

## Saksutredning:

### KARMØY KOMMUNE - GNR.15, BNR.278 MFL. - DETALJREGULERING - HAUGEHJØRNET - PLAN 2084

---

#### Behandlinger: FU

**Vedlegg:** Vedtak og saksframlegg  
Plankart  
Planbestemmelser  
Planbeskrivelse

#### Andre henvisninger:

---

#### 1. Sammendrag:

Detaljreguleringsplanen omfatter deler av et kvartal der bygninger skal rives for å gi plass til blokkbebyggelse i 4 etasjer. Første etasje er avsatt til næringsvirksomhet, de tre øverste etasjene er boliger med leiligheter av varierende størrelse. Videre er som i dag, kommunal parkeringsplass og eksisterende bedehus tatt inn i planen.

Hovedspørsmålet i denne saken er om uteoppholdsarealet er av god nok kvalitet, og om det er lagt til rette for et for stort antall parkeringsplasser tilknyttet næringsdelen. Fylkesrådmannen foreslår at det fremmes følgende innsigelser:

- Det fremmes innsigelse til manglende bestemmelser som sikrer god kvalitet og barns behov for lekeareal av tilstrekkelig størrelse og kvalitet.
- Det fremmes innsigelse til bestemmelsene som gjelder krav til parkering for areal avsatt til næring.

#### 2. Bakgrunn:

Karmøy kommune fremmer forslag til detaljreguleringsplan for Haugehjørnet, gnr 15, bnr 278 med flere i Åkrahamn sentrum. Detaljreguleringsplanen med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse ble sendt på høring i brev datert 04.02.19. Frist for uttale er 20. mars.

#### 3. Problemstilling:

Målet med denne planen er å legge til rette for boliger med næring og/eller kontor i deler av et kvartal i Åkrahamn sentrum. Kommunal parkeringsplass og eksisterende bedehus er også innlemmet i reguleringsplanen.

Fylkesutvalget skal ta stilling til om forslag til reguleringsplan er i samsvar med nasjonale interesser, regionale mål og føringer. Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP - Haugalandet) gir bestemmelser og retningslinjer som vil være førende. Særlige utfordringer i denne saken er:

- Uteoppholdsareal for boliger
- Parkeringsdekning og utforming av parkeringsareal

#### 4. Saksopplysninger:

Formålet med planen er å utvikle «Hauge-hjørna» i Åkrehamn sentrum. Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplan. I gjeldende reguleringsplan er området vist som kombinert formål bolig/forretning/kontor, offentlig formål og parkeringsplasser. Oversiktsbilde over dagens situasjon er vist i figur 1.

Parkeringsplassen midt i planområdet er eid av Karmøy kommune. Innenfor eiendomsgrensen til bedehuset er det i dag ca 20 parkeringsplasser. Innenfor hele planområdet er det totalt ca 68 parkeringsplasser.



Figur 1 Dagens situasjon. Gnr/bnr 15/91 er bedehuset. Gnr/bnr 15/786 er i dag kommunal parkeringsplass.

Formålet med ny detaljregulering er å tilrettelegge for 38 boenheter i form av blokkbebyggelse med næring og eller kontor i 1. etasje. Parkering for bolig vil ligge under bakkenivå. I tillegg er det lagt til rette for rundt 50 parkeringsplasser. Uteoppholdsareal er tenkt plassert delvis på bakkenivå og delvis på lokk i 2. etasje.



Figur 2 Detaljreguleringsplan som nå er ute på høring

#### 4. Fylkesrådmannens vurderinger:

Fylkesrådmannen er positiv til hovedgrepet i planen om å etablere en tettere bebyggelse enn gjeldende plan legger opp til. Åkrehamn har stort fortetningspotensiale, og det er et overordna mål både i ATP – Haugalandet og kommuneplanen og utnytte arealene i Åkrehamn på en bedre måte enn i dag.

