

Saksbehandlar: Sissel Aarvik

Kommunedirektør: Yngve Folven Bergesen

Saksnr.	Utval	Møtedato
091/21	Formannskapet	23.11.2021
078/21	Kommunestyret	14.12.2021

## Andre gang handsaming av Detaljregulering for Isvik amfi, Isvik i Skjold

### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Detaljregulering for Isvik amfi, blir vedteken i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12. Plankart og føresegner er daterte 03.11.2021.

### Formannskapet 23.11.2021:

#### Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak samrøystes vedtatt.

### FS- 091/21 Vedtak:

#### Innstilling til kommunestyret:

Detaljregulering for Isvik amfi, blir vedteken i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12. Plankart og føresegner er daterte 03.11.2021.

### Kommunestyret 14.12.2021:

#### Behandling:

Innstillinga frå formannskapet samrøystes vedtatt med 24 røyster.

### KS- 078/21 Vedtak:

Detaljregulering for Isvik amfi, blir vedteken i samsvar med plan- og bygningslova § 12-12. Plankart og føresegner er daterte 03.11.2021.

### Saksutgreiing

#### Samandrag

Planforslaget for Isvik amfi opnar for inntil 24 bueiningar i leilegheitsbygg eller rekkjehus med 2-4 etasjar sentralt i Isvik. Parkering skal skje i parkeringskjellar under bygningane. Uteopphaldsareal er planlagt på terrassar og fellesareal på bakkenivå.

### Kva saka gjeld

Andre gang behandling av Detaljregulering for Isvik amfi, Skjold.

### Saks- og faktaopplysningar

## Formål

Formålet med planen er å leggja til rette for bustadar i Isvik med inntil 24 nye bueiningar, med tilhøyrande parkeringsanlegg og uteopphaldsområde.

## Forslagsstillar og plankonsulent

Planforslaget er utarbeidd av Arkitektkontoret Helen & Hard på oppdrag frå Frøymag Consulting v/ Magnar Frøyland.

## Plantype

Planforslaget blir lagt fram som detaljregulering.

## Planprosess, -status og medverknad

Varsla planområde er vist nedanfor.



Varsla planområde

Svart stipla linjer viser opphavelig planavgrensning ved oppstart i 2014, og raude stipla linjer viser utvidinga av planområdet slik det vart varsla i 2019. Bakgrunnen for at planarbeidet måtte varslast på nytt, var at det hadde gått for lang tid sidan varslinga i 2014 utan at planarbeidet var kome vidare. Dette skuldast i hovudsak ei usemje mellom Frøyland og Statens vegvesen knytt til fortausløyisinga på nordsida av fylkesvegen, om kven som hadde ansvar for å opparbeida fortau langs eigeidomen som ligg lengst vest i planområdet. Fortauet vart til slutt opparbeidd av Statens vegvesen, men er teke med i planområdet for å få det inn i ein reguleringsplan.

Planområdet er i gjeldande kommuneplan sett av til bustad og friområde.

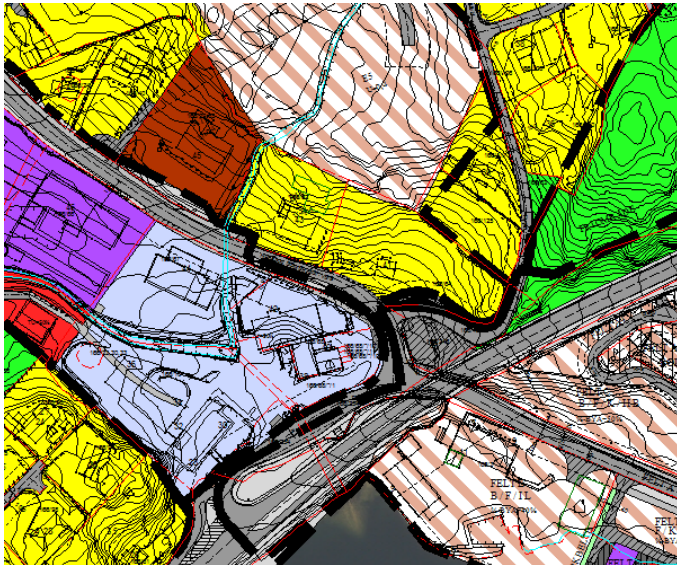


Utsnitt av kommuneplanen

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

- Reguleringsplan for E76-Isvik-Skjoldavik (1997): Del av planområdet er regulert til bustad og køyreveg.

- Reguleringsplan for Isvik sentrum sør (2002): Del av planområdet er regulert til parkering, køyreveg og anna veggrunn.



Gjeldande reguleringsplanar

Det pågår eit planarbeid like ved, for eit leilegheitsbygg på bankbygget i Isvik, Detaljregulering for Isvik Brygge.

#### Planområdet, plassering og avgrensing

Planområdet er på ca. 5 daa. Følgjande eigedomar er berørt:

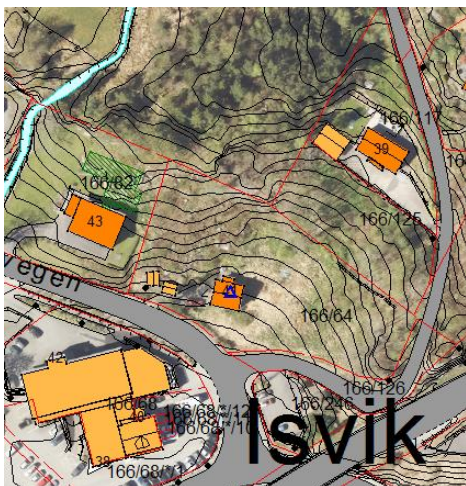
Heile: gnr./bnr. 166/64 og 125 (Frøymag Consulting AS).

Del av: gnr./bnr. 166/82 (Anne Marie Wannberg – opparbeidd fortau), 166/83 (Egil Otto Håkull - 15 m<sup>2</sup> sideareal til veg), 166/126 (Frøymag Consulting AS), 166/246 (Vindafjord kommune - sideareal til veg ) og 166/254 (Rogaland fylkeskommune- sideareal til veg).

