

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLANENDRING 3000-7

Øygardsvegen, Midtre Eide – endring vedr. BK4-6 og frisikt

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammenraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 19.10.2022

Det legges opp til etablering av 25 boliger, som tilsvarer en boligtetthet på ca. 4 boliger per daa. Det legges dermed opp til en effektiv arealutnyttelse med høyere boligtetthet enn minstekravet i ATP-Haugalandet for denne type område.

ATP stiller krav om minimum 30 m² felles uteoppholdsareal i områder med gangavstand til sentrumsområder, og minimum 50 m² i andre områder. I kommuneplanen er det også krav om 50 m² til lek og uteopphold ved mindre enn 25 boenheter.

En økning i tomteutnyttelse kan gå på bekostning tilgjengelig uteoppholdsareal rundt boligene. Det bør derfor dokumenteres at krav om minste felles uteoppholdsareal kan oppfylles ved en slik endring. Lekeplassen (f_LEK3) er på ca. 305 m² og ivaretar deler av kravet til felles uteoppholdsareal. Den resterende delen må også sikres enten i plankart eller bestemmelser. De gir **faglig råd** til at krav om minste felles uteoppholdsareal per boenhet sikres bedre i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er nå tilført mer informasjon i beskrivelsen under barn og unges interesser om felles uteoppholdsareal og tilføyd ny bestemmelse § 30. Denne bestemmelsen stiller krav til minimum felles leke- og oppholdsareal pr. boenhet og at dette skal komme frem i byggesak via en situasjonsplan. Det er også tilføyd mere krav i bestemmelse om gatetun, som stiller strengere krav om utforming. Vi har valgt og ikke avsette uteoppholdsareal i plankartet da vi ønsker å ha fleksibiliteten når vi lager en utomhusplan og situasjonsplan.

Ny rekkefølgebestemmelse § 5: "GT1 skal utbedres i henhold til § 47 før boliger innenfor BK4, BK5 og BK6 tas i bruk".

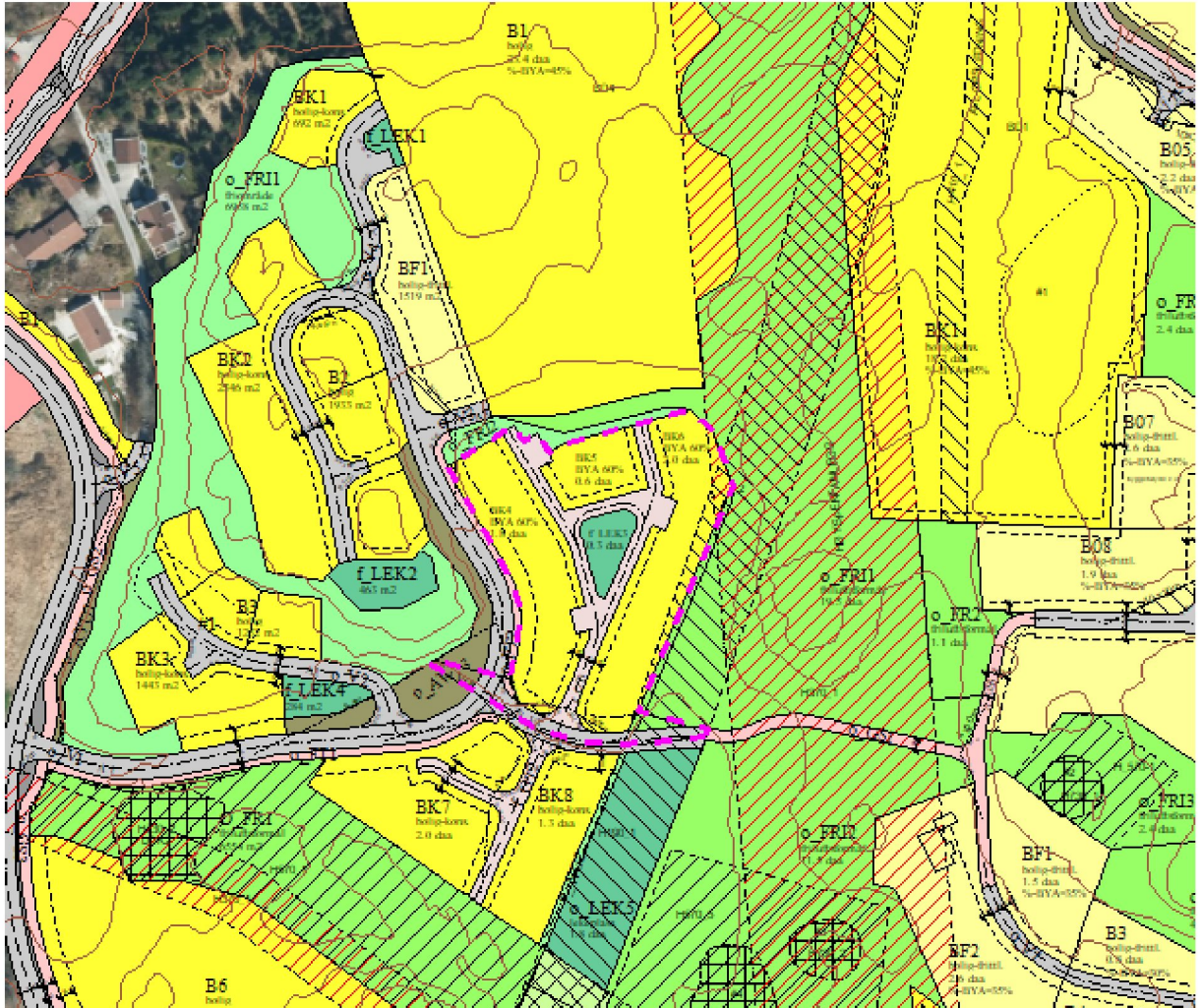
Administrasjonens kommentar:

Endringen gjøres i plan 3000 – Øygardsvegen, Midtre Eide, vedtatt 20.03.2012. I hovedplanen er det regulert 4 nærlekeplasser knyttet til ulike delfelt og en offentlig kvartalslekeplass på 1,7 daa, er regulert like sørøst for endringen. Alle lekeplassene er opparbeidet. Videre er det flere sammenhengende regulerte friområder og friluftsområder i nærhet av endringen, både i plan 3000 og tilgrensende plan 3012 – Asalheim (se figur 1 under).

En øking i boligareal, vil kunne gå på bekostning av uteoppholdsareal slik fylkeskommunen påpeker. Men planen er over 10 år gammel og det er ikke hjemlet m² i planen fra før av.

Kommunen vurderer det derfor slik at med presisering av minimum 50 m² felles leke- og uteoppholdsareal per boenhet, samt opprustning av gatetun vil være en akseptabel løsning for de 10% som boligbebyggelsen økes. Gatetunet er kun opparbeidet som en asfaltert veg i dag. En opprustning av gatetunet med blant annet visuelle fartsdempende tiltak, nedlagt kantstein i inn- og utkjøringen og at det utstyres med parkmessig møblering og beplantning, vil være et positivt supplement for alle beboerne i delfelt BK4, BK5 og BK6.

Viser ellers til forslagsstillers kommentar.



Figur 1: Oversikt over reguleringsplaner i området. Plangrensen for endringsforslaget er vist med rosa stiplede linje.

2. Statens vegvesen, transport og samfunn, mottatt 31.10.2022.

De har ingen merknader.

3. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 01.11.2022

Det legges opp til etablering av 25 boliger, som tilsvarer en boligtetthet på ca. 4 boliger per daa. Boligtettheten gir en høyere tetthet enn minstekravet i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP). En fortetting i dette området er derfor i tråd med de regionale og nasjonale føringene om arealutnyttelse i sentrumsnære områder.

De viser til viktigheten ved at barn og unges interesser blir skikkelig ivaretatt når det bygges tettere. Gode uteareal har stor betydning for et stabilt bomiljø, aktivitet, helse og trivsel. Små og dårlige uteareal rammer særlig barn og eldre, som er avhengig av et godt nært tilbud. Når man nå utnytter en større del av tomten til boligareal, vil dette kunne gå på bekostning av uteområdene rundt boligene. Kravene til uteområder per boenhet gitt i kommuneplanen og regionalplanen må legges til grunn i utbyggelsen. De viser også til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Plankartet viser et lekeområde på 0,3 daa, men det kommer ikke frem hvordan resterende areal til felles uteopphold er sikret. De fremmer derfor et **sterkt faglig råd** om krav til uteoppholdsareal per boenhet blir sikret i plankart og bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:

Det er nå tilført mer informasjon i beskrivelsen under barn og unges interesser om felles uteoppholdsareal og tilføyd ny bestemmelse § 30. Denne bestemmelsen stiller krav til minimum felles leke- og oppholdsareal pr. boenhet og at dette skal komme frem i byggesak via en situasjonsplan. Det er også tilføyd mere krav i bestemmelse om gatetun, som stiller strengere krav om utforming. Vi har valgt og ikke avsette uteoppholdsareal i plankartet da vi ønsker å ha fleksibiliteten når vi lager en utomhusplan og situasjonsplan.

Ny rekkefølgebestemmelse § 5: "GT1 skal utbedres i henhold til § 47 før boliger innenfor BK4, BK5 og BK6 tas i bruk".

Administrasjonens kommentar:

Viser til kommentaren til fylkeskommunen over, samt forslagsstillers kommentar.