

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 2121

MERKNADER ETTER BEGRENSET ETTERSYN:

Merknadene er vedlagt i sin helhet til saksframlegget til sluttbehandling i Kommunestyret den 18.10.21. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt administrasjonens og forslagstillers vurderinger.

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 22.09.21

Leke og uteoppholdsareal

Endringene til begrenset ettersyn vil medføre at leke og uteoppholdsarealet på bakkeplan økes fra ca. 180 m² til 210 m² i første byggetrinn, med en ytterligere utvidelse på 130 m² i andre byggetrinn. Selv om den største delen av uteoppholdsarealet fortsatt plasseres på tak, er fylkesrådmannen positiv til at en større andel av uteoppholdsarealet skal etableres på bakkeplan i revidert planforslag.

Boligtetthet

Når det gjelder boligtetthet er minste antall boenheter ved full utbygging økt fra 10 til 13. På denne måten er det sikret en boligtetthet på minimum 6,5 boliger/daa når hele planområdet er utbygd. For planområdet som helhet er dette i tråd med faglig råd om å øke boligtetthet, som ble gitt med utgangspunkt i planrådets sentrale plassering i Åkrehamn. Dette er følgelig noe fylkesrådmannen stiller seg positiv til. Slik vi forstår det er økningen knyttet til andre byggetrinn, som ligger frem i tid og som det ikke foreligger konkrete planer om å gjennomføre. Boligtetthet i første byggetrinn vil fortsatt ligge i det nedre sjiktet av anbefalingen i Regional plan for areal og transport på Haugalandet.

Fylkesrådmannen mener at det primært burde vært sikret en høyere utnyttelse også for første byggetrinn.

Når det gjelder avgrensning av planområdet og hensynet til helhetlig planlegging viser vi til tidligere uttalelse.

Administrasjonens kommentar:

Rådmannen påpeker at krav til felles leke- og uteoppholdsarealer iht. ATP er oppfylt i planforslaget som har vært utlagt til offentlig ettersyn, og viser i denne forbindelse til uttalelsen fra Statsforvalteren som trekker sin innsigelse til samme tema.

Det er først ved utbygging av byggetrinn 2 at planen oppnår en tetthet i tråd med overordnede, anbefalte føringer i ATP. Det har tidligere vært innspill fra overordnede myndigheter om at tetthet bør sikres i forbindelse med byggetrinn 1, hvor kommunen har vurdert det som overkommelig at kravet blir oppfylt i forbindelse med byggetrinn 2 med tanke på bakgrunn for planarbeidet og det faktum at politikerne i forbindelse med 1.gangsbehandling valgte å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Ettersom det har vært politisk vilje for planen, og da flere av problemstillingene som administrasjonen tok opp i forbindelse med 1.gangsbehandling er løst, vurderer ikke rådmannen avviket til tetthet i

forbindelse med byggetrinn 1 til å være et problem så lenge tettheten er sikret for område som helhet.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 23.09.21

Innsigelse knyttet til uteoppholdsareal

Bestemmelsesområdet for lek er nå utvidet, og det vil ved byggetrinn 1 opparbeides nærlekeplass med en størrelse på til sammen 210 m². Ved gjennomføring av byggetrinn 2, vil denne nærlekeplassen bli utvidet med ytterligere 130 m² når rampen til parkeringskjellerens første del fjernes. Bestemmelsene inneholder krav om at området etter ferdigstillelse skal ha fellesarealer tilrettelagt for lek og uteopphold som tilsvarer 20 m² per boenhet. Planforslaget sikrer nå krav i ATP-Haugalandet om minimum 20 m² felles uteoppholdsareal per boenhet på terreng. Dersom de foreslåtte endringene blir fulgt opp i endelig planvedtak, er innsigelsen tilstrekkelig imøtekommet og løst.

Utnyttelse

Når det gjelder boligtetthet, er minimum antall boenheter økt fra 10 til 13, noe som gir minimum 6,5 boliger/daa. Det er derimot ved byggetrinn 2 denne tettheten oppnås. Boligtettheten i byggetrinn 1 vil fortsatt ligge i det nedre sjiktet i ATP-Haugalandet. Da det er uvisst når byggetrinn 2 skal realiseres, har vi har **faglig råd** om at det sikres en høyere utnyttelse også for første byggetrinn.

Administrasjonens kommentar:

Faglig råd om høyere utnyttelse for byggetrinn 1 tas ikke til følge. Det vises til vurdering av uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune.

3. Statens vegvesen, mottatt 15.09.21

Statens vegvesen har ikke merknader til planen.

PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Sameiet Røysgården, mottatt 03.09.21

Krav til fortetting

Kommunen har et ansvar om å sørge for at byggetrinn 2, ikke er et triks fra arkitektene for å realisere byggetrinn 1 og la byggetrinn 2 skli ut i tid.

Byggetrinn 1 alene er ikke fortetting. Kommunen må derfor sette krav til at byggetrinn 2 også oppføres samtidig om de skal godkjenne omregulering grunnet fortetting.

Det er også først i byggetrinn 2 at det skal avhjelpest på de store trafikale utfordringene i området. Dette betyr derfor at det ikke er noen fordeler med å tillate byggetrinn 1 først. Utover fordelene for utbygger selv som kan skyve byggetrinn 2 på ubestemt tid.

Kommunen må derfor sette en frist på eksempelvis 2-3 år for realisering av byggetrinn 2. Ved realisering av byggetrinn 1 alene kan ikke denne omreguleringen ses på som fortetting, Byggetrinn 1 kan derfor ikke tillates alene.

Kommunen må også sørge for at ferdigstilling av trinn 2 skjer til avtalt tid, med eksempelvis dagbøter som kontrollerer dette.

Begrunnelse

Dette begrunnes med de særdeles store ulempene dette får for Røysagården som vil miste sol- og lysforhold store deler av året. Og den strenge omreguleringen som tillater bygging i grense. Derav vil flere leiligheter legges til minimumsgrense for høst- og vårjevndøgn.

Er det slik vi vil utvikle Åkrehamn? Ingen fortetting og nabo leiligheter på minimumsgrense med hensyn til lys- og solforhold?

Denne ulempen må veie så sterkt at det må stilles sterkere krav til fortetting. Byggetrinn en er ikke fortetting, men forringelse av tilliggende områder. Byggetrinn 1 og 2 må oppføres samtidig for at kommunen skal godkjenne omregulering av hensyn til fortetting.

Det skal samtidig nevnes at utbygger i 2021 har totalrestaurert sin bolig på området, dette peker på at byggetrinn 2 ligger frem i tid. Det er derfor viktig at kommunen stiller skjerpede krav til byggetrinn 2.

Administrasjonens kommentar:

Rådmannen påpeker, for å forklare datoen på merknaden, at sameiet sendte inn merknad til planen som har vært utlagt til begrenset ettersyn før den ble sendt ut. Saksbehandler sendte i denne forbindelse tilbakemelding om at merknaden ville bli vurdert i forbindelse med neste politiske behandling.

Rådmannen viser til uttalelsene fra Statsforvalteren og fylkeskommunen, og egne vurderinger av dem. For øvrig vises det til saksframstillingen i sin helhet, hvor solforhold og trafikkforhold er beskrevet under egne avsnitt, samt tidligere vurderinger gjort i løpet av planprosessen.

MERKNADER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN:

Merknadene er vedlagt i sin helhet til saksframlegget til 2.gangsbehandling av planforslaget i HTM den 24.08.21, sak 092/21. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt administrasjonens og forslagstillers vurderinger.

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 10.03.21

Rogaland fylkeskommune fremmer mulig innsigelse til planen på faglig grunnlag. Det er Fylkesutvalget som formelt sett kan fremme innsigelser til planer etter plan- og bygningsloven. Fylkesrådmannen har henvendt seg til Karmøy kommune og bedt om utvidet frist for å kunne legge saken fram for behandling i Fylkesutvalget. Fristen ble ikke forlenget, og Fylkesrådmannen kan derfor kun fremme mulig innsigelse og gi faglige råd. Fylkesmannen gir i sin uttale følgende faglige råd:

1. Planen bør sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkeplan.
2. Planen bør sikre en høyere utnyttelse av arealene

3. Planforslaget bør vurderes i en større sammenheng, som del av sentrumsutviklingen i Åkrehamn.

Fylkesrådmannen er positiv til hovedgrepet i planen om å etablere en tettere bebyggelse enn gjeldende plan legger opp til. Åkrehamn har stort fortettingspotensial, og det er et overordnet mål både i ATP-Haugalandet og kommuneplanen å utnytte arealene i Åkrehamn på en bedre måte enn i dag.

Fylkesrådmannen er likevel skeptisk til uteoppholdsarealene og at det åpnes for at disse kan etableres på tak. Utearealenes størrelse, kvalitet og utforming er avgjørende for bruken. Plasseringen av utearealene er også et vesentlig element for å sikre et godt bomiljø. Fylkesrådmannen vurderer at uteoppholdsareal over bakken kan fungere som et supplement for opphold for voksne, men at dette vil fungere dårlig for barn, og på ingen måte kan fungere som fullverdig erstatning for felles uteoppholdsareal på bakken. Kvalitet for uteoppholdsareal har betydning for folkehelse. Fylkesrådmannen peker på at bokvalitet og boforhold utgjør viktige indikatorer med hensyn til folkehelse og sosial likhet. Et minstemål av bokkvaliteter som for eksempel gode utearealer for opphold og lek bidrar til å sikre barns behov og behovene til de i befolkningen med minst valgmuligheter på markedet. I praksis handler rettferdig fordeling av goder og bokvalitet om at også de med dårlig økonomi skal kunne etterspørre en kvalitativt god bolig, selv i sentrumsnære områder. Ved å legge uteoppholdsareal på tak i denne saken vil en hindre en sammenhengende bystruktur i Åkrehamn og begrense muligheten for aktivitet på bakkeplan.

Planområdet ligger sentralt. Fylkesrådmannen vurderer området til å ha gode forutsetninger i seg selv for å bidra til sentrumsutviklingen i Åkrehamn, og mener at boligtettheten bør være i øvre sjikt av tetthetsspennet i ATP-H (4-8 boliger pr. daa.). Planen legger opp til at utbyggingen kan gjennomføres med opptil 17 boenheter/8 boliger pr. daa, men med et minimum på 10 boenheter/5 boliger pr. daa. Fylkesrådmannen oppfordrer til å sikre en høyere utnyttelse i bestemmelsene.

Fylkesrådmannen viser til Kommunalsjef teknisk sin vurdering av planen og er enig i at det er uheldig at en ikke har sett planområdet i en større sammenheng mot omkringliggende områder. Planområdet er relativt lite og for å sikre en helhetlig og sammenhengende sentrumsutvikling er det avgjørende å knytte området sammen med den eksisterende og framtidige sentrumsstrukturen. Fylkesrådmannen råder derfor til at en i større grad vurderer planforslaget i en større sammenheng, som en del av sentrumsutviklingen i Åkrehamn.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget er endret og areal for lek og uteopphold utvidet på bakkeplan i tråd med gjeldende retningslinjer i ATP-H. Se vår kommentar til Statsforvalterens uttalelse for nærmere gjennomgang.

Minstekrav til boligtetthet i planen er endret fra minst 10 boliger i planforslaget som ble behandlet 1. gang, til minst 13 boliger i foreliggende planforslag. Det vil sikre en tetthet på minst 6,5 boliger pr. daa. i tillegg til næringsareal. Sannsynligheten er imidlertid stor for at et eventuelt framtidig prosjekt vil gi en samlet utbygging med mer enn 13 boenheter.

Vi viser til planbeskrivelsens innledning med redegjørelse for hvorfor SEN13 ikke er tatt med i sin helhet ved utarbeiding av foreliggende detaljregulering. Etter 1. gangs behandling er det utarbeidet en ny illustrasjon som viser hvordan utbyggingen slik den er planlagt vil forholde seg til arealene rundt. Illustrasjonen viser hvordan utbyggingen vil styrke eksisterende forbindelser i og rundt området og belyser muligheter som ligger i det å utvide og

videreutvikle fellesarealene i denne planen ved utbygging og etablering av nye tiltak på eiendommen i sør.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar, samt vurdering av uttalelsen fra Statsforvalteren.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 09.03.21

Statsforvalteren i Rogaland viser til Regionalplan for areal og transport på Haugalandet og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planleggingen, og fremmer innsigelse til planen. Innsigelsen retter seg mot at planen ikke har tilstrekkelige arealer for lek og uteopphold på bakkenivå. Uteoppholdsareal på tak dekker ikke samme kvalitet og funksjon som uteoppholdsareal på bakken. Løsningen for uteoppholdsareal i planen er ikke av god nok kvalitet til å sikre at barn og unge kan utfolde seg og skape eget lekemiljø. Mer uteoppholdsareal på bakkenivå, som sikrer gode leke- og uteoppholdsareal, må legges inn i planområdet.

Utgangspunktet for planen er et behov for utvidelse av bakeriet og et ønske om etablering av 3 nye leiligheter. Planen legger opp til at byggetrinn 1 kan realiseres uavhengig av realisering av byggetrinn 2. Dette gjør at byggetrinn 1 alene ikke oppfyller kravene om tetthet på 4-8 boliger pr. daa. i ATP-H. Da det er uvisst når byggetrinn 2 skal realiseres, gir dette for upresise og uforutsigbare rammer for utviklingen av området. Statsforvalteren gir faglig råd om å lage en realistisk samlet plan som både oppfyller tetthetskravet i ATP-H og kravene til felles uteoppholdsareal på terreng for planområdet som helhet. Planområdet ligger også midt i kommunedelplanens sentrumsområde SEN13. Slik planforslaget er utarbeidet, er dette uheldig for den videre utviklingen av hele sentrumsområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Planen er endret i tråd med Statsforvalterens uttalelse, og areal for lek og uteopphold på bakkenivå er utvidet på følgende måte: Planforslaget som forelå ved 1. gangs behandling inneholdt områder på bakkenivå for lek og uteopphold, som til sammen utgjorde et areal på 180 m². Etter endring er lekearealet utvidet med 30 m² for 1. byggetrinn, og ytterligere 130 m² som skal omdisponeres fra gatetun/kjørbar rampe til lekeplass ved gjennomføring av 2. byggetrinn. Planområdet vil etter ferdig utbygging ha et areal på 340 m² på bakkenivå for lek og uteopphold, og med det oppfylle retningslinjene i ATP-H.

Arealet som vil bli opparbeidet og utbygd ved gjennomføring av 1. byggetrinn er 640 m² stort. Ved etablering av 3 leiligheter vil området ha en boligtetthet på 4,7 boliger pr. daa. i tråd med retningslinjene i ATP-H. Da vil planområdet totalt sett inneholde 5 boliger i tillegg til aktive næringsarealer. Selv om dagens eiere ikke har planer om sanering og gjenoppbygging langs Åkravegen/Austigard på nåværende tidspunkt, legger planen opp til at man kan bygge ut arealene på et senere tidspunkt og på sikt oppnå en boligtetthet i øvre sjikt av ATP-H's skala.

På grunnlag av det som er nevnt over mener vi at planen etter endringen imøtekommer Statsforvalterens innsigelse og tilfredsstillende målene i ATP-H om tilstrekkelige arealer for lek og uteopphold, effektiv arealbruk og tilrettelegging for næring og aktivitet i sentrum.

Administrasjonens kommentar:

Når det gjelder innsigelsen og faglig råd om tetthet viser kommunalsjef teknisk til forslagstillers kommentar.

Med tanke helhetlig utvikling påpeker kommunalsjef teknisk at det viser seg å være politisk vilje for det foreliggende planarbeidet ettersom HTM valgte å legge planen ut på høring, til tross for administrasjonens anbefaling om å avslutte planarbeidet. Planområdet ligger midt i kommunedelplanens sentrumsområde SEN13, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Kommunalsjef teknisk viser til at det fra og med avholdt oppstartsmøte, fra kommunens side, har vært anbefalt at hele SEN13 burde inngått i planområde med tanke på en helhetlig og langsiktig sentrumsutvikling. Til tross for dette var oppstart anbefalt, og politikerne valgte å legge planforslaget på høring. Det er innkommet merknader i forhold til temaet, og gitt faglig råd om at del av SEN13 i sør innlemmes, men det foreligger ikke innsigelser til forholdet. Slik foreliggende planforslag er utarbeidet, finner kommunalsjef teknisk at det kan være noe uheldig for løsningene i både denne plan og fremtidig planlegging av område i sør, men ikke at det gir grunnlag for å ikke anbefale at planen kan godkjennes. Planforslaget er noe bearbeidet etter offentlig ettersyn, og løsningene er nå bedre enn de var til 1.gangsbehandling. Det påpekes for øvrig at kommunedelplanen burde hatt bestemmelser som sikret helhetlig planlegging, og at det vurderes som uheldig at det ikke er innarbeidet og tatt stilling til kommunens holdning til temaet på et mer overordnet nivå.

3. Statens vegvesen, mottatt 08.03.21

Statens vegvesen har ikke merknader til planen.

4. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 23.02.21

Det kommer ikke fram av dokumentene hvor mye brannvann de eksisterende kummene kan gi. Planen utløser krav om minst 50 l/s fordelt på to brannkummer. Dette bør undersøkes før planen blir godkjent, da mangel på brannvann kan føre til endringer i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Vi viser til tidligere beregning av vannmengde for kum 2810 m.fl. i sak 17/1108 dokument nr. 147. I beregningen konkluderes det med at kum 2811 i krysset Åkravegen/Austigard alene har 50 l/s potensiell vannmengde tilgjengelig for brannslukking. I skisse til teknisk plan legges det opp til at området også skal kunne forsynes med slokkevann fra kum 54792 i Røysane. Eksisterende ledning i Røysane har en dimensjon på 150K og anlegget er etablert med ringledning. Vi har ikke tilsvarende beregning for dette anlegget, man antar på grunnlag av nevnte data at den totale slokkevannskapisiteten er tilstrekkelig i området.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar og dokumentet *Beregning vannmengde brannslukking* vedlagt planbeskrivelsen.

PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Sameiet Røysagården, mottatt 01.02.21 og 02.03.21

Sameiet Røysagården motsetter seg omregulering slik det er fremmet i planforslaget, fordi det vil gi en dramatisk forverring av lys- og solforhold i hele østre del av Røysagården. Sameiet viser til vedlagt sol- og skyggeanalyse som gir en oversikt over hvor store konsekvensene av utbyggingen vil bli for sameiets beboere, særlig i perioden fra september til april.

Sameiet presiserer at de ikke er imot utvidelse av bakeriet, og viser til tidligere korrespondanse med forslag om å forskyve ny bebyggelse mot sør.

Sameiet reagerer på at man kan argumentere med at solfylte terrasser i Haugegården skal kompensere for manglende uteareal, når dette vil gå på bekostning av Røysagården sine solforhold.

Videre reagerer de på at planforslaget legger opp til utbygging på deres eiendom, at det foreslås å ta i bruk arealer på deres eiendom til etablering av renovasjonsanlegg og stiller spørsmål ved status for gang- og sykkelvegen fra Åkravegen til parken. De viser også til at det er gitt en del uriktige opplysninger i saken, noe som oppleves som et forsøk på å villedde kommunen for å komme frem til en løsning som er utelukkende til fordel for utbygger.

Sameiet Røysagården ber om å få delta ved den planlagte befaringen.

Forslagsstillers kommentar:

Samtlige boenheter i Sameiet Røysagården har gode solforhold i dag, og vi har forståelse for at beboerne ønsker å beholde sola som en viktig kvalitet ved sine boliger. Samtidig legges det i gjeldende planer opp til at sentrumsarealer skal ha et konsentrert utbyggingsmønster og effektiv arealutnyttelse. Man må med andre ord påregne at det vil skje endringer i nabolagene som kan påvirke eksisterende bebyggelse.

Merknaden fra Sameiet Røysagården retter seg først og fremst mot tiltakene i byggetrinn 1/ SEN1. Det planlagte bygget i trinn 1 er utformet med hovedgesims i samsvar med tidligere gjeldende høydebestemmelser i reguleringsplan 226-7 for Åkrehamn sentrum vest 1. I planforslaget som forelå ved 1. gangs behandling, var gesimshøyden satt til kote +21 og med det økt noe i forhold til gesimshøyden i tidligere plan. Hensikten var at gesimsen ved inntrukken fasade i sør-vest også skulle kunne godkjennes innenfor tillatt byggehøyde. Den inntrukne fasaden er i seg selv et tiltak for å bedre solforholdene for leilighetene i Røysagården.

For å sikre at det ikke etableres høyere bygg innenfor området enn det som nå er planlagt, er bestemmelsen om gesimshøyde langs fasaden i nord redusert og fastsatt i samsvar med det planlagte byggets hovedgesims på kote +20,5. Tillatt gesimshøyde vil nå være på samme nivå som i tidligere plan 226-7, 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. For at fasaden fremdeles skal kunne trekkes inn ved hjørnet i sør-vest, er det gitt en tilleggsbestemmelse i § 12, om økt gesimshøyde ved inntrukken fasade.

Når det gjelder felles areal for renovasjon, er det kun gitt en mulighet for framtidig fellesløsning i samarbeid mellom boligene i Røysagården og Haugegården. Det stilles ingen krav i planen om slik løsning, og på nåværende tidspunkt er det heller ikke tilgjengelig i Karmøy kommune.

Vi viser ellers til vår kommentar til Sameiet Røysagårdens innspill tidligere i planprosessen.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til at merknaden datert 01.02.21 med vedlegget *Foreløpige kommentarer* anses som svart opp på da administrasjonen i utgående brev datert 14.12.20 (vedlagt) svarte på det samme dokumentet, da datert 09.12.20, som foreløpige merknader før planen var 1.gangsbehandlet. I forhold til svarene som er gitt tidligere omkring administrasjonens anbefaling og politikernes avgjørelse vises det til 1.gangsbehandlingen av planforslaget og vedtak om utlegging til offentlig ettersyn.

Når det gjelder solforholdene for Røysagården vurderer kommunalsjef teknisk at felles uteområde og samtlige leiligheter etter planlagt utbygging innenfor plan 2121 fremdeles vil ha tilstrekkelige solforhold i henhold til kommunal norm som sier følgende:

Leke- og uteoppholdsareal:

5.2.4.2 Klima

Områdene skal være solvendte og være skjermet for vind og kaldluft. 50 % av arealet skal være solbelyst ved høst-og vårjevndøgn (21. mars/ 21. september) tidlig ettermiddag, dvs. kl 15.00. Områdene bør ha fem timer sol pr. dag ved høst-og vårjevndøgn. Utearealene bør ikke være utsatt for støy og annen forurensning. Støy skal ikke overskride 55 dB(A).

Privat uteplass

5.2.5 Boligen og privat uteplass

En god privat uteplass betyr mye for kvaliteten til en bolig. Alle boliger skal ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse eller hage. Uteplassen bør ha gode solforhold og ikke vende ensidig mot nord/nordøst. Det bør tilstrebes at alle uteplasser har 5 timers sol ved vår-og høstjevndøgn. Uteplassen bør skjermes mot sjenerende innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter. Det bør tilrettelegges for gode utsiktsforhold.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til forslagstillers kommentar, egen vurdering i saksframstillingen og det reviderte planforslaget i sin helhet.

MERKNADER ETTER OPPSTARTSVARSEL:

Merknadene er vedlagt i sin helhet til saksframlegget til 1.gangsbehandling av planforslaget i Hovedutvalg teknisk og miljø den 19.01.21, sak 005/21. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagstillers og administrasjonens vurderinger.

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen

Fylkesrådmannen er positiv til at det blir satt i gang arbeid med transformasjon og fortetting i Åkrehamn sentrum. Fortetting og god utnyttelse av arealene i sentrum vil bidra til å bygge opp rundt målsetningen i regionalplan for areal- og transport på Haugalandet om å utvikle attraktive by- og tettstedsentrum.

Viktige tema i planarbeid for området vil være å sikre en viss tetthet av boliger, samtidig som en sikrer uteoppholdsareal av en viss størrelse og med god kvalitet. Det vises til retningslinjer i ATP-Haugaland som gir føringer for tetthet og uteoppholdsareal.

Regionalplanen gir også føringer for parkeringsdekning. Reisevaneundersøkelsen fra 2017 viser at reiser internt i tettstedene på Haugalandet er korte og at en stor del av dem skjer med bil. Det er stort potensial for at en vesentlig større andel av reisene blir gjennomført til fots eller med sykkel. Detaljreguleringsplanen bør legge opp til en parkeringsdekning som bidrar til endring i reisemiddelfordeling.

Forslagstillers vurdering:

Planen legger opp til boligtetthet innenfor området på minst 5, men inntil 8 boliger pr. daa, i samsvar med retningslinjene i regional plan for areal og transport på Haugalandet. Området er planlagt med felles lekeplass på til sammen 175 m² og felles uteoppholdsareal med gode solforhold. Merknaden tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til avsnittet *Kommunalsjef teknisk sin vurdering* i saksframstillingen.

2. Rogaland fylkeskommune - Seksjon for kulturarv

Fylkesrådmannen har vurdert varselet som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Ut fra arkiver, flyfoto og kartgrunnlag kan de ikke se at planarbeidet vil komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner, og har ingen merknader til det videre planarbeidet.

Kulturekseksjonen understreker likevel at selv om det i dag ikke kjennes til automatisk freda kulturminner i det aktuelle området, må eventuelle funn ved gjennomføring av tiltaket straks varsles til Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Forslagstillers vurdering:

Det er lagt til eget punkt i bestemmelsene om behandling av eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføring av planen. Innspillet tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers vurdering.

3. Fylkesmannen i Rogaland

Fortetting og god utnyttning av arealene i sentrum vil være med på å bygge opp om målsetningen i regionalplan for areal- og transport på Haugalandet om å utvikle attraktive by- og tettstedsentrum. Reisevaneundersøkelsen fra 2017 viser at reiser internt i tettstedene på Haugalandet er korte. Reiser over 1 km er klart bildominerte. Det er stort potensial for at en vesentlig større del av reiser blir gjort til fots eller på sykkel. Detaljreguleringsplan bør legge til rette for det.

Fylkesmannen har ellers ingen vesentlige merknader til saken slik den foreligger nå.

Forslagstillers vurdering:

Ved å tilrettelegge for boligbebyggelse i sentrum, med kort avstand til viktige daglige reisemål og servicefunksjoner, fremmes gange og sykling som transportmiddel for de nye beboerne. Planens krav til parkeringsdekning er i tråd med krav i gjeldende kommuneplan. Etter byggetrinn 2 vil parkeringsarealene langs gata flyttes under bakkenivå, og arealene i gateplan tilrettelegges enda bedre for gange, sykling og uteopphold. Prioritering av arealene på bakkeplan for myke trafikanter vil i seg selv bidra øke området attraktivitet for trafikantgruppen. Planen stiller også krav om parkeringsplasser for sykkel. Merknaden er tatt til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til avsnittet *Kommunalsjef teknisk sin vurdering* i saksframstillingen.

Haugaland brann og redning IKS

Brannvesenet informerer gjennom egen brosjyre om tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats, og ber om å bli holdt orientert som part i det videre planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Brannvesenets veiledning er tatt til orientering og er innarbeidet i planen i den grad det er hensiktsmessig på reguleringsnivå. Det forutsettes at videre utbygging gjennomføres i tråd med reglene i brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrift, samt brannvesenets veiledning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers vurdering.

Mattilsynet

Mattilsynet avd. Sunnhordland og Haugalandet minner om kravene til sikker levering av tilstrekkelig trygt drikkevann til planområdet. Mattilsynet har ellers ingen merknader til planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Det er kommunal vannforsyning med god kvalitet til området i dag. Merknaden tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers vurdering.

PRIVATE MERKNADER

1. Sameiet Røysagården

Sameiet har etterspurt mer detaljert informasjon om prosjektet, men uttaler seg på grunnlag av tidligere byggesak, da de ikke opplevde at svarene de fikk var tilfredsstillende. De mener at det er gitt feil opplysninger i byggesaken om området, utbyggingens konsekvenser for omkringliggende områder og forhold ved Røysagården. De motsetter seg omregulering dersom det åpnes for bygging i grensen eller legges til rette for byggehøyder- og avstand som vil begrense lys- og solforholdene på terrasser og utearealer i Røysagården.

I merknaden trekkes følgende forhold fram:

- Beboerne i Røysagården er eldre og terrassene er viktige for å komme seg ut. De er redd for at kvaliteten på uteområdene og verdien av eiendommene vil synke som følge av at naboeiendommen bygges ut. De viser til sol- og skyggeanalyse fra Norconsult som viser at terrasser vil gå fra å være solfylte mesteparten av året til å bli skyggelagt mesteparten av året.
- Sameiet kan godta at bakeriet utvides i grensa mot vest, men med nåværende byggehøyde.

- Eiendommen (gnr. 15/83) er 10 m bred og for smal til å bygges ut på en god måte.
- Utbyggingen vil være ensidig til fordel for en liten utbygger, men negativ for tilliggende eiendommer.
- Utbyggingen planlegges oppført på sameiets tomt.
- Det er ikke plass til tilstrekkelig uteareal.

Forslagstillers vurdering:

Planområdet ligger i et sentrumsområde med konsentrert bebyggelse. Arealet er definert som byggeområde i overordna arealplaner, og det er gitt retningslinjer om at framtidig utvikling skal skje ved fortetting og transformasjon. Det foreligger altså føringer som tilsier at man må kunne forvente en viss framtidig utbygging innenfor dette området.

Det betyr ikke at man kan føre opp hva som helst. I merknaden påpeker sameiet at området må ha tilstrekkelige områder for uteopphold og at det må tas hensyn til eksisterende nabobebyggelse. Planen viser areal for nærlekeplass og stiller krav om opparbeidelse av lekeplassen og ytterligere fellesarealer for uteopphold slik at retningslinjene i regional plan oppfylles. Det vises til nærmere vurderinger om grønnstruktur i kapittel 5.

Eksisterende bebyggelse i grensa mellom gnr. 15/83 og 15/732 følger ikke eiendomsgrensa helt nøyaktig, og det er riktig at det ene hjørnet av bakeriet i en lengde på 2,5 m ligger noen cm innenfor sameiets eiendom. Røysagårdens renovasjonsanlegg krysser også eiendomsgrensa i motsatt retning, ettersom det er lagt inntil eksisterende vegg på bakeriet som ligger ca. 0,5 m fra grensa. Dette er en praktisk løsning, da området mellom gs-vegen og bebyggelsen framstår som en helhet, uavhengig av hvor eiendomsgrensa går. Ved utbygging vil eksisterende bebyggelse være utgangspunkt for plassering av ny bebyggelse. Nybygget vil bli liggende litt diagonalt i forhold til eiendomsgrensa og i vest vil hushjørnet ligge ca. 0,5 m på riktig side av grensa. Disse forholdene kan løses ved en grensejustering.

Det tidligere byggeprosjektet må omarbeides for å falle inn under rammene i planforslaget. Blant annet er bestemmelsene om takform for bygninger innenfor byggetrinn 1 endret fra flatt tak i varslet byggesøknad, til mønt tak i planbestemmelsene. Det vil innebære at byggets gesims mot Røysagården senkes med nesten 2 m, og at solforholdene bedres betraktelig på sameiets solside. Utbyggingen vil fortsatt ikke være uten virkninger for sameiet, men vi mener at prosjektet langt på vei er tilpasset innholdet i merknaden og at Røysagårdens interesser er godt ivaretatt i planforslaget.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingen i sin helhet og egen vurdering av den.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til korrespondanse med Røysagården hvor de påpeker at det er uriktig at Røysagården har tatt i bruk deler av Haugegården sin eiendom som renovasjonsareal, se bilde:



2. Jorunn Græsdal

Græsdal eier og bor i en av leilighetene på hjørnet nærmest bakeriet (15/732/14) og er bekymret for at planlagt bebyggelse vil sperre for sola og medføre betydelig verdiforringelse for boligen. Hun viser også til lite samarbeidsvilje fra tiltakshavers side ved tidligere anledninger, og ber om at planarbeidet avsluttes.

Forslagstillers vurdering:

Det vises til øvrige kommentarer.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til beskrivelse av planforslaget og avsnittet *Solforhold for nabobebyggelse i nord*, samt *Kommunalsjef teknisk sin vurdering* i saksframstillingen.