



## Saksframlegg

| Saksnr. | Utval         | Møtedato   |
|---------|---------------|------------|
| 159/24  | Formannskapet | 12.12.2024 |

### Omsorgs-bustader Pålhaugen

#### Samandrag:

Sporstøl Arkitekter søker som ansvarleg søker på vegne av Hareid kommune dispensasjon etter plan- og bygningslova §19-1 for å bygge nye omsorgsbustader innanfor reguleringsplan for Pålhaugen 3 i Hareid Kommune.

Bakgrunnen for søknaden er at Hareid kommune lenge har hatt behov for fleire bustader for menneske med særskilte behov. Eksisterande bygg er i dårleg forfatning i tillegg til at det er behov for fleire bustader enn kommunen har tilgjengeleg i dag. Bygga skal disponerast av eining for bu og habilitering som har behov for meir konsentrert drift enn det som er tilfelle i dag. Det er planlagt eit leilighetsbygg med personalavdeling som inneheld 13 leilegheiter for brukarar med særskilte behov og behov for tett oppfølging. I tillegg 8 leilegheiter i frittstående bygg for brukarar med behov for tilsyn, men som kan klare seg sjølv i det daglege, ein avlastingsbustad, carporter, boder, 3 leikeplassar, felles grillplass, parkeringsareal og gangveggar. Pålhaugen ligg sentralt til, med kort avstand til offentlege institusjonar og tilbod.

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til naboar og regionale instansar. Det er kome inn fire merknader frå naboar i tillegg til uttale frå Statsforvaltaren og Møre og Romsdal fylkeskommune. Aller merknader frå naboane er handsama i saka. Nokre merknader er avvist eller det er vist til andre løysingar og nokre merknader er imøtekomne og teke omsyn til. Statsforvaltar og fylkeskommunen har ingen særskilde merknader til dispensasjon frå arealføremål, maksimum antal bueiningar og parkering, men dei begge rår i frå å gi dispensasjon frå rekkefølgekravet om opparbeiding av kvartalsleikeplassen f\_BLK4.

Dispensasjonen er grunngitt, naboar og regionale og statlege mynde er varsla. Tiltaket er generelt samfunnsnyttig og eit svært viktig tiltak for brukargruppa, pårørande og tilsette. Området er regulert til bustader av ulik art og søknad om dispensasjon for bustader og leiligheitsbygg for særskilte brukargrupper set ikkje føremålet i planen vesentleg til side. Det vert vurdert at fordelane med dispensasjonen er klart større enn ulempe.

Kommunedirektøren rår til at dispensasjon vert gjeve i tråd med søknad datert 15.10.2024. Det vert sett vilkår om at utbyggjar (kommunen) må vere med å koste utbygginga av kvartalsleikeplassen f\_BLK4 når denne skal byggast ut.

#### Formannskapet 12.12.2024

#### Nye framlegg:

Samrøystes for kommunedirektøren sitt framlegg.

**FSK - 159/24 Vedtak**

Formanskapet gir dispensasjon frå reguleringsplan PÅLHAUGEN 3, planID 20120001, som omsøkt i søknad datert 15.10.2024.

Vilkår for dispensasjonen:

Dagens utbyggar skal i tråd med reguleringsføresegn §8.1 bokstav c vere med å koste halvparten av kostnadane for utforming og utbygging av BLK 4, når BKS 3 og BKS 4 skal byggast ut.

**Kommunedirektøren si tilråding:**

Formanskapet gir dispensasjon frå reguleringsplan PÅLHAUGEN 3, planID 20120001, som omsøkt i søknad datert 15.10.2024.

Vilkår for dispensasjonen:

Dagens utbyggar skal i tråd med reguleringsføresegn §8.1 bokstav c vere med å koste halvparten av kostnadane for utforming og utbygging av BLK 4, når BKS 3 og BKS 4 skal byggast ut.

**Vedlegg:**

Hareid kommune - omsorgsbustader - gbnr 41/1263 m.fl. - Pålhaugen - dispensasjon frå reguleringsplan

Til uttale - dispensasjon - Hareid 41/1263 med fleire - Pålhaugen - omsorgsbustadar

Intern oversending - Notat - Omsorgsbustadar - Pålhaugen - gnr 41 bnr 1263-1333-1053-1186-1187-1249

Referat frå førehandskonferanse Pålhaugen 41/1263

Pålhaugen - førehandskonferanse

Gbnr. 41/1263 m.fl. - Pålhaugen - søknad om førehandskonferanse

Anmodning om forhåndskonferanse

Naboer-11.09.2022

Nabokart

Situasjonskart

Situasjonsplan

Søknad om dispensasjon - Pålhaugen omsorgsbustadar - Del 2

b1-A40 11 - Snitt A-B

b1-A40 12 - Snitt C-E

u-L10 00 Situasjonskart med reguleringsplan 10.06.2024

u-L10 01 Situasjonsplan 10.06.2024

u-L10 03 Situasjonssnitt 10.06.2024

u-L10 04 Situasjonssnitt 10.06.2024

u-L44 01 Illustrasjon Adkomst 10.06.2024

u-L44 02 Illustrasjon nordaust 10.06.2024

u-L44 03 Illustrasjon frå søraust 10.06.2024

u-L44 04 Illustrasjon frå sørvest 10.06.2024

u-L44 05 Illustrasjon frå nordvest 10.06.2024

u-L44 06 Illustrasjonar Bygg 10.06.2024

u-L44 07 Illustrasjonar Uteområde 10.06.2024

u-L44 08 Illustrasjon Oversikt 10.06.2024

Søknad om dispensasjon - Pålhaugen omsorgsbustadar - Del 1

1. Følgerev

2. Søknad om dispensasjon

3. Nabovarsel

4. Kvittering-for-nabovarsel

5. Merknad-til-nabovarsel-1-20240622-KAI-ENDRE-STRIDH

6. Merknad 2 - E-post

7. Merknad 2

8. Merknad 3 - sign

9. Merknad 4 - E-post

10. Merknad 4 - Merknader til Pålhaugen Omsorgsbustadar, juni 2024

11. PÅLHAUGEN - Merknader - oppsummering

12. Tilsva merknadar

13. Erklæring om rett til parkeringsplassar

14. 21020-RIG03 Geoteknisk prosjekteringsrapport

**Saksopplysningar:**

Sporstøl Arkitekter søker som ansvarleg søker på vegne av Hareid kommune dispensasjon etter plan- og bygningslova §19-1 for å bygge nye omsorgsbustader innanfor reguleringsplan for Pålhaugen 3 i Hareid Kommune. Prosjektet består av ulike typer bygg for ulike grad av omsorg, tilhøyrande carporter, tilsette parkering og universelt utforma leikeplassar. Området ligg mellom idrettsanlegg og småhusbustader i reguleringsplan 'Pålhaugen 3' (planID 20120001).

Hareid kommune har behov for fleire bustadar for særskilte grupper grunna dårleg tilstand på eksisterande bygg og mangel på tilgjengelege bustadar. Prosjektet på Pålhaugen skal samle eining for bu og habilitering, og leggje til rette for betre arbeidsforhold for personalet.

Pålhaugen ligg sentralt i Hareid, nær offentlege institusjonar, butikkar og skular, i tillegg til at det er kort avstand til kommunens dagtilbod. Prosjektet omfattar ulike typar bygg for ulik grad av omsorg, carportar, tilsettparkering og leikeplassar. Det største bygget har 13 leilegheiter for brukarar med særskilte behov og tett oppfølging. I tillegg er det 8 leilegheiter i frittstående bygg for brukarar som kan klare seg sjølv med noko tilsyn. Det er også planlagt ein ny avlastningsbustad nær personalavdelinga. Målet er å skape eit variert og attraktiv område med beplantning, leikeplassar og ulike bygningsvolum langs gata, slik at det framstår som eit vanleg bustadområde. Deler av området er regulert til bustadar for særskilte grupper, medan ein del er tiltenkt einebustader og tomannsbustader. Bygga er tilpassa reguleringsplanen så godt som råd, men det er behov for mindre avvik, spesielt for leilegheitsbygget og parkeringsløyisinga, grunna ulike behov samanlikna med einebustader. Det er difor søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen.

### **Kva gjeld dispensasjonen?**

Omsøkt dispensasjon gjeld endringar i reguleringsplan for Pålhaugen 3 (planID 20120001) som i dag er regulert til frittliggende småhus(BFS), konsentrert småhus(BKS) og bustader/institusjoner(BAA).

Det er søkt om dispensasjon for følgjande punkt i føresegnene til reguleringsplanen:

A.(§5.1.5e) BLK4 er kvartalsleikeplass felles for alle eigedomane innanfor plangrensa.

B.(§3) Leikeplass BLK2 går inn på formål for bustader.C.(§3 og 5.1.2a) Formålet BKS1 er regulert til konsentrert småhus, ikkje leilighetsbygg

D. (§5.1.2a) Innanfor BKS1 kan det førast opp inntil 6 bueiningar. Tiltaket har 13.

E.(§5.1.2c) BKS1 mønehøgde inntil 8,5 meter. 2 møner på tiltaket har 8,7 meter.

F. (§5.1.2e) Parkering BKS1. Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bueining der den eine skal vere garasje eller carport. Tiltaket er planlagt med felles parkeringsområde.

G. (§5.1.3e) Parkering og gjesteparkering BAA1 . Innafor BAA1 skal det opparbeidast 1 parkeringsplass pr. bueining i garasje. I tillegg skal det opparbeidast 4 opne parkeringsplassar til besøkande. Halvparten av plassane skal være tilpassa rørslehemma. Tiltaket er planlagt med felles parkeringsområde.

H. (§5.1.1d) Parkering på eiga tomt BFS2. På kvar einskild tomt skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar på egen grunn. Tiltaket er planlagt med felles parkeringsområde.

I. (§3) Delar av SGS (gang/sykkelveg) vert ikkje etablert som regulert, men lagt litt om for å gi plass til eit uteområde med grillplass.

### **Tiltakshavar/ansvarleg søkjar sine argument for dispensasjonspunkta**

#### **1.Argument til krav om å opparbeide leikeplass f\_BLK4 og arealformål leikeplass f\_BLK2 (punkt A og B)**

- **Fem leikeplassar** innanfor reguleringsplanen sine grenser.
  - Tre av desse ligg innanfor utbyggingsområdet.
    - f\_BLK1-2 og f\_BLK5 skal opparbeidast saman med omsorgsbustadane.
  - To ligg på andre sida av vegen Pålhaugen mellom arealformål BKS3 og BKS4

- f\_BLK3-4 ønskast opparbeidd saman med arealformål BKS3-4 (dispensasjon)
- **Spesifikke leikeplassar:**
  - f\_BLK1: Nærleikeplass for felt BFS2 og eksisterande bustader innanfor felt BKS2.
  - f\_BLK2: Felles for områda BAA1 og BAA2, med krav om universell utforming.
  - f\_BLK5: Felles for BKS1 (leilegheitsbygget) og eksisterande bustad felt BFS1.
- **Endringar og tilpassingar:**
  - f\_BLK2 vert noko kortare og breiare enn regulert, men arealet er tilsvarande som i reguleringsplanen på grunn av gangveg langs køyrevegen.
- **Tillegg til leikeplassar:**
  - Nye bustader får flott opparbeidd felles uteplass ved fellesstova i leilegheitsbygget.
  - Felles uteopphaldsareal med gapahuk og grillplass.
  - Mange gangvegar som gir moglegheit for å sykle/gå tur rundt heile området.
- **Leikeplass f\_BLK4:**
  - Opprinneleg meint som kvartalsleikeplass for heile planområdet.
  - Forutsetningane er endra, og det vert no bustader for særskilte grupper.
  - f\_BLK4 vert opparbeidd samtidig med felt BKS3-4.
- **Dispensasjon og vurdering:**
  - Dispensasjon frå arealformål for leikeplass f\_BLK2 vil ikkje vesentleg tilsidesette omsyna.
  - Arealet er endra på grunn av gangveg, men er fullverdig erstatta utan negativ effekt for bustadane.
  - Tre av fem leikeplassar vert realisert med prosjektet.
  - Området får fleire gode uteopphaldsareal av høg kvalitet.
- **Fordelar og ulemper:**
  - Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.
  - Området får tre nye leikeplassar med varierte leikeapparat og fleire andre gode uteopphaldsareal.

#### **Argument for søknad om dispensasjon for auka bustadmasse og mønehøgde i arealføremål BKS1 (punkt C, D og E)**

- **Arealføremål BKS1:**
  - Regulert for konsentrerte småhus – omsøkt som leiligheter.
  - Maks 6 bueiningar – omsøkt til 13 leiligheter (bueiningar)
  - Maks 8,5 meter mønehøgde – omsøkt til 8,7 meter
- **Bygg 1 - Hovudhuset:**
  - Består av 13 sjølvstendige leilegheiter, fellesstove og ei personalavdeling.
  - Skal fungere som hovudbase for alle tilsette.
  - Alle delar av bygget ligg innanfor byggegrensene.
  - Utnyttingsgrada er under maks tillate utnytting.
  - Leilegheitene har eige inngangsparti frå bakkeplan/svalgang.
- **Utforming av bygget:**
  - Bygget er utforma for å ikkje framstå som voluminøst i høve til dei omkringliggende småhusbustadane.
  - Består av 3 fløyer organisert rundt eit tun/grøntareal, hovudsakeleg med saltak.
  - Variert farge- og materialbruk for å gi meir identitet til dei einskilde leilegheitene.
- **Mønehøgde:**
  - To av mønene er 200 mm over tillat mønehøgde på grunn av krav til romhøgde og konstruksjonar.
  - Viktig å behalde lik vinkel på alle møner for å oppretthalde bustadpreget.

- **Vurdering av dispensasjon:**
  - Dispensasjon frå krav til arealformål BKS1 (type bygg, antal bueiningar og maks mønehøgde) vil ikkje vesentleg tilsidesette omsyna.
  - Bygget dekker eit stort behov for denne type leilegheiter utan å gå utanfor regulerte byggegrenser og utnyttingsgrad.
  - Fleire grep er gjort for at bygget ikkje skal framstå som voluminøst og for å gi det bustadpreg.
- **Fordelar og ulemper:**
  - Ulempen er at bygget får noko større areal enn ved konsentrerte småhus.
  - Fordelen er at bygget dekker eit stort behov for leilegheiter for særskilte grupper.
  - Leilegheitene med bebuarar med størst behov for tett oppfølging vil vere samla og nær personalfasilitetane.
  - Fordelen vurderast som større enn ulempen.

#### **Argument for søknad om dispensasjon frå parkeringskrav (punkt F, G og H):**

- **Behov for parkering:**
  - Prosjektet er omsorgsbustader, og behovet for parkering er annleis enn ved eine- og tomannsbustade (konsentrert småhus)
  - Dei fleste brukarane har ikkje eigen bil.
- **Parkeringskrav:**
  - BFS2 og BKS1: 2 parkeringsplassar per bueining, der ein skal vere garasje/carport for BKS1.
  - BAA1: 1 plass per bueining, samt 4 plassar på terreng (halvparten tilpassa rørslehemma).
  - BAA2: 2 plassar i garasje og 2 opne plassar utanfor garasje.
- **Plassering av parkeringsplassar i prosjektet:**
  - BFS2: Parkeringsplassar ved carportane, kvar bueining har 1 plass i carportane.
  - 7 plassar for besøkande mellom avlastning og leilegheitsbygg.
  - Avstigningslomme ved leilegheitsbygget.
  - Eigen parkeringsplass for tilsette (utanfor planområdet)
- **Vurdering av behov:**
  - Planlagt antall parkeringsplassar dekker behovet til brukarane, besøkande og tilsette.
  - Omsynet bak kravet er ikkje vesentleg tilsidesett.
  - Alle bustadane har 1 plass i carport.
  - Rom for endringar dersom behovet endrar seg i framtida.
- **Fordelar og ulemper:**
  - Antall planlagde parkeringsplassar og plassering vurderast ikkje som ein stor ulempe.
  - Omsorgsbustadane har ikkje behov for parkeringsplassar tett på inngangsdøra.
  - Brukarane ønskjer ikkje å bu for nær ein parkeringsplass.
  - Fordelen er at parkeringa er tilpassa behovet og kan endrast ved behov.
  - Områda ved bustadane kan nyttast til uteområde i staden for parkeringsplass.
  - Kort avstand til carportane.
- **Konklusjon:**
  - Fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene

#### **Argument for søknad om dispensasjon frå arealformål gang- og sykkelveg (SGS), omlegging, grillplass (punkt I)**

- **Plassering av gang- og sykkelveg:**

- Regulert gang- og sykkelveg knytt til gang- og sykkelveg langs eigedomsgrensa vert flytta lenger sør for å gi plass til uteareal.
- Ønske om å etablere felles uteopphaldsareal med gapahuk og grillplass i enden av vegen.
- **Vurdering av dispensasjon:**
  - Dispensasjon frå arealformål vil ikkje tilsidesette omsyna.
  - Gang- og sykkelveg med tilknytning til gang- og sykkelveg langs eigedomsgrensa er oppretthaldt, sjølv om plasseringa er justert.
  - Avviket vurderast som ingen ulempe.
- **Fordelar og ulemper:**
  - Fordelen er at bebuarane får ein flott felles samlingsplass utandørs.
  - Uteopphaldsarealet ligg ikkje heilt inntil uteplassane til leilegheitene.
- **Konklusjon:**
  - Fordelen vurderast som større enn ulempen.

## **Byggesak si vurdering av innkomne merknader til nabovarsel**

Nabovarsel var sendt 13.06.2024. Det kom inn fire merknader til varselet. I det komande er merknadane vurdert (Viser også til vedlegget 'Tilsvar merknader' datert 14.10.2024)

1. **Kai Endre Strid (Pålhaugen 8 / Gnr 41 bnr. 745 og 941)**
  - Ønsker gangvegtilkomst over grøfta vis-à-vis innkøyrsele til Pålhaugen 8 for tryggare ferdsel for born og gåande/syklande.
  - Ønsker fartsdempar mellom innkøyrslene til Pålhaugen 8 og 10.
  - Bomplassering, parkering og 30-sone (pr telefon)

### Ansvarleg søkjar sitt tilsvar til merknaden:

#### Gangtilkomst/kryssingspunkt

- Kryssingspunktet var allereie vist på teikningar vedlaft nabovarsel, så nabo kom med ynskjet på informasjonsmøtet 01.06.2024.

