



Sakshandsamar: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann:

| Saksnr. | Utval                        | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 006/21  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 19.01.2021 |
| 025/21  | Kommunestyret                | 22.03.2021 |

## **226-22 -Detaljregulering for Åkra sentrum I og II. Endring fra lekeplass til bolig 15/937 og regulering av lekