

Saksbehandlar: Ingrid Johannessen

Kommunedirektør: Yngve Folven Bergesen

Saksnr.	Utval	Møtedato
043/22	Formannskapet	15.06.2022
028/22	Kommunestyret	21.06.2022

Andre gang behandling av Detaljregulering for Isvik brygge

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Detaljregulering for Isvik brygge blir vedtatt i samsvar med plan- og bygningslova §12-12. Plankart og føresegner er daterte 02.06.2022.

Formannskapet 15.06.2022:

Behandling:

Samla formannskapet støttar kommunesirektøren sitt framlegg til vedtak.

FS- 043/22 Vedtak:

Tilråding til kommunestyret:

Detaljregulering for Isvik brygge blir vedtatt i samsvar med plan- og bygningslova §12-12. Plankart og føresegner er daterte 02.06.2022.

Kommunestyret 21.06.2022:

Behandling:

Tilrådinga frå formannskapet samrøystes vedtatt med 24 røyster

KS- 028/22 Vedtak:

Detaljregulering for Isvik brygge blir vedtatt i samsvar med plan- og bygningslova §12-12. Plankart og føresegner er daterte 02.06.2022.

Saksutgreiing

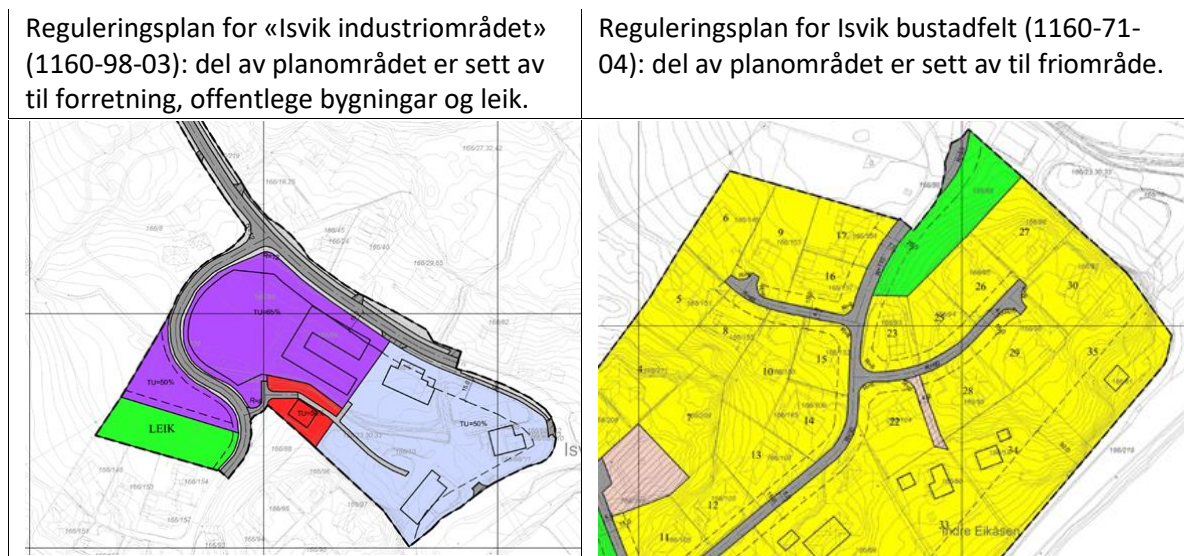
Samandrag

Planområdet ligg i sentrum av Isvik, og gjeld i all hovudsak eigedom 166/10.

Planforslaget legg til rette for 16 nye bueiningar påbygd som 3. og 4. etasje på eksisterande

Utsnitt av kommuneplanen

Planområdet er regulert i to reguleringsplanar. Planforslaget vil erstatte delar av dei eldre reguleringsplanane, sjå utsnitt under frå gjeldande reguleringsplanar.



Utsnitt gjeldande reguleringsplanar.

Det blei halde oppstartsmøte med kommunen 21.08.2019. Planforslaget blei første gang behandla i formannskapet 22.06.2021, sak 047/21. Planforslaget har vore på høyring i perioden 28.06.2021 – 11.09.2021.

Planområdet er på ca 11,4 daa. Følgande eigedomar er berørt:

- 166/10: Anne og Terje Kleiven
- 166/254: Rogaland fylkeskommune, del av fylkesveg med sideareal
- 166/219: Statens vegvesen, del av avkøyring til E134 med sideareal
- 166/61: Anna Gudrun Vik, del av sideareal til E134
- 166/88: Vindafjord kommune, veg, teknisk bygg for Telenor, leikeplass og friområde
- 166/238: Vindafjord kommune, veg
- 166/217: Arne Ødegård, del av næringsareal

Dagens situasjon

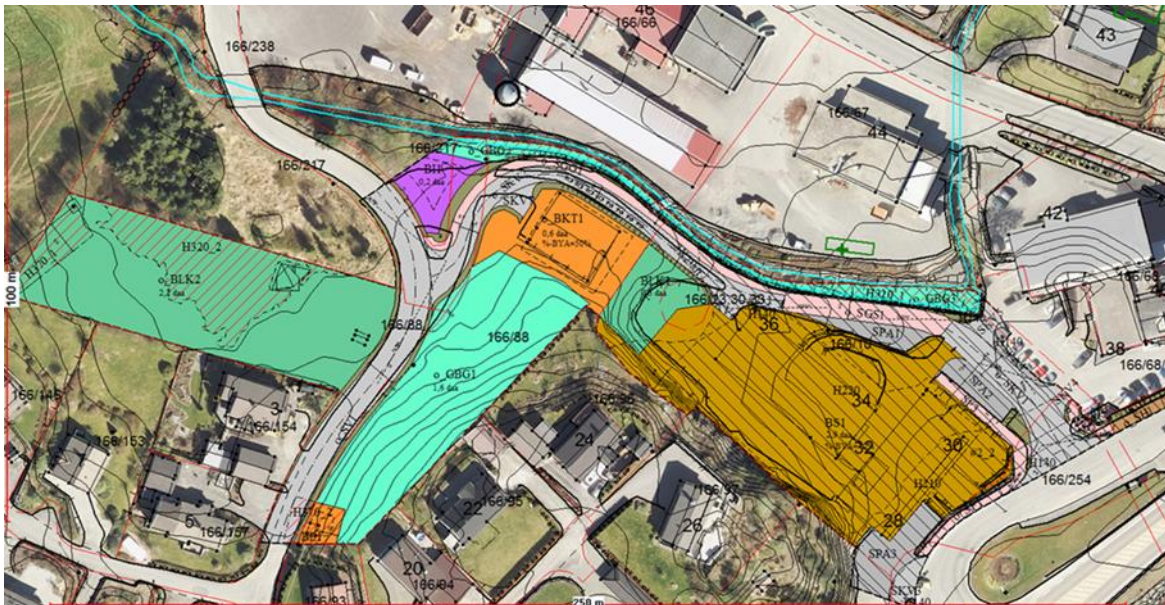
Dagens bruk

Planområdet omfattar eksisterande «Bankbygg» og bakanforliggjande parkeringsanlegg i Isvik. Bygningen er i dag nytta til service og forretning, med bank, kafé med sal av interiørartiklar, frisør m.m. i første etasje, og legesenter, utleigeleilegheit og parkering i andre etasje. Leilegheita vert leigt ut til m.a. vikarlegar. Bygget er i dag om lag 1.200 m² fordelt på dei to etasjane. Det er tilrettelagt for felles bruk av parkering med Kiwi og innkjøring fra sør.

I området går det ei 22 kV straumlinje i luft, fram til eksisterande trafo/nettstasjon som ligg på eksisterande leikeplass i Isvikfeltet. Området er utbygd sør for Isvikvegen. Det ligg ein kommunikasjonsentral på kommunal eigedom. Bygget høyrer til Telenor, og inneheld ein automatsentral/hub. Eksisterande leikeplass på 2,1 daa ligg på kommunal eigedom og vert halde vedlike av Isvikfeltet velforeining.

og vegar før den har sitt utløp i sjø. Det har tidlegare vore flaumhendingar i området, seinast i 2006, truleg grunna kapasiteten på kulvert og at inntakskapasiteten har vorte redusert grunna vegetasjon, stein og grus ved inntaket. Etter flaumen i 2006 vart det gjennomført utbetringstiltak i området og etter dette har det ikkje vore flaumhendingar i området. Det har vore dagar med svært stor vassføring, men det har ikkje vore problem med kapasiteten på det oppgraderte anlegget som har ført til flaum. Cowi as har på oppdrag av tiltakshavarane gjennomført ei flaumfarekartlegging. Sjå nærare vurdering i vedlagt planskildring kap. 2.9. 3, s 22-26.

Hovudgrep i planforslaget



Utsnitt av plankart

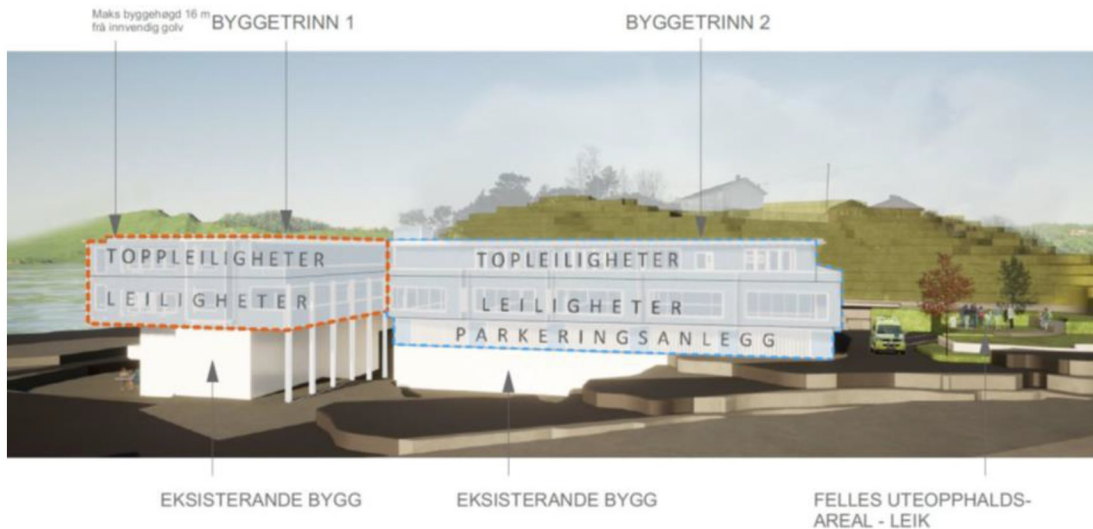
Sentrumsformål BS1

Arealet omfattar eksisterande «Bankbygg» og bakanforliggende parkeringsanlegg i Isvik. Planforslaget legg til rette for å vidareutvikle sentrumsarealet, der det til saman kan etablerast 16 nye leilgeheiter innanfor BS1, i to nye etasjar over eksisterande bygningsmasse på eigedom 166/10. Leilegheitane vil ha varierende storleikar.

Utbygginga er planlagt over to byggetrinn. Trinn 1 omfattar eksisterande bankbygg. 1. og 2. etasje skal nyttast til forretning, bevertning, og tenesteyting, som i dag. I ny 3. og 4. etasje skal det etablerast leilegheiter med tilhøyrande felles- og privat uteoppfallsareal og tilkomst (utbyggingstrinn 1). I sørøst, innanfor føresegneområde #2_2, er det eit torg som skal vere ope for allmenta.

I 1. etasje under parkeringsdekket bak bankbygget, skal areal nyttast til forretning, bevertning og offentleg og privat tenesteyting. Det kan ev. etablerast fellesareal/funksjonar knytt til dei nye leilegheitene, som t.d. trimrom, verkstad, kjellarstove, bodar, sykkelparkering og renovasjon. Dersom 1. etasje blir nytta til fellesfunksjonar skal framleis fasaden vere utadretta. I 2. etasje skal det vere parkering. I ny 3. og 4. etasje skal det etablerast leilegheiter med tilhøyrande felles- og privat uteoppfallsareal og tilkomst (utbyggingstrinn 2).

Det er tillate med maks gesimshøgde på inntil 16 meter. Utnyttingsgrad er sett til maks 70% BYA.



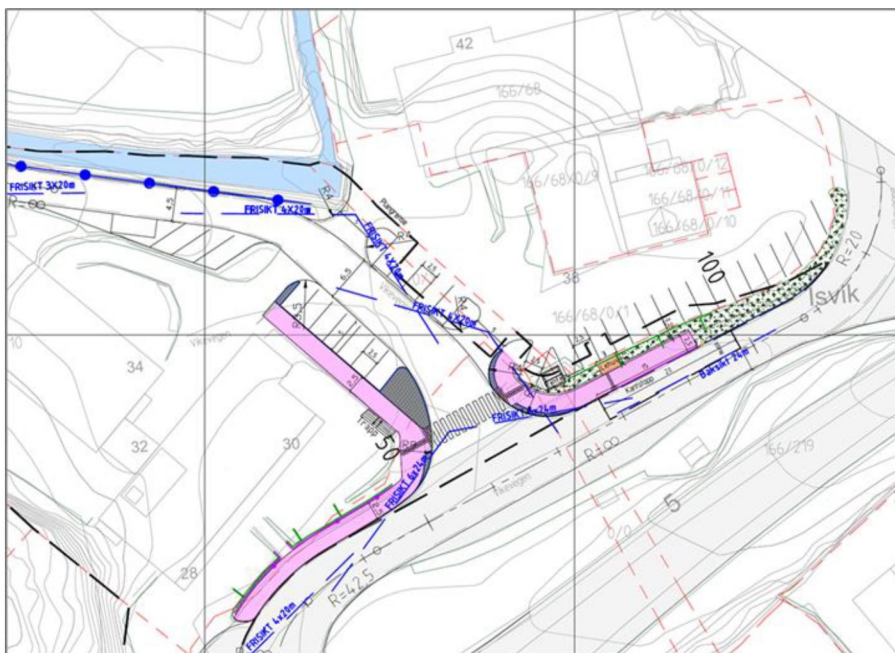
Illustrasjon av skisseprosjekt

Det er ikkje tillate med hotell/overnatting innanfor BS1, og verksemder som ev. driv med sal av varer skal vera detaljvarehandel, og det er ikkje tillate med plasskrevjande varehandel eller rein daglegvarehandel. Denne avgrensinga er sett med tanke på behov for bil, parkering, og ønska utvikling av sentrumsområdet i Isvik.

Teknisk infrastruktur

Dagens tilkomstveg

Planområdet har i dag tilkomst via fv. 4736. Krysset i frå planområdet til fylkesvegen er ikkje utforma etter Statens vegvesen sine handbøker. I planforslaget er krysset justert slik at det stettar krav i handbok N100, tilpassa dagens vegsituasjon. Krysset er stramma opp, med forgjengarovergang og fortau på begge sider. Dette gir ei meir trafiksikker løysing for både køyrande og mjuke trafikantar. Det gir elles ingen verknader for parkeringsplassar, køyremønster eller manøvrering inne på parkeringsplassen til Kiwi-butikken.



Geometriteikning viser justert kryss med fortau, overgang og kantstopp.

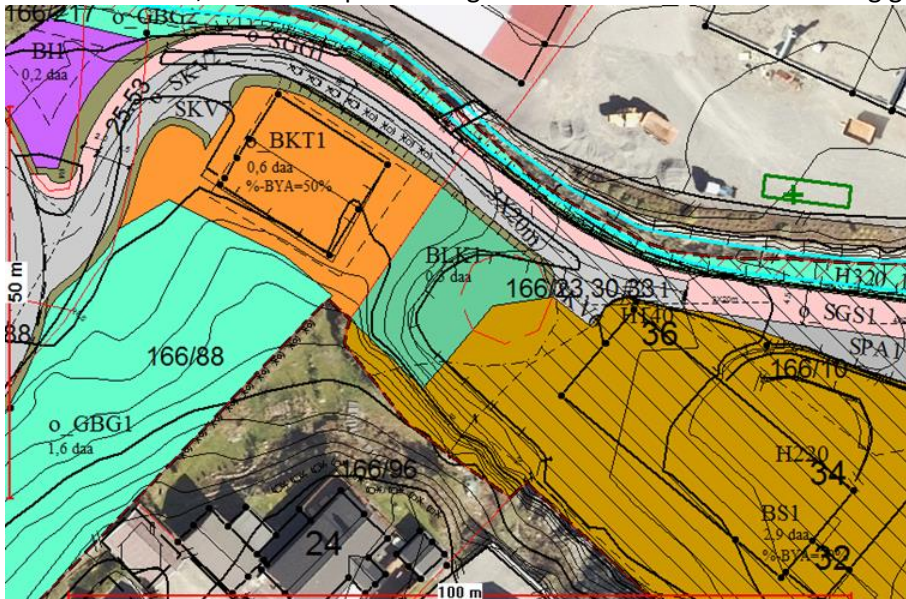
Det er opparbeidd ein busshaldeplass i planområdet, men heller ikkje denne stettar krava i handbok N100. Planforslaget legg opp til kantstopp med tilhøyrande fortau/perrong og busskur.

Dette er vurdert som eit godt alternativ i eit sentrumsområde med låg fart (tilsvarande kantstopp er planlagt langs fv. 46 både i miljøgateplanar i Vikedal og Sandeid).

Det er stilt rekkefølgekrav om at veg/kryssområde med fortau og buss-stopp skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan før kommunen kan gi mellombels bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar i planområdet.

Ny tilkomstveg

Det er planlagt ny tilkomst til planområdet frå nord. Fortau er planlagt med breidde 2 meter, men smalnar av i enden mot aust. Det er ikkje rom for fortau med breidde 2,5 meter grunna eksisterande bygg og mur/bekk. Vegen er planlagt med breidde 4,5 meter fram til profil 35, han smalnar inn til 3,5 meter frå profil 45 og til endes der han møter offentleg gangveg.



Planen legg opp til at fortau blir bygd med nedseinka kantstein frå profil 31 som markerer gangareal. Slik blir det også mogleg å nytte gangarealet som køyreareal ved behov. Grunna det låge talet gåande og køyrande, samt tilhøva på staden, er dette vurdert som akseptabelt.

Parkering

SPA 1-3 er eksisterande utvendig parkering knytt il BS1, tilsaman 17 parkeringsplassar. Resterande parkering er planlagt på 2. plan i bygningskropp mot nord.

Anna infrastruktur

Det er i dag opparbeidd kommunalt vatn, avløp, og overvassnett i Isvik. Nye bueiningar skal kople seg til dette.

Uteoppfallsareal og grøntstruktur

Det er sett av minimum 30 m² felles uteoppfallsareal pr. bueining. Kommuneplanen sitt krav til solforhold ved vårjamndøgn er stetta. Det kan vera utfordrande å stette krav til gode uteoppfallsareal i prosjekt som opnar for fortetting og betre utnytting av eksisterande bygningsmasse i sentrumsområde, der areal på og rundt, er bygd ned. I planområdet har ein i tillegg eit høgdedrag i sørvest som skuggar i/for planområdet, samt E134 sør for planområdet. For å sikre at uteoppfallsareala får tilstrekkeleg sol, er dei løfta opp i høgda. Bygningskroppen i byggetrinn 2 er trekt opp og mot nordaust, slik at ein kjem så langt vekk frå slagskuggen frå høgdedraget som ligg mot sørvest. Ved å behalde ei sør-nord akse slepp ein inn det lyset ein kan få frå sør, samt utsikt mot sjø.

Areal som i dag blir nytta til leik (o_BLK2 og o_G2) er vidareført i planen. Eksisterande områdeleikeplass er innlemma i planområdet. Det er avklart med velforeninga at denne skal

fungere som områdeleikeplass også for dei nye bueiningane. I tillegg er det lagt til rette for ein nærleikeplass, BLK1.

Innkomne merknader/uttale frå partar

Det er komme inn 9 merknader til planforslaget. Desse er gjengitt og kommentert i det følgjande.

Statens vegvesen

Kryss til planområdet frå fv. 4736 er i planen strammet opp, men manglar ein dråpe i sidevegen. Dette er viktig for å «stramme opp» sidebevegelsene i krysset og for å auke tryggleiken ved fotgjengarkryssing. Der som ein fysisk dråpe i høve til vegnormalane vanskeleggjer svinging for store køyretøy, kan eventuelt dråpen gjerast overkøyrbar for store køyretøy.

Som det går fram av reguleringsføresegner skal det vere fri sikt ned til 0,5 m over plan veg innanfor viste frisiktsoner. I avkøysel SKV6 manglar frisiktsoner. Her må parkeringsplassar fjernast ved innteikning av frisiktzone på minimum 5x40 m.

Det er i dag dårleg gang- og sykkeltilbod for skulebarna som skal til Skjold skule. Kommunen må derfor som ein følge av utbyggingsområda i Isvik (Isvik amfi og Isvik brygge), ta initiativ for å tilrettelegge for ein trygg skuleveg. SVV antar at barn i dette området ikkje har krav på eigen kommunal skuleskyss.

Konsulentens sine kommentarar

«Ein har ikkje fullt ut synt krysset etter krav sett i Rogaland fylkeskommune sin merknad til planarbeidet, då det her er etablerte tiltak som gjer at det ikkje vert mogleg utan å gi negative konsekvensar for tilgrensande eigedom gnr. 166 bnr. 68. Dette gjeld m.a. krav om dråpeøy i sekundærveg. Som følgje av dette er det synt ny tilkomstveg til leilegheitene i BS1 frå nord (SKV2). Krysset og kantstopp tilfredsstillar elles krava sett i Statens vegvesen sine handbøker.

SKV6 er eksisterande gangtilkomst til forretning, bevertning og offetnleg og privat tenesteyting, samt to parkeringsplassar. Vi har difor valt å ikkje syne frisiktsoner her, på same måte som ny tilkomst til o_BKT1 (SKV8). Vi kan legge inn frisiktsoner i desse avkøyslene.

Kommentaren knytt til trygg skuleveg er teke til vitande.»

Kommunedirektøren sine merknader:

Planforslaget legg til grunn uendra bruk av krysset til fylkesvegen. Denne tilkomsten skal berre gjelde for 1. etasje av bygningsmassen. I planen er krysset vist med justeringar slik at det stettar krav i handbok N100, tilpassa dagens vegsituasjon. Krysset er stramma opp med fotgjengarovergang og fortau på begge sider. Det er i planen også vist kantstopp med tilhøyrande fortau/perrong og buss-skur.

Tilkomsten og parkeringsarealet ved Kiwi-butikken og «bankbygget» har vore uryddig og dårleg tilrettelagt for mjuke trafikantar. Etter ei heilskapleg vurdering har kommunen funne at løysinga med tilkomst til nye bustadar og til legesenter (2., 3. og 4. etasje) frå nord blir akseptabel. Kantstopp og fortau langs fylkesveg vil rydde i noko av problemet, samstundes som biltrafikken inn på området frå sør blir redusert.

Frisiktsoner er innteikna på plankartet.

Barnetråkk-registreringa viser ungane sine bevegelsar til og frå skulen, sjå kartsnitt nedanfor. Det er særleg i området rundt Kiwi at det er mange gåande. Registreringa viser at mange kryssar fylkesvegen; nokon følger kommunal veg mot nord, andre følger Skjoldvikvegen under E134. Dei endringar som går fram av planforslaget sikrar mjuke trafikantar innanfor planområdet og er vurdert som ei betring av dagens situasjon.



Utsnitt ortofoto med barnetråkkregistrering til skule

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE rettar **motsegn** til detaljreguleringa då det ikkje går klart fram av planen at tryggleik mot flaum er tilstrekkeleg greidd ut og teke omsyn til, jf. PBL §28 og TEK17 §§7-1 og 7-2.

Dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik mot flaumfare må føreligge på siste plannivå, jf. Rundskriv H5/18 «Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling». For å løyse motsegna må det gå tydeleg fram av detaljreguleringa at den reelle faren for flaum er greidd ut og at tryggleiken er ivaretatt. Fareområde må visast med omsynssoner i reguleringsplanen. NVE rår til at føresegner blir oppdatert med trygg byggehøgde og at ev. naudsynte sikringstiltak blir tatt inn som rekkefølgekrav.

Konsulentens sine kommentarar:

«Det er i ferd med å gjennomførast flaumsonevalueringar, som vil innarbeidast i planomtal, plankart og føresegner.»

Kommunedirektøren sine merknader:

Motsegna som gjeld flaumfare var konkret grunnlagt i at flaumfare for planområdet ikkje var vurdert. Det er nå gjennomført ei flaumfarekartlegging (inkludert returnivå for høgvatn i sjø), jf. rapport frå Cowi datert 10.11.2021 som ligg ved saka.

Den austlege delen av planområdet, sett av til leikeplass BLK2, er flaumutsett. Som oppfølging av kartlegginga som rapporten gjer greie for, er flaumsonene vist i plankartet som H320_1 og _2. Føresegnene gir at det innanfor sonene er flaumfare med årleg større sannsyn enn 1/200, inkl klimapåslag. Innanfor sona er det ikkje tillate med bygningar, jf. Tek17 §7-2. Det er ikkje sett krav til sikring av leikeplass, då tryggleiksklassen for leikeplass er vurdert å vere F1 og analysen viser at den står sikkert mot ein 20-årsflaum.

NVE tar rapporten til etterretning og har **trekt motsegna**.

Statsforvaltaren

Statsforvaltaren ser det som positivt at det blir lagt til rette for foretting i tråd med føringane i kommuneplanen. Dei har følgande merknader:

Støy og luftkvalitet

Området ligg tett på E134, som byr på utfordringar med støy og luftkvalitet. Støy handterast i tråd med føringane i T1442 og gjeldande byggtknisk forskrift. Område som ligg utsett for trafikkstøy har ofte også utfordringar knytt til luftkvalitet. Vi har derfor fagleg råd om at luftkvalitet også blir

kartlagt og at ev. avbøtande titak skjer i tråd med føringane i T1520 og gjeldande byggteknisk forskrift, og sikrast i føresegner.

Samfunnstryggleik

Det skal gjennomførast flaumsonekartlegging i området. Statsforvaltaren meiner at dette må gjerast i planprosessen, og ikkje kan utsettast til byggesak. Dei viser til motsegna frå NVE.

Barn og unge

Planen sikrar leikeareal i tråd med føringane i kommuneplanen. I tillegg blir det lagt opp til at leikeplassen o_BLK2 kan vidareutviklast, noko som er positivt også for barn og unge i tilgrensande byggefelt.

Konsulentane sine kommentarar:

«I tenesta «Luftkvalitet i Norge» er det synt lite forureining. Miljødirektoratet, Statens vegvesen, Vegdirektoratet, Meteorologisk institutt, Folkehelseinstituttet og Helsedirektoratet står bak tenesta. Varslinga kjem i frå ein modell som reknar ut kor mykje luftforureining det vil bli ulike stadar i landet. Retningslinja skal ikkje leggast til grunn ved etablering av ny busetnad, men leikeplassar, og det er kommunen sitt ansvar å utarbeide luftsonekart og sjå til at det vert følgt opp i arealplanlegginga. Retningslinja gir vidare at «tiltak for å redusere luftforureining på reguleringsplannivå er begrenset». Vi vurderer ikkje at Isvik har ein antatt luftforureining over dei anbefalte grenseverdiane i retningslinja.

Det er i ferd med å gjennomførast flaumsonevurderingar.»

Kommunedirektøren sine merknader:

Planområdet ligg tett på E134, men landskapsrommet med fjorden og omkringliggende landareal er opent og eksponert for mykje vind. Det er lite som indikerer at lufta blir stillestående og at ein får opphoping av forureining.

Kommunedirektøren viser til sine kommentarar knytt til motsegna frå NVE når det gjeld flaumsonekartlegging.

Planen sikrar leikeareal i tråd med gjeldande kommuneplan. Ut over dette vil også utbyggar bidra til oppgradering av områdeleikeplassen o_BLK2, jf. føresegnene 6.2.5.

Rogaland fylkeskommune

Ut frå nasjonale og regionale føringar om samordna bustad-, areal- og transportplanlegging er det ønskjeleg med ei utbygging av sentrumsnære bustadar. Auka variasjon i bustadtypar med eit større innslag av konsentrert busetnad i sentrum av Isvik vil vere i tråd med mål om eit meir differensiert bustadtilbod. Det er likevel vesentleg at bukvaliteten blir ivaretatt, også når planen er i tråd med andre mål om fortetting i sentrumsområde og knutepunkt.

Uteoppfallsareal/bukvalitet

For at det skal vere akseptabelt med ei løysing der større deler av uteoppfallsareal blir etablert på lokk eller takterrasse, må det vere sikra at uteoppfallsarealet blir opparbeida med høg kvalitet, er skjerma for støy og luftforureining og har gode solforhold. Det skal også tas særlege omsyn til universell utforming og til kobling mot omkringliggende terreng og gaterom.

Fylkesrådmannen si vurdering er at det ikkje er sikra tilstrekkeleg kvalitet på uteoppfallsareala i planforslaget. Sjølv om det er stilt generelle krav til kvalitet og solforhold i føresegner, er det ikkje sannsynleggjort at desse kan ivaretas på ein god måte. Rogaland fylkeskommune fremmar **motsegn** til planen på grunn av manglande kvalitet på felles uteoppfallsareal, i strid med føringane i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet.

Støy

Fylkesrådmannen gir **fagleg råd** om at det blir utarbeida ein støyanalyse som viser korleis støyforholda blir ved etablering av ny bygningsmasse, og at eventuelle avbøtande tiltak kan sikrast i føresegnene. Det bør stillast krav i føresegnene om at bueiningar som blir etablert i gul og raud støysone er gjennomgåande med minst eitt soverom på stille side. Viser elles til «Retningslinje for støy i arealplanlegginga, T1442/2021»

Parkering

Føresegnene stiller krav om 1,5 p-plassar pr. 100 m² BRA forretning, bevertning og offentleg og privat tenesteyting. Vidare er det stilt krav om at det skal vere minimum 1,5 p-plass pr. bueining. Sidan bustadane etablerast i eit sentrumsområde gir fylkesrådmannen **fagleg råd** om at det samstundes gir eit maksimumskrav til bustadparkering.

Trafikktekniske forhold

Fylkesrådmannen føresett at veganlegget er dimensjonert etter gjeldande handbøker, m.a. N100. Konsulenten må sørge for at alle krav er oppfylt. Fråvik frå tekniske krav i N100 må omsøkast.

Iht. «Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesveg» skal byggegrensa langs fv.4736 vere 30 meter målt fra vegen si senterlinje. I dette tilfellet kan Rfk akseptere byggegrenser på 15 meter mot fv. 4736. Byggegrensen må visast på reguleringsplankartet og målsettast.

