

Karmøy kommune

4291 Kopervik

Deres referanse:

20/4055-4Dato: **16.06.2021**Saksnr.: **2019/26099**Dok.nr.: **9**

Saksbehandler:

Synnøve Hognestad

**Karmøy kommune - gnr 15 bnr 278 mfl - Detaljregulering -
Haugehjørnet - Plan 2084 - Forespørsel om trekking av innsigelse**

Vi viser til brev datert 02.06.21 med spørsmål om trekking av innsigelse gitt av fylkesutvalget i møte 12.03.19.

I fylkesutvalget ble det gjort følgende vedtak:

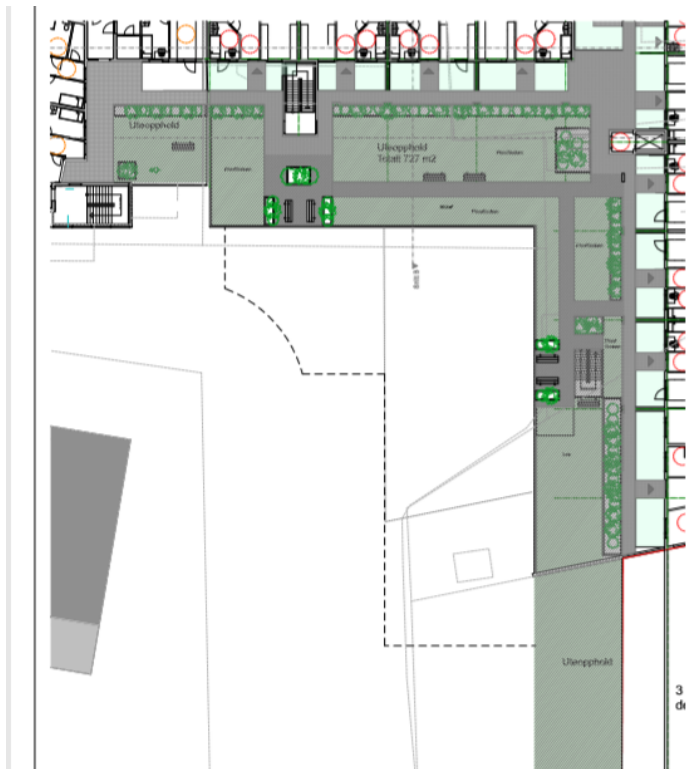
1. Rogaland fylkeskommune vil gi ros til kommunen for å utforme en plan som bygger opp om mål fortetting i Åkrehamn sentrum.
2. Det fremmes innsigelse til manglende bestemmelser som sikrer god kvalitet og barns behov for lekeareal av tilstrekkelig størrelse og kvalitet.
3. Det fremmes innsigelse til den delen av planen som gjelder krav til parkering til næringsarealet.
4. I saker hvor det fremmes innsigelser eller faglige råd knyttet til lekearealer, bes det legges ved oversiktskart hvor andre lekearealer i området er markert.

Karmøy kommune har også tidligere, i brev 27.05.19, sendt forslag til hvordan innsigelsene kan løses. Fylkesrådmannen vurdert i brev 02.07.19 at innsigelsen knyttet til punkt 3 i fylkesutvalget sitt vedtak av imøtekommet. Punkt 2 i innsigelsen ble opprettholdt.

Karmøy kommune har nå bearbeidet planen ytterligere og skissert et nytt forslag til hvordan innsigelsen knyttet til lekeareal kan løses. Det er også sendt utkast til utomhusplan både på bakkeplan og i 2. etasje.



Figur 1 Utomhus bakkeplan



Figur 2 Utomhusplan 2. etasje

Hovedtema knyttet til diskusjon om felles uteoppholdsareal da saken ble behandlet i fylkesutvalget, var andel uteoppholdsareal på bakken og kvalitet for felles uteoppholdsareal.

Nytt justert planforslag innebærer en økning antall boenheter fra 38 til 46 boenheter, etter at eiendom gnr. 15, bnr. 409 er innlemmet i planforslaget. Med utgangspunkt i krav til størrelse for felles uteoppholdsareal, jfr retningslinjer i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATPH), er det krav om 20 m² felles uteoppholdsareal på terreng. 46 boenheter som ny revidert plan nå åpner for, gir dermed krav til 920 m² felles uteoppholdsareal på terreng. Nytt justert forslag legger til rette for totalt 1372 m² der 645 m², om lag 70% av det samla arealkravet, blir dekket på terreng.

I tillegg utløser prosjekt med boenheter over 25 boenheter områdelekeplass. Denne funksjonen er tenkt dekket i Åkraparken, 150 meter sør for planområdet.

I brev fra kommunen datert 02.06.21, blir det konkret stilt spørsmål ved om størrelse på areal på bakkenivå slik det er skissert i utomhusplanene, jfr figur 1 og 2 nå er stort nok til at innsigelse kan innfris.

Regionalplanen stiller både krav til størrelse og kvalitet for felles uteoppholdsareal. I vurdering av om innsigelse kan innfris, vil det derfor være nødvendig å også vurdere om arealene samlet dekker den funksjonen felles uteoppholdsareal, jfr retningslinjer i ATPH er tenkt å ha. Her vil både størrelse på arealene på bakkeplan, men også utforming av arealene være relevant.

Et av kvalitetskravene i ATPH er at felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende. Arealene skal også være skjermet fra trafikk, forurensing og støy. Dersom fylkesrådmannen skal kunne akseptere at felles uteoppholdsareal på bakken er en god del mindre enn forutsatt i regionalplanen, er det viktig at areal på bakken blir gitt så god kvalitet som mulig.

Kvalitet for parkområdet på bakkenivå er forholdsvis generelt omtalt i forslag til bestemmelser. Skisse til utomhusplan gir likevel inntrykk av hvordan parkområdet er tenkt utformet.

I forslag til bestemmelser vil det bli stilt krav om at minst 150 m² skal opparbeides som nærelekeplass. Av skisse til plan for utomhus på bakkeplan er det vist lekesone både nord og sør i parkområdet på bakkenivå. Skissen viser også forholdsvis mye areal til gangsoner. Videre viser utomhusplanen flere punkt for varelevering/varemottak tett inntil park/lekearealet. Slik vi leser utomhusplanen er også arealet mellom bygningssmassen og næringsarealet i første etasje avsatt til varetransport.

Park/lekearealet framstår dermed som inneklemt mellom vei/parkering, vareleveringsareal og adkomstsoner for næringsarealet i 1. etasje. Dette gjør at funksjoner knyttet til næringsdelen lett kan sette preg på uteområdet.

Med utgangspunkt i de opplysningene fylkesrådmannen pr d.d har, vurderer vi at fordeling av felles uteoppholdsareal på bakkenivå kontra på tak som skissert, kan være en akseptert løsning. Dette forutsetter imidlertid at parkarealet blir utformet på en slik måte at kvaliteten blir best mulig. Før fylkesrådmannen tar endelig stilling til om innsigelsen kan innfris, ber fylkesrådmannen kommunen vurdere om område avsatt til lekeområde på bakkenivå kan organiseres slik at dette er mest mulig sammenhengende. Vi ber også kommunen vurdere om adkomst til næringsareal og varelevering/varemottak kan organiseres slik at lekearealet ikke er omkranset av parkeringsareal og annet areal med trafikk av store kjøretøy. Plassering av vareleveranse bør plasseres lengst mulig bort fra lekeareal, og ideelt sett bør antall adkomster for vareleveranse reduseres. Fylkesrådmannen vurderer det også som en stor fordel om de fem parkeringsplassene mellom park/lekeområdet og adkomstveg ble flyttet. Parkeringsareal så tett inntil parkarealet vil i mange tilfeller kreve både visuell og fysisk skjerming og dermed bidra til at parkområdet blir mer inneklemt og mindre funksjonelt som lekeområde.

Før innsigelse eventuelt kan innfris, ber vi også om at det blir utarbeidet utkast til plankart og bestemmelser slik at alle forhold knyttet til felles uteoppholdsareal både på bakkeplan og i 2. etasje kan vurderes samlet.

Hilsen

Knut Harald Dobbe
fagleder

Synnøve Hognestad
rådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland