



## SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Jarle Stunes  
Arkivsaksnr.: 16/4097

Arkiv: 143

Sign:

Dato:

---

### Utvalg:

Formannskapet	14.11.2016
Formannskapet	06.03.2017
Formannskapet	09.04.2018
Formannskapet	29.10.2018
Formannskapet	29.04.2019
Kommunestyret	13.05.2019

### PLAN 674 - KOMMUNEDELPLAN FOR ÅKREHAMN Sluttbehandling

#### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar kommunedelplan for Åkrehamn som vist på kart og med tilhørende bestemmelser sist datert 13.05.19. Jf. plan- og bygningslovens § 11-15.
2. Kommunedelplanen for Åkrehamn skal gi et arealplanmessig grunnlag for realisering av konkrete tiltak i byen. Kommunestyret ber rådmannen legge vekt på handlingsprogrammet vedtatt i formannskapetets møte 09.04.18 ved utarbeiding av kommende årsbudsjett og økonomiplaner.
3. Planen kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Jf. plan- og bygningslovens § 11-15.

## **PLAN 674 - KOMMUNEDELPLAN FOR ÅKREHAMN**

### **Sluttbehandling**

#### Bakgrunn:

Kommunal planstrategi for inneværende kommunestyreperiode ble vedtatt av kommunestyret 7. mars 2015. På bakgrunn av det fokus som utvikling av byene i Karmøy har hatt i flere år, ble det vedtatt at det skal utarbeides kommunedelplaner for de tre byområdene. Det framgår av planstrategien at arbeidet skulle startes opp i 2016 og avsluttes innen utgangen av 2018.

#### Organisering og prosess

Kommunestyret fatter endelig planvedtak. Formannskapet er delegert myndighet til å utarbeide forslag til kommunedelplaner og legge dem ut på høring.

Formannskapet er styringsgruppe for arbeidet med kommunedelplanene og opprettet i møte 16.01.17 et politisk arbeidsutvalg som følger opp administrasjonen i arbeidet. Utarbeiding av planforslaget er ivaretatt av plan og strategi i rådmannens stab. Formannskapet er under prosessen løpende orientert om arbeidet fra politisk utvalg og administrativ gruppe.

For å forankre planarbeidet, vedtok formannskapet at det skulle etableres en referansegruppe med personer fra byen. Derfor ble Åkrehamn utviklingsforum og Åkrehamn vekst, som etablerte organisasjoner, invitert til å finne medlemmer til denne gruppen. Dette har resultert i at personer med tilknytning til næringsliv og personer med generell interesse for byutvikling ble med i planarbeidet. Disse har tilført arbeidet verdifull lokalkunnskap og de har vært viktige sparringpartnere gjennom prosessen både for politikere og administrasjon.

#### Planbehandling

Planforslaget er behandlet i samsvar med bestemmelsene om kommuneplanlegging i plan- og bygningslovens kapittel 11. Det er gjennom høringen kommet innsigelser og faglige råd fra regionale myndigheter. Noen er anbefalt etterkommet gjennom endring av plankart eller bestemmelser, noe er løst gjennom administrativ drøfting og til slutt er noen innsigelser løst gjennom formell mekling mellom kommunens politiske ledelse, Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen. Resultatet av denne prosessen er at planforslaget nå kan vedtas av kommunestyret.

Til planforslaget er det også kommet merknader fra lokale organisasjoner og enkeltpersoner. Noen merknader er tatt til følge, andre er med ulik begrunnelse ikke anbefalt etterkommet.

Den samlede behandling av uttalelser og merknader er oppsummert til slutt i den foreliggende saksutredning.

## **Hovedtrekk i det foreliggende planforslag:**

### **1. Arealdisponering og plankart.**

Planområdet er gitt en avgrensning som tar for seg det som intuitivt oppfattes som byområdet. Planarbeidet har et urbant fokus rettet mot å skape langsiktige rammer for utvikling av tettstedet og bystrukturen. Dette har hatt som konsekvens at en bevisst har unngått en planavgrensning som kunne åpnet for diskusjoner om omdisponeringer av LNF-områder i tettstedets randsone. Dette får eventuelt bli et tema ved neste revisjon av den samlede arealdel.

Målet for nasjonal og regional arealpolitikk er effektiv arealutnyttelse og å identifisere urbane transformasjonsområder. Dette har vært et av de sentrale mål for den foreslåtte arealdisponeringen.

Det meste av planområdet omfattes av godkjente reguleringsplaner. I hovedsak videreføres arealbruken vist på plankart for disse planene. Virkemiddelet for å nå målet om en mer effektiv arealutnyttelse, er å utarbeide nye bestemmelser med muligheter for økt tomteutnyttelse og økte byggehøyder. I noen nyere reguleringsplaner er det gitt muligheter for relativt høy arealutnyttelse. Disse er foreslått beholdt uendret og videreføres i bestemmelsene til kommunedelplanen.

Hovedutfordringen i Åkrehamn er i stor grad å legge til rette for utvikling som utnytter de ubebygde arealene i byen og som har tilstrekkelig tetthet til at man visuelt opplever Åkrehamn som en etablert bystruktur.

I den gjeldende kommuneplan for byområdet, er en stor del av de sentrale områdene vist til sentrumsområde, et arealplangrep som omfatter mange ulike utbyggingsformål og som gir fleksibilitet ved gjennomføring av planen. Dette er etter høringen videreført i kommunedelplanen.

Ny fv47 fra Åkra sør til Veakrossen går i stor grad utenfor planområdet. Men nordre tilkomstveg vil få sin tilknytning til eksisterende fv47 i planlagt rundkjøring i krysset med Rådhusvegen og være et sentralt element i den framtidige sentrumsutviklingen. For øvrig vil detaljer i vegprosjektet bli avklart i den pågående reguleringsprosess for veganlegget.

I 2014 innskjerpet Stortinget forbudet mot tiltak nærmere sjø enn 100 meter. Dette innebærer at det er generelt byggeforbud i hele 100-meterssonen dersom annen byggegrense ikke er vist i kommuneplan eller reguleringsplan. Annen byggegrense er etter krav fra fylkesmannen innarbeidet i planen og nærmere omtalt i planbeskrivelsen.

### **Viktigere elementer i forslag til arealdisponering:**

- Generelt videreføres arealbruken i godkjente reguleringsplaner, men tomteutnyttelsen økes i eldre planer.
- Rådhusvegen er sentral i utviklingen av bystrukturen. Her åpnes det for utbygging av forretning/boliger med høy tomteutnyttelse.
- Området for tidligere Åkrehamn sildolje vises til bolig/forretning.
- Industriområdet på Stong vises til næring/kontor i kombinasjon.

## 2. Bestemmelser

Reguleringsplanene innenfor kommunedelplanens område omfatter ofte mindre arealer og som er utarbeidet på ulike tidspunkt og med grunnlag i ulike versjoner av plan- og bygningsloven. Det er tidligere utarbeidet reguleringsplaner for større områder innenfor Åkrehamn. I ettertid er disse fragmentert av mindre planer for konkrete utbyggingsprosjekter. Denne situasjonen har som konsekvens at plan- og byggesaksforvaltningen bærer preg av en oppstykket arealbruk og ofte sprikende og utdaterte planbestemmelser. Dette er forhold som både har svekket samordningen og komplisert den konkrete forvaltningen av lovverk for utbygging i området.

Forslaget til bestemmelser er derfor utarbeidet med hensikt om å skape systematiske, oversiktlige og forenklede rammer for plan- og byggesaksbehandlingen. Dette er gjort ved så langt en har funnet det praktisk mulig, å definere ett sett av enhetlige og samordnede planbestemmelser for arealbruken innenfor planområdet.

Utbygging av inntil 4 boenheter i boligområder og inntil 1000 m<sup>2</sup> i sentrumsområder, kan skje gjennom byggesaksbehandling uten krav om utarbeiding av reguleringsplan. For annen utbygging, for eksempel i større transformasjonsområder og ikke-bebygde områder der avklaring av utbygging ikke vil kunne bli gjort tilfredsstillende detaljert på kommunedelplannivå, er det i bestemmelsene stilt krav om utarbeiding av detaljregulering

## 3. Beskrivelse med tilhørende ROS-analyse og konsekvensutredning

Til planforslaget er det utarbeidet en utfyllende beskrivelse som oppfyller de utredningskrav som framgår av planprogrammet. I tillegg er det utarbeidet ROS-analyse og konsekvensutredning i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Planbeskrivelse, ROS-analyse og konsekvensutredning er vedlagt.

## 4. Handlingsprogram

Et viktig mål med arbeidet med kommunedelplanen for Åkrehamn har vært å gi et arealplanmessig grunnlag for realisering av konkrete tiltak i byen. I neste omgang vil dette gi føringer både for kommende revisjon av planstrategien og som innspill til behandlingen av kommende årsbudsjett og økonomiplaner. Handlingsprogrammet ble behandlet som sak 39/18 i formannskapetets møte 09.04.18.

### **Saksbehandling:**

Forslag til kommunedelplan ble behandlet av formannskapet 1.gang i møte den 09.04.18 - sak 37/00 - og følgende vedtak ble fattet:

1. *Formannskapet vedtar å legge forslag til kommunedelplan for Åkrehamn med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse ut til offentlig ettersyn. Jf. plan- og bygningsloven § 11-14.*
2. *Formannskapet ber rådmannen utarbeide ROS-analyse og konsekvensutredning av planforslaget og legge disse dokumentene ut på høring sammen med planforslaget.*
3. *I løpet av høringsperioden skal det arrangeres offentlig informasjonsmøte med deltagelse fra rådmannens stab og det politiske arbeidsutvalget oppnevnt av formannskapet.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 20.06.18.

Etter anmodning fikk blant annet Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland forlenget frist til utgangen av august. Ellers ble for eksempel Fiskarlaget Vest, som ikke hadde fått planforslaget tilsendt, gitt anledning til å uttale seg etter fristen.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

#### A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune.....	30.08.18
2. Fylkesmannen i Rogaland .....	27.08.18
3. Statens vegvesen, region Vest.....	07.08.18
4. Fiskeridirektoratet.....	29.08.18
5. Fiskarlaget Vest .....	14.09.18
6. Karmsund Havn IKS.....	19.05.18
7. Åkrehamn Vekst.....	19.06.18
8. Åkrehamn Utviklingsforum.....	19.06.18

#### B. Private merknader:

1. Vikanes Bungum ark. AS pva Norwest Ship Management.....	18.06.18
2. Arkitektkontoret BHB pva JK Eiendom.....	19.06.18
3. Vikanes og Bungum arkitekter AS angående pågående arbeid med Plan 2084.....	19.06.18
4. Agnar Didriksen .....	20.06.18
5. Brekke Helgeland Brekke AS pva Holmen panorama AS.....	20.08.18
6. Vikanes Bungum ark. AS pva Svein Johannessen.....	22.06.18

Sammendrag av uttalelser og merknader til planforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Forslag til kommunedelplan ble behandlet av formannskapet 2.gang i møte den 29.10.18 - sak 130/18 - og følgende vedtak ble fattet:

1. *Formannskapet vedtar å legge revidert forslag til kommunedelplan for Åkrehamn ut til offentlig ettersyn. Endringene framgår av forslag til revidert plankart og reviderte bestemmelser samt foreliggende saksutredning. (Vist på kart og i bestemmelser sist datert 29.10.18). Jf. plan- og bygningsloven § 11-14.*
2. *Tilsvarende legges revidert planbeskrivelse, ROS-analyse og konsekvensutredning ut på høring sammen med planforslaget.*
3. *Høringsperioden settes til 6 uker og formannskapet ber rådmannen være restriktiv med å etterkomme anmodninger om fristforlengelse.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 05.01.19. Av hensyn til behovet for politisk behandling, fikk Rogaland fylkeskommune forlenget frist. Etter anmodning fikk fylkesmannen det samme.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

#### A. Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune..... 31.01.19
2. Fylkesmannen i Rogaland ..... 16.01.19
3. Statens vegvesen, region Vest ..... 07.01.19
4. Karmsund Havn IKS ..... 14.11.18
5. Fiskeridirektoratet ..... 07.01.19
6. Fiskarlaget Vest ..... 08.01.19
7. Åkrehamn Vekst ..... 17.12.18
8. Åkrehamn Vekst ..... 28.01.19

#### B. Private merknader:

1. Jan Knutsen m.fl. .... 17.12.19
2. RH Oppmåling Rune Hemnes ..... 18.12.18
3. Åkra Elektriske ..... 21.12.18
4. Malvin Varne AS ..... 04.01.18
5. Norconsult AS pva Audun Myre. .... 07.01.19

Sammendrag av uttalelser og merknader til planforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

#### **Rådmannen vil bemerke:**

##### Generelt om kommunedelplanene

I årene 2008 til 2011 ble det i samarbeid med lokalmiljøgruppene utarbeidet miljøregistreringer og stedsanalyser for kommunens tre byer, Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn. Det ble lagt ned mye arbeid i utarbeidningen fra de involverte, og materialet er et verdifullt grunnlag for kommende planprosesser i byområdene. På grunn av at arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel måtte prioriteres, kunne ikke arbeidet med byutviklingen videreføres etter 2011.

Kommunal planstrategi for inneværende kommunestyreperiode ble vedtatt av kommunestyret i mars 2015. På bakgrunn av det fokus som utvikling av byene i Karmøy hadde hatt i flere år, ble det vedtatt at det skal utarbeides kommunedelplaner for de tre byområdene. Det framgår av planstrategien at arbeidet skulle startes opp i 2016 og avsluttes innen utgangen av 2018.

Utarbeiding og behandling av kommunedelplaner for byene i Karmøy, har vært en prioritert oppgave for rådmannens plan- og strategistab i 2017 og 2018. Rådmannen er av den klare oppfatning at planene slik de nå foreligger, vil være et godt grunnlag for utvikling av de tre byene når det gjelder tiltak for å ruste opp de offentlige byrom, samtidig som de vil være redskap for å videreutvikle private tiltak knyttet til næringsaktivitet og boligbygging.

Når det er sagt, er målbar investeringsvilje og investeringsevne både i privat og offentlig sektor, det endelige suksesskriterium som planene vil bli mål ut fra. En plan som ikke er gjennomført er som kjent et relativt verdiløst dokument.

##### Planprosess og medvirkning

Det ble innledningsvis etablert et politisk arbeidsutvalg bestående av fire av formannskapetets medlemmer. Plan- og strategistaben har hatt jevnlige møter med dette arbeidsutvalget og samtidig orientert det samlede formannskapet når en har sett behov for det.

Parallelt med dette arbeidet ble det etablert referansegrupper i alle tre byene. Disse ble etablert ved at de organisasjonene som hadde deltatt i det innledende arbeidet rundt 2010 ble invitert til å finne medlemmer til et kontaktforum for gjensidige kunnskapsutveksling med plan- og strategistaben og det politiske arbeidsutvalget.

I løpet av høringsperioden ble det også avholdt åpne møter i alle tre byene.

Det kan alltid diskuteres hvor omfattende en medvirkningsprosess ved utarbeiding av planer skal være. Etter rådmannens oppfatning, er den prosess som er gjennomført med utarbeiding av kommunedelplanene, et rimelig kompromiss mellom ressurstilgang, behovet for framdrift og et ønske om å gjennomføre en medvirkning som går ut over plan- og bygningslovens minstekrav.

#### Uttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Etter rådmannens vurdering har ikke det offentlige ettersynet avdekket grunnleggende uenigheter om arealdisponeringen innenfor byområdene. Det er kanskje ikke så rart så lenge planforslagene i hovedsak omfatter utbygde områder.

Det er likevel fremmet innsigelser til planforslaget fra Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland. Det er i prinsippet tre nivåer å løse innsigelser på. Det enkleste er å endre planen i tråd med innsigelsen. Det neste nivå er gjennom administrative drøftinger prøve å finne fram til kompromissløsninger. Tredje nivå er formell meklings mellom politisk ledelse og det organ som har fremmet innsigelsene. Denne meklings ledes av fylkesmannen.

For prosessen knyttet til kommunedelplanene har alle tre former for avklaring vært brukt. Grovt sett har kommunen i den administrative behandling og i administrative drøftinger etterkommet de krav som de regionale myndigheter har stilt for å kunne frafalle innsigelsene. Mye av dette har vært endringer i planforslagene som ikke har hatt praktiske konsekvenser. Det har i stor grad vært knyttet til presiseringer og klargjøring av formaliteter i plankart og bestemmelser.

Et viktig unntak fra dette, er at kommunen i den administrative prosessen har akseptert en reduksjon av størrelsen og omfanget av prosjekter som kan realiseres uten krav til reguleringsplan.

Det ene forholdet knyttet til kommunedelplanen for Åkrehamn som ble avklart i formell meklings, var mulighetene for å bygge nærmere sjø enn 100 meter. Etter lovendringen i 2014 framstår det generelle kravet i loven, etter rådmannens vurdering, som uforståelig når en ser på etablerte tettsteder og lokal kultur knyttet til utbygging og utnyttelse av sjønære områder. I meklings konkluderte man med at fastlegging av byggegrense som går foran lovens generelle krav, kan avklares administrativt. Denne avklaringen er foretatt og fylkesmannen finner at det ikke er grunnlag for å fremme innsigelse til kommunens vurderinger. Det anbefales imidlertid at det gjøres noen mindre justeringer, noe rådmannen i noen grad har etterkommet. Nærmere detaljer omkring byggegrensen framgår av plankartet og et eget kapittel i planbeskrivelsen.

Det er ikke innkommet mange private merknader i høringsperioden. Noen er rene korreksjoner av plankart og bestemmelser. Dette har rådmannen anbefalt.

Andre merknader er knyttet til ønsker om endring av arealbruk og økning av byggehøyder. Her har rådmannen vært tilbakeholden med å anbefale endringer i kommunedelplanen. Dette er dels merknader knyttet til forhold som tidligere er vurdert og ikke anbefalt. Andre er ikke anbefalt fordi det har betinget en ny høring. Dette har ikke vært forenlig med målet om at planen skal godkjennes i inneværende kommunestyreperiode.

Rådmannen vil for øvrig vise til den etterfølgende detaljerte gjennomgang av uttalelser og merknader.

**Rådmannens konklusjon:**

Det foreliggende forslag til kommunedelplan for Åkrehamn, ivaretar etter rådmannens vurdering de målsetninger og det fastlagte planprogrammet som var grunnlaget for at arbeidet ble startet opp. På bakgrunn av det som er sagt over om planinnhold og gjennomført planprosess, vil rådmannen anbefale at kommunedelplanen for Åkrehamn blir godkjent.

Nå vil utfordringene for offentlige og private aktører være å finne ressurser for å realisere planen. For kommunens del starter arbeidet med utarbeidingen av det kommende budsjett og den kommende økonomiplan.

Rådmannen i Karmøy, 09.04.2019

Vibeke Vikse Johnsen  
sign.



## SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår kommunedelplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

### Uttalelser og merknader etter offentlig ettersyn med frist 20.06.18

#### Uttalelser:

##### 1. Rogaland fylkeskommune sier i sin uttalelse:

- a) Det fremmes innsigelse mot utformingen av bestemmelsene. Slik de foreligger gir de ikke et godt nok samlet bilde av hovedtrekkene i arealdisponeringen.
- b) Det fremmes innsigelse mot at det ikke er brukt formål sentrumsområde for de ulike sentrumsområdene og innsigelse til manglende bestemmelse om fordeling og dimensjonering av de ulike funksjonene. I følge regional planbestemmelse kan handel bare forgå der i områder som avsatt til sentrumsformål.
- c) Det fremmes innsigelse til at infrastruktur for miljøvennlig transport ikke er vist i plankartet.
- d) Det fremmes innsigelse til § 2-5 for manglende bestemmelser om felles uteopphold og lek i sentrumsbebyggelsen.
- e) Det fremmes innsigelse til at formål forretning inngår i området B/K/F04. Handel i dette området vil bare bidra til å trekke sentrum utover.
- f) Det fremmes innsigelse til at det ikke er innarbeidet planbestemmelse som tar sikte på å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.
- g) Det fremmes administrativ innsigelse knyttet til at automatisk fredede kulturminner med tilhørende vernesone ikke er vist som båndlagte områder i planforslaget.

#### Vurdering:

a) Rådmannen foreslår at bestemmelsene omarbeides slik det framgår av vedlegg. Etter rådmannens vurdering er bestemmelsene nå gitt en utforming som klarere presiserer intensjonen med planarbeidet og forholdet mellom gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplanen. Alle reguleringsplaner som fremdeles gjelder, er listet opp i teksten og vist på illustrasjonskart. For større områder som det nødvendig å se i sammenheng, stilles det krav om utarbeiding av reguleringsplan. Disse områdene framgår også av eget illustrasjonskart. I de øvrige områdene, kan utbygging skje med grunnlag i kommunedelplanens bestemmelser. Unntaket fra denne regelen er større utbyggingstiltak. Jf. plan- og bygningslovens § 12-1. Dette gjelder bygg større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA i sentrumsområder og bygninger med mer en 6 boenheter i boligområder. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

b) Rådmannen foreslår at planen endres slik at områdene vist til sentrumsformål i kommuneplanen for de sentrale delenes vedkommende, blir vist til sentrumsområde også i kommunedelplanen. I denne sammenheng vil rådmannen spesielt vise til Rådhusvegen som i mange sammenhenger er pekt på som den viktigste gata for utvikling av et funksjonelt sentrum i byen. Her er det et betydelig potensial for byutvikling og styrking av sentrum. Denne forståelsen gjenspeiler seg også i bestemmelsene og handlingsprogrammet der det forutsettes at kommunen

skal utarbeide en reguleringsplan der gata og tilgrensende utbyggingsarealer ses i sammenheng. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

c) Hovedtraséene for eksisterende og framtidige gang- og sykkelveger er nå innarbeidet i plankartet. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

d) Krav til felles uteopphold og lek i samsvar med kommuneplanens bestemmelser er foreslått innarbeidet i bestemmelsene også for sentrumsbebyggelsen. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

e) Område B/K/F04 er et framtidig utbyggingsområde der det er i bestemmelsene er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som presiserer at dette området skal bygges ut etter de øvrige sentrumsområdene i Åkrehamn. På den andre siden ser rådmannen at en utbygging av området representerer en ytterligere spredning av sentrumsfunksjonene i Åkrehamn, noe som vil være uheldig og kan oppfattes som en konflikt med planens overordnede intensjoner. Rådmannen vil derfor foreslå at området blir endret til boligformål i samsvar med kommuneplanens arealdel. Innsigelsen tas til følge og med den foreslåtte endringen er grunnlaget for innsigelsen bortfalt.

f) Kravet fra Fylkesmannen i Rogaland (se etterfølgende vurdering av denne uttalelsen) om at det skal innarbeides en byggegrense mot sjø i planforslaget, ivaretar etter rådmannens vurdering hensynet til allmennhetens tilgang til sjø. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

g) Dette er bare en synliggjøring i plankartet av hva som faktisk er av automatisk fredede funn i planområdet. Rådmannen anbefaler at det vises og at vernesonen tilpasses faktiske forhold. Funnene ligger i stor grad i utbygde områder der det er etablert bebyggelse i vernesonen. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

## 2. Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:

Konstaterer innledningsvis at kommunen har lagt fram et oversiktlig, systematisk og lettlest plandokument som på mange områder følger opp utfordringen i planprogrammet.

Merknadene til planforslaget er for en stor del sammenfallende med fylkeskommunens vurderinger. Har følgende konkrete merknader til planforslaget:

a) Det fremmes faglig råd om at infrastruktur for miljøvennlig transport visest i plankartet.

b) Det fremmes innsigelse mot at det ikke er brukt formål sentrumsområde for de ulike sentrumsområdene. I følge regional planbestemmelse kan handel bare forgå i områder som er avsatt til sentrumsformål.

c) Det fremmes innsigelse mot arealdisponeringen i område B/K/F04. Dette vil føre til en utglidende sentrumsutvikling, og vil være i strid med nasjonale og regionale mål om styrking av eksisterende by- og tettstedssentre.

d) Det fremmes innsigelse mot utformingen av bestemmelsene. Slik bestemmelsene nå er

utformet, er det svært uklart og uoversiktlig når krav om reguleringsplan slår inn og når en kan gå rett på byggesak. Mener at bestemmelsene slik de nå er i strid med plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 11-5. Nevnte bestemmelser sier at det for større bygge- og anleggstiltak kreves reguleringsplan, og at kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og angi rammer og betingelser for nye tiltak og arealbruk.

e) Det fremmes innsigelse til § 2-2 som kan tolkes som at det stilles krav om utbyggingsavtale før byggetillatelse gis.

f) Det fremmes innsigelse til § 2-4 om at bygninger ved sjø skal ha laveste gulvnivå på kote 2,5. En slik generell bestemmelse kan ikke fastsettes fordi sikker byggehøyde må bygge på en konkret vurdering. Her skal en legge til grunn tabell i temaveilederen «Havnivåstigning og stormflo» med tillegg av beregnet bølgehøyde.

g) Det fremmes innsigelse til § 2-5, 2. ledd for manglende bestemmelser om felles uteopphold og lek i sentrumsbebyggelsen. Denne er i strid både med Regional plan, kommunens egen lekeplassnorm og Rikspolitiske retningslinjer.

h) Det fremmes innsigelse mot bestemmelsenes § 6-1 som sier at byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrensen for utbyggingsformål. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har slått fast at en slik type bestemmelse ikke er gyldig.

#### Vurdering:

a) Hovedtraséene for eksisterende og framtidige gang- og sykkelveger er nå innarbeidet i plankartet.

b) Rådmannen foreslår at planen endres slik at områdene vist til sentrumsformål i kommuneplanen for de sentrale delenes vedkommende, blir vist til sentrumsområde også i kommunedelplanen. I denne sammenheng vil rådmannen spesielt vise til Rådhusvegen som i mange sammenhenger pekt på som den viktigste gata for utvikling av et funksjonelt sentrum i byen. Her er det et betydelig potensial for byutvikling og styrking av sentrum. Denne forståelsen gjenspeiler seg også i bestemmelsene og handlingsprogrammet der det forutsettes at kommunen skal utarbeide en reguleringsplan der Rådhusvegen og tilgrensende utbyggingsarealer ses i sammenheng Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

c) Område B/K/F04 er et framtidig utbyggingsområde og der er i bestemmelsene er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som presiserer at dette området skal bygges ut etter de øvrige sentrumsområdene i Åkrehamn. På den andre siden ser rådmannen at en utbygging av området representerer en ytterligere spredning av sentrumsfunksjonene i Åkrehamn, noe som vil være uheldig i kan oppfattes som en konflikt med planens overordnende intensjoner. Rådmannen vil derfor foreslå at området blir endret til boligformål i samsvar med kommuneplanens arealdel. Innsigelsen tas til følge og med den foreslåtte endringen er grunnlaget for innsigelsen bortfalt.