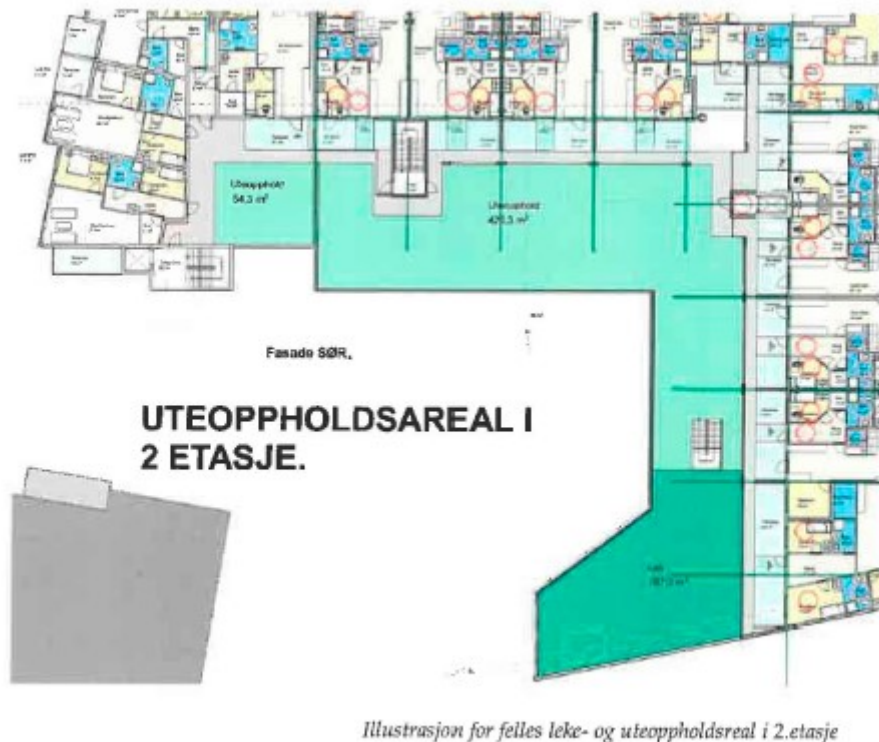
Fylkesrådmannen er likevel skeptisk til utforming av uteoppholdsarealene. Videre mener fylkesrådmannen at planområdet legger til rette for en vel stor andel parkeringsplasser på bakkenivå.

#### Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal har stor betydning for et stabilt bomiljø, aktivitet, helse og trivsel. De bør derfor utformes slik at de er tilstrekkelig og mest mulig sammenhengende areal for alle, og med god kvalitet.

ATP – Haugalandet gir rammer for utforming av uteoppholdsareal. For Åkrehamn setter retningslinjene krav om minimum 20 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr boenhet. Arealet skal være på terreng.

Planen legger opp til 38 boenheter. Etter retningslinjer i ATP – Haugalandet gir dette krav om totalt 760 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal. Krav i ATP – Haugalandet er at uteoppholdsarealet først og fremst blir dekket innenfor egen tomt. I reguleringsplanen er det avsatt et parkareal på 220m<sup>2</sup> på terreng. Parkarealet er tenkt som et offentlig område som kan inngå i et nettverk av andre uterom i Åkrehamn. Videre foreslår planen om lag 670m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i 2. etasje, ved inngangsparti i forlengelse av uteplassene til leilighetene i denne etasjen.



Figur 3

Samlet sett, med areal utenfor leilighetene i 2. etasje og parkområdet i bakkenivå dekker planen strengt tatt arealkrav til uteoppholdsreal i ATP - Haugalandet, men fylkesrådmannen er skeptisk til at en så stor andel av uteoppholdsarealet ikke skal ligge på bakken. Om lag 2/3 av uteoppholdsarealet er plassert i 2. etasje.

#### *Kvalitet og plassering henger sammen med bruk av arealene*

Utearealenes størrelse, kvalitet og utforming er avgjørende for bruken. Fylkesrådmannens vurdering er at lekeplass/uteoppholdsareal over bakken kan fungere som et supplement for opphold for voksne, men at dette vil fungere dårlig for barn, og på ingen måte kan fungere som en fullverdig erstatning for felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Det er derfor uheldig at en så stor andel av uteoppholdsarealet ligger i 2. etasje.

Fylkesrådmannen vil videre peke på at uteoppholdsarealene i 2. etasje ligger tett opp til og med innsyn til de private uteoppholdsarealene for leilighetene i denne etasjen. Dette kan oppleves problematisk og forringe kvalitetene både for de private og for felles uteoppholdsareal.

#### *Kvalitet for uteoppholdsareal har betydning for folkehelse*

Folkehelseperspektivet er vurdert i denne saken, og kommunen peker på en rekke punkter som er innarbeidet for å fremme folkehelse. Blant annet er det vist til flere funksjons- og kvalitetskrav i planlagt bygg. Videre er solforholdene for uteoppholdsarealene gode, og utearealene er godt beskyttet mot vær og vind. Alle disse momentene er viktige kvaliteter som har betydning for folkehelsen og som er godt ivare tatt i planen.

Fylkesrådmannen vil likevel peke på at bokkvalitet og boforhold, herunder kvalitet for uteoppholdsareal utgjør viktige indikatorer med hensyn til folkehelse og sosial likhet. Et minstemål av bokkvaliteter som for eksempel gode utearealer for opphold og lek bidrar til å sikre barns behov og behovene til de i befolkningen med minst valgmuligheter på markedet. I praksis handler rettferdig fordeling av felles goder og bokkvalitet om at også de med dårlig økonomi skal kunne etterspørre en kvalitativt god bolig, selv i sentrumsnære områder.

#### *Kompensere for manglende uteoppholdsareal*

Karmøy kommune har selv pekt på at størrelsen for lek og uteopphold er under arealkravene i henhold til både kommunal norm og regionalplan. I saksframstillingen er det lagt vekt på at planområdet ligger i kort avstand til Åkraparken. Videre argumenterer kommunen med at parkarealet på 220 m<sup>2</sup> på bakkeplan sørger for opparbeidelse av et offentlig rom med god kvalitet som kan brukes av flere.

I noen saker, ofte i byområder, der allerede tett bebyggelse har gjort at det er vanskelig å gi plass til nok uteoppholdsareal på bakken, har det vært akseptert at noe mindre uteoppholdsareal skal ligge på bakken innenfor egen tomt/utbyggingsprosjektet dersom utbyggingsprosjektet bidrar til å forbedre andre felles byrom/uteoppholdsareal utenfor prosjektet sitt planområdet.

Fylkesrådmannen vil gi kommunen ros for å ha innarbeidet krav om at parken midt i planområdet skal ha god tilgjengelighet fra flere kanter, men mener ikke det kan brukes som argument for at kvaliteten og størrelsen for resten av uteoppholdsarealene innenfor prosjektet kan være dårligere enn det som er gitt i retningslinjene i ATP – Haugalandet. Parkområdet er ikke så stort at det bidrar vesentlig til den samla potten over tilgjengelige byrom/uteoppholdsareal i Åkrehamn. Åkrehamn er heller ikke så tett bebygd i dag, at det kan gi grunn til å avvike fra normen om uteoppholdsareal. Fylkesrådmannen gjør også oppmerksom på at det allerede i retningslinjene i ATP – Haugalandet er tatt høyde for det overordna ønske om å bygge tett, og at krav til uteoppholdsareal i regiondelsentre og områdesentre er 20m<sup>2</sup> i stedet for 30m<sup>2</sup> som er kravet i området utenfor disse sentrene.

Fylkesrådmannen mener heller ikke forholdsvis kort avstand til Åkraparken kan brukes som et argument for redusert kvalitet for uteoppholdsarealene innenfor planområdet. Et så stort antall som 38 boenheter utløser krav om områdelekeplass. Åkraparken ligger om lag 150 meter unna. Åkraparken dekker behovet for områdelekeplass, men kan ikke være en fullgod erstatning for det «ordinære» uteoppholdsarealet.

Fylkesrådmannen foreslår **innsigelse** til at planen ikke sikrer uteoppholdsareal og barns behov for lekeareal i tilstrekkelig grad.

### Parkering

Planen legger opp til 48 parkeringsplasser under bakken og 50 parkeringsplasser på areal over bakken. Parkeringsanlegget under bakken skal etter planen dekke behovet for boligene, 1,25 parkeringsplass pr boenhet.

Parkeringsplassen på bakkenivå skal dekke behovet til næringsarealet i 1. etasje. Næringsarealet er på 2000 m<sup>2</sup> BRA. Parkeringsdekningen for næringsarealet blir dermed på 2,5 plasser pr 100 m<sup>2</sup>.

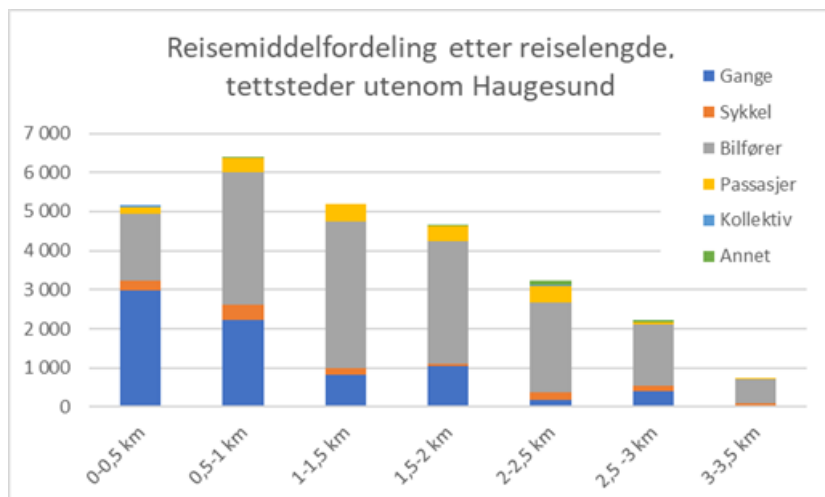
### *Mindre parkeringsareal kan gjøre byen mer attraktiv*

Ett hovedmål i ATP – Haugalandet er å utvikle attraktive by- og tettstedssentrum. Avgjørende faktorer for å få til dette er å bygge tett, variert og legge opp til møteplasser/uterom med god kvalitet. Store areal med parkeringsplasser vil ofte oppfattes som «døde flater» og kan være med på å trekke attraktiviteten til sentrum ned.

### *Korte reise blir ofte gjennomført med bil*

Fylkesrådmannen vil også vise til reisevaneundersøkelsen for 2017. Av denne kan en lese at reiser internt i tettstedene i Haugalandet er korte, over 80% av reisene er under 2,5 km. Reiser over 1 km internt i tettsteder på Haugalandet er klart bildominerte. Også reiser mellom 0,5 og 1 km har mer enn 50% bilførerandel.

I og med at så stor andel av reisene er korte og i stor grad blir gjennomført med bil, er det stort potensiale for at en vesentlig større andel av reisene blir gjennomført til fots eller med sykkel. Mindre parkeringsdekning kan bidra til endring i reisemiddelfordeling.



Figur 4 Tall hentet fra reisevaneundersøkelsen i 2017

ATP – Haugalandet angir ingen eksakte maksimumskrav til parkering for næringsareal, men antyder at normen bør være maks 0,9 pr 100 m<sup>2</sup> BRA for handel og service og maks 1,2 pr 100 m<sup>2</sup> BRA for kontor og annen næring. Kommuneplanen til Karmøy kommune har krav om at det kan etableres inntil 1 parkeringsplass pr 50m<sup>2</sup> BRA for næringsareal.

Parkeringsdekningen for næringsarealet i denne planen ligger godt over anbefalingen i ATP – Haugalandet og også over kravet i kommuneplanen til Karmøy kommune. Fylkesrådmannen ser ingen grunn til at parkeringsdekningen skal være over fastlagte krav til kommuneplanen, og foreslår **innsigelse** til de parkeringskravene som er satt i reguleringsplanen. Både ønske om å øke kvalitet og attraktivitet i Åkrehamn og stort potensiale for å flytte andel reiser fra bil for sykkel- og gange, taler for mindre parkeringsdekning.

Bedehuset ligger innenfor planområdet, og har i dag om lag 20 parkeringsplasser innenfor sin eiendom. Aktiviteter i bedehuset vil først og fremst skje på kveldstid. Fylkerådmannen legger til grunn at besøkende til bedehuset kan benytte parkeringsareal avsatt til næringsdelen innenfor planområdet etter kontortid/åpningstid og at det derfor ikke er behov for ekstra parkeringsplasser tilknyttet bedehuset.

### *Mulig løsning*

Parkeringsarealet utgjør en forholdsvis stor del av arealbruken i planområdet. I tillegg til å redusere antall parkeringsplasser noe, kan en løsning være at mer av parkeringsarealet, også parkeringsplasser tiltenkt næringsarealet, blir plassert under bakken. Dette kunne frigitt noe mer areal til uteoppholdsareal på bakkeplan.

### **Forslag til 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.

Inge Smith Dokken  
fylkesrådmann

Christine Haver  
regionalplansjef

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*