KARMØY KOMMUNE

Dato:
31.07.2020
Arkivsak-ID.:
20/4068
JournalpostID:
20/39849

Sakshandsamar: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
098/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020

Norheimsmarka - detaljregulering 5096

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innsigelse mot det foreliggende forslag til plan. Utvalget konstaterer videre at Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune i den avholdte administrative drøfting fastholder sin innsigelse mot planforslaget. Hovedutvalg teknisk og miljø vil på dette grunnlag be administrasjonen ta initiativ til å gjennomføre mekling, jf. plan- og bygningslovens § 5-6. Det vises i denne forbindelse til begrunnelsen gitt i den foreliggende saksforberedelse

Hovedutvalg teknisk og miljø 01.09.2020:

Behandling:
Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 098/20 Vedtak:
Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innsigelse mot det foreliggende forslag til plan. Utvalget konstaterer videre at Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune i den avholdte administrative drøfting fastholder sin innsigelse mot planforslaget. Hovedutvalg teknisk og miljø vil på dette grunnlag be administrasjonen ta initiativ til å gjennomføre mekling, jf. plan- og bygningslovens § 5-6. Det vises i denne forbindelse til begrunnelsen gitt i den foreliggende saksforberedelse

Saksutredning

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har på vegne av Odd Hansen Prosjekt AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 5096 for Norheimmarka.

Planområdet ligger på Norheim, like nord for kirkegården. Det grenser i øst til Norheimsvegen, og Norheimmarka-vegen i vest.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 18,4 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene boligbebyggelse, uteopphold/lek, kjøreveg, gatetun og parkering.

Bebyggelsen planlegges med et sentralt grøntområde for lek/uteopphold, med interne gangadkomster som krysser planområdet nord – sør og øst – vest. Bebyggelsen ligger med «ryggen» mot kjørevegene som skaper et skjermet rom i midten. Intern adkomst skal være via gatetun. Det er vedlagt skisse i tidligere saksbehandling viser hvordan gatetunet i prinsippet skal opparbeides og være like mye anlagt på gående og syklenes premisser som bilisters (se lenke under «saksbehandling»).

Frittliggende bebyggelse legges i sør-øst og sør i planområdet, mens flermannsboliger legges i den vestre delen mot Norheimmarka-vegen. I nord planlegges rekkehus. Konsentrert bebyggelse (flermannsboliger og rekkehus) skal ha parkering på anvist sted i plankartet, P1 og P2, og gangadkomst til boliger fra disse.

Totalt planlegges det 53 nye boenheter.

SAKSBEHANDLING:
Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.12.19 - sak 141/19 og følgende vedtak ble fattet:

> ***Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan 5096 for Norheimmarka – 148/1042, datert 03.12.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.***

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 28.01.20. Rogaland Fylkeskommune fikk utsatt frist til å gi uttale til 20.02.20, ettersom deres uttale måtte behandles i fylkestinget 18.02.20.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen 23.01.20, 02.03.20
2. Fylkesmannen i Rogaland 24.01.20
3. Haugaland Brann- og Redning IKS 15.01.20
4. Mattilsynet 16.01.20

B. Private merknader:

1. Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid 27.12.19
2. Kristian Lindås Sørensen 28.01.20

Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til saken.

Behandling av innsigelse:

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet saken den 28.04.2020, saknr. 46/20, og følgende vedtak ble fattet:

> ***Hovedutvalg teknisk og miljø viser til uttalelsen fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland***

Fylkeskommune og konstaterer at det foreligger innsigelse mot planforslaget slik det nå foreligger. Hovedutvalg teknisk og miljø vil be administrasjonen ta initiativ til å avholde administrativt drøftingsmøte mellom kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen med tanke på å komme fram til en løsning for planlagt arealbruk som ivaretar kommunens interesser.

Drøftingsmøtet ble gjennomført digitalt 17.06.2020, med representanter fra Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune og Karmøy kommune.

Partene har ulike ståsteder i forhold til innsigelsens innhold, som går på tettheten (boenheter/daa):

- Fylkesmannen ønsker en høyere tetthet fordi planen, etter Fylkesmannens syn, er i strid med planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. På møtet ble det også trukket frem at planområdet ligger på fulldyrket jord og at det er sentralt til kollektivtraseen.

- Fylkeskommunen ønsker en tetthet godt over 4 boliger/daa fordi planforslaget ligger sentralt i forhold til Norheim sentrum, nærhet til andre funksjoner (skole, barnehage etc.), og fordi Norheim sentrum er overdimensjonert med handel i forhold til innbyggere som sokner til sentrumet.
    - Karmøy kommune har akseptert en tetthet på 3,4 etter vurderinger som går på bokvalitet, ivaretakelse av barn og unges interesser, sosioøkonomiske forhold, demografiske forhold, bygningstypologier i nærheten til planområdet, tilpassing til eksisterende bebyggelse og muligheten for fremtidige transformasjoner i eneboligområdene rundt Norheim sentrum.

Partene kom ikke til enighet under møtet, men noen forhold ble avklart:

- Enighet om at tettheten i planforslaget er 3,4 boenheter/daa.
- Fylkesmannen ønsker at tetthet forespeilet i regionalplan for Haugalandet legges til grunn, men er åpne for å vurdere å trekke innsigelsen dersom boenhetene økes med 8 – 10 flere boenheter. Fylkeskommunen vil ikke si hva som må til før de vurderer å trekke innsigelsen.
- Det er teknisk infrastruktur under parkeringsplass f_P1 som gjør at det ikke kan anlegges bygningsstrukturer over/under den.

Resultatet av drøftingsmøtet er gjennomgått med forslagstiller og deres konsulent.

Tidligere saksutredninger finnes på følgende lenker:

- Førstegangsbehandling HTM: https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/180331/
- Innstilling HTM til drøftingsmøte: https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/181795/

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Kommunalsjef teknisk mener det er for enkelt å se Norheimsmarka som en isolert plan på Norheim. ATP trekker frem at krav til tetthet må sees i forhold til tomtens størrelse, utforming, terreng og stedets karakter for øvrig (ATP – Haugalandet – retningslinjer for boligbygging, punkt 12), videre skal

kommunene legge til rette for et differensiert boligtilbud i samsvar med forventet framtidig befolkningsstruktur og unngå at andelen mindre boligenheter innenfor et boligprosjekt/område begrenses (punkt 13), sikre bokvalitet (punkt 14) og tilgang til områder for lek og aktivitet (punkt 15).

Kommunalsjef teknisk viser til at disse punktene er omtalt og vurdert i tidligere saksfremlegg. Det er ikke slik at kommunen er prinsipielt imot å bygge tettere, men kommunen har andre forhold som også skal vurderes. Dette er forhold som kommunen her pålagt å vurdere, blant annet etter Folkehelseloven, som skal sikre at innbyggerne får en tilfredsstillende bokvalitet.

En rask kikk på eiendomsmarkedet vil vise at en på Norheim kan få en enebolig med tomt (3 soverom) for under 3 millioner. Disse boligene er gjerne eldre boliger fra 1950- og 1960 – tallet. Nye boliger, også leiligheter, ligger gjerne over denne prisen.

I utgangspunktet vil en tro at dette ikke er av interesse for arealplanlegging, men på lengre sikt har det mye å si for utviklingen av området. Rundt Norheim sentrum, som stort sett er et kjøpesenter, er det store områder med eneboliger fra 1950 – og 1960-tallet. Mer eller mindre hele området som ligger innenfor 750 – meterssonen, hvor det skal bygges med 4 – 8 boliger/daa, er bebygd med eldre eneboliger. Skal en endre dette, må husene selges slik at områdene kan transformeres. Dette betyr at de nye boligene som kommer opp må ha fordeler ved seg som gjør at folk heller velger å kjøpe disse, enn de gamle, billigere boligene. Det gjør en ikke ved å legge opp til en utbygging som oppleves som trang, med for lite uteoppholdsareal og lekeareal.

Å fortette et sentralt område kan ha mange fordeler; lavere utslipp av klimagasser fra transport, lavere utslipp knyttet til oppvarming og vedlikehold av gamle bygningsmasser, muligheter for tilrettelegging av nærmiljøet, det er arealbesparende, etc. Det må derimot gjøres på sikt, og det må gjøres riktig.

I Levekårsundersøkelsen fra 2017 kom det frem at blant dem som melder om boligproblemer, melder over 50 % av de som bor i blokk/bygård om problemer. Det er kriminalitet i nærområdet og støy som i første rekke skiller seg ut, men også trangboddhet og manglende tilgang på uteområde tilknyttet boligen.

Når kommunen så skal vurdere om en plan er god nok til å kunne godkjennes, må kommunen også vurdere om det er greit at det er legges opp til en tetthet som gjør at nettopp de to siste boligproblemene som i størst grad oppleves i leiligheter, kan bli et fremtidig problem.

Tettheten i planforslaget er dermed ikke en så enkel problemstilling som at det er et tall som skal oppnås, og det er ikke så enkelt at en kan si at en bare skal bygge leiligheter i lavblokker for å få nok enheter og nok areal på bakkeplan til uteoppholdsareal og lek.

Det er problemstillinger som spenner over flere punkter, blant annet;

- Demografi
- Nærliggende boligtypologier
- Mulighet for fremtidig transformasjon i nærområdet
- Folkehelse (både den fysiske og mentale helsen)
- Sosioøkonomiske forhold

På bakgrunn av dette anbefaler kommunalsjef teknisk at det foretas mekling i forelagte planforslag.

Vedlegg:

R5096-htm1
Planbestemmelser
planbeskrivelse