Det må regulerast inn annan veggrunn på minimum 0,5 meter mellom o_SF1 og BS1. Med bakgrunn i skilta fartsgrense og ÅDT kan bussholdeplassen langs fv. 4736 utformast som kantstopp. Se N100 figur D.35 og V123 kap. 4.5.2 for utforming. Arealet som skal regulerast til plattform (her delar av arealet føreslått til o_SF2), skal ha reguleringsformålet «haldeplass/plattform». Plankartet må korrigerast i tråd med dette.

Fylkesrådmannen føresett at behovet for anleggsareal er vurdert. Naudsynt areal for å kunne bygge veganlegget må regulerast inn på plankartet.

Fylkesrådmannen gjer merksam på at behovet for oppmerking av gangfelt regulerast etter skiltforskrifta og blir avgjort i ein eigen planprosess uavhengig av reguleringsplansaka.

Trafikktryggleik for mjuke trafikantar

Trafikkareala på austsida av bygget er til dels utflytande, med fleire grupper av biloppstillingsplasser utanfor eksisterande verksemder. Det går ikkje klart fram av planmaterialet kva som vil vere hovedtilkomst til nye bustadar frå aust, men det er viktig at det her blir sikra trygge gangsoner fram til inngangspartiet. Det bør vurderast å regulere inn eksisterande fortau langs austsida av bygget, som vist i geometriteikningar på s. 16 i planskildringa.

I Figur 17 på s. 15 i planskildringa er det vist ein illustrasjon med mogleg utforming av leikeplass (BLK1). Illustrasjonen viser gangveg til leikeplass og til baksida av bygget, samt tilgrensande parkeringsareal. Det bør her tilstrebast ei løysing i grensesnittet mellom parkering og gangveg som ikkje legg opp til at parkerte bilar må rygge rett ut i gangsona.

Folkehelse

Gode felles uteareal stimulerar til fysisk aktivitet og leik, og spelar samtidig ei viktig rolle for samvær og sosialt liv i bumiljøet. På denne måten er kvaliteten på felles uteoppholdsareal sentralt i eit folkehelseperspektiv. Langvarig påverknad frå trafikkstøy kan også medføre helseplager. Det er viktig at det i reguleringsplaner for støyfølsom busetnad dokumenterast at nye bueiningar og uteoppholdsareal vil få støyforhold under tilrådde grenseverdier i T- 1442/2021.

Konsulenten sine kommentarar:

«Som det går fram av fig. 14 på s. 12 og fig. 37 på s. 32 i planskildringa er uteopphaldsareal i trinn

1 tenkt etablert på dekke i 3 etg. mot sørvest. Som sol-/skuggeanalysen syner har heile dette arealet sol ved vårjamndøgn klokka 15:00. Det har òg storparten av BLK1. Tilkomst til BLK1 vil vera over parkeringsdekket eller via SKV1/6. som følgje av merknaden er det stilt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av trafikksikker tilkomst til BLK1 (gangveg), samstundes med opparbeiding av BLK1. Uteopphaldsarealet som er synt i fig. 14 er 240 m². Kravet om 30 m² per bueining utgjer 480 m² felles uteopphaldsareal. Halvparten av dette vert då 240 m², og kravet om at 50% av arealet skal ha sol ved vårjamndøgn kl. 15 er såleis stetta. Dette er utdjupa i planomtalen, kap. 2.2 og 3.4.

Sjå kap. 2.9.2 og 3.8.4. Vi vurderer at føresegnene er detaljerte nok m.o.t. dagens regelverk knytt til støy, som sikrar at nye bueiningar og uteopphaldsareal skal stette krava. Planen gjer T-1442 gjeldande. Det er i frå før sett krav om at bueiningar skal vera gjennomgåande og ha ei stille side, der minimum 1 soverom ligg mot stille side, med vindauge.

Føresegna er justert, tilsvarende som for reguleringsplan for Isvik Amfi, der det er sett krav om minimum 1 og maksimum 1,5 parkeringsplassar per bueining/ per 100 m² BRA forretning, beverting og offentleg og privat tenesteyting.

- Viser til kap. 3.8.1, der det går fram at SGG1 ikkje stettar krav til stigning (6,75%) eller breidde. Elles er veganlegg i tråd med handbøkene.
- Vi har sett byggegrense i eksisterande veggliiv, som har ein varierende avstand til senterlinje fv. 4736 på 13-16 meter. Vi har sett på målsetting i plankartet.
- Vi har lagt inn anna vegggrunn mellom o_SF1 og BS1. Det er etablert natursteinsmur og gjerde her i dag, som del av torgområdet i #2_2.
- Vi vil justere plankart og syne aktuelle deler av o_SF2 til «holdeplass/ plattform».
- Det er vurdert at det ikkje vert behov for særskilt anleggsareal i samband med etablering av veganlegg.»

Kommunedirektøren sine merknader:

Først vil kommunedirektøren svare ut fylkesutvalet sine faglege råd og andre merknader: Kommunedirektøren er samd med konsulenten i at støy er ivaretatt gjennom føresegnene.

Føresegnene er endra slik at det er stilt maksimumskrav til parkering for bustadane.

Trafikktekniske forhold er i varetatt i plankart og føresegner.

Det har vore dialog mellom utbyggjar og kommunen under vegs i planprosessen. Etter ei nærare vurdering har ein komme fram til at tilkomst frå nord, vil betre trafikktryggleiken i området. Kommunedirektøren vil vise til sine kommentarar til SVV sine merknader ovanfor.

Planområdet ligg med nærleik til bustadområde, skule, barnehage, og sentrumsfunksjonar som daglegvarehandel, helsetenester og bank. Det ligg også i nærleiken av flotte tur- og rekreasjonsområde. Til saman vil tilbod om turvegar og friluftsområde og nærleik til sentrumsfunksjonar kunne bidra til at fleire går og sykklar til sine daglege gjeremål. Dette kan få positiv effekt på folkehelsa.

Så til den del av merknaden som handlar om motsegna. I brev datert 08.02.2022 gjorde kommunen greie for ein del endringar som vart gjort i planforslaget på bakgrunn av fylkeskommunen si motsegn knytt til kvalitet i uteopphaldsareala:

«Kvalitet i uteopphaldsareala

Kommunen er einig med fylkeskommunen i at det er viktig å ha kvalitet i uteopphaldsareala. Konsulenten, ABO Plan og arkitektur, har vist at 50 % av uteopphaldsareala har sol ved vårjamndøgn kl 15. Solforholda på staden er ikkje idelle, dei er avgrensa på grunn av topografien så vel som bygningsmassen. For å sjå om det i det heile tatt var mogleg å gjennomføre ei

utbygging på eigedomen, har forslagsstillar gjennomført eit forprosjekt. Det er gjort forsøk med å finne andre løysingar, men planforslaget utgjer det beste alternativet.

Forslagstiller skriv følgande i planskildringa:

«Det kan vera utfordrande å stette krav til gode uteopphaldsareal i prosjekt som opnar for fortetting og betre utnytting av eksisterande bygningsmasse i sentrumsområde, der areal på og rundt, er bygd ned. I planområdet har ein i tillegg eit høgdedrag i sørvest som skuggar i/for planområdet, samt E134 sør for planområdet. Det å plassere uteopphaldsareala mest optimalt var difor noko ein starta med i skisseprosjektet. Å legge dei på bakkenivå sør og aust for eksisterande bygningsmasse vil ikkje kunne gi trygge og gode areal grunna E134 og skygge i frå bygningar. Å plassere areala i nivå med parkeringsdekket vil ikkje gi nok sol. Areal måtte vera solrike og skjermast for støy og vind i frå sør. Som det går fram av eksisterande solsituasjon vårjamndøgn kl. 15 (figur 37) er einaste mogelege grep å løfte uteopphaldsareala opp i høgda for å få gode nok soltilhøve. Skisseprosjektet klarte å løyse krav om minimumsareal for solinnfall sett i kommuneplanen, der fokuset var å plassere bygningskroppen i byggetrinn 2 opp og mot nordaust i landskapet og slik trekke seg lengst mogleg vekk frå slagskyggen frå høgdedraget som ligg mot sørvest. Ved å behalde ei sør-nord akse slepp ein inn det lyset ein kan i frå sør, samt utsikt mot sjø. Mindre delar av felles uteopphaldsareal kan òg vera overbygd av omsyn til vind og vær, med t.d. tett pergola. Dette vil kunne skape lune og attraktive uterom med godt lokalklima. Ettersom ein har måtte løfte uteopphaldsareal i høgda er det særleg viktig å sikre gode kvalitetar, samt ei bevisst plassering og kommunikasjonsmønster, i prosjektet. I skisseprosjektet har ein difor plassert felles uteopphaldsareal tett rundt ålmenne ferdseleveggar som hovudtilkomst og heiskjerne. På denne måten vert ikkje dette området privatisert, og alle bebuarane må gå forbi felles uteopphaldsareal for å komme til leilegheitene. Slik oppfordrar ein til auka bruk og forhold til uteopphaldsareala. Utvendig trapp ned til uteopphaldsareal på nivået under vidarefører denne kommunikasjonen.»

Det er gjort nye tilføyingar i føresegnene som:

- sikrar at areala skal «møblerast» slik at dei inviterer til uteopphald for alle aldersgrupper og får god kvalitet
- sikrar trygg og estetisk god tilkomst for mjuke trafikantar, også om byggetrinn 2 ikkje er realisert
- sikrar at uteopphaldsarealet skal vere opparbeidd og ferdigstilt før innflytting, både for 1. og 2. byggetrinn.

Dette kan utdjupast i det følgande:

Som forslagsstillar skriv kan uteopphaldsareala i sentrumsområde vere ei utfordring med tanke på dei andre besøkande av området. Slik prosjektet er planlagt, blir uteopphaldsareala skjerna for trafikken i sentrumsområdet og frå E134. Dei er likeeins skjerna for besøkande som skal til og frå forretning, kontor og legesenter i første og andre etasje. Det vil derfor opplevast som eit godt skjerna felles uteopphaldsareal for bebuarane.