d) Rådmannen foreslår at bestemmelsene omarbeides slik det framgår av vedlegg. Etter rådmannens vurdering er bestemmelsene nå tydeliggjort for de ulike brukergrupper som for eksempel utbyggere og saksbehandlere for byggesak. Når det er sagt, er det ikke å legge skjul på

at man må lese ting nøye når man har bestemmelser til både kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan å forholde seg til. Det vises for øvrig til kommentaren gitt til fylkeskommunens uttalelse om samme tema. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

e) Rådmannen foreslår at bestemmelsen tas ut. Etablering av kommunal praksis for bruk av utbyggingsavtaler er et framtidig arbeid og bestemmelsen i gjeldende kommuneplan er grunnlaget for dette arbeidet. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

f) Rådmannens oppfatning er at en detaljert vurdering av byggehøyde for de sjønære arealene har en detaljeringsgrad som faller utenfor rammene for en kommunedelplan. Rådmannen foreslår at bestemmelsene erstattes med et krav om at spørsmålet skal vurderes konkret ved behandling av søknad om byggetillatelse. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

g) Krav til felles uteopphold og lek i samsvar med kommuneplanens bestemmelser er foreslått innarbeidet i bestemmelsene også for sentrumsbebyggelsen. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

h) Rådmannen har innarbeidet byggegrense mot sjø i plankartet. Ved gjennomgangen har en tatt utgangspunkt i faktisk arealbruk, lokal kunnskap om hvilke arealer som er i bruk av allmennheten og hvilke arealer som med rimelig grad av sannsynlighet kan gjøres tilgjengelig. Denne vurderingen bygger også på en forståelse av at bruk av sjønære områder til næringsvirksomhet og boligbygging har lange tradisjoner i en kommune som Karmøy. En mer detaljert beskrivelse av grunnlaget for byggegrensen framgår av planbeskrivelsen. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

### 3. Statens vegvesen, region Vest sier i sin uttalelse:

Rådmannen konstaterer innledningsvis at Statens vegvesen ikke fremmer innsigelse til noen del av planforslaget. Etaten fremmer faglig råd til følgende punkter:

- Gir faglig råd om å endre arealbruken for område B/K/F04 til bolig som i gjeldende kommuneplan.
- Gir faglig råd om å utarbeide en plan for trinnvis utbygging av ledige nærings- og boligområder i tråd med Regionalplan for Haugalandet.
- Gir faglig råd om å innarbeide hensynssone i området som omfattes av forslag til reguleringsplan for fv. 47, Åkra sør – Veakrossen.
- Gir faglig råd om å innarbeide krav i planbestemmelsene som sikrer transformasjon av dagens fv. 47 gjennom sentrum.
- Viser til statlige strategier for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel og gange. Gir faglig råd om å utarbeide en overordnet strategi for sykkel og gange for å sikre bedre forhold for myke trafikanter i et langsiktig perspektiv.
- I bestemmelsenes § 2 må det presiseres at fylkesveger og veganlegg som berører fylkesveger, skal utformes i samsvar Vegnormalen.
- Gir faglig råd om å stille krav til vegutbedring der det er behov for dette i forbindelse med planarbeid for nye byggeområder.

### Vurdering:

Området B/K/F04 forslås endret til boligformål i samsvar med gjeldende kommuneplan. Nærmere begrunnelse finnes i rådmannens kommentar til uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune.

Videre viser rådmannen til vurderingen av kravet om rekkefølgebestemmelse for boligutbygging i uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune. Rådmannen finner det ikke rasjonelt å innarbeide rekkefølgekrav for utbygging av næringsområdene innenfor planområdet. De rene næringsområdene innenfor planområdet er i stor grad utbygd allerede, og en bestemmelse om rekkefølge vil, etter rådmannens vurdering, framstå som relativt umotivert.

Rådmannen vil foreslå å innarbeide hensynssoner for området som omfattes av reguleringsforslag for ny fv. 47, Åkra sør - Veakrossen. Dette vil være avklarende for å se den samlede arealbruk i sammenheng.

Det er en felles forståelse av at dagens fylkesveg 47 gjennom sentrum må transformeres når ny fylkesveg er realisert. Krav om transformasjon for strekninga fra krysset med Stongvegen til krysset med Tostemvegen er innarbeidet i bestemmelsene.

I følge til kommunens planstrategi skal det inneværende kommunestyreperiode utarbeides en «Sykkelstrategi» for kommunen som helhet. Rådmannen finner det mest hensiktsmessig å utarbeide strategiske planer for kommunen som helhet framfor å dele de strategiske valg opp og å knytte disse til delplaner. Rådmannen vil derfor nøye seg med å innarbeide det overordnede sykkelvegnettet i det foreliggende planforslaget, og avvente de strategiske vurderingene og valgene til utarbeidingen av den kommende sykkelstrategien.

For generell avklaring, innarbeides krav om at Vegnormalen gjelder for utforming av fylkesveger og veganlegg som berører fylkesveger i bestemmelsene.

Vurdering av behov og et eventuelt krav om vegutbedring er det mest hensiktsmessig blir stilt i forbindelse med vurdering av de konkrete utbyggingsprosjekter. I denne situasjonen har en full oversikt over utbyggingsomfang og øvrige forhold som er av betydning for eventuelle krav om vegutbedring. Rådmannen foreslår at det faglige råd ikke følges opp i planens bestemmelser.

### 4. Fiskeridirektoratet sier i sin uttalelse:

- Det synes i liten grad å legge opp til nye tiltak i sjø, og det synes i liten grad til at det heller ikke legges opp til tiltak ved sjø som kan medføre konflikt med de interesser som Fiskeridirektoratet er satt til å ivareta.

### Vurdering:

Uttalelsen fra Fiskeridirektoratet tas til orientering.

### 5. Fiskarlaget Vest sier i sin uttalelse:

- Peker på de generelle utfordringer som er knyttet til forvaltningen av kystsonen.
- Registrerte kaste- og låssettingsplasser innafor planområdet må vises i kommunedelplanen.
- Det må framgå av bestemmelsene at det er lov å fiske i ferdselsområdene vist i sjø.

### Vurdering:

Kaste- og låssettingsplasser som framgår av kommuneplanen blir videreført i den foreliggende kommunedelplanen.

Det blir også presisert i bestemmelsene at ferdselsformålet ikke er til hinder for fiske.

For øvrig tas uttalelsen til orientering.

### 6. Karmsund Havn IKS sier i sin uttalelse:

- Det må ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden.
- Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne – og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

### Vurdering:

I Kommunedelplan for Åkrehamn er det ikke gjort planmessige grep som åpner for at tiltak eller aktiviteter kommer i konflikt med framkommeligheten i farleden.

Rådmannen deler havnevesenets syn på at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndigheten. Av den grunn vil rådmannen anbefale at det innarbeides en egen planbestemmelse i kommunedelplanen som ivaretar de hensyn som havnevesenet omtaler i sin uttalelse.

### 7. Åkrehamn Vekst sier i sin uttalelse:

- Etablering miljøgater i Rådhusvegen og langs fv. 47 (fra Tjøsvoll bru til Åkra ungdomsskole).
- Kommunen må samarbeide med grunneiere slik at utbygging av sentrumsområdene, herunder Rådhusvegen og Åkraøyna, kan realiseres.
- Tilrettelegge for overnattingsmuligheter på Røde kors-huset og lokalene til Åkra speidergruppe.
- Fotballøkk, som ligger mellom Åkrasanden og fv. 47, bør opparbeides med diverse mindre idrettsapparater- og baner.
- Vedlikeholdsetterlepet for Åkra Gamle kirke bør tas tak i.
- Det bør tilrettelegges for etablering av et informasjonssenter på Åkrasanden, gjerne i kombinasjon med kafé.

### Vurdering:

Åkrehamn vekst har utformet en merknad med konkrete innspill til både endringer i plandokumentene og forslag til prosjekter i Åkrehamn-området. Rådmannen anser dette som gode innspill til kommunedelplanen og utviklingen av Åkrehamn. Det gis en punktvis vurdering av momentene i merknaden.

- Etablering av miljøgate i Åkrehamn er naturlig å se i sammenheng med omkjøringsvegen Åkra sør- Veakrossen. I kommunedelplanen er det nå formulert en planbestemmelse som sier at det skal etableres miljøgate på strekningen fv. 47 på strekningen Stongkrysset-Åkra amfi. Planbestemmelsen sier at miljøgaten kan etableres når omkjøringsvegen er realisert.

- Når det gjelder utvikling av sentrumsnære områder som Rådhusvegen og Åkraøyna, deler rådmannen det synet som fremgår i merknaden angående viktigheten av et godt samarbeid mellom kommunen og utbyggere. Administrasjonen ønsker å finne gode løsninger i samarbeid med utbyggere og andre interessenter innenfor rammene som gis i kommunedelplanen. Langs Rådhusvegen åpner kommunedelplanen både for ny utbygging og fortetting i eksisterende bebyggelse. Dette gir et stort handlingsrom for å arbeide frem gode løsninger. På Åkraøyna er situasjonen langt mer sammensatt med utfordringer knyttet til blant annet kulturmiljø og trafikkavvikling, noe som også begrenser handlingsrommet. Her må et samarbeid mellom kommune og utbygger skje innenfor de rammene som gis i planbestemmelsene til Plan 2041 – «Bevaring av havneområdet på Åkra». Dette har rådmannen også kommentert i sin vurdering av merknaden fra Brekke Helgeland Brekke AS pva Holmen panorama AS.
- Kommunedelplanen gir muligheter for etablering av overnatting på tomtearealene til Røde kors-huset og Speiderhuset. Dette er derimot et forhold som trolig krever bruksendring og videre avklaring i byggesakssammenheng.
- Dersom en ønsker å møblere fotballøkket ved Åkrasanden, er dette et tiltak som ikke er strid med arealformålet i kommunedelplanen. Det samme gjelder innspillet angående etablering av et informasjonssenter ved Åkrasanden.
- Vedlikehold av Gamle Åkra kirke er et forhold som er mest naturlig å se i sammenheng med prosessen rundt kommunebudsjettet og økonomiplan.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