#### Fartsdemparar

- Ønske om fartsdemparar er diskutert med arkitekt og Hareid kommune.
- Iht. Statens Vegvesen sin handbok V128 er vegstrekninga kortare enn anbefalt lengde for fartsdempande tiltak.
- Anbefalt å gjennomføre fartsmålingar før ein vurderer fartsdempande tiltak.
- Anbefaler at merknaden ikkje vert tatt til følge.

#### Bomplassering og tilkomst til parkering for tilsette

- Arkitekt, ansvarleg søkar og Hareid kommune har funne ei anna løysing for parkering for tilsette.
- Ingen behov for annan tilkomst til parkering for tilsette.
- Eksisterande bomplassering vert vidareført.

#### 30-sone

- Ønske om 30-sone er meldt inn til Hareid kommune.
- Det må vurderast å utarbeide skiltplan .

### Byggesakseininga si vurdering/konklusjon

Byggesakseininga har vurdert merknadane. Fleire av merknadane er imøtekommne. Innspelet vert delvis tatt til følge.

## **2. Inga Ishild Hareide (gbnr 41/141)**

- Er kritisk til arealformål parkeringsplass for tilsette. Meiner at eksisterande parkeringsplassar kan nyttast.

- Kritisk til veg til parkeringsplass for tilsette. Pålhaugvegen bør forbli gang- og sykkelveg.
- Ønsker at huset vert senka for estetikk og harmoni med omgjevnadene.
- Ønsker tilknytning frå vegen gjennom feltet til gangvegen langs fotballbanen for betre tilgjenge.

#### Ansvarleg søkjar sitt tilsvar til merknaden

##### Parkering for tilsette

- Ei anna løysing for parkering for tilsette er funnen etter nabovarslingsperioden.
- Andre parkeringsareal i området kan ikkje nødvendigvis nyttast sjølv om dei har liten bruk.
- Hareid kommune har avtalt å bruke 18 plassar ved turnhallen og 7 plassar på naboeigedomen gbnr. 41/587.
- Merking av parkeringsplassane vil gjere parkeringa ryddigare og oppnå tilstrekkeleg med plassar.

##### Tilkomst parkering for tilsette

- Parkeringsplass for tilsette er endra, og bomplassering vert som eksisterande.
- Merknaden er ikkje relevant lenger.

##### Mønehøgda bygg 1

- Mønehøgda målast frå terrenget rundt bygget, og ei senking vil ikkje endre høgda på muren mot vegen.
- Muren er nødvendig for eit flatt og universelt utforma uteområde.
- Muren har ei høgde på maks 1,30-1,40 meter i svingen og går ned mot 0 i begge endar.
- Avviket i mønehøgda er nødvendig for å klare dagens krav til høgder i arbeidsbygning og valt takform.
- Merknaden gjeld muren mot vegen, ikkje mønehøgda på bygget. Dei to høgdena heng ikkje saman.
- Anbefaler at merknaden ikkje vert tatt til følge.

##### Tilknytning eksisterande gangveg

- Dette var allereie medtatt i prosjektet før nabovarsling og vist på teikningar vedlagt nabovarselet.

#### Byggesakseininga sin vurdering/konklusjon

Byggesakseininga har vurdert merknadane. Fleire av merknadane er imøtekommne. Innspelet vert delvis tatt til følge.

### **3. Else Kristine Stridh (Gbnr 41/114 og 1341)**

- Vegbreidde: Smal veg, vanskeleg for to bilar å passere.
- Krysset Pålhaugen/Isakdalen: Dårleg sikt på grunn av busker, mur og gjerde.
- Trafikkavvikling: Ønsker å behalde eksisterande bomplassering for å dele trafikken.
- Parkeringsplass for tilsette: Spørsmål om denne er naudsynt, foreslår alternative parkeringsplassar.

#### Ansvarleg søkjar sitt tilsvar til merknaden

##### Vegbreidde Pålhaugen

- Merknaden gjeld vegen opp frå Isakdalen, som er under oppgradering av Hareid kommune.
- Vegen er kontrollert av ansvarleg søkar og har tilsvarande regulert breidde, men vegskulder er ikkje tilstrekkeleg for heile strekninga.
- Merknaden gjeld ikkje dette prosjektet og er meldt inn til prosjektleiar for vegen.
- Ber om at merknaden vert sett vekk frå i denne samanheng.

##### Krysset Pålhaugen/Isakdalen

- Ansvarleg søkar har meldt denne delen av merknaden vidare til prosjektleiar for vegprosjektet.

- Merknaden gjeld ikkje nabovarsla tiltak.
- Ber om at merknaden vert sett vekk frå i denne samanheng.

#### Trafikkavvikling

- Eksisterande bomplassering vert beholdt, og det same gjeld gangveg frå eksisterande bom til Myravegen.

#### Parkeringsplass tilsette

- Viser til svar på merknad 2 som omtalar ny løysing for parkering til tilsette.

#### Trafikktryggingsplan

- Ny trafikktryggingsplan er under utarbeiding.
- Arkitekt har gjennom heile prosessen hatt fokus på mjuke trafikantar.

#### Byggesakseininga si vurdering/konklusjon

Byggesakseininga har vurdert merknadane. Fleire av merknadane er imøtekomne. Innspelet er delvis tatt til følgje.

#### **4. Agnes Hareide og Roger Wagland (gbnr 41/357, 740, 1306, 1331. Med hovudhus på 41/13)**

- Pålhaugen er eit vakkert område som bør utviklast estetisk og trivselsfremjande.
- Er ikkje imot auka mønehøgde, men ønsker bygget tilpassa omgjevnadene.
- Er kritisk til ny parkeringsplass på dyrka mark, foreslår alternative parkeringsplassar.
- Pålhaugvegen bør forbli gang- og sykkelveg utan gjennomkøyring, viktig for borns tryggleik.

#### Ansvarleg søkar sitt tilsvar til merknaden

##### Maks tillatt mønehøgde BKS1

- Som i merknad 2 gjeld merknaden muren og ikkje mønehøgda i seg sjølv.
- Viser til svar på merknad 2, og ber om at merknaden ikkje vert tatt til følgje.

##### Parkeringsplass tilsette

- Viser til svar på merknad 2 som omtalar ny løysing for parkering til tilsette.

##### Gangveg frå eksisterande bom til Myravegen

- Viser til svar på merknad 1 og 3.
- Eksisterande bomplassering vert beholdt, og det same gjeld gangveg frå eksisterande bom til Myravegen

#### Byggesakseininga si vurdering/konklusjon

Byggesakseininga har vurdert merknadane. Fleire av merknadane er imøtekomne. Innspelet er delvis tatt til følge.

#### **Uttalar til høyringa frå regionale instansar**

##### **1. Uttale frå Statsforvaltaren, datert 08.11.2024, oppsummert:**

Innanfor gjeldande reguleringsplan skal det bli fem leikeplassar. Tre av desse ligg i det skisserte utbyggingsområdet, medan dei to siste (f\_BLK3 og f\_BLK4) ligg på andre sida av vegen. Nærleikeplassane i utbyggingsområdet skal opparbeidast samtidig med omsorgsbustadane. Kvartalsleikeplassen (f\_BLK4) og ein mindre nærleikeplass (f\_BLK3) ligg i ein annan del av planområdet.

f\_BLK4 er meint å vere kvartalsleikeplass for heile planområdet. Føresetnadane er endra fordi det no skal byggast bustader for særskilte grupper på ein større del av området. Difor er det naturleg at leikeplass f\_BLK4 vert opparbeidd samtidig med felt BKS3-4, der det er tillate totalt 20 bueiningar.

Dersom utbyggingsområdet får dispensasjon frå kravet til kvartalsleikeplass, vil det bli færre

bueiningar å fordele kostnadane på når kvartalsleikeplassen seinare skal etablerast. Vi ser ikkje kvifor behovet for ein kvartalsleikeplass blir mindre sjølv om ein større del av planområdet skal nyttast til omsorgsbustader. Kvartalsleikeplassen vil vere til glede for både bebuarar, besøkande og det omkringliggande buområdet.

Kommunen søker sjølv om dispensasjon frå kravet i reguleringsplanen. Statsforvaltaren meiner kommunen bør stille like strenge krav til seg sjølv som til andre tiltakshavarar.

Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon frå rekkefølgekravet til opparbeiding av kvartalsleikeplassen, elles ingen merknader.

## **2. Uttale frå Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 15.11.2024, oppsummert:**

Innanfor reguleringsplanen skal det vere fem leikeplassar. Tre av desse ligg innanfor utbyggingsområdet, medan dei to siste ligg på andre sida av vegen Pålhaugen mellom BKS3 og BKS4. Dei tre leikeplassane vest for Pålhaugen skal opparbeidast i samband med etablering av omsorgsbustadene. Leikeplassane f\_BLK3-4 ligg aust for Pålhaugen, og leikeplass f\_BLK4 er meint å vere kvartalsleikeplass for heile området.

Søknaden peikar på at føresetnadene er endra, sidan det skal byggast bustader for særskilde grupper på ein større del av området, og at leikeplassen først vert opparbeidd ved utbygginga av felt BKS 3-4. Vi forstår argumentasjonen om å vente med opparbeiding av leikeplass, sidan det i første omgang skal byggast bustader for menneske med særskilde behov, og utbygginga aust for Pålhaugen vil skje seinare.

Likevel har kommunen eit ansvar for at leikeplassar og uteareal vert opparbeidd i tråd med planvedtak. Kvartalsleikeplassar er ikkje berre for leik, men også for rekreasjon og aktivitetar for alle aldersgrupper, uavhengig av funksjonsnivå.

Fylkeskommunen rår i frå å gi dispensasjon frå kravet om opparbeiding av leikeplass f\_BLK4. Søknad om dispensasjon frå arealføremål, maksimum antal bueiningar og parkering har dei ingen merknader til.

## **Kommunen si dispensasjonsvurdering**

For å kunne innvilge dispensasjon må følgjande vilkår i følgje plan- og bygningslova §19-2 vere oppfylt:

- *Dispensasjonen kan ikkje tilatast dersom omsynet bak føreseigna det dispenserast frå, omsynet i lovens føremålsføresegn eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentleg tilsidesett."*
- *Fordelane ved å gi dispensasjon skal vere klart større en ulempene*

## **Dispensasjon frå krav om opparbeiding av leikeplass (f\_BLK4 og f\_BLK2) (punkt A og B)**

Vurdering av om omsynet bak føreseigna blir vesentleg sett til side:

Formålet med å inkludere en **kvartalsleikeplass** i en reguleringsplan er å sikre at det finnes tilgjengelige og trygge lekeområder for barn i nærmiljøet. Dette bidrar til å fremme fysisk aktivitet, sosial interaksjon og generell trivsel blant barn og familier. Kvartalsleikeplasser er viktige for å skape et balansert og inkluderende bomiljø, hvor alle aldersgrupper har tilgang til nødvendige fasiliteter.

Byggesakseininga vurderer at dispensasjon frå rekkefølgekrav om opparbeiding av f\_BLK4 og f\_BLK2 ikkje vesentleg tilsidesett reguleringskravet. Dette er basert på fleire faktorar:

- **Alternative leikeplassar:** innanfor prosjektet skal det etablerast tre leikeplassar som alle oppfyller krav til universell utforming og funksjonalitet. Desse leikeplassane vil vere lett tilgjengeleg for bebuarar, born som er på besøk og elles born som ferdast i området. Leikeplassane som er tenke etablert vil sikre at barn og familiar får gode leikeområder. Det bør også i denne samanheng særskilt nevast at idrettsanlegg med fotballbaner mm. ligg like ved byggeprosjektet.
- **Nytt gangsystem:** Det nye gangsystemet vil forbetre tilgjengelegheiten og moglegheiten for rekreasjon.
- **Felles uteoppholdsareal:** prosjektet inkludera etablering av eit felles uteoppholdsareal med gapahuk og grillplass, som vil bidra til sosial interaksjon og trivsel blant bebuarane og andre. Dette området vil fungere som eit viktig supplement til leikeplassane.
- **Plassering av f\_BLK4 og f\_BLK2:** Leikeplassane innanfor prosjektet vert opparbeida. Leikeplassane det søkes dispensasjon for ligg på andre sida av vegen, og er soleis ikkje ein naturleg del av dette utbyggingssteget.
- I tillegg ligg utbyggingsområdet like ved friidrettsområdet og friområde som er enkelt tilgjengeleg for busettarane i feltet.

Det er sjølvsagt uheldig at prosjektet ikkje klarer å bygge ut i tråd med krav i reguleringsplanen knytt til opparbeiding av alle leikeplassane. Basert på argumentasjonen over konkludera byggesakseiniga med at omsøkt dispensasjon ikkje vil ha vesentlege negative konsekvensar for bumiljøet eller tilgjengelegheiten til leikeområder, og at dei tiltaka som skal etablerast innanfor prosjektet vil kompensere for mangelen på ein kvartalsleikeplass.

Vi vurderer at omsynet bak føresegna ikkje blir vesentleg sett til side.

#### Fordelar og ulemper ved å gi dispensasjon

Dispensasjonen for leikeplass f\_BLK4 har både fordelar og ulemper. Når det gjeld fordelane, vil det framleis vere gode moglegheiter for born og unge i området å utfolde seg på funksjonelle leikeplassar, sjølv om den opphavlege planen vert endra. Nye gangsystem og felles uteoppholdsareal vil verke positivt for nærmiljøet. Leikeplassen er naturleg skilt frå prosjektet med ein bilveg, og det er idrettsanlegg i umiddelbar nærleik. Tre nye leikeplassar blir etablert, og alle er universelt utforma. I tillegg får området fleire andre gode uteoppholdsareal med gapahuk, grillplass, fellesterrasser og gangveg rundt heile området.

På den andre sida er det nokre ulemper. Det kan potensielt bli færre som kan bidra økonomisk til å bygge ut leikeplassen når siste del av feltet skal byggast ut. Dette kan påverke den økonomiske gjennomføringa av prosjektet. Vidare får ein ikkje utvikla feltet i ein heilskap, noko som kan vere ei utfordring for den overordna planen.

Utbyggjar skal i tråd med reguleringsføresegn §8.1 bokstav c vere med å koste halvparten av kostnadane for utforming og utbygging av BLK 4. Dette vil bli satt som eit vilkår for dispensasjonen.

Samla sett vil prosjektet realisere tre av fem leikeplassar, og sjølv om leikeplass f\_BLK2 har endra form, er arealet erstatta i sin heilheit. Dette vil vere ein stor fordel for både framtidige brukarar og tilsette, og bidra til eit godt og funksjonelt nærmiljø.

Vi vurderer at fordelane er vesentleg større enn ulempene.

#### **Dispensasjon frå krav til arealformål BKS1 (type bygg), tal på bueiningar, og byggehøgde (punkt C, D og E)**

Omsynet bak føresegnet om å regulere til **konsentrert småhusbebyggelse** er å fremme effektiv arealbruk og skape attraktive, funksjonelle bomiljøer. Dette innebærer å sikre at boligområdene er godt tilpasset både eksisterende og framtidige behov, med fokus på

tilgjengelighet, miljøhensyn og sosial bærekraft. Konsentrert småhusbebyggelse kan bidra til å redusere transportbehovet ved å plassere boliger nær viktige tjenester og kollektivtransport, samtidig som det gir mulighet for variert boligtilbud og gode utearealer. Dette kan også bidra til å bevare grønne områder og redusere miljøbelastningen.

Omsynet bak føresegnet om maksimal **byggehøyde** er å sikre at bygninger harmonerer med omgivelsene og ikke dominerer landskapet eller nabolaget. Dette bidrar til å bevare lys- og luftforhold, samt sikre at bygninger ikke skaper skyggeproblemer for naboene. Høydebegrensninger kan også være viktige for å opprettholde en viss estetisk kvalitet og karakter i området.

Kommunen vurderer at dispensasjon fra krava til arealformål BKS1 (type bygg), tal på bueiningar og byggehøgde ikkje vesentleg tilsideset reguleringskrava. Dette er basert på fleire faktorar:

- **Tilpassing til eksisterande bebyggelse:** Sjølv om bygget har fleire bueiningar enn tillate, er det utforma slik at det ikkje ser voluminøs ut i høve til dei omkringliggende småhusbustadane. Dette bidreg til å bevare området karakter og estetiske kvalitet.
- **Funksjonalitet og tilgjenge:** Bygget ligg innanfor byggegrensa og utnyttingsgraden, og det er lagt stor vekt på funksjonalitet og tilgjenge. Dette sikrar at bustadene er godt tilpassa både eksisterande og framtidige behov.
- **Miljøomsyn og sosial berekraft:** Ved å bygge leilegheiter og ei personaleining med 13 sjølvstendige bueiningar, fremjast ein effektiv arealbruk og sosial berekraft. Dette bidreg til å redusere transportbehovet ved å plassere bustader nær viktige tenester og kollektivtransport, samstundes som det gir moglegheit for variert bustadtilbod og gode uteareal.
- **Bevaring av lys- og luftforhold:** Sjølv om bygget har to møner som er 200 mm over tillate mønehøgde, vurderast det at dette ikkje vil skape vesentlege skuggeproblem for naboane. Byggehøgda harmonerer framleis med omgjevnadene og bidreg til å bevare lys- og luftforholda i området.
- **Endra behov:** Vedteken reguleringsplan er utforma i tråd med eit konkret konsept om omsorgsbustadar. Forutsetningane og behova innan helse og omsorg har sidan vedteken plan endra seg. Sjølv om prosjektet har ei ulik utforming, tal på bueningar mm. er hovudgrepet i planen framleis teke i vare ved å tilby bustadar for omsorg.
- **Hovudmålet med planen:** tilrettelegging for bustadar for særskilte grupper.

Kommunen meiner på bakgrunn av følgande argumentasjon at dispensasjonen ikkje vil ha vesentlege negative konsekvensar for bomiljøet eller området karakter, og at dei føreslåtte tiltaka vil kompensere for avvika frå reguleringsplanen. Hovudargumentasjonen ligg i at hovudgrepet til planen og planens formål framleis er teke i vare, og difor kan ikkje denne endringa sjåast på å vesentleg tilsidesette reguleringsplanen.

Det første vilkåret i §19-2 for å gi dispensasjon er oppfylt.

Vi vil difor gå inn i ei vurdering av det andre vilkåret:

Fordelar:

- **Utbygging dekkjer behovet i omsorgssektoren:** Viktig for å møte etterspurnaden til riktig helsehjelp i Hareid kommune.
- **Fleksibilitet i arealbruk:** hovudformålet om vedteken reguleringsplan er å legge til rette for bustadar for særskilte grupper. Dispensasjonen gjer arealbruken meir fleksibel, men samstundes tek i vare hovudgrepet om å tilby bustadar knytt til omsorg.
- **Arkitektur:** Bustadane er særskilt utvikla for å ikkje bryte med eksisterande og ny busetting. Sjølv om leilegheitsbygget vert stort og har auka tal på bueiningar og butype har ansvarleg søkar lagt mykje i å tilpasse bygget til omgjevnadane. Fokus på at område skal sjå ut som «eit vanleg» bustadområde, noko som også er i tråd med føringane til planarbeidet. Utforminga av bygget bryter ned volumet og gir eit preg av

harmoni. Val av farge- og material til støttar også opp under eit levande og godt bumiljø.

- **Samlokalisering:** Ved å bygge fleire bueiningar enn reguleringsplanen legg opp til vil ein kunne samlokaliserte fleire av tenestane, noko som er særst positivt ut frå eit berekraftsperspektiv, både resursmessig og økonomisk.
- **Utnyttingsgrad og byggegrense:** er teke i vare. Dette gjer at volumet på bygningsmassen ikkje bryt med kva som var tenkt når reguleringsplanen vart utarbeida.
- **God og trygg arbeidsplass:**

Ulemper:

- **Auka bygningsvolum:** mønehøgde er auka til mønehøgde 8,7m frå ikkje 8,5m
- **Større areal:** leilighetsbygget vil få eit større areal (fotavtrykk) enn ved konsentrert småhus, ettersom dei tre delane av leilighetsbygget heng saman.

Ut frå dei vurderingane som er gjort, kan ein konkludere med at fordelane ved utbygginga veg tyngre enn ulempene. Det er teke grep for å redusere volumet på bygningsmassen, og hovudgrepa i planen knytt til bustadar for særskilte grupper er ivaretekne. Utbygginga vil dekke eit viktig behov i omsorgssektoren i Hareid kommune, og fleksibiliteten i arealbruken gjer at ein kan tilpasse seg endra behov over tid. Arkitekturen er nøye planlagt for å harmonisere med omgjevnadane, og samlokalisering av tenester vil bidra til berekraftige løysingar både ressursmessig og økonomisk. Sjølv om bygningsvolumet aukar noko, er dette innanfor akseptable grenser og vil ikkje bryte med intensjonane i reguleringsplanen. Totalt sett framstår prosjektet som eit positivt tilskot til lokalsamfunnet.

### Dispensasjon frå parkeringskrav (punkt F, G og H)

Omsynet bak føresegna om **parkerings** i en reguleringsplan er å sikre at det finnes tilstrekkelig og hensiktsmessig parkeringsmuligheter for beboere og besøkende. Dette bidrar til å redusere trafikkproblemer, forbedre trafikksikkerheten og sikre at parkeringsbehovet dekkes på en måte som er i tråd med områdets utforming og bruk.

Kommunen vurderer at dispensasjon frå parkeringskrava ikkje vesentleg tilsidesett reguleringskrava. Dette er basert på fleire faktorar:

- **Tilstrekkeleg parkering:** Ansvarleg søkar har planlagt parkeringsplassar som er tilstrekkelege for å dekke behovet til brukarane, besøkande og tilsette ved omsorgsbustadane. Dette sikrar at det ikkje vil oppstå parkeringsproblem i området.
- **Eksisterande parkeringskapasitet:** Naboane peikar på at det allereie er mykje parkering i området. Dette tyder på at det finst tilstrekkeleg kapasitet til å handtere ekstra parkeringsbehov som kan oppstå.
- **Avtale om tilsettparkering utanfor planområde:** Det er inngått ein avtale med Hareid IL og ein naboeigedom om tilsettparkering, noko som gjer at parkeringa nord i planområdet ikkje lenger vil vere ein del av prosjektet. Dette bidreg til å redusere presset på parkeringsplassar innanfor planområdet.
- **Nærleik til carport:** Sjølv om parkeringa ikkje er på eigen grunn, er den likevel innanfor planområdet og i kort avstand frå bustadane til carport. Dette sikrar god tilgjenge for brukarane.
- **Dialog med brukarane:** Prosjektet har vore i god dialog med dei som skal bu i bustadane og har tilpassa prosjektet etter behovet til brukarane. Dette viser at det er teke omsyn til brukarane sine behov og at parkeringsløysinga er godt gjennomtenkt.

Kommunen meiner på bakgrunn av følgjande argumentasjon at dispensasjonen ikkje vil ha vesentlege negative konsekvensar for områda. Det første vilkåret i §19-2 for å gi dispensasjon er såleis oppfylt.

Vi vil difor gå inn i ei vurdering av det andre vilkåret:

Fordelane med den planlagde parkeringa for omsorgsbustadane er mange. For det første er parkeringa tilpassa behovet til brukarane, besøkande og tilsette, noko som sikrar at det er tilstrekkeleg med plassar utan at det går på bekostning av uteområda. Sidan dei fleste brukarane ikkje har eigen bil, er det ikkje nødvendig med to parkeringsplassar per bueining slik det er for eine- og tomannsbustader. Dette gjer at ein kan nytte arealet meir effektivt til andre formål, som grøntareal og uteområde, noko som er positivt for bumiljøet. Plasseringa av carportane innanfor arealformål BFS2 gjer at kvar bueining har ein plass i carport, og det er også lagt til rette for besøkande og tilsette med eigne parkeringsplassar. Dette gir fleksibilitet og moglegheit for endringar dersom behovet skulle endre seg i framtida.

På den andre sida kan det vere nokre ulemper. Sjølv om parkeringa er tilpassa behovet, kan det oppstå situasjonar der det er behov for fleire plassar, spesielt ved besøk eller arrangement. Plasseringa av parkeringsplassane kan også vere eit tema, då nokre brukarar kanskje ønskjer å ha bilen nærare bustaden sin. Likevel har det vore eit ønske frå brukarane å ikkje bu for nær ein parkeringsplass, noko som er teke omsyn til i planlegginga.

Samla sett ser det ut til at fordelane med tilpassa parkering og bevaring av uteområde veg tyngre enn dei potensielle ulempene. Tiltaka som er gjort for å sikre tilstrekkeleg parkering og samtidig bevare bumiljøet, bidreg til å skape eit godt og funksjonelt bumiljø for brukarane.