Då deler av uteopphaldsarealet vil ligge i skuggen ved vårjamndøgn kl 15.00, blir det ekstra viktig å skape omgivnader som likevel har kvalitet. Sol er viktig, det er også viktig å legge til rette for uteopphald og aktivitetar for alle aldersgrupper, skape gode sosiale møteplassar som inviterer til fellesskap. Det er gjort følgande tilføyingar i føresegnene, pkt. 3.1.4: «Felles uteopphaldsareal skal ha beplanting, lyssetting, vera møblert og innehalde kvalitetar som gjer at areala kan nyttast av bebuarar i alle aldrar, som t.d.: plantekassar, drivhus, (elektrisk)grillplass, utekjøken, sitte-/loungegrupper, treningsapparat, bordtennis, klatrevegg, sandkasse og/eller andre leikeapparat. Dette skal stettast i trinn 1 og 2.»

Uteopphaldsareala blir liggande på 3. og 4. plan. Nærleikeplassen blir liggande på nivå med parkeringsarealet. Med tilkomst frå nord vil du køyre inn i parkeringsanlegg som ligg på 2. plan. Kjem du gåande, kan du ta deg til leilegheitene frå fortau/gangveg via gangsone mellom leikeplassen og uteopphaldsarealet på 3. plan. Denne tilkomsten skal vere universell. Parkeringsanlegget på 2. plan vil opplevast som ein parkeringsgarasje/kjellar. Frå denne vil ein få gangtilkomst til leilegheitene i 3. og 4. etasje. Gangsoner skal førast via uteopphaldsareala, og dermed bidra til opplevinga av fellesareal. Dei areala som ligg på nivå med 3. etasje vil neppe opplevast som ein takterrasse, då bebuarane vil ha inngang frå dette nivå. Då alle bueiningane blir

liggende på 3. og 4. nivå, vil ei løysing med uteoppfallsareal på bakkeplan heller ikkje blitt optimal, og tilsvarende vanskeleg med tanke på solforhold.

Dominerande vindretning i Isvik er frå sør. Dersom ein del av «møbleringa» blir ei form for vindskjerm/glasvegg mot sør, vil felles uteoppfallsareal bli eit uterom med særskilt godt lokalklima. Bergveggen i vest vil også fungere som vindskjerm og delvis som varmemagasin. Du kan med andre ord skape eit lunt og «innebygd rom».

Tilkomst/gangsoner

Tilkomst/gangsoner mellom nærleikeklassen og uteoppfallsareal på 4. plan er planlagt over uteoppfallsareal på 3. plan. Inntil 2. byggetrinn er realisert, skal det sikrast tilkomst for mjuke trafikantar over eksisterande parkeringsdekke. Denne gangsona skal ha gode kvalitetar i form av estetiske utforming, jf. Føresegnene pkt. 3.1.4: «Tilkomsten skal vera trafikksikker, både for byggetrinn 1 og 2, og opparbeidast med god estetisk kvalitet.»

Kommunen vil elles vise til illustrasjonar i planskildringa, fig. 14, 15, 16 og 20.

Rekkefølgekrav

For å sikre heilskapen og at kvalitetar på uteoppfallsareal blir ivaretatt, har ein stilt følgande rekkefølgekrav:

- før igangsettingsløyve: «Ved søknad om løyve til nye bueningar i BS1 skal det leggast ved utomhusplan som syner beplantning, lyssetting, møblering og kvalitetar av felles uteoppfallsareal og gangsoner», jf. Pkt. 6.1.2 i føresegnene.
- før bruksløyve: Før kommunen kan gi mellombels bruksløyve for nye bueningar skal tilhøyrande leikeplass BLK1 (inkl. trafikksikker tilkomst) og tilhøyrande privat-/felles uteoppfallsareal vera ferdig opparbeidde, jf. Pkt. 6.2.5.

Avslutningsvis vil kommunen understreke at planforslaget

- skapar utvikling i sentrum , innanfrå
- gir variasjon i bustadtilbodet
- legg til rette for ei utbygging i eit lokalsamfunn som for tida har god utvikling i Vindafjord
- skapar ryddigare trafikktilhøve i sentrum
- sikrar tilkomst for mjuke trafikantar

Eigedomen som det er ønskje om å vidareutvikle, er allereie bebygd. Eksisterande bygningsmasse utgjer grunnlaget for vidareutviklinga. 1. og 2. etasje er i dag m.a. nytta til kafe, forretning, kontor og legesenter. Dette er viktige tilbod i bygdesenteret. Ei vidareutvikling av eigedomen med nye bueningar er positivt for eit sentrumsområde. Å halde på besøksretta verksemd i 1. og 2. etasje er også svært ønskjeleg.

Kommunen kan vanskeleg sjå at uteoppfallsareal på grunnplan, dvs ved forretning, kontor og legesenter ved første og andre etasje, vil opplevast som «privat» nok for bebuarane. Areal på grunnplan vil nok heller opplevast som eit offentleg parkområde for besøkande av sentrum. Planforslaget legg også til rette for eit torg på sørsida av bygningsmassen som vil vere eit «offentleg rom» i sentrum, føresegnesområde #2_2.

Med bakgrunn utgreiinga ovanfor og endringar i føresegner, ber kommunen Rogaland fylkeskommune på nytt å vurdere om endringane kan vere grunnlag for å trekke motsegna. Kommunen ber om ei tilbakemelding så snart som mogleg.»

I brev datert 23.02.2022 svarar Rogaland fylkeskommune følgande:

«Me viser til brev frå Vindafjord kommune datert 08.02.2022. I brevet har kommunen utdjupa dei vurderingane som er gjort i høve til plassering av uteoppfallsareal i planforslaget. Det er føreslått

nye punkt i føresegnene som går på møblering, lyssetting og beplantning på areala som frå før av inngår i forslaget. Føresegnene er også presisert når det kjem til trafikkikker tilkomst. Det er gitt ei utfyllande grunngeving for kvifor det er ønskeleg å få til ei utbygging, m.a. med utgangspunkt i overordna målsetjingar i ATP-planen. Kommunen har på grunnlag av dette bedt Rogaland fylkeskommune på nytt å vurdere å trekke motsegn til planen, som er knytta til manglande kvalitet på uteoppfallsareala.

Fylkesrådmannen ser på dei presiseringane som er gjort i føresegnene som positive, og vurderer at dei vil bidra til å sikre betre kvalitet på uteoppfallsareala. I utgreiinga i brevet er det også vist korleis areala er plassert bevisst i høve til internt kommunikasjonsmønster i prosjektet, på ein måte som vil kunne virke positivt for bruken.

Samstundes meiner fylkesrådmannen at soltilhøve er eit sentralt kvalitetselement som ikkje er godt nok ivaretatt i løysingsforslaget. Hovudutfordringa i denne planen er at det største og mest tilgjengelege uteoppfallsarealet innafor BLK1, som ligg på lokk i 3. etasje, vil ligge i skygge store delar av ettermiddagen. Det er vanskeleg å sjå føre seg ei løysing som kan gje grunnlag for å trekke motsegn som ikkje også gir betre soltilhøve.

Frå konsulent si side er det understreka at ein i skisseprosjektet har valt den løysinga som samla sett gir best organisering av tomta, gitt dei begrensningane som topografien og eksisterande bygningsmasse gir. Når soltilhøva i utgangspunktet er så utfordrande som dei framstår her, meiner fylkesrådmannen det er naturleg at ein i innleiande fase vurderer om tomta er eigna for utbygging med bustader.

I det førre brevet datert 22.12.2022 gjorde kommunen greie for korleis kravet om 50% sol ved vårjamndøgn skal stettast i planforslaget. Som det går fram av vår motsegn og brev av 11.01.2022 bør det stillast skjerpa krav til kvalitet for å kunne godkjenne at uteoppfallsareal blir etablert på lokk og/eller takterrasse.

For å oppnå 50% sol samla sett har ein difor sett på det samla arealet, inkludert takterrassen i 4. etasje. Fylkesrådmannen meiner det er problematisk å legge opp til at solkrav skal stettast på denne måten, fordi det kan medføre ei større grad av oppstyking av uteareal i eit prosjekt. Generelt sett bør hovudarealet i seg sjølv ha akseptable soltilhøve.

Fylkesrådmannen erkjenner at det i dette prosjektet verker krevjande å få til betre soltilhøve på dette hovudarealet på grunn av fjellveggen i vest, og at det kan difor vere naudsynt å sjå på andre kompensierende tiltak. Fylkesrådmannen vil peike konkret å nokre moglege grep som kan vurderast som del av eit løysingsforslag.

Utvide BLK1

Sol/skyggeanalysen syner at den nordre delen av tomta er det arealet med direkte tilkomst frå bakkeplan som har best soltilhøve på ettermiddag. Ein bør difor sjå om det er mogleg å utvide BLK1, fortrinnsvis den delen som har sol ved vårjamndøgn kl. 15.

Utvide tidsrom/areal med kveldssol

På kveldstid (kl. 18) syner sol/skyggeanalysen at det kun er den nordre delen av bygget i trinn 2 som har sol. Etablering at ein felles takterrasse e.l. i denne delen av bygget kan bidra til å utvide tidsrommet bebuarar har tilgang til uteareal med sol, noko som vil bidra positivt til bukvaliteten i prosjektet.

Rekkeføljekrav knytta til o_ BLK2

Eksisterande leikeplass o_ BLK2 er ikkje vist i sol/skyggeanalysen, men det er grunn til å tru at dette arealet har betre soltilhøve enn utbyggingsområdet. I føresegnene knytta til o_ BLK2 er det stilt krav om kva element leikeplassen skal innehalde. Ved å ta inn rekkeføljekrav om ei ytterlegare

oppgradering av denne leikeplassen kan ein sikre at den samla kvaliteten på tilgjengelege leike og uteoppfallsareal i nærområdet blir heva. Dette bør i så fall vere eit supplement til andre tiltak i utbyggingområdet, jf. dei to førre punkta.

Konklusjon

*Fylkesrådmannen vurderer at endringane kommunen har føreslått i brevet av 08.02.2022 **ikkje gjer grunnlag for å trekke motsegn til planen**. Me ber kommunen vurdere dei grepa som er nemnt ovanfor som del av eit løysingsforslag. Dersom kommunen ønsker å drøfte moglege løysingar er me positive til å ta eit møte om dette. Me tar atterhald om at eit ev. løysingsforslag kan måtte handsamast på politisk nivå.»*

På bakgrunn av denne tilbakemeldinga bad kommunen fylkeskommunen om eit drøftingsmøte, som grunnlag for vidare behandling av saka.

Drøftingsmøtet blei gjennomført 31.03.2022. I møtet gjorde kommunen greie for dei endringar som var gjort i plankart og føresegnar for å imøtekomme faglege råd og motsegn. Fylkeskommunen la fram si grunngjeving for motsegna.

Oppsummering frå drøftinga:

Det har vore ulik oppfatning av kva uteoppfallsareal som utgjer hovudarealet. Det blei gjort klart at hovudarealet ligg på 4.plan.

Ei utviding av leikearealet BLK1 på bakkeplan har blitt spelt inn som eit mogleg grep i eit løysingsforslag frå fylkesdirektøren, jf. brev datert 23.02.2022. Dette vart drøfta i møtet, og kommunen vurderer at ei utviding innanfor tomte ikkje vil gi større solbelyst areal. Leikearealet stettar kravet om 50 % sol ved vårjamndøgn.

Eit anna innspel gitt av fylkesdirektøren, var å etablere ein felles terrasse i dei øvre etasjane i nordre del av byggetrinn 2, for å ha noko areal med sol på ettermiddag/kveldstid. Kommunen viste til førebels solstudiar gjort av konsulent som viser at dette vil gi lite utvida tid med sol.

Fylkesdirektøren har også gitt innspel om å ta inn eit rekkefølgekrav knytt til oppgradering av eksisterande områdeleikeplass o_BLK2. Kommunen ønskjer i utgangspunktet å begrense kva som blir pålagt utbyggar, men vil vurdere dette og eventuelt komme tilbake med forslag til eit rekkefølgekrav.

Oppfølgingspunkt frå drøftingsmøtet

- det blir utarbeida eit utvida soldiagram for å sjå om eit uteoppfallsareal i nordvestre ende av 2. byggetrinn vil betre soltilhøva
- avklaring av tiltakshavar si rolle i oppgradering av eksisterande områdeleikeplass
- framdrift med tanke på å løyse motsegna, vil det krevje behandling i fylkesutvalet og i tilfelle tidsaspektet

Konsulent har i samråd med kommunen svart ut oppfølgingspunkta som følger:

- det blei utarbeida eit utvida sol/skuggediagram. Den utvida solstudien viser at det nordlege arealet berre delvis vil vere solfylt kl 17 og vil ligge heilt i skyggen kl. 18. Dette tiltaket er derfor vurdert å ha svært avgrensa effekt.

- i føresegnene er det tatt med eit rekkefølgekrav som sikrar tiltakshavar sitt bidrag til oppgradering av områdeleikeplass, o_BLK2, sjå vedlagte føresegnar.

Med bakgrunn i dette bad kommunen i brev datert 22.04.2022 nok ein gong Rogaland fylkeskommune vurdere om det var grunnlag for å trekke motsegna.

Fylkesdirektøren la saka fram for fylkesutvalet i møte 8. juni 2022. Hans vurderingar er som følgande:

«I utgangspunktet mener fylkesdirektøren at det ikke bør legges opp til en praksis der felles uteoppholdsareal splittes opp i mindre flater på lokk og takterrasser. Hovedregelen er at arealene skal ligge på bakkeplan. Dersom det etableres areal på lokk bør dette være mest mulig samlet, ha gode solforhold, og helst være lett tilgjengelig fra bakkeplan. En solfylt takterrasse kan slik sett ikke veie opp for at resten av arealet ligger i skygge, selv om man samlet sett oppnår 50% sol på summen av minste felles uteoppholdsareal.

De konkrete endringene som er gjort etter høring vil bidra til at en del kvalitetselement i uteområdene er sikret bedre i planforslaget. Det er også sikret et bidrag til oppgradering av kvartalslekeplassen. Når det gjelder solforhold, som er et sentralt kvalitetselement, og en viktig del av begrunnelsen bak innsigelsen, er det ikke gjort endringer som vil bedre dette i nevneverdig grad.

Fylkesdirektøren har likevel etter en samlet vurdering landet på en tilråding om å frafalle innsigelsen. Det er flere grunner til dette:

Dette er et transformasjonsprosjekt i et område der det er ønskelig å få til en sentrumsutvikling, både ut fra kommunens prioriteringer, og ut fra nasjonale og regionale føringer om bolig- areal- og transportplanlegging.

De naturgitte forhold og topografien i området fremstår som den største begrensende faktoren med tanke på å oppnå bedre solforhold. Slik skiller saken seg fra typiske urbane boligprosjekt hvor det er større handlingsrom til å bedre solforhold ved å tilpasse høyder innenfor et kvartal eller planområde.

Det er i planforslaget sikret tilstrekkelig stort uteoppholdsareal iht. arealkravet i ATPH, og det er sikret at dette samlet sett skal ha 50% sol ved vårjevndøgn kl. 15. I tillegg til dette kommer etablering av nærlekeplass, som ligger på bakkeplan og ivaretar solkravet.

Kommunen har gjort endringer i bestemmelsene som sikrer kvalitetselementer i uteoppholdsarealene i noen større grad enn i høringsutkastet. Fylkesdirektøren understreker at dette ikke kan kompensere for planfaglige kvalitetskrav (herunder særlig solforhold), men de vil samlet sett bidra til en viss heving av kvaliteten på uteområdene.

Det er vurdert alternative løsninger med tanke på å bedre solforholdene i prosjektet, og det er begrunnet hvorfor disse ikke vil være formålstjenlige.

Fylkesdirektøren har konkludert med at det virker utfordrende å gjøre ytterligere endringer i prosjektet for å ivareta krav til solforhold og samtidig legge til rette for et boligprosjekt som er økonomisk gjennomførbart. Alternativet vil være å skrinlegge boligprosjektet og heller tilrettelegge for kontorarbeidsplasser, der kravene til solforhold vil være lavere. Isvik sentrum har andre områder der det vil være fullt mulig å etablere boliger med tilstrekkelig kvalitet.

Avslutningsvis vil fylkesdirektøren peke på at en områdeplan for sentrumsområdet vil være et viktig verktøy for å sikre en helhetlig utvikling av Isvik og Skjold, også med tanke på å sikre bokvalitet. I en områderegulering vil man i større grad kunne gjøre områdevis avklaringer, med tanke på opparbeiding av felles infrastruktur, hvor det er hensiktsmessig å plassere ulike funksjoner, etablering av gangforbindelser, grøntstruktur, lekeareal og møteplasser mv. Dette gir som regel også større handlingsrom for å sikre attraktive felles uteoppholdsareal. Områdeplan for Skjold ligger inne i kommunens planstrategi for 2020-2023. Fylkesdirektøren vil oppfordre kommunen til å prioritere dette arbeidet.

Konklusjon

Fylkesdirektøren har etter en samlet vurdering landet på en tilrådning om å anbefale fylkesutvalget å frafalle innsigelse til forslag til detaljregulering av Isvik brygge.»

Det blei fatta følgande vedtak i fylkesutvalet 08.06.2022, sak 137/2022:

*«Rogaland fylkeskommune **frafaller innsigelse** til forslag til detaljregulering av Isvik brygge i Vindafjord kommune. Det forutsettes at reviderte bestemmelser oversendt av kommunen den 22.04.2022 legges til grunn i planen.»*

Kommunedirektøren sin merknad:

Føresegner vedlagt saka og datert 02.06.2022 er likelydande som dei som blei oversendt Rogaland fylkeskommunen 22.04.2022.

Haugaland interkommunale miljøverk (HIM)

HIM ber om at denne reguleringsplanen sjåast i samanheng med Detaljregulering for Isvik amfi. Isvik har utvikla seg til å bli eit senter i lokalmiljøet. I område med tett busetnad og næringsaktivitet, er det naturleg å vurdere renovasjonsløysingar som er framtidsretta. Nedgravde einingar vil kunne erstatte alle utplasserte einingar på hjul. Nedgravde einingar må kostast av utbyggjar og driftast av burettslag og foreiningar. Dersom dei to reguleringsplanane har felles initiativtakar eller heimelshavar, burde forholda ligge til rette for å koordinere eit felles anlegg med nedgravde løysingar. Det er også ein del verksemder med behov for renovasjon i Isvik sentrum. Desse vil kunne dele eit nedgravd anlegg.

Dersom renovasjonsløysinga blir slik det går fram av planforslaget, bør det settast krav til opparbeiding av felles innhegning eller avfallsrom.

Konsulenten sine kommentarar:

Det er ikkje same initiativtakar eller heimelshavar som står bak detaljreguleringa for Isvik amfi. Ei felles avfallshandtering vil derfor bli utfordrande. Forslag til plassering vil gå ut over parkeringsplassar på Kiwi, noko grunneigar der ikkje vil tillate, jf. merknad frå Frøymag Consulting under.

Det kan leggast til eit rekkefølgekrav om at løysing for renovasjon skal vere ferdig opparbeidd før BS1 blir tatt i bruk.

Kommunedirektøren sine merknader:

Som konsulenten skriv vil ei felles løysing for Isvik sentrum vere utfordrande med tanke på å finne areal. Det kan også skape større problem med tanke på trafikktilhøva og dei mjuke trafikantane som ferdast i sentrumsområdet.

Det er i føresenene pkt. 6.2.2 stilt rekkefølgekrav om at felles renovasjonsløysing (innanfor planområdet) er etablert før det blir gitt bruksløyve til nye bueiningar

Haugaland Kraft Nett (HKN)

HKN skriv at det bør gå fram av føresegnene at det er tillate å oppføre ein ny nettstasjon/trafokiosk innanfor nokon av planformåla, kanskje spesielt innanfor BS1. Det kan jo hende at den innebygde trafokiosken «31111 Isvik 2» ikkje kan nyttast når bygget skal utvidast med nye bueiningar. Det bør derfor vere opning for at ein ny trafokiosk kan vere frittstående.

Det er i dag berre ein høgspent luftleidning, og ingen trafokiosk innanfor arealformålet BE1. Dette arealformålet bør fjernast, men må erstattast av omsynssone for den høgspente luftleidningen på totalt 16 meter breidde fram til leidningen går over i høgspent jordkabel innanfor område o_BLK2 (områdeleikeplassen).

Det er ein trafokiosk «311119 Isvik 3» innanfor arealformålet GBG1, heilt i sørvestre hjørne. Det

bør settast av eit areal til tekniske anlegg BE omkring denne trafokiosken.

Konsulenten sine kommentarar:

«Tiltakshavar er open for å etablere ny trafo (både frittståande og innebygd) i BS1.