#### Dagens situasjon

##### *Dagens bruk*

Området nord for fylkesveg 4736 (Vikevegen) er bygd ut med ein eldre bustad og to mindre bygg i tilknytning til denne. Andre areal i området har skog og grasplen. Isvik sentrum med butikk og anna næringsverksemd ligg på andre sida av fylkesvegen. Området mellom Vikevegen og europavegen er opparbeidd med veg og parkeringsplass for 5 bilar og eit mindre område med benkar og bord.



Ortofoto 2017

Landskap/topografi

Planområdet skrånar frå kote +20 i nord og ned mot kote +5 i sør. Heile planområdet er sørvendt med utsikt mot Skjoldafjorden.

### Kulturminne

Det eksisterande bustadhuset innanfor planområdet er Sefrak-registrert og truleg bygd rundt 1920. (Sefrak-klasse C). Bustaden og dei andre bygningane skal rivast eller flyttast, som ein konsekvens av realisering den nye planen. Det er ikkje registrert automatisk frede kulturminne innanfor planområdet.

### Naturmangfald

Vegetasjonen i planområdet er ei blanding av opparbeidd plen, lauvskog og innslag av bartre. Enkelte stader er fjellgrunnen synleg. Det er ikkje registrert verdifull vegetasjon, trua eller sårbart biologisk mangfald, viltinteresser eller andre naturrelaterte tema i området.

### Friluftsliv/rekreasjon

Det er ikkje registrert friluftsområde, stiar eller opphaldsstader i området.

### Trafikkforhold

Tilkomst til planområdet for bil vil bli via avkjørsel frå fylkesvegen vest i planområdet. Denne vegen har ein årstdøgntrafikk (ÅTD) på 2000 og fartsgrense 30 km/t. Frå nordvest er det etablert fortau på nordsida av fylkesvegen fram til utbyggingsområdet. På same side av fylkesvegen er det fortau frå den kommunale vegen i aust mot undergangen under E134 (ikkje med i planområdet). På sørsida av fylkesvegen er det delvis opparbeidd fortau. Det er uoversiktlege forhold på fylkesvegen i svingen aust for Kiwi-bygget.

### Infrastruktur

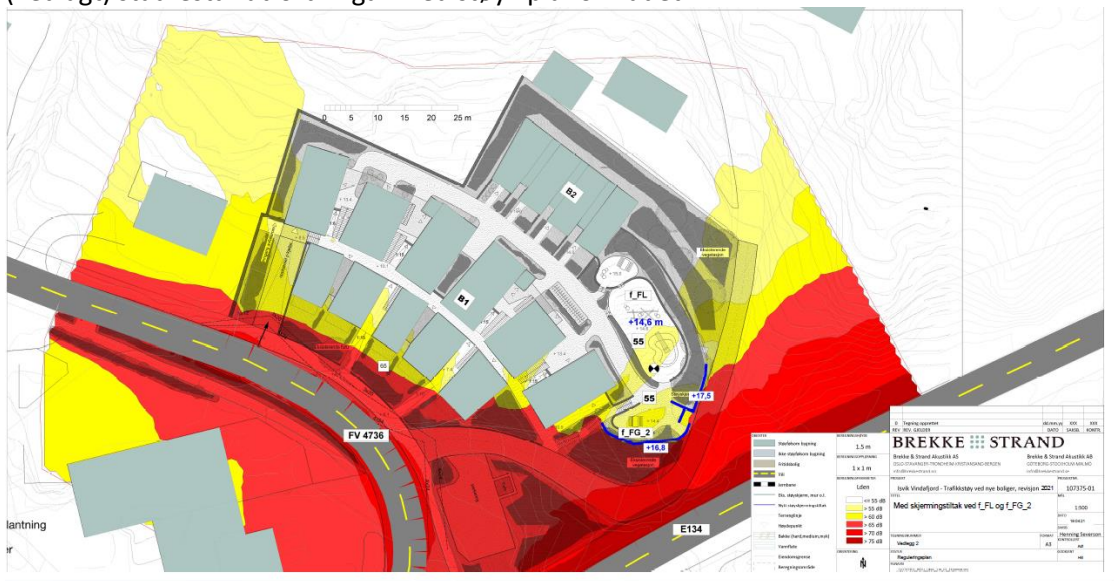
Eksisterande vass- og avløpsleidingar ligg sør og vest i planområdet, og elektriske leidningar frå vest og inn til eksisterande bustad. Ved utbygging av området vil det vera behov for oppgradering av teknisk infrastruktur.

### Grunntilhøve

Heile planområdet ligg under marin grense, noko som tilseier at det kan vera førekomstar av kvikkleire og anna marin leire. Det er morene og bart fjell nokre stadar innanfor planområdet. For sikker informasjon om grunnforhold må det gjerast geoteknisk prosjektering.

### Støy

Planområdet ligger nær E134 og fylkesvegen, og delar av området er støyutsett. Utført støyrapport (vedlagt) stadfestar utfordringar med støy i planområdet.

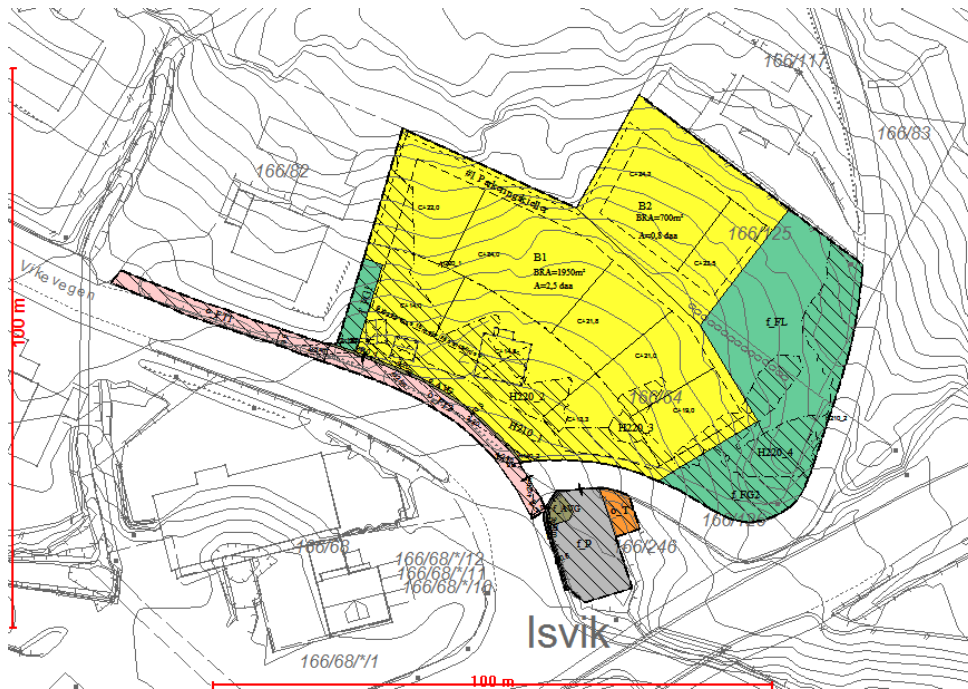


Støysoner med skjermingstiltak, frå støyrapport.

## Flaum

Utanfor planområdet er det registrert aktsemdssone for flaum langs vassdraget i vest.

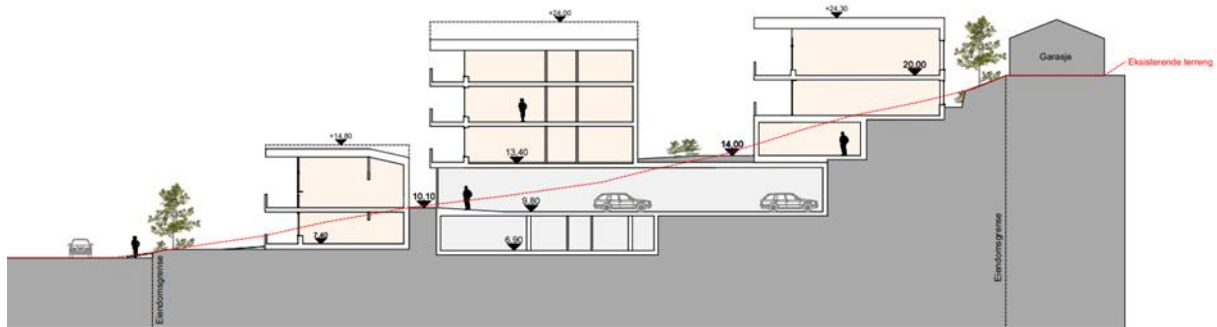
## Hovudgrep i planforslaget



## Utbygging – bygningar og parkering

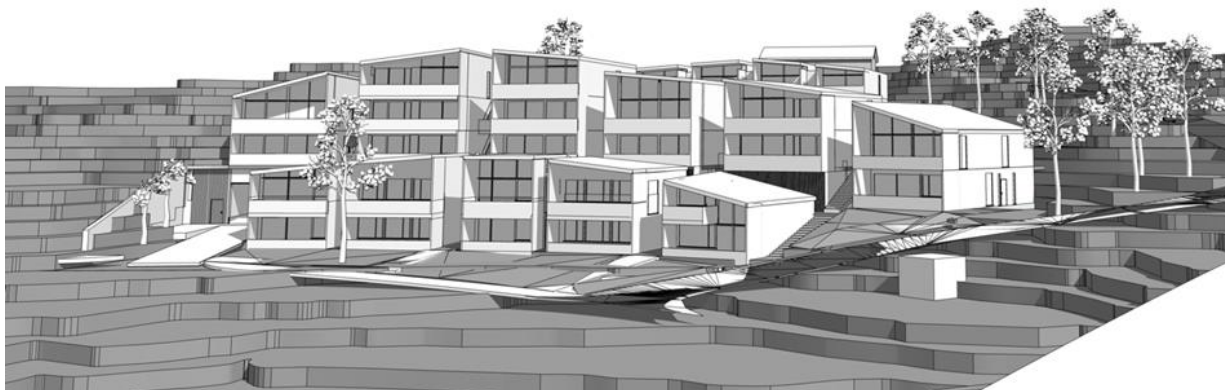
Planen opnar for leilegheitsbygg og rekkjehus i 2-4 etasjar på felt B1 og i 2-3 etasjar på felt B2. Maks høgder for bygningar går fram av plankartet ovanfor (t.d. C+24,0). Høgdenes er sett slik at den bakre rekkja i B1 får utsikt over den fremste rekkja. Bygningane i B2 får delvis utsikt over bygningane i B1. Høgdenes sikrar utsikt og gode soltilhøve frå alle balkongar. Maks tal på bueiningar er 24, men det er og sett krav i føresegnene om at det skal vera min. 2 bueiningar pr. daa. Krav til variasjon i storleik på leilegheiters er sett i føresegnene.

Parkeringsanlegg for dei nye bygga skal leggjast i parkeringskjellar i hovudsak under bygningane. Sjå snitt nedanfor. Det skal etablerast minimum 1 og maksimum 1,5 parkeringsplassar per bueining, i tillegg til 0,2 gjesteparkeringsplassar per bueining.



Dagens mindre parkeringsplass mellom fylkesvegen og den kommunale vegen i aust vert oppretthalden.

Maksimal utnytting av området er 2.650 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Arealet er fordelt mellom B1 (1.950 m<sup>2</sup>) og B2 (700 m<sup>2</sup>). Areal i underetasje/kjellar i form av buer, parkeringsplassar og tekniske rom vert ikkje rekna med i bruksarealet.



Illustrasjon av ny utbygging sett frå E134.

Fleire illustrasjonar går fram av planskildringa.

### Veg

Ny tilkomst med bil til parkeringsanlegget i kjellaren skal skje frå fylkesvegen i vest. Alle nye vegar inne i planområdet er utforma i samsvar med vegnormalen sine krav til stigning, frisikt og universell utforming. Unntaket er innkjørselen til p-anlegget i B1 som er brattare enn krava til universell utforming, og at det her er eit avvik i frisiktsone på grunn av ein mur. Avviket er avklart med Statens vegvesen.

Tilkomst for mjuke trafikkantar er via fortauet langs fylkesvegen eller via kommunal veg i aust. Det er skal vera to opne passasjar mellom dei fremste rekkjene med nye bygg i B1 for tilkomst til fots til dei bakre bygningane (B2).

Tilkomst for ambulanse er vist i figuren under.



Illustrasjonsplanen viser innkjørsel til nye parkeringsanlegg

Nytt fortau skal opparbeidast i tre meters breidde på nordsida av fylkesvegen. Eksisterande fortau i vest og mellom fylkesvegen og dagens parkeringsplass skal behaldast. Det skal etablerast nytt kryssingspunkt for mjuke trafikantar over fylkesvegen. Plassering av dette er ikkje endeleg avklart.

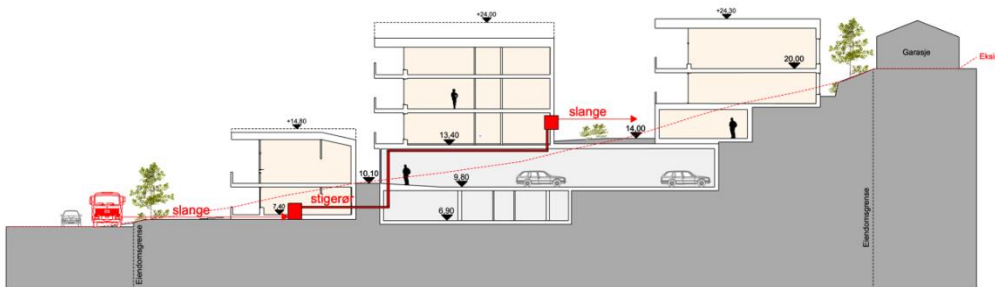
#### *Anna infrastruktur*

Nye bueiningar skal kopla seg til eksisterande kommunalt nett for vatn og avløp sør på tomta. Eksisterande vassleidning ligg i dag delvis under felt B1 og må flyttast i samband med utbygginga. Det er stilt rekkjefølgjekrav i føresegnene om godkjend teknisk plan før det blir gitt igangsetjingsløyve for bygningar.

Brannkum/-hydrant vert etablert under eller langs nyetablert fortau. Tilkopling til stigerøyr vert montert til ein av fasadane på den nye bebyggelsen på hensiktsmessig plass, maksimalt 25 meter frå oppstillingsplass for brannbil.



*Rekkeveidde med stigerøyr*



*Prinsippsnitt med stigerøyr*

Planen legg opp til felles avfallsrom for alle bueiningar i planområdet i vestenden av parkeringskjellaren.

I område for teknisk infrastruktur skal det etablerast ny trafokiosk som skal forsyna den nye utbygginga med elektrisitet.

### *Uteareal*

I føresegnene er det stilt krav om at alle bueingar skal ha direkte utgang til sør- eller vestvendt privat uteopphaldsareal. Private uteopphaldsareal er primært planlagt som sørvende terrassar. Ein del av terrassane må glasast inn på grunn av trafikkstøy slik støyrapporten viser.

Felles uteopphaldsareal oppfyller kommuneplanen sitt krav om 30 m<sup>2</sup> per bueing. Arealet er plassert på nord-austsida av B1 for å skjerma det mot støy, men det vil vera behov for støyskjerming. Løysing er skissert i støyrapporten. Det er stilt rekkjefølgjekrav om at felles uteopphaldsareal skal opparbeidast før ein kan gje bruksløyve til nye bueingar. Illustrasjonsplanen datert 11.05.2021 er gitt juridisk verknad som hovudprinsipp ved utforming av uteareala i området.

Alle hovudfunksjonar som leikeplass og sitjegrupper skal vera universelt utforma med tilgjenge frå heis. Nærleikeplass skal plasserast sentralt plassert i planområdet og tilfredsstillast i kommuneplanen sitt krav til 150 m<sup>2</sup> for inntil 25 bueingar og solforhold med 50 % sol 21. mars kl. 15.00.

Det er i tillegg til uteopphaldsområdet eit større grøntområde mellom dei fremste bygningane og fylkesvegen.

### *Naturmangfald*

Det er ikkje registrert prioriterte naturtypar eller artar, trua eller nær trua artar, utvalde naturtypar eller nær trua naturtypar i området. Arealet ligg ikkje innanfor inngrepsfrie område (INON-område). Det kom i samband med planarbeidet heller ikkje fram opplysningar frå lokalt hald om spesielle førekomstar av biologisk mangfald. Det er derfor ikkje grunn til å tru at tiltaket vil påverka trua eller verdfulle artar eller naturtypar. Det blir vurdert at naturmangfaldslova § 8 er oppfylt i høve til kravet om at kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg forhold til saka/planen sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Det blir konkludert med at ei utbygging i tråd med planforslaget ikkje vil medføra vesentleg skade på naturmangfaldet.

## **Innkome merknadar/uttale frå partar**

### **Statsforvaltaren i Rogaland**

#### Klima

Statsforvaltaren ser det som positivt at planen legg opp til bruk av naturbaserte løysningar i delfelt f\_FL (leikeplass). Dei rår likevel til (fagleg råd) at det i tillegg blir innarbeidd ei fellesføresegn som sikrar at naturbaserte løysningar skal vurderast for heile planområdet, ikkje berre enkelte delfelt. Det blir vist til kommuneplanen § 1 bokstav g.

#### Energi

Det er lagt opp til tradisjonell energiforsyning for bustadene i planområdet. Statsforvaltaren minner om at det i kommuneplanen sine retningslinjer for byggeområde generelt, går fram at «*ved alle reguleringsplanar som gjeld større næringsområde, område for tenesteyting eller bustadområde som er planlagt for meir enn 20 hus, bør det setjast av areal til eit eventuelt framtidig bioanlegg, samt lager til dette. I tillegg bør det vurderast om det skal gjevast reguleringsføresegn om at det skal leggjast klar røyr for varmeoverføring.*» Dei har fagleg råd om at det blir vurdert alternative energikjelder for planområdet, og at det blir lagt opp til plass for framtidig bioanlegg.

#### Støy

Statsforvaltaren har fagleg råd om at det i føresegn 4.2 Støy blir vist til ei kvar tids gjeldande retningslinje for støy, for å sikra at det ved prosjektering blir nytta dei retningslinjene som er gjeldande då.

*Konsulentens sin kommentar:*



*Klima: Enig i at bestemmelser som omhandler natur og miljø kan flyttes til fellesbestemmelser.  
Energi: Vi har ikke klart å finne et egnet sted for bioanlegg i planområdet. Vi mener dette bør utgå.  
Støy: Enig i at kravet angående støy kan vies til «de enhver tid gjeldende regler».*

*Kommunedirektøren sin merknadar:*

Føresegner vert endra i tråd med fagleg råd når det gjeld klima, og støy.

Når det gjeld energiløysing er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje blir sett krav om å regulera inn areal til eit slikt anlegg innanfor planområdet. Både det avgrensa arealet og terrenget i planområdet gjer det utfordrande/umogeleg å finne rom for eit slikt areal. Planen er ikkje til hinder for ei energiløysing t.d. basert på bioenergi, mogelegvis saman med andre bygg i Isvik sentrum. Dette bør vurderast i den vidare prosjekteringa, jf. at det går fram av føresegnene at det skal leggjast vekt på miljø- og ressursvenlege løysningar.

### **Statens vegvesen**

Det er viktig at det langs fylkesvegen ikkje seinare blir gjort tiltak som fører til at trafikktryggleiken for mjuke trafikantar blir svekka eller forverra. Særleg viktig blir det å sikra kryssingspunkta for gåande og syklende.

Statens vegvesen har tidlegare funne å kunne akseptera ei redusert byggjegrænse på 30 m frå E134. Dette har m.a. samanheng med at all støyskjerming skal skje ved fasadetiltak og lokal skjerming i området.

Kommunen må leggja til rette for planlegging og bygging av fortau på Skjoldavikvegen til/frå skulen på Vikaneset. Denne vegen manglar fortau og har fleire uoversiktlege parti som gjer den utrygg.

*Kommunedirektøren sin merknadar:*

Skuleveg: Langs Skjoldavikvegen var det tidlegare berre fortau frå undergangen under E134 til vegen opp til Lensmannsgarden. I 2020-21 har kommunen fått opparbeid fortau rundt Karineset, sjå ortofoto frå 2021, nedanfor.



Vidare er det under arbeid ein rapport om trafikksikringstiltak i Skjold. I denne inngår Skjoldavikvegen frå Karineset og Vikanesvegen fram til Skjold skule, Skjold Arena og Skjold barnehage. Rapporten er ikkje ferdig og dermed er heller ikkje løysing vald. Målet med framtidige

tiltak er å få til ei trafiksikker løysing for dei mjuke trafikantane på strekningen. Dette er ei prioritert sak i Vindafjord kommune.

## **NVE**

Dei minner generelt om at overvatn må ivaretakast. Utbygging gir fleire tette flater som igjen bidrar til raskare avrenning og større mengder vatn på terrengoverflata. Auken kan føra til overfløyming i byggjeområde og flaum i vassdrag. Det er viktig å vera merksam på at ny utbygging og kan blokkera avrenninga ovanfrå, som igjen kan føra til skadar på sjølve bygget eller leia overvatnet i uønskte retningar.

I føresegnene er det sett rekkefølgekrev til at tekniske planar skal godkjennast av kommunen og vegmyndigheit før utbygging kan skje og før bustadfeltet/areal knytt til fylkesvegen kan opparbeidast. Handtering av overvatn skal gå inngå i desse tekniske planane. NVE føreset at løysingane blir tilstrekkeleg dimensjonerte.

Dei rår til at det blir brukt naturbaserte løysingar for å handtera overvatnet, jf. «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning».

*Kommunedirektøren sin merknadar:*

Overvatn: Det er lagt inn ei føresegn med krav om å vurdera bruk av naturbaserte løysingar for å handtera overvatnet. Det er krav om teknisk plan som mellom anna skal syna løysing for handtering av overvatn.

## **Rogaland fylkeskommune**

### Bustadtettheit/grad av utnytting

Ved maksimal utnytting med 24 bueiningar vil dette prosjektet liggja innafor retningslinjene i areal – og transportplanen for Haugalandet (ATP-planen). Fylkesrådmannen gir fagleg råd om at det blir tatt inn eit minstekrav for talet på bueiningar i tråd med ATP-planen, at det for bustadprosjekt av denne typen sentrumsnære område bør vera minimum 2 bustader per daa.

### Universell tilgjenge

Universelt tilgjenge til uteopphaldsareal på baksida av bygg B1 går via heis i bygget. Dette gjer desse areala mindre tilgjengelege for besøkjande som har behov for rullestol. Stigninga i den kommunale vegen i aust er på ca. 1:6, slik at denne vegen ikkje oppfyller krava om universell tilkomst. Det bør difor vurderast om det kan etablerast HC-parkering for gjester på same planet som leike- og uteopphaldsareala. Her må det uansett leggjast til rette for utrykkingskøyretøy. Dersom dette ikkje er mogleg, gir fylkesrådmannen fagleg råd om at det blir sikra etablering av HC-parkering for gjester ved heisen i parkeringskjellaren.

I følge planskildringa skal det ikkje vera heis for bygg innafor B2. Samstundes opnar føresegnene for leilegheitsbygg og rekkjehus på opp til 3 etasjar i B2. Fylkesrådmannen legg til grunn at utforming av bygg og plassering av inngangsparti blir gjort i tråd med føringane i TEK17 når det gjeld krav om heis.

### Trafiksikker skuleveg

I planskildringa er det vist at raskaste veg til barne- og ungdomsskulen på Vikeneset går langs Skjoldavikvegen. Det er berre fortau på delar av denne strekningen. SVV har i uttalen sin peikt på at strekningen har fleire uoversiktlege parti som gjer denne skulevegen utrygg. Det er to planar på høyring for nye bustadprosjekt sentralt i Isvik, som i sum vil kunne medføra fleire born som brukar denne vegen. Fylkesrådmannen er derfor einig med SVV i at kommunen bør prioritera planlegging og bygging av fortau langs Skjoldavikvegen.

### Leike- og uteopphaldsareal

Talet på bueiningar i planforslaget ligg rett under grensa for krav om områdeleikeplass i ATP-planen og i kommuneplanen (grensa er på 25 bueiningar). Fylkesrådmannen etterlyser likevel omtale av tilgangen til større leikeområde med kvartalsleik-funksjonar i planskildringa. Dette vil vera viktig for born i dei eldre aldersgruppene.

Områderegulering av sentrum, i større grad enn detaljreguleringar av enkeltområde, kunne blitt brukt til å avklara behovet for leike- og uteopphaldsareal og møteplassar i og rundt sentrum. Rekkjefølgjekrav til tryggingstiltak langs skuleveg kunne og blitt vurdert som ein del av ei områderegulering.

### Støy

Basert på støyvurderinga som er gjort i planarbeidet, er det stilt krav om støyskjerm langs f\_FL og f\_FG\_2. Støyberekninga viser at det likevel vil vera vanskeleg å få skjerma heile leike- og utearealet slik at dette får støynivå under Lden 55 dB. Det bør undersøkjast om det gjennom skjerming nærare støykjelder, absorbentar eller andre tiltak er mogleg å redusera støynivået ytterlegare. Fylkesrådmannen legg til grunn at krav om minste felles uteopphaldsareal og storleik på nærleikeplass uansett kan oppfyllest utan at støyutsett areal blir rekna med.

### Handtering av overvatn

Delar av Isvik nedanfor planområdet ligg i aktsemdsområde for flaum, og det har tidlegare vore flaumhendingar i tilknytning til bekk/kulvert i sentrum. Planforslaget vil medføra større tette flater og det er viktig at planen legg opp til lokal overvasshandtering som ikkje gir vesentleg auka belastning av overvatn i sentrumsområdet. Det er positivt at det er stilt krav om at takflater skal plantast til med sedum eller liknande. Det er og bra at overvatn skal nyttast som ein integrert del av leikeplassen, jf. 3.1.5 i føresegnene.

### Samferdselstekniske innspel

Vegnormalane gjeld for all planlegging og bygging av vegar og gater på det offentlege vegnettet, jf. forskrifter etter veglova § 13. Alle tiltak i tilknytning til fylkesvegnettet skal ha ei teknisk utforming i samsvar med krav stilt m.a. i handbøkene «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

Veganlegget innafor planområdet skal vera dimensjonert i tråd med gjeldande krav. Forslagsstillar må sørgja for at alle krav er oppfylte, elles vil ikkje tekniske planar bli godkjende. Dersom veganlegget ikkje oppfyller krava, må det søkjast om fråvik. Vegformål som ikkje skal endrast i samband med gjennomføring av planen, kan alternativt takast ut.

For tiltaka i planforslaget må det utarbeidast eit teikningsgrunnlag i tråd med handbok R700. Det må sikrast i eit eige punkt i føresegnene at alle planar for tiltak som får følgjer for fv. 4736 skal sendast til vegmyndigheita for gjennomsyn.

Fylkeskommunen føreset at behovet for skråningsutslag, areal til rigg- og anleggssoner og overvassleidningar/leidningsnett er vurdert som ein del av planarbeidet. Alle nødvendige areal som trengst for å kunne byggja veganlegget skal vera regulert inn på plankartet.

Byggjegrense på 15 meter målt frå senterlinja til fv. 4736, er tidlegare i planprosessen akseptert av Rogaland fylkeskommune. Det må setjast mål på byggjegransa i plankartet.

Det må regulast inn «annan veggrunn» mellom o\_FT2 og f\_FG1, mellom o\_FT2 og B1 og mellom o\_FT3 og f\_P. Langs fortau og gang- og sykkelveg skal «annan veggrunn» ha breidde på minimum 0,5 meter. Arealet skal ta opp ev. høgdeforskjellar, samtidig som det skal sikra moglegheit for drift og vedlikehald.

Forslagsstillar har stadfesta at alle bueiningane innafor planområdet skal ha tilkomst i nord og at

det berre er ein eksisterande bustad som skal ha tilkomst via avkøyrse i sør i planområdet. Rogaland fylkeskommune har dermed akseptert at det er tilstrekkeleg å regulera inn gjennomgåande fortau over avkøyrse i sør. Dette under føresetnad av at fortauet er dimensjonert etter gjeldande krav og at det blir regulert inn tilstrekkeleg sikt.

Det må regulerast inn symbol for avkøyrse i avkøyrse lengst sør i planområdet.

Etter N100 skal fortau ha minimumsbreidde på 2,5 meter. Fortauet o\_FT3 må regulerast i samsvar med dette kravet. Av omsyn til overhenget til parkerte bilar, bør «annan vegggrunn» mellom o\_FT3 og f\_P regulerast til minimum 1,0 meter. Dersom fortauet ikkje skal endrast ved gjennomføring av planen kan fortauet alternativt takast ut.

Dei gir fagleg råd om at parkeringsplassen f\_P blir utforma i samsvar med N100 for å sikra tilstrekkeleg areal til parkering.

For alle tiltak som får følgjer for vegggrunnen langs fylkesvegnettet er det krav om ein gjennomføringsavtale med vegmyndigheita. Ein avtale for gjennomføring skal vera inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart. Dette må sikrast i føresegnene.

*Konsulentens kommentar:*

*Bustadtetthet: Et krav i bestemmelsene om minimum antall boenheter høres fornuftig ut. Minimum 2 boenheter per daa blir 10 enheter.*

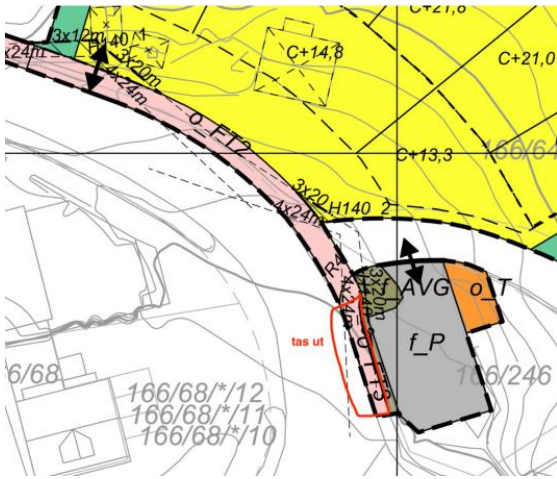
*Universell tilgjengelighet: Vi har i arbeidet med planen forsøkt å få til en HC-parkeringsplass på baksiden av bebyggelsen sammen med uteoppholdsareal. Problemet er at strekket langs den eksisterende Vikevegen må ha støyskjerm for å tilfredsstille kravene til støy i uteoppholdsarealene. Vi har skissert en løsning der sykebil og eventuelt flyttebil kan åpne en port i støyskjermen for å komme inn til uteoppholdsarealene. Slik vi ser det er det ingen god løsning at en HC-gjesteparkeringsplass må åpne en port i en støyskjerm for å kunne kjøre inn. Da er løsningen med å sikre en HC-parkeringsplass ved heis i parkeringskjeller en mye mer gjennomførbar løsning.*

*Trafikksikker skolevei: Spørsmålet om fortau langs Skjoldavegen berører slik vi forstår ikke denne planen?*

*Leke og uteoppholdsareal: Her kan beskrivelsen av lekeområder i nærheten utvides i planbeskrivelsen?*

*Støy: Dette sikres vel slik bestemmelsene står i planen nå, hvor arealer med støynivå over 55db ikke kan regnes som MUA eller sandlek?*

*Samferdselstekniske innspill: Ok å regulere inn annen vegggrunn som buffersone mellom fortau og formålsgrense bolig. Har ingen praktisk betydning for utbyggingen. Foreslår at o\_FT3 tas ut av planen siden dette er et eksisterende fortau hvor ingen ting skal endres. Men for at hele planområdet skal være ett område og ikke to «øyer med hvitt imellom, foreslår vi at den første meteren av o\_FT3 beholdes.*



*Kommunedirektøren sin merknadar:*

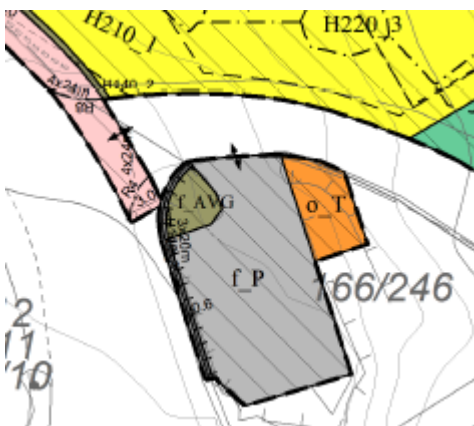
Bustadtettheit og trafikksikker skuleveg: Sjå kommentarane til SVV sin uttale.

Universell utforming: I føresegnene er det sett krav om ein HC-parkeringsplass ved heisen i parkeringskjellaren.

Leikeområde: Det er tilgang til større grønne område og leikeområde nær planområdet, mellom anna ein større leikeplass og balløkke ved bustadar i Isvikvegen, og ein mindre leikeplass i bustadfelt i Nadalsvegen. Ulike ballaktivitetar og andre idrettsaktivitetar vil skje ved anlegga på Vikaneset.

Støy: Det er berre dei areala av uteopphaldsareal og leikeplass som oppfyller støykrava som er rekna med. Planforslaget oppfyller dei krava som kommuneplanen set til felles uteopphaldsareal per buening (30 m<sup>2</sup>).

Samferdselstekniske innspel: Plankart er oppdatert med 0,5 m annan veggrunn langs B1 og FG1 og symbol for avkøyring i sør. Eksisterande fortau o\_FT3 er teke ut av planen, då dette ikkje skal endrast. Men dei første meter av FT3 er med i planen for å behalda samanheng mellom delområda i planforslaget. Her er kravet til breidde på fortauet oppfylt. I dette området er «anna veggrunn» endra til «annen veggrunn teknisk anlegg» for muren langs parkeringsplassen.



### **Haugaland Interkommunale miljøverk (HIM)**

Det går fram av plandokumenta at det er lagt opp til felles avfallsrom for alle bueningane i planområdet i vestenden av parkeringskjellaren. Forslagstillar/konsulent var i dialog med HIM for å finna ei god løysning for renovasjon. I utgangspunktet var nedgravne einingar inne i planområdet aktuelt, inntil at vegmyndigheitene opplyste at planlagd plassering ikkje var eigna. Løysninga med

avfallsrom i vestre ende av parkeringskjellaren kunne sjå ut som den einaste muligheita. HIM er ikkje tilfreds med denne løysninga, sidan den ikkje er optimal på lang sikt. På kort sikt vil bebuarane kunne godta ei slik løysning når leilegheitene er nye. HIM si erfaring er at eigarskifter eller neste generasjon bebuarar ikkje vil ha forståing for at renovering sperrar for innkjørselen til parkeringskjellaren.

HIM ber om at renovasjonsløysninga blir teken opp til ny vurdering i planarbeidet. Gjerne med ei meir heilskapleg og moderne renovasjonsløysning for både hushaldning og næring i heile Isvik sentrum. HIM meiner at det nærliggjande planforslaget, *Detaljregulering for Isvik Brygge*, må takast med i vurderinga for Isvik amfi. Om planområda til dei to nye planane nær Isvik sentrum og nærliggjande eigedomar, har same eller få heimelshavarar, bør ei meir heilskapleg og framtidsretta renovasjonsløysning kunne koordinerast.

*Konsulenten sin kommentar:*

*Nedgravde enheter: Vi er skeptiske til en løsnig med samlet søppelhåndtering av flere aktører i Isvik sentrum. Det vil føre til at beboerne på den ene eller andre siden av Vikevegen må krysse veien hver gang de skal ut med søppelet.*

*Vi er ellers positive til nedgravde enheter. Problemet er plassering av disse. Dersom Fylkeskommunen kan akseptere at disse er plassert innenfor 15-meters sonen til Vikevegen, mener vi det er en god løsning. Dersom de nedgravde enhetene skal plasseres utenfor hensynssonen og innenfor byggegrensen i B1, vil dette få store konsekvenser for hvor mye som kan bygges i B1.*

*Bruk av samme innkjørsel for søppelhåndteringsbil og innkjørsel til beoerparkering: Oppstillingsplass for søppelbil er plassert der den er for at søppelbilen skal komme nærmest mulig avfallsrommet i parkeringsetasjen. Felles avfallscontainere er tunge å trille langt, særlig hvis det er helning på veien, slik tilfellet er her. Dersom søppelbilen skulle hatt en egen oppstillingsplass, ved siden av innkjøringsrampen, ville dette igjen ført til en reduksjon av det byggbare området i B1 og gitt et større område med harde flater på bekostning av grønne flater i planområdet.*

*Kommunedirektøren sin merknadar:*

Det er gjort ein vurdering av plassering for nedgravne einingar innanfor byggeforbodsone til Vikevegen (15 m), men ein har ikkje fått aksept for dette av vegmyndigheitene. Om dette skulle endra seg, vil kommunedirektøren vera positiv til ei slik løysing. Ei plassering innanfor byggegrensa i B1 ville ha konsekvensar for kor mykje som kan byggjast i B1.