### **Dispensasjon I: Omlegging av gang- og sykkelveg og etablering av grillplass**

Omsynet bak føresegna om å etablere **gang- og sykkelsti (SGS)** i reguleringsområdet er å fremme trygg og miljøvennleg transport for gåande og syklande. Dette bidrar til å redusere biltrafikk, forbetre trafikksikkerleiken, og auke tilgjengelegheita til ulike deler av området.

Kommunen vurderer at dispensasjon frå parkeringskrava ikkje vesentleg tilsidesett reguleringskrava. Dette er basert på fleire faktorar:

- **Intakt og heilskapleg gang- og sykkelsti/veg:** sjølv om regulert Gang- og sykkelsti (SGS) vert flytta litt lenger sør, vil gang- og sykkelvegane internt i prosjektet henge saman. Det vil også henge saman med gang- og sykkelvegane utanfor prosjektområdet.
- **Trygg og miljøvennleg ferdsel for mjuke trafikantar:** er teke i vare ved å heilskapleg gang- og sykkelsti i og utanfor planområdet.
- **Tilgjengelegheita som reguleringsplanen legg opp til:** er også godt teke i vare.

Byggesakseininga meina på bakgrunn av følgande argumentasjon at dispensasjonen ikkje vil ha vesentlege verknadar for dei omsyna som gang- og sykkelsti skal ta i vare.

### **Det første vilkåret i §19-2 for å gi dispensasjon er oppfylt.**

Vi vil difor gå inn i ei vurdering av det andre vilkåret:

Fordelane med å flytte gang- og sykkelvegen lenger sør er fleire. For det første gir det bebuarane eit flott felles uteopphaldsareal med gapahuk og grillplass, noko som fremjar sosialt samvær og trivsel. Dette området ligg ikkje i nær tilknytning til eit av bygga, noko som sikrar at alle bebuarane kan nytte det utan å føle seg forstyrta. Samstundes er gang- og sykkelvegen framleis tilknytt vegen langs eigedomsgrensa, slik at tilkomsten er oppretthaldt og funksjonaliteten ikkje blir påverka negativt.

På den andre sida kan det vere nokre ulemper ved å justere plasseringa av gang- og sykkelvegen. Endringa kan føre til at enkelte bebuarar får lengre avstand til vegen, noko som kan vere mindre praktisk for dei som nyttar sykkel eller går mykje. Likevel ser det ut til at fordelane med eit felles uteopphaldsareal veg tyngre enn dei potensielle ulempene, då det bidreg til eit betre bumiljø og meir trivsel for bebuarane. Samla sett er justeringa av gang- og sykkelvegen ein god løysing som balanserer behovet for tilkomst og uteopphaldsareal på ein tilfredsstillande måte.

### **Konklusjon:**

Samla sett ser vi at fordelane ved å gi dispensasjon frå reguleringsplanen er vesentleg større enn ulempene. Prosjektet sikrar at tre av fem planlagde leikeplassar vert realisert, noko som gir born i området fleire moglegheiter til lek og aktivitet. Dette er positivt for deira fysiske og sosiale utvikling. Alle dei 3 leikeplassane er planlagt med universell utforming, noko som gjer dei tilgjengeleg for alle born, inkludert dei med funksjonsnedsettingar. Dette fremjar inkludering og likestilling.

Prosjektet gir også fleire andre uteopphaldsareal av høg kvalitet, som gapahuk, grillplass og fellesterrasser. Dette gir innbyggjarane fleire moglegheiter for sosialt samvær og rekreasjon. Opparbeiding av gangvegar rundt heile området gjer det enklare og tryggare for folk å gå og sykle, noko som fremjar ein aktiv livsstil og reduserer behovet for bilbruk. Prosjektet inkluderer også bustader for særskilte grupper med varierende behov for oppfølging, noko som sikrar at fleire som har behov for det får tilpassa bustader og nødvendig støtte i kvardagen.

Når det gjeld leikeplass f\_BLK4, er det viktig å merke seg at behovet for ein stor kvartalsleikeplass ikkje er like presserende no, sidan bustadane som er tenkt opparbeida er for særskilte grupper. Det vil vere meir naturleg å opparbeide denne leikeplassen samtidig med felt BKS3-4, der det er tillate totalt 20 bueiningar. Dette vil sikre at leikeplassen vert opparbeida i takt med utbygginga og at ressursane vert nytta på ein mest mogleg effektiv måte.

Fordelane med hovudhuset er mange. Bygget dekkjer eit stort behov for leilegheiter for særskilte grupper, noko som er viktig for å møte etterspurnaden i Hareid kommune. Leilegheitene har eige inngangsparti frå bakkeplan eller svalgang, noko som gir kvar eining ein viss grad av sjølvstende. At bygget fungerer som hovudbase for alle tilsette, med fellesstove og personalavdeling, sikrar god oppfølging og tilgjengelegheit for bebuarane. Utforminga av bygget bidreg til å bryte ned volumet og gi det eit bustadpreg som harmonerer med dei omkringliggjande småhusbustadane.

Når det gjeld parkering, er den tilpassa behovet til brukarane, besøkande og tilsette, noko som sikrar at det er tilstrekkeleg med plassar utan at det går på bekostning av uteområda. Dette gir fleksibilitet og moglegheit for endringar dersom behovet skulle endre seg i framtida.

Flytting av gang- og sykkelvegen lenger sør gir bebuarane eit flott felles uteopphaldsareal med gapahuk og grillplass, noko som fremjar sosialt samvær og trivsel. Samla sett bidreg desse tiltaka til eit betre bumiljø og meir trivsel for bebuarane, noko som veg tyngre enn dei potensielle ulempene.

### **Vilkår:**

**Dagens utbyggar skal i tråd med reguleringsføresegn §8.1 bokstav c være med å koste halvparten av kostnadane for utforming og utbygging av BLK 4, når BKS 3 og BKS 4 skal byggast ut. Dette vil bli sett som eit vilkår for dispensasjonen.**

Konsekvensar for barn og unge: Ingen kjente

Konsekvensar for eldre: ingen kjente.

Konsekvensar for menneske med nedsett funksjonsevne: Ingen kjente

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen kjente

Konsekvensar for folkehelsa: ingen kjente

Miljøkonsekvensar: ingen kjente

Økonomiske konsekvensar: Ingen kjente

Beredskapsmessige konsekvenser: Ingen kjente

Bent Arild Grytten  
Kommunedirektør

Tanja Rafteseth  
Konstituert einingsleiar