Formålet BE1 slik det ligg i plankartet med tilhøyrande føresegner kan tas ut og erstattast med omsynssone for høgspenlinje.

I sørvestre hjørne av GBG1 kan det visast eit nytt område for tekniske anlegg BE1.»

Kommunedirektøren sine merknader:

Haugaland Kraft sine merknader er tatt til følge. Plankart og føresegner er endra i tråd med merknadene.

Isvikfeltet Velforening

Leikeplass

Isvik Brygge skal bygge ny leikeplass BLK1 som ikkje utfyller arealkrav til leikeplass for nybygg og bueiningane i BS1 skal også bli knytta til eksisterande leikeplass i Isvikfeltet, BLK2.

BLK2 er i særdeles dårleg stand, men har i nyare tid drenert for fotballbanen tilknytta leikeplassen, bytta trampoline, fått nye føyser og etablert platting under overbygg.

Velforeininga skriv vidare: *«I ei detaljregulering frå 10. desember 2020, punkt 2.6, var det skreve "Det vert etablert eit privatrettsleg samarbeid med velforeininga om opprusting av leikeplassen." Dette punktet ser ut til å vere vekke frå den siste detaljreguleringa. Velforeinga har heller ikkje høyrte noko meir etter initiell kontakt i 2019.»*

Det er rekkefølgeføresegner om at leikeplass BLK1 skal vera ferdig opparbeidd før kommunen kan gi ferdigattest til BS1. Med grunnlag i den dårlege tilstanden på leikeplassen, BLK2, kjem velforeininga med eit innspel om at oppussing av BLK2 også må inn som eit rekkefølgeføresegn før ferdigattest til BS1 kan gis. Ved første gangs behandling av planforslaget står det at *"Det er avklart med velforening at denne kan fungere som områdeleikeplass også for dei nye bueiningane."* Velforeininga gjekk med på denne ordninga forutsatt at eksisterande leikeplass vart pussa opp, og at nye bueiningar blir med og betaler kontingent til Isvikfeltet velforening. Dei skriv vidare at leikeplassen, BLK2, m.a. blir brukt av barn og unge frå store deler av bygda. Det er ofte større samlingar av ungdommar på leikeplassen, og leikeplassen fremjer dermed fysisk fostring og god folkehelse.

Tilkomst

Planforslaget viser at tilkomst til 2., 3. og 4. etasje i BS1 skal komme frå nord, via Isvikvegen, på grunn av at trafikken frå sør går gjennom parkeringsareal ved daglegvareforretning, Kiwi. Det er utarbeida planteikningar for endring av køyremønster frå sør, slik at parkeringsareal ved Kiwi vert adskilt frå tilkomstvegen til Isvik Brygge. Det er også teikna inn fotgjengarovergang i krysset for å betre sikre mjuke trafikantar. Tatt i betraktning desse planteikningane meiner velforeininga at det ikkje er grunnlag for å legge om tilkomstvegen frå nord, via Isvikvegen. Volum av mjuke trafikantar er kanskje mindre frå Isvikvegen enn på parkeringsareal ved Kiwi, men andel barn og unge er fort like stor, om ikkje større, pga leikeplassen. Velforeininga foreslår å flytte påstigning til skulebussen frå Isvik sentrum til plass foran gamle bakeriet, for å skille mjuke trafikantar frå parkeringsareal og tilkomstveg frå sør.

Det er i dag 27 bueiningar tilknytt Isvikvegen. BS1 opnar for etablering av 16 nye bueiningar. Ein auke på 60%. I tillegg kjem trafikken til Vindafjord legesenter. Det vil då bli betydeleg auke i trafikkvolum i byggefeltet, rett ved leikeplassen der barn og unge leiker og ferdast kvar dag. Dersom det uansett mot formodning skulle bli tilkomstveg frå Isvikvegen i nord meiner

velforeningen at følgende punkt bør utbetrast:

1. Det bør etablerast gjerde mellom leikeplass, BLK2, og Isvikvegen. Pga til tider høg vegetasjon og ein sving inn mot leikeplassen er det vanskeleg å sjå eventuelle barn som er på veg ut i vegbanen frå leikeplassen. Barn har det med å springe rett ut i vegen frå leikeplassen for å gå retning Kiwi, eller rett og slett bare for å leike i vegbana.

2. Isvikvegen krysser elva på veg inn til byggefeltet. Ved denne brua har vegen ein krapp og uoversiktleg sving. Denne svingen/brua bør utbetrast då det har vore fleire nestenulykker, både med bilar, syklistar og andre mjuke trafikantar. Det er også utkjøring frå industriområde midt i denne svingen.

3. Gang og sykkelsti bør etablerest rundt BKT1, på sørsida av Telebygget. Til BLK1 og ein avstikkar til gangbru over elva til gamle bakeriet. Ein smal tilkomstveg frå nord til BS1, som skal delast med mjuke trafikantar på eit gangareal det kan og vil bli kjørt over er ikkje ei tilfredstillande løysing.

Konsulenten sine kommentarar:

«Tiltakshavar har framleis dialog med velforeininga. Opprusting og vedlikhald av den eksisterande områdeleikeplassen vil skje gjennom etablering av eit privatrettsleg samarbeid med velforeininga.

Ny tilkomstveg er avklart i prosess med kommunen, som vurderer at fordelane med å etablere ein smalare veg frå nord oppveg ulempene det er å ha vegen i frå sør. Det er tatt omsyn til eksisterande bru, for mjuke trafikantar, over bekken mot det gamle bakeriet i o_SGG1.

Plankonsulenten vurderer at vegsystemet er dimensjonert for mengda og type trafikk. Ei fortetting vil i prinsippet ikkje introdusere nye støykjeder i området. Ein ÅDT på 50 er rekna som minimal, som ikkje vil gi særlege konsekvensar knytt til støy eller forureining, eller for mjuke trafikantar.

Etablering av gjerde kan gjennomførast som del av opprustinga av BLK2, og er på eit detaljnivå som ikkje er omfatta av reguleringsplanen.

Ei utbetring av sikt i den krappe svingen før Isvikvegen krysser elva, må kommunen ta stilling til, då dette er ein kommunal veg. Mengda nyskapt trafikk som følgje av planen, er liten, og tilseier ikkje krav om utbetring av Isvikvegen.

Det er vurdert fleire alternativ for gang- og sykkelveg. Saman med kommunen har ein komme fram til løysing som vist i plan.»

Kommunedirektøren sine merknader:

Det er stilt rekkefølgekrav om at tiltakshavar skal dokumentere bidrag til oppgradering av områdeleikeplassen før det blir gitt bruksløyve.

Når det gjeld tilkomst og trafikktryggleik, viser kommunedirektøren til sine kommentarar til SVV og til Statsforvaltaren sine merknader. Dei utbetringar som planforslaget legg opp til ved fylkesvegen i sør, er naudsynte med tanke på dagens trafikkforhold og er såleis eit minimumskrav. Auka trafikkbelastning i dette krysset, ville krev ytterlegare utbetringar som store arealbeslag. Etter ei heilskapleg vurdering har kommunen funne at omlegging av tilkomstvegen frå nord betrar trafikkforholda ved parkeringsareala og gir tilstrekkeleg trafikktryggleik for mjuke trafikantar. Å flytte påstigningspunkt for skulebuss er derfor vurdert som unødvendig.

Auka trafikk på Isvikvegen er ikkje vurdert å utløyse behov for utbetringar og ei flytting av g/s-veg til vestsida av «Telenor-bygget» er vurdert og ikkje funne gjennomførbart på grunn av stigningsforhold. Kommunedirektøren er elles samd med konsulenten sine kommentarar.

Kolumbus

Kolumbus stiller seg positive til at det blir etablert kantstopp i planområdet. For ein funksjonell og universelt utforma haldeplass ber dei om at 18 cm profilkantstein blir nytta, og at det blir lagt opp

til ledelinje fram til framdør i god kontrast.

Konsulentens sine kommentarar:

Dette er tatt til etterretning. Detaljprosjekteringa vil vise detaljer som her blir etterspurt.

Kommunedirektøren har ingen merknader.

Frøymag Consulting AS v/ Magnar Frøyland

Har følgande merknader:

1. 4 etasjar kan verke ruvande og samstundes ta utsikt frå vår eigedom 166/67 (gamle bakeriet). Estetisk sett meiner Frøyland 3 etasjar ville vere meir passande i høve til eksisterande bygningar. Leilegheitene må trappast ned mot aust. Byggetrinn 2 ligg inntil fjell og vil ikkje ha same ruvande effekt som byggetrinn 1. Med fire etasjer i sentrum av Isvik, over bank-bygget, kan dette redusere lys og solforhold. Det anbefales å ta lys og sol analyse for området, uavhengig av antall etasjer.
2. Det er avgjerande for Kiwi å behalde parkeringsplassar, visar til tidlegare inngått og omforent avtale. Nye leiligheiter vil auke belastninga og kan skade eksisterende trafikkbilde. Å leie trafikken nordover vil utvilsomt vere et betydelig betre alternativ, meiner Frøyland. Endring i dagens parkeringsplassar kan ikkje akseptast.
3. Frøyland vil ikkje under nokon omstende at det blir regulert inn på sin eiendom, Gnr 166, Bnr 68 (Kiwi-bygget).
4. Frøyland viser elles til vedlagt signert avtale mellom Isvik Helse og Frøymag Consulting AS.

Konsulentens sine kommentarar:

«Eigedom 166/67 er regulert til forretning i «reguleringsplan for Isvik industriområde». Bygningen på denne eigedomen ligg om lag på kote +10, med orientering mot eksisterande bank-bygg og haug i sør. Haugen har topp kote +23. Føresegnene tillèt maks gesimshøgde på inntil 16 meter i frå ferdig innvendig gold, dvs. om lag kote +19. Nye etasjar vil ta noko utsikt i frå forretningsbygget på 166/67, men vil underordne seg eksisterande haug, og såleis gi avgrensa verknader. Det er utarbeidd sol-/skuggeanalyse, sjå planskildringa kap. 3.3.1, s 33-34.

Frøyland sin merknad knytt til parkering er tatt til vitande. Planen fører ikkje med seg tap av parkeringsplassar for Kiwi (166/68). Det er i dag parkeringsplassar innanfor frisiktsonene for dei to etablerte avkøyringane til parkeringsplassen. Planen endrar i realiteten ikkje noko her, men føresegnene for frisiktsonene gir at det ikkje kan plasserast noko som er høgare enn 0,5 meter her.

Planen omfattar ikkje eigedom 166/68 anna enn tilkomst til eigedomen, som er vist tilnærma dagens løysing, men med noko betre definert og tryggare køyremønster.»

Kommunedirektøren sine merknader:

Byggjehøgda i BS1 er sett slik at nye etasjar underordnar seg høgdedraget mot sørvest. Det er tillate med ny bygningsmasse som strekk seg opp til 19 m.o.h. Føresegnene stiller krav om mest mogleg skånsamt inngrep i terrenget, terrengtilpassing, samt tilplanting av fyllingar og andre terrenginngrep med naturleg vegetasjon, som vil sikre ei god landskapstilpassing og minimere nær- og fjernverknader av tiltaket.

Tilkomst til nye bustadar og til legesenter i frå nord, gjer at dagens tilkomst inn mot bankbygget og Kiwi-bygget får uendra bruk. Det blir gjort tilpassingar til fylkesvegen med tanke på mjuke trafikantar og kantstopp for buss. Det blir ingen inngrep på Frøyland sin eigedom utover dette. Det vil m.a.o. ikkje føre til reduksjon i parkeringsplassar (i dag blir det parkert i siktsoner til avkøyringa, noko som ikkje er tillate verken i dag eller etter planen er gjennomført).

Viser til konsulentens sine kommentarar med tanke på pkt. 3 og 4.

Beredskap

Det er gjennomført ROS-analyse, og denne var vedlagt saka til første gangs behandling.

Økonomiske konsekvensar

Planforslaget legg ikkje opp til utbygging i kommunal regi. Planen vil såleis ikkje medføre behov for kommunale investeringar. Vegtilkomst med fortau er regulert som offentleg, og vil bli overtatt av kommunen etter ferdigstilling.

Andre vurderingar

KU

Kommunen har vurdert at tiltaket ikkje krev konsekvensutgreiing i medhald av PBL §§4-1 og 4-2.

Infrastruktur

Kommunen har undervegs i planprosessen vore i dialog med utbyggjar om tilkomstveg, både frå sør (eksisterande) og nord (ny). Slik planforslaget ligg føre vil eksisterande tilkomst få uendra bruk då den berre vil gjelde for 1. etasje av bygningsmassen. 2., 3. og 4. etasje vil få ny planlagt tilkomst i frå nord. Det har vist seg umogleg å etablere tilkomstveg med gangveg i ein tilstrekkeleg ønska breidde frå nord. Kommunen vurderer likevel at fordelane med å etablere ein smalare tilkomstveg frå nord vil oppvege ulempene det er å ha vegen i frå sør. Trafikk til og gjennom parkeringsareal ved daglegvareforretning bør unngås med tanke på mjuke trafikantar som ferdast i området.

Det er ikkje rom for ein gangveg med breidde 2,5 meter langs ny tilkomstveg grunna eksisterande bygg og mur/bekk. Etter ei nærare vurdering har kommunen akseptert at det kan byggast ein smalare veg frå nord, der nedfelt kantstein markerar gangareal som ved behov kan køyrast over. Det er ein føresetnad at vegen blir stengt for gjennomkøyring i nedre enden (ved parkeringsplassen), men på ein slik måte at tilkomst frå sør er mogleg i særskilte tilfelle. Det er difor stilt krav om dette i føresegnene. Grunna det låge talet gåande og køyrande, samt tilhøva på staden, vurderer kommunedirektøren at dette totalt sett er ei akseptabel løysing.

Nye bueiningar skal kople seg til offentleg vatn, avløp og overvassnett i Isvik. Det er stilt krav om utarbeiding av teknisk plan, slik at ein sikrar utbyggingsløysingar som er godkjent av kommunen før det blir gitt byggeløyve. Kommunen har lagt ny vassleidning frå Dalavik-krysset til bankbygget. Ei forlenging av denne vassleidningen i søraustleg retning vil opne for samankobling med andre vassleidningar og sikre vassforsyninga i området på ein betre måte i framtida.

Det er lagt til rette for ei felles løysing for renovasjon. Føresegnene sett krav om felles renovasjonsløysingar tilpassa einingane i området, med tilstrekkeleg areal for sortering av avfall. Løysing for renovasjon skal visast i samband med søknad om byggeløyve.

Busetnad og næring

I Areal og transportplanen for Haugalandet (ATP) legg ein opp til at nye bustadar primært skal lokaliserast slik at dei bygger opp om by-, tettstad- og grendesenterstrukturen, og bidrar til å styrke kundegrnlag og funksjonsutvikling i desse. Frå kvart einskild senter bør bustadbygginga skje innanfrå og utover. Dette gir kortare avstandar, meir gange og sykling, og betre utnytting av bustadareal og infrastruktur.

Planforslaget bygger nettopp opp under ei slik utvikling. Byggeområdet ligg i Isvik, i sentrum av Skjold. Nærleik til busstopp, andre bustadområde, skule, barnehage og idrettsanlegg gir lågt transportbehov og ein legg med utbygginga opp til ei fortetting i sentrumsområdet. At sentrumsformålet med nye bustader ligg nært opp til eksisterande bustadmiljø er positivt. Det er krav til utadretta fasade, og ein opnar for vidareutvikling av sentrumsområdet med moglegheit for

detaljvarehandel, bevertning og offentleg og privat tenesteyting. Tilgang til sentrumsfunksjonar tett ved er positivt for nye og eksisterande bustader. Planen opnar for opp til 16 bueiningar innanfor planområdet. Det er stilt krav om uteopphaldsareal som skal sikre bukvaliteten.

Samstundes gjer nærhet til E134 og Fylkesveg at området er utsett for vegtrafikkstøy. Planforslaget opnar for nye bueiningar med tilhøyrande privat- og felles uteopphaldsareal innanfor gul- og raud støysoner, men føresegnene stiller krav om støyreduserande tiltak i samsvar med gjeldande byggt teknisk forskrift og Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Korleis dette skal løysast må dokumenterast i søknad om tiltak ved etablering av ny busetnad med støyfølsamt bruksformål. Det er sett rekkefølgekrav som sikrar dokumentasjon av tiltaka, som må vere gjennomførte før det kan gjevast bruksløyve. Føresegnene gjer òg T-1442 gjeldande i heile planområdet, i tråd med kommuneplanens føresegner. Kommunedirektøren meiner såleis at ny busetnad er akseptabel.

Barn og unge sine interesser

Det er sett av meir enn nok areal til leikeplassar, både ny nærleikeplass og vidareføring av eksisterande områdeleikeplass. Føresegnene pkt. 3.1.16 og 3.1.17 set krav til kva leikeplassane skal innehalde, og sikrar dermed område som innbyr til leik og opphald for fleire aldersgrupper. Føresegnene sikrar at tilkomsten til leikeareal skal vera trafikksikker. Ved eksisterande leikeplass går ein høgspenteleidning i luft. Denne går berre inn over eit lite areal i nordvest. Det er vurdert at leikeplassen framleis kan nyttast utan helsefare.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert prioriterte artar, utvalde naturtypar, trua eller sårbare artar innanfor planområdet. Søk vart gjort i Miljødirektoratet sin Naturbase og Artsdatabanken sitt Artskart den 20.07.2020. I Artskart er det registrert observasjonar av vintererle og låvesvale i kategorien LC (livskraftig) innanfor planområdet. Det er ingen registreringar av framande artar i planområdet, men rett utanfor planområdet, sør for E134, er det registrert framande artar som platanlønn og gyvel – desse har svært høg spreingsrisiko.

Sør for planavgrensinga er det registrert artar av særleg stor forvaltningsinteresse: lomvi, som er registrert som kritisk trua (CR), samt vipe og makrellterne, registrert som sterkt trua (EN), og hornedykker, storspove og sjøorre, som er registrert som sårbare (VU) i røddlista for artar.

Konsekvensane for naturmangfald er vurdert i planskildringa og blei oppsummert slik i saksframlegget til første gangs behandling av planen:

Ein ser det slik at Naturmangfaldslova § 8 (kunnskapsgrunnlaget) er stetta i høve til kravet om at kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg forhold til saken/planen sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å vere tilstrekkeleg, og ein kan ikkje sjå at regulering og utbygging i tråd med planforslaget vil medføre stor skade på naturmangfaldet. Ein kan derfor ikkje sjå vesentlege negative konsekvensar av reguleringa etter ei vurdering etter naturmangfaldlova §§8-12.

Det er ikkje gjort endringar i planen som tilseier ny vurdering.

Universell utforming

Tilkomstveg i området vil ikkje tilfredsstille krav til stigning for å vere universelt utforma. Dette er på en kortere strekning. Stigning på ny tilkomstveg og gangveg er 6,75% langs bekken, og vidare om lag 2% fram til Isvikvegen. Den er såleis ikkje i tråd med krav til stigning på 5-6%. Det er vurdert som akseptabelt då det berre gjeld ei kort strekning.

Begge fortau ned til fylkesvegen er universelt utforma.

Andre tema som landskap, miljø/forureining, trafikktryggleik og folkehelse (i den grad dei er

berørt), er vurdert og kommentert under innkomne merknader.

Kommunedirektøren si oppsummering/konklusjon

Planen legg til rette for konsentrert utbygging med leilegheiter sentralt i Isvik.

Dei positive verknadene av planforslaget er at det gir eit tilbod om nye og varierte bustadar, sentralt i Skjold. Bustadområdet ligg i gangavstand til sentrumsfunksjonar og til friluftsområde/turvegar. Dette bygger opp under ei utvikling med lågare transportbehov til daglege gjeremål. Det kan bidra positivt til folkehelsa.

Å bygge bustadar innanfor støysone til veg, kan opplevast negativt. Varelevering til forretningsområdet kan også gi uønska trafikk og støy tett på bustadane. Det er derfor stil krav om støyskjerming i føresegnene.

Kommunedirektøren rår til at Detaljregulering for Isvik brygge blir vedtatt slik han ligg føre. Plankart og føresegner er datert 02.06.2022.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova og naturmangfaldlova.

Vedlegg:

Plankart 02.06.2022

Føresegner 02.06.2022

Planskildring 19.04.22

Utvida sol-skuggestudie

Flomsonekartlegging Isvik brygge 002