Løysninga i som er vist i planforslaget, med felles avfallsrom i vestenden av parkeringskjellaren, vil medføra at renovasjonsbilen vil sperra for trafikk i det eine køyrefeltet i innkøyringa til kjellaren når renovering pågår. Løysinga blir likevel vurdert som akseptabel og gjennomførbar. Som konsulenten skriv, vil ei fellesløysing for Isvik sentrum medføra kryssing av fylkesvegen noko som vil vera lite brukarvennleg og føra til ytterlegare fotgjengartrafikk over vegen eller bilbruk.

### **Aslaug Irene Alendal Skjold for Inger og Johannes Alendal**

Som eigarar av gnr. 166, bnr. 27, 32 og 42 ber dei om at den tekniske infrastrukturen vert tilstrekkeleg dimensjonert. Dette gjeld mellom anna vatn og kloakk, slik at det vert dimensjonert for ei eventuell framtidig utbygging av bustad/bustadar på eigedomen.

Dei har ikkje andre innvendingar til utbyggingsplanane for Isvik amfi. Bygningane er fine og ser ut til å få ei god plassering i miljøet i Isvik.

*Kommunedirektøren sin merknadar:*

Den tekniske infrastrukturen skal i første omgang vera tilstrekkeleg dimensjonert for den utbygginga planforslaget opnar for. Men det vil vera viktig å vurdere det tilliggjande området ved dimensjonering av den kommunale delen av infrastrukturen.

### **Remi Torgersen og Veronica Vårvik Torgersen**

Dei er eigarar av gnr. 166 bnr. 117.

Støttemurar: I føresegnene pkt. 2.2 står det at det m.a. er tillate å føra opp støttemurar mot eigedom 166/117. Dei legg til grunn at sikring av deira tomt, som følgje av grunnarbeid på 166/125 og oppføring av tilstøytande støttemur, er utbyggjar sitt ansvar.

Utsikt: Dei viser til føresegnene pkt. 3.1.3 om høgde på bygningane i planområdet. Dei spør korleis det i byggjeperioden blir sikra at maks kotehøgde ikkje blir overskriden, slik at utsikta som allereie blir nedsett, ikkje blir ytterlegera forringa.

Dei er skeptiske til korleis utforming av desse bygga skal vera; om illustrasjonane i planskildringa stemmer. Vidare peikar dei på at illustrasjonen i planskildringa som skal visa utsikt frå stova i huset deira, er frå soverommet i andre etasje.

Dei spør og om det verkeleg skal vera så store vindauge i nordlig retning, mot deira eigedom.

Trafikktryggleik: Dei synes dett er flott at det blir skikkeleg samanhengande fortau på nordsida av fylkesvei 4736, men stiller seg undrande til kvifor eit gangfelt og ljøs ikkje er vurdert/nemnt i rapporten om trafikktryggleik. Dei som bur i nærleiken av dette krysset, opplever støtt og stadig nestenulukker mellom bilistar og mjuke trafikantar. Isvik amfi vil medføra auka trafikk i dette området. Utan kompenserte tiltak i form av betre sikring med opplyst gangfelt, ser dei det som eit «lykke-og-fromme-scenario» at det ikkje vil skje ulukker her, sjølv om fartsgrensa er 30 km/t. Dei håpar dette blir ytterlegare vurdert i planen.

*Konsulentens sin kommentar:*

*Vinduer:*

*Er egentlig enig i at vinduene vi har illustrert i B2 mot nord er litt unødvendig store.*

*Foreslår å imøtekomme merknad med å innta i bestemmelser for B2 at maksimalt 1/3 av fasaden mot nord kan være vinduer. Tekst endres fra «utsikt fra stue» til «utsikt fra soverom».*

*Kommunedirektøren sin merknadar:*

Det er utbyggjar sitt ansvar at murar blir oppført slik at dette ikkje medfører skade på tilliggjande eigedomar og bygningar. Det er og utbyggjar sitt ansvar at utbygging skjer i samsvar med vedtekne planar og gitte løyve, men kommunen fører og tilsyn med dette.

Føresegnene er endra i tråd med kommentar når det gjeld vindaugsflater mot nord. Teksten i planskildring er endra frå utsikt frå stove til utsikt frå soverom.

Når det gjeld trafikksikringstiltak som gangfelt og ljøs vert ikkje dette fastsett no. Teknisk plan for bustadfeltet skal vera godkjend av kommunen før igangsettingsløyve blir gitt, og skal innehalde løysingar for nye tekniske anlegg, inkl. veg, veglys mv. For tiltak i planforslaget som får følgjer for fv. 4736 skal det utarbeidast eit teikningsgrunnlag i tråd med handbok R700 som skal sendast vegmyndigheita for gjennomsyn.

## **Beredskap**

Det er gjennomført ROS-analyse, og denne var vedlagt saka til første gongs handsaming.

## **Økonomiske konsekvensar**

Planforslaget legg ikkje opp til utbygging i kommunal regi. Planen vil såleis ikkje medføra behov for kommunale investeringar eller midlar til drift. Kostnadar knytt til tilkopling og omlegging av kommunalt anlegg for vatn og avløp må kostast av utbyggjar.

## **Oppsummering**

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

Dei positive verknadene av planforslaget er at det gir tilbød om nye og varierte bustadar, sentralt i Skjold. Bustadområdet ligg sørvendt og fint i høve til solforhold. Bustadane ligg i gangavstand til sentrumsfunksjonar og til friluftsområde/turvegar.

Dei negative verknadene av planforslaget er at eksisterande Sefrak-registrert hus, plen og noko av vegetasjonen i planområdet vil bli fjerna til fordel for ny utbygging. Dette vil gjera området sin grønne karakter mindre tydeleg. Huset som i dag står på eigedomen gnr. 166 bnr. 117 bak planområdet, vil få noko redusert utsikt i sør-vestleg retning ved ny utbygging. Delar av området er støyutsett og utbygginga vil krevja innglasing av balkongar og støyskjerming av uteopphaldsareal.

#### **Kommunedirektøren sin konklusjon**

Detaljregulering for Isvik amfi, blir vedteken slik den ligg føre. Plankart og føresegner er datert 03.11.2021.

#### **Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.**

Plan- og bygningslova og naturmangfaldlova.

#### **Vedlegg:**

Plankart 03.11.2021

Føresegner 03.11..2021

Planskildring 04.11.2021

Trafikkvurdering

Illustrasjonsplan 11.05.2021

ROS-analyse

Støyvurdering