#### 8. Åkrehamn Utviklingsforum sier i sin uttalelse:

- Rådhusvegen som forbinder det gamle og nye sentrum, kaiområdet og festplassen, bygges ut og fortettes med byggehøyde på minst fire etasjer. I denne sentrale gaten, som møter nordre forbindelsesvei til Fv. 47, vil Karmøy kulturhus med tilhørende kommunalt eiet tomt, stå helt sentralt i utviklingen av Åkrehamn.
- I et godt samarbeid mellom private interesser og det offentlige, vil et moderne Karmøy kulturhus med alt det innebærer, kulturskole og bibliotek og gjerne dagsenter for eldre og helsestasjon for ungdom mv., kunne bli et enestående folkehelsesenter, et pionerprosjekt i landet. Senteret bør også romme et leilighetskompleks og en sentralt plassert og lett tilgjengelig kafeteria. Den sentrale beliggenheten midt i Rådhusvegen mellom sentrum og havneområdet, med utsikt over storhavet, vil utgjøre en unik mulighet for folkelig samhandling, kulturelle opplevelser, helse og trivsel – et rikt folkehelsesenter.
- Kulturaksen, en vandring gjennom unik natur og over tusen års historie – fra vikingtid til moderne velferdsstat. Kulturaksen vil bidra til et mer pulserende bysamfunn med ulike type opplevelse - og kulturtilbud for innbyggere, kulturaktører og næringsliv/turisme.
- Behovet for å kunne bygge i høyden i bykjernen understrekes – minimum fire etasjer for kombibygging med næring/kontor og leiligheter.
- Det foreslås etablert hensynssoner, identitets - og historiebærere i en fremtidig bygningsstruktur: Røysanegården (Åkrav. 230), Olav Hauge Kolonial (Åkrav. 21 6) og gamleskolen (Bedehusv).

- Det må etableres et gang - og sykkelvegnett som letter ferdselen inn og ut av sentrumskjernen.
- Sentrumsparken er et svært viktig element i byutviklingen. Det er således særdeles viktig at arbeidet med - og finansieringen av dette tiltaket fortsetter for fullt. Åkrehamn Utviklingsforum er parat til å fortsette å stå på for dette prosjektet.
- For å kunne utvikle et nytt torg, må det finnes en god løsning for parkering til erstatning for dagens på vestsiden av Centrum Varehus.
- Gjenværende næringsareal i Stong, samt øvrige ledige arealer utenfor industriområdet, foreslås endret til formål boligformål i kommunedelplan.

#### Vurdering:

Merknaden fra Åkrehamn utviklingsforum inneholder innspill til endringer i plandokumentene og forslag til prosjekter i Åkrehamn-området. Rådmannen anser dette som gode innspill til kommunedelplanen og utviklingen av Åkrehamn. Det gis en punktvis vurdering av momentene i merknaden.

- Rådmannen deler Åkrehamn utviklingsforums syn på viktigheten av å utvikle områdene rundt Rådhusvegen. I kommunedelplanen legges det opp til at Åkrakrossen med tilgrensende veg- og gateløp skal utvikles til å bli et tydelig sentrum i Åkrehamn. For å bygge opp under en slik utvikling, er det i planbestemmelsene innarbeidet krav om høy arealutnyttelse for sentrumsområdene. Dette innebærer blant annet byggehøyder på 4. etasjer og en bebyggelse som kombinerer både publikumsrettet virksomhet og boliger.
- I inneværende kommunestyreperiode har det pågått en prosess rundt kulturhus/kulturell storstove i Karmøy. Som en del av prosessen ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skulle se på behovet og mulighetene for et tidsriktig kulturhus. Arbeidsgruppen anbefalte blant annet kulturhuset bør plasseres i kommunesenteret Kopervik. Etter rådmannens syn er det mest naturlig å rette innspill om plassering av kulturhus opp mot den pågående prosessen rundt kulturhus/kulturell storstove i Karmøy.
- Rådmannen deler synet til Åkrehamn utviklingsforum angående viktigheten av «kulturaksen». For å sørge for en god forankring i kommunedelplanen, er kulturaksen omtalt i planbeskrivelsen, innarbeidet i revidert plankart og forankret i egen planbestemmelse.
- I planforslaget er Røysane vist med hensynssone kulturvern. Kulturvernmyndighetene i Karmøy og Rogaland fylkeskommune har ikke vurdert gamleskolen eller Olav Hauge kolonial som bevaringsverdige bygninger. Av den grunn er de heller ikke markert med slike hensynssoner. Det stilles derimot krav til utarbeiding av reguleringsplan for de områdene som «Gamleskolen» og Olav Hauge kolonial befinner seg i. Etter rådmannens syn bør vurderinger knyttet til bevaring av gamleskolen og Olav Hauge kolonial kobles til framtidige reguleringsplanprosesser.
- I det reviderte planforslaget er det innarbeidet traséer for et sammenhengende hovednett for gang- og sykkelveg i Åkrehamn. Traséene er vist i plankart og gitt en egen planbestemmelse. Etter rådmannens syn er Åkrehamn utviklingsforums innspill om gang- og sykkelvegnett ivaretatt i det reviderte planforslaget.



- Opprusting av parken er foreslått som et prioritert prosjekt i handlingsprogrammet til kommunedelplanen. Det er allerede avsatt midler til arbeidet i kommunens økonomiplan. Rådmannen anser det som naturlig at videre arbeid med sentrumsparken skjer i samarbeid med nærmiljøgruppene i Åkrehamn.
- Når det kommer til parkering, er dette et forhold som foreslår grundigere utredet og vurdering i form av en egen parkeringsstrategi. Ifølge handlingsprogrammet til kommunedelplanen er det foreslått at det skal utarbeides en parkeringsstrategi for byområdene i løpet av kommende kommunestyreperiode.
- Rådmannen vil ikke anbefale at åpnes for etablering av boliger i industri- og næringsområdet på Stong og viser til vurderingene for Brekke Helgeland Brekke AS pva JK Eiendom AS og Vikanes og Bungum arkitekter AS pva Norwest Ship Management AS ved Roy E. Bårdsen.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

#### **Merknader:**

##### 1. Vikanes Bungum ark. AS pva Norwest Ship Management sier i sin merknad:

- Forslagsstiller ønsker at område N/K 25 i kommunedelplanen endres fra kombinert formål næring/kontor til kombinert formål bolig/næring/kontor. I innspillet ønsker forslagsstiller at det etableres en ekstra etasje med boliger på eksisterende bygg på eiendommen gnr. 15 bnr. 2227, som er lokalisert i vestre del av område N/K 25.

##### Vurdering:

I kommunedelplanen er N/K 25 en del av et større, sammenhengende nærings- og industriområde på Stong. Området er utviklet med industri- og næringsformål, og følger verken de hensyn eller standarder som legges til grunn i utforming og planlegging av boligområder. Etter rådmannens syn er nærings- og industriområdet på Stong dårlig egnet som bomiljø med sin nåværende utforming. Eksempelvis er det ikke opparbeidet lekeområder, uteoppholdsarealer eller vegnett med gang- og sykkelveg, som er påkrevd infrastruktur i nyere boligområder. I løpet av det offentlige ettersyn har også andre grunneiere fremmet ønske om å etablere boligbebyggelse innenfor område N/K 25, jf. merknad fra Brekke Helgeland Brekke AS pva JK Eiendom AS. Det er naturlig å se merknadene fra grunneierne i sammenheng. Etter rådmannens syn vil en større boligtransformasjon av Stong nærings- og industriområde svekke utviklingen av et sterkt og tydelig sentrum rundt Åkrakrossen, som er et av kommunedelplanens hovedfokus.

Rådmannen anbefaler at innspillet tas til orientering.

##### 2. Arkitektkontoret BHB pva JK Eiendom sier i sin merknad:

- Forslagsstiller ønsker at område N/K 25 i kommunedelplanen endres fra kombinert formål næring/kontor til kombinert formål næring/kontor/bolig. I innspillet ønsker forslagsstiller at eiendom gnr. 15 bnr. 2230, som ligger innenfor område N/K 25, skal nyttes til boligbebyggelse med 4. etasjers høyde.

##### Vurdering:

Ettersom saken gjelder tilrettelegging for boligbebyggelse, og er knyttet til område N/K 25, er det hensiktsmessig å se merknaden fra JK Eiendom i sammenheng med merknaden fra Norwest Ship

Management ved Roy E. Bårdsen. Begge merknadene omhandler boligtransformasjon på Stong nærings- og industriområde. Rådmannen vil derfor legge til grunn samme argumentasjon i sin vurdering av JK Eiendoms som er gitt til merknaden fra Norwest Ship Management ved Roy E. Bårdsen.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

### 3. Vikanes og Bungum arkitekter AS angående pågående arbeid med Plan 2084 sier i sin merknad:

- Det pågår en reguleringsplanprosess for arealet mellom Rådhusvegen, fv. 47 og Bedehusvegen, også kalt «Haugehjørna». Dette inkluderer gnr. 15 bnr. 278 mfl. Vikanes og Bungum arkitekter, som her utarbeider planen på vegne av forslagsstillerne, ønsker å forsikre seg om at forslaget til reguleringsplan ikke er i konflikt med kommunedelplanen.

#### Vurdering:

Reguleringsplanforslaget for Haugehjørna vurderes til å være i samsvar med kommunedelplanens intensjoner om å styrke sentrumsområdet rundt Åkrakrossen. Kommunestyret ikke har endelig behandlet kommunedelplanen. Av den grunn er hverken kommunedelplanens plankart eller planbestemmelser fastsatt. På nåværende tidspunkt er det derfor vanskelig å gi en presis vurdering om eventuell motstrid mellom kommunedelplan og forslag til reguleringsplan for Haugesjørna.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

### 4. Agnar Didriksen sier i sin merknad:

- Planområdet i kommunedelplanen har en uhensiktsmessig avgrensing. Tjøsvoll øst og østre del av Åkrehamn må inkluderes i planområdet.

#### Vurdering:

By- og tettstedsområdet Åkrehamn er både langstrakt og utflytende, med en oppstykket og lite kompakt sentrumskerne. Et av planarbeidets viktigste fokus har vært å avgjøre hvilke hovedgrep en skal ta for å snu dette situasjonsbildet. Et slikt grep har vært å tilrettelegge for en mer konsentrert utvikling i veg- og gateløp rundt Åkrakrossen. Hensikten bak denne strategien er at en skal utvikle og styrke sentrumsområdene og på lang sikt gi Åkrehamn et mer bymessig preg. Av den grunn har planarbeidet arbeidet hatt et bevisst fokus på de mer sentrale delene av Åkrehamn, mens ytterkantene av tettstedsområdet er utelatt fra planområdet. Etter rådmannens syn vil utviding av planområdet i øst, - sør- eller nordgående retning svekke fokuset på å bygge opp et tydelig og sammenhengende sentrum.

Rådmannen anbefaler at innspillet tas til orientering.

### 5. Brekke Helgeland Brekke AS pva Holmen panorama AS sier i sin merknad:

- I planbestemmelsene til kommunedelplanen er det ikke gitt bestemmelser til område B/F 18 med tanke på byggehøyder eller utnyttelsesgrad.
- Forslagsstiller, som er grunneier av gnr. 15 bnr. 217, ønsker at det gjøres endringer i planbestemmelsene for område B/F 18 i kommunedelplanen. Det foreslås at bebyggelsen i B/F

18 kan ha høyde opp til 4 etasjer, der 4. etasje skal være inntrukket. Forslagsstiller ønsker videre at prosentvis grad av utnyttning (BYA) skal være inntil 100 %.

#### Vurdering:

I kommunedelplanen for Åkrehamn utgjør område B/F 18 et tettbygd og blandet bygningsmiljø på østre side av Svendsholmen med funksjoner som bolig, forretning samt sjø- og fiskerirelatert virksomhet.

Kommunedelplanens planbestemmelser kap. 1 sier at «Plan 2041 - Bevaring av havneområdet på Åkra» gjelder foran kommunedelplanen. Område B/F 18 omfattes av denne reguleringsplanen. Dette er også årsaken til at område B/F 18 ikke omtales videre i kommunedelplanens planbestemmelser. Når det gjelder område B/F 18, med hensyn til byggehøyder og BYA, gjelder reguleringsplanens bestemmer.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

#### 6. Vikanes Bungum ark. AS pva Svein Johannessen sier i sin merknad:

- Forslagsstiller ønsker at område N/K05 i kommunedelplanen endres fra kombinert formål næring/kontor til formål bolig. Område N/K05 utgjør et samlet areal på 3,8 daa og består av eiendommene gnr. 13 bnr. 81, 97 og 123.

#### Vurdering:

Kommuneplanen viser et større område rundt Kvednavika til formål næringsbebyggelse. I kommunedelplanen er arealet delt opp i to mindre områder med kombinasjonsformålet næring/kontor. Område N/K06 er tilknyttet sjøen og på området finner en bygninger knyttet til lager- og fiskerirettet virksomhet. Når det gjelder N/K05, med unntak av ett butikk- og forretningsbygg, er arealet ubebygd.

Etter rådmannens syn kan omdisponering av område N/K05 til boligformål være et positivt bidrag til å styrke utviklingen av de mer sentrale delene av Åkrehamn. Arealet er i liten grad nyttet til næringsvirksomhet. De omkringliggende områdene består i hovedsak av boligbebyggelse. Av den grunn kan åpning av boligfunksjoner på område N/K 05 (område B/K04 i nytt planforslag) anses som en fortetting av det allerede etablerte, omkringliggende boligområdet.

Rådmannen anbefaler at følgende endring innarbeides i Kommunedelplan for Åkrehamn: kombinasjonsformålet for område N/K05 endres fra kombinert formål næring/kontor til kombinert formål bolig/kontor. I tillegg anbefaler rådmannen at det stilles krav til utarbeiding reguleringsplan. På denne måten kan en sikre at utbyggingen av området skjer på en forsvarlig måte.

### **Uttalelser og merknader etter offentlig ettersyn med frist 15.01.19**

#### 1. Rogaland fylkeskommune sier i sin uttalelse:

- Innsigelsen vedrørende bestemmelsen om hovedtrekkene i arealbruken, opprettholdes. Innsigelsen imøtekommes dersom det stilles plankrav til utbygging med 4 boenheter eller mer slik det er i gjeldende kommuneplan.
- Innsigelse vedrørende krav til uteoppholdsarealer opprettholdes. Innsigelsen anses imøtekommet dersom regionalplanen retningslinje om bokvalitet legges til grunn.
- Det fremmes administrativ innsigelse knyttet til at bestemmelsen vedrørende automatisk fredede kulturminner må endres i samsvar med forslaget fra kulturminnemyndighetenes anbefaling.

#### Vurdering:

Rådmannen foreslår at bestemmelsene endres i tråd med kravene fra fylkeskommunen. Konsekvensen er at handlingsrommet for å kunne behandle prosjekter uten reguleringsplan blir mindre og krav til uteoppholdsarealer blir mer utfordrende.

I konkrete tilfeller viser det seg ofte vanskelig å kunne etterkomme de kravene til uteoppholdsarealer som stilles. De endrede bestemmelsene vil innebære at diskusjonen om uteoppholdsarealer blir flyttet til behandlingen av byggesøknader for konkrete prosjekter eller til behandlingen detaljreguleringer.

Etter rådmannens oppfatning er dette likevel forhold som det er mulig å leve med for framtidige utbyggere.

Rådmannens forslag til endrede bestemmelser er forelagt fylkeskommunene som har funnet at dersom endres som foreslått, er innsigelsene å anse som imøtekommet.

Rådmannen anbefaler at bestemmelsen vedrørende automatisk fredede kulturminner blir endret som foreslått av fylkeskommune. Dette anser rådmannen for å være en presisering av gjeldende rett innenfor fagfeltet.

#### 2. Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:

Opprettholder følgende innsigelser:

- Innsigelsen mot bestemmelsene som åpner for større utbygginger uten plankrav, opprettholdes.
- Innsigelsen til § 2-5, 2. ledd, for manglende bestemmelser om felles uteopphold og lek i sentrumsbebyggelsen. Denne bestemmelsen er i strid både med Regional plan, kommunens egen lekeplassnorm og Rikspolitiske retningslinjer.
- Innsigelsen mot den viste byggegrensen mot sjø, opprettholdes. Kommunens presisering av byggegrensen er fremdeles for generell og kan ikke aksepteres.

#### Vurdering:

De to første innsigelsene er sammenfallende med fylkeskommunens innsigelser. Fylkesmannen anser innsigelsene som etterkommet om de endres som foreslått.

Se vurderingen av fylkeskommunens uttalelse.

Kommunen har utarbeidet og beskrevet et mer detaljert forslag til byggegrense til sjø. Slik det framgår av meklingsprotokollen er dette forelagt fylkesmannen som har funnet at grunnlaget for innsigelse er bortfalt.

Det vises til meklingsprotokoll, etterfølgende korrespondanse og planbeskrivelse.

### 3. Statens vegvesen, region Vest sier i sin uttalelse:

- Oppsummerer faglige råd gitt til første offentlige ettersyn og konstaterer at de for en stor del er tatt til følge i det reviderte planforslaget.
- Gir planfaglig råd om å stille krav til vegutbedring der det er behov for dette der det er behov for dette i forbindelse med nye byggeområder.

### Vurdering:

Om det skal stilles krav til vegutbedring i forbindelse med nye utbyggingsområder, vil rådmannen se i forbindelse med neste revisjon av en samlet kommuneplan. Å vurdere det for delområder, ser rådmannen som lite hensiktsmessig.

Rådmannen anbefaler at uttalelsen fra Statens vegvesen tas til orientering.

### 4. Karmsund havnevesen IKS sier i sin uttalelse:

- Karmsund havnevesen IKS har ingen merknader til revidert planforslag.

### Vurdering:

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

### 5. Fiskeridirektoratet sier i sin uttalelse:

- Fiskeridirektoratet forutsetter at oppdatert kunnskap om marine ressurser innenfor planområdet alltid skal inkluderes i kommunens vurderinger også når kommunedelplan skal endres for å gi bedre samsvar med faktisk bruk av arealer eller godkjente reguleringsplaner.
- Fiskeridirektoratet har ingen merknader til revidert planforslag.

### Vurdering:

Rådmannen deler Fiskeridirektoratet syn om at det er viktig at planarbeid bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Tilgjengelig oppdatert kunnskap om marine ressurser skal brukes i arbeidet ved fremtidige revisjoner av kommunedelplanen.

Rådmannen anbefaler at uttalelsen tas til orientering.

### 6. Fiskarlaget Vest sier i sin uttalelse:

- Fiskarlaget vest har ingen merknader til revidert planforslag.

### Vurdering:

Rådmannen anbefaler at uttalelsen tas til orientering.

### 7. Åkrehamn Vekst sier i sin uttaelse (1):

- Ber om at arealformålet for område B26 endres fra bolig til kombinert formål bolig/forretning/kontor.
- Handelsområdet til Åkrehamn er avgrenset på en uhensiktsmessig måte i planbeskrivelsen. På grunn av avgrensingen, gir planbeskrivelsen et misvisende inntrykk av handelsdekningen i Åkrehamnområdet.
- Området Grunnvikjå kan med fordel oppgraderes til småbåthavn, badeplass og rekreasjonsområde. Dette ville medført et bedre miljø for boligområdet i nærheten og for befolkningen for øvrig.
- Åkra gamle kirke/Åkra middelalderske kirkegård. Her står det at Åkra gamle kirke er automatisk fredet og det stemmer mer ikke helt. Kirken har vernestatus automatisk listeført men ikke fredet, men selve kirkegården er fredet.
- Klæhaugvegen kan med fordel åpnes i sør v/Åkra Elektriske med ny innkjørsel. Det vil lette trafikkpresset i selve sentrumskjernen. Det kan også på sikt medføre flere nye bygg i Klæhaugvegen med kombinert formål kontor/bolig/næring.
- Miljøgate i Åkrehamn er beskrevet i kapittel 6. Vi ser at den er knyttet opp mot prosjektet omkjøringsvei. Det er viktig at Miljøgateprosjektet ikke starter opp før omkjøringsvei er realisert. Vi ønsker også å gi innspill til hva en miljøgate skal inneholde når den tid kommer.
- Kommunedelplanen bør inneholde et punkt om å døpe om veier i sentrum til gatenavn. Sentrumsområde er greit beskrevet i planen, og det hadde vært en god inngangsport til å lage en by i Åkrehamn.
- Det bør vurderes om område NK10-13 kan vises til kombinert formål næring/kontor/bolig. Dette området har ingen industri, men annen storhandel som bilverksted, dekkcenter, lakkeringsverksted og kontor og lager. Det ville blitt enda mer liv i området dersom det hadde vært mulig å bygge leiligheter i 2. etasje og høyere.
- Det bør være mulig å bygge høyere i deler av sentrumsområdet enn 4. etasjer. Det kan være en fordel dersom 6 eller flere etasjer blir bygget. Dette vil gi en enda større fortetting i sentrum og utbyggere vil få en bedre økonomi som kan bety en raskere fortetting i sentrum av Åkrehamn.
- Fra kulturhuset, SEN7 og langs Rådhusvegen ned mot havnen i sentrumsområdet, bør det være mulig å gå bort fra publikumsrettet virksomhet som et krav i 1. etasje. En må konsentrere næring og handel fra Kulturhuset i Rådhusvegen og mot sentrum.
- Det er en utfordring for kafeer og restauranter i sentrum, siden det er lovlig å sette opp faste salgsvogner spredt rundt i Åkrehamn. Det blir der for vanskeligere for etablerte restauranter og kafeer som er nødt til å betale husleie for å selge mat. Kommunen bør se på muligheter for å samle dem i et fellesområde. Haugesund kommune har for ikke så lenge siden laget nye regler for salgsvogner.

#### Vurdering:

Område B26 ble foreslått vist som kombinert formål bolig/forretning/kontor i 1. gangsbehandlingen av kommunedelplan for Åkrehamn. Endringsforslaget ble møtt med innsigelser fra både fylkesmann og fylkeskommune. Bakgrunnen for innsigelsen var at endringsforslaget ville svekke mulighetene for å utvikle et sterkere bysentrum i Åkrehamn. Formannskapet behandlet revidert forslag til kommunedelplan for Åkrehamn 29.10.2018 (sak 130/18). I det reviderte planforslaget ble innsigelsene tatt til følge. Av den grunn vil rådmannen ikke anbefale at område B26 vises med kombinert formål bolig/forretning/kontor. Rådmannen anbefaler at dette punktet i merknaden tas til orientering.

I merknaden skriver Åkrehamn vekst at utredningene knyttet til handelsdekning i Åkrehamn tegner et misvisende bilde av situasjonen. Utredningene som det her vises til estimerer at Åkrehamnområdet har et betydelig handelsunderskudd innen detaljvareomsetning. Ifølge Åkrehamn vekst er estimatene misvisende fordi handelsområdet også inkluderer Ferkingstad/Langåker og Veå – område med et innbyggertall på rundt 12 500 personer. Åkrehamn vekst påpeker at varehandelsrapporten kun oppgir detaljvareomsetningen som skjer innenfor det området som omfattes av postnummer 4270 Åkrehamn (fra Liknes i sør til Tjøsvoll i nord) – et område på rundt 6500 personer. Åkrehamn vekst mener at estimatene bør ta utgangspunkt i et handelsomland som er avgrenset til sistnevnte område. Rådmannen synes Åkrehamn vekst kommer med en konstruktiv tilbakemelding angående estimatene for handelsdekning i Åkrehamnområdet. Som en konsekvens av presiseringene som er gitt i merknaden, mener rådmannen det er naturlig å justere estimatene i planbeskrivelsen. Rådmannen er derimot uenig med den avgrensingen som Åkrehamn vekst foreslår. Etter rådmannens syn er det naturlig å regne hele sone 2 og Ferkingstad som en del av Åkrehamns handelsomland. Men fordi varehandelsrapporten ikke oppgir egne tall for Ferkingstad og Veå, og dette kan utgjøre en vesentlig feilkilde i utredningene, er rådmannen likevel enig om at disse områdene kan utelates fra estimatet. Rådmannen vil derfor utarbeide et nytt estimat der Ferkingstad og Veå utelates. De nye estimatene vil da basere seg på et handelsomland som teller ca. 8 400 personer. Rådmannen anbefaler at dette punktet i merknaden tas delvis til følge. Estimer for handelsdekning innen detaljvareomsetning i Åkrehamn justeres i tråd med rådmannens ovennevnte vurdering.

Kommunedelplanen tar ikke stilling til tilrettelegging av Grunnvikjå. På generell basis er denne typen tiltak å anse som et forhold på detaljnivå. Det er mest naturlig å vurdere forholdet igjennom en egen reguleringsplanprosess. En oppgradering av Grunnvikjå, her i form av småbåthavn, badeplass og rekreasjonsområde, vil kreve ny reguleringsplan eller omregulering av eksisterende reguleringsplan. Rådmannen anbefaler at dette punktet i merknaden tas til orientering.

Åkrehamn vekst sier i sin merknad at Åkra gamle kirke er feilaktig omtalt til å være fredet i kommunedelplanen. Rådmannen støtter Åkrehamn vekst påpekning status for Åkra gamle kirke. Rådmannen vil gjøre korreksjoner i plandokumentene slik at Åkra kirke omtales med riktig status.

I kommunedelplanens bestemmelser står det at miljøgate skal etableres i etterkant av omkjøringsvegen. Utover dette er det ikke angitt et konkret tidspunkt for oppstarten av et miljøgate-prosjekt i Åkrehamn. Etter rådmannens syn er det naturlig å involvere lokale organisasjoner i en slik prosess, herunder Åkrehamn vekst. Rådmannen anbefaler at dette punktet i merknaden tas til orientering.

Endringer i den interne veg- og gatestrukturen i Åkrehamn har ikke vært et fokus i planarbeidet. Av den grunn har det heller ikke blitt tatt stilling til om Klæhaugvegen kan påkobles fv. 47. Rådmannen anbefales at dette punktet i merknaden tas til orientering.

Navnsetting av veger og gater er etter rådmannen vurdering et tiltak som ikke er naturlig å ta opp i kommunedelplansammenheng. Et slikt tiltak kan derimot være naturlig å ta opp i andre

sammenhenger, for eksempel ved etableringen av nye kvartaler, boligfelt og hyttefelt. Rådmannen anbefaler at dette punktet i merknaden tas til orientering.

Når det gjelder område N/K10-13, det vil si Stong industri- og næringsområde, vil rådmannen ikke anbefale at det igangsettes en større prosess med boligtransformasjon. Det er også tatt stilling til boligtransformasjon på område N/K10-13 i vurderingene til merknadene fra RH oppmåling og John Knutsen mfl. Rådmannen legger til grunn den samme argumentasjonen i vurderingen av Åkrehamn vekst sin merknad. Etter rådmannens syn kan en boligtransformasjon av næringsarealene på Stong svekke utviklingen av et sterkt og tydelig sentrum rundt Åkrakrossen. Rådmannen anbefaler at dette punktet i merknaden tas til orientering.

I kommunedelplanen er byggehøyder i ulike deler av sentrumsområdet satt til 3 og 4 etasjer. Etter rådmannens syn vil byggehøyder og/eller fortetting utover dette gjøre det vanskelig å oppfylle blant annet bomiljøkrav i teknisk forskrift (TEK 17). Byggehøyder utover kommunedelplanens bestemmelser, for eksempel 4-6. etasjer, kan likevel vurderes. Dette vil i så fall betinge dispensasjon eller utarbeiding av reguleringsplan. Dersom tiltaket eller reguleringsplanen vurderes til å være i tråd med intensjonene i kommunedelplanen, deriblant styrke grunnlaget for boligutbygging, handel og annen næringsvirksomhet i bysentrum, og en klarer å finne løsninger som ivaretar blant annet hensynet til bomiljø, er dette forhold ved prosjektet som rådmannen kan vurderes positivt i den videre saksbehandlingen. Rådmannen anbefaler at dette punktet i merknaden tas til orientering.

Åkrehamn vekst ber om at en går bort i fra krav om publikumsrettet virksomhet for arealet med områdebetegnelse SEN03 i revidert planforslag. Dagens situasjon er at område SEN03 består dels av ren boligbebyggelse og dels av ubebygde areal. Med utgangspunkt i dagens situasjon, vil en naturlig utvikling av område SEN03 være boligfortetting. Etter å ha foretatt en nærmere vurdering av saken, er rådmannen enig med Åkrehamn vekst om at kommunedelplanen bør se bort i fra krav publikumsrettet virksomhet i 1. etasje i område SEN03. Rådmannen vil derfor endre område SEN03 fra sentrumsformål til boligformål. Rådmannen anbefaler at dette punktet i merknaden tas til følge. Område SEN03 endres fra sentrumsformål til boligformål.

I kommunedelplanen har en ikke tatt stilling til problemstillingen knyttet til plassering av salgsvogner. Etter rådmannens syn er forholdet av en så detaljert art at det ikke har vært hensiktsmessig å vurdere i arbeidet med kommunedelplanen. Forholdet kan eventuelt vurderes i utarbeiding av nye reguleringsplaner innenfor planområdet. Rådmannen anbefaler at dette punktet i merknaden tas til orientering.

#### 8. Åkrehamn Vekst sier i sin uttalelse (2):

- Påpeker at kommunedelplanens planbestemmelser sier at byggehøyden i område SEN11 er satt til 3 etasjer. Ber om at planbestemmelsene endres slik at byggehøyden for SEN11 blir 4 etasjer.
- Forslagsstiller mener byggehøydene bør forbli 4. etasjer i SEN11, fordi området allerede har flere oppførte bygg i 4 etasjer. Området er attraktivt for etablering av bygg med 4. etasjer og har en beliggenhet i sentrum.

#### Vurdering:



Rådmannen støtter Åkrehamn vekst merknad angående område SEN11 og byggehøyder på opp til 4. etasjer. Område SEN11 omfattes av «plan 226 – Åkra sentrum I og II». I den underliggende reguleringsplanen åpnes det for bebyggelse med byggehøyder opp til 4 etasjer innenfor det området som er angitt som SEN11 i kommunedelplanen. Rådmannen vil derfor endre kommunedelplanens bestemmelser slik at plan 226 - Åkra sentrum I og II, skal fortsatt gjelde innenfor SEN11. På den måten vil det fortsatt være mulig å oppføre bygg på opp til 4. etasjer i område SEN11.

Rådmannen tar merknaden til følge. De delene av reguleringsplan 226 – Åkra sentrum I og II som omfattes av område SEN11 i kommunedelplanen, skal fortsatt gjelde.

### **Merknader:**

#### 1. Jan Knutsen m.fl. sier i sin merknad:

- Ønsker at formålet for område N/K13, som er avsatt til kombinert formål næring/kontor, skal utvides til kombinert formål bolig/næring/kontor. Området inngår i Stong nærings- og industriområde.

#### Vurdering:

Merknaden gjelder boligetablering i Stong nærings- og industriområde. Rådmannen vil derfor legge til grunn samme argumentasjonen som i vurderingen av merknaden fra RH oppmåling på vegne av John Knutsen m.fl. Etter rådmannens syn vil boligetablering i Stong nærings- og industriområde svekke utviklingen av et sterkt og tydelige sentrum rundt Åkrakrossen.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

#### 2. RH oppmåling pva John Knutsen m.fl. sier i sin merknad:

- Ønsker at det på eiendommene gnr. 15/ bnr. 1644, 1598, 1852, 1872 og 2055, som ligger innenfor område N/K 11 (Stong nærings- og industriområde) i kommunedelplanen, skal åpnes for etablering av boligbebyggelse

#### Vurdering:

I kommunedelplanen er område N/K 11 avsatt til kombinert formål næring/kontor. Forslagsstiller ønsker at formålet i deler av området skal endres til bolig/næring/kontor. Den foreslåtte endringen gjør det mulig å etablere boligbebyggelse på eiendommene gnr. 15/ bnr. 1644, 1598, 1852, 1872 og 2055.

Formannskapet behandlet revidert forslag til Kommunedelplan for Åkrehamn 29.10.2018 (sak 130/18). Det ble i saksfremlegget blant annet vurdert to merknader som omhandlet boligbygging i område N/K13, som i sammen med arealene N/K 10, 11 og 12 utgjør Stong nærings- og industriområde. I sin vurdering la rådmannen særlig vekt på at boligtransformasjon av næringsarealene på Stong kan svekke utviklingen av et sterkt og tydelig sentrum rundt Åkrakrossen. Utvikling av sentrum rundt Åkrakrossen er ett av kommunedelplanens hovedfokus. Rådmannen anbefalte derfor at det ikke ble åpnet for boligetablering i arealene vist med kombinert formål næring/kontor på Stong. Formannskapet vedtok, i tråd med rådmannens

anbefaling, at forslag om boligetablering i Stong nærings- og industriområde ikke skulle innarbeides i kommunedelplanforslaget.

På bakgrunn av tidligere behandling av tilsvarende endringsforslag om boligetablering i det samme området av kommunedelplanen, vil rådmannen ikke anbefale at det tilrettelegges for boligetablering på gnr. 15/ bnr. 1644, 1598, 1852, 1872 og 2055.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

### 3. Åkra elektriske eiendom AS sier i sin merknad:

- Arealer avsatt til sentrumsformål kan med fordel tillates med ytterligere øket byggehøyde. Dette vil legge til rette for en bedre utnyttelse og utforming av arealer, både med hensyn til boliger og næringsvirksomhet.
- Arealutnyttelse/BYA bør maksimeres til fulle i sentrumsområdet.

### Vurdering:

I kommunedelplanen er byggehøyder i ulike deler av sentrumsområdet satt til 3 og 4 etasjer, mens utnyttelsesgraden er generelt satt til 70 % og 80 %. Utnyttelsesgraden (BYA) og byggehøyder er ikke satt høyere, fordi det vil gjøre det vanskeligere å ivareta krav om uteopphold- og lekeareal samt bomiljøkrav i teknisk forskrift (TEK 17). Det understrekes at utnyttelsesgrad, byggehøyder og bruksendringer utover kommunedelplanens bestemmelser, kan vurderes. Dette vil i så fall betinge dispensasjon eller utarbeiding av reguleringsplan. Dersom tiltaket eller reguleringsplanen vurderes til å være i tråd med intensjonene i kommunedelplanen, deriblant styrke grunnlaget for boligutbygging, handel og annen næringsvirksomhet i bysentrum, og en klarer å finne løsninger som ivaretar hensynet til uteopphold- og lekeområder samt bomiljø, er dette forhold ved prosjektet som rådmannen kan vurderes positivt i den videre saksbehandlingen.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

### 4. Malvin Varne sier i sin merknad:

- Ber om at reguleringsplan 2025 videreføres som gjeldende plan for eiendommen. Planen er relativt ny (2007) med godkjent prosjekt tilbake i 2012 og det vil være feil om denne planen erstattes med kommunedelplanens bestemmelse.

### Vurdering:

Reguleringsplan 2025 er godkjent i 2007, og det er i senere tid igangsatt boligprosjekt innenfor planområdet. Overstyring av gjeldende reguleringsplan endrer forutsetningene for utbygging og kan gjøre det vanskeligere å realisere et igangsatt prosjekt. Det igangsatte prosjektet bygger opp under intensjonene i kommunedelplanen og vil bidra til å styrke sentrale deler av Åkrehamn igjennom boligfortetting. Rådmannen støtter forslagsstillers vurdering og anser det som en hensiktsmessig løsning at reguleringsplan 2025 skal fortsatt gjelde.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til følge. Reguleringsplan 2025 skal fortsatt gjelde.

### 5. Norconsult på vegne av grunneier Audun Myre sier i sin merknad:

- Ber om at gnr. 13 bnr. 571 og 304 vises til formål fritidsbolig i kommunedelplanen. I kommuneplan 2014-2023 er området vist med formål fritidsbebyggelse. Forslagsstiller ber om at arealene vises med samme formål og avgrensing i kommunedelplanen. Eiendommene som nevnes er regulert og inngår i «plan 276 - Hedleholmen, Tjøsvoll – del av gnr 13». Forslagsstiller ønsker å bruke deler av arealene innenfor reguleringsplanen til etablering av fritidsbebyggelse (3-4 bygg).

#### Vurdering:

I bestemmelsene til kommunedelplan for Åkrehamn står det blant annet at «plan 276 - Hedleholmen, Tjøsvoll – del av gnr 13», skal fortsatt gjelde. Ettersom plan 276 fortsatt skal gjelde, betyr dette at situasjonen ikke har endret seg fra kommuneplan til kommunedelplan med tanke på utbyggingsmuligheter på Hedleholmen.

Forslagsstiller ønsker å etablere fritidsbebyggelse av et omfang på 3-4 enheter innenfor arealet som omfattes av plan 276, der utbyggingen skal etableres på et areal som i reguleringsplanen er regulert til kai/båtplasser. En eventuell utbygging på bakgrunn av opplysningene i merknaden, blir vurdert av rådmannen som et tiltak som krever omregulering av gjeldende reguleringsplan. En annen løsning kan være å søke om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.