

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLAN 2126 AMFI TERRASSE,

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

Det kom inn til sammen sju merknader innen fristen, fire fra offentlige instanser og tre fra grunneiere i området.

VED PLANOPPSTART:

OFFENTLIGE INSTANSER

Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvalteren i Rogaland), 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 Tverrbekkevgen 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 grusdekkede 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.

Rogaland fylkeskommune, regionalplan, 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 byggegrensen være 20 m fra vegmidte. Areal innenfor byggegrensen 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.

2 Merknadsvurdering – plan 2126 Detaljregulering for Amfi Terrasse, gnr. 13 bnr. 73,80 og 117 m.fl.

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 vegarealer 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.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, 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 vege/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.

Statens vegvesen, 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.

PRIVATE MERKNADER

Sverre Vedøy, gnr. 13/482, 02.09.2020

Dette bygget vil ligge betydelig høyere i terrenget enn Vedøys bolig og andre boliger i Tverrbekkevgen. 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.

Beathe Barath, gnr. 13/435, 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 Tverrbekkevgen 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

4 Merknadsvurdering – plan 2126 Detaljregulering for Amfi Terrasse, gnr. 13 bnr. 73,80 og 117 m.fl.

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 tomta for å unngå uheldig skyggevirkning og å beholde en naturlig avstand mellom ny lavblokkbebyggelse og eksisterende eneboliger nord for byggeområdet. Arealene lengst nord på tomta 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 Tverrbekkevegen 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 Tverrbekkeveien, sør for blokkene.

Håvard Sørvik, gnr. 13/636, 23.09.2020

Sørviks eiendom ligger rett over veien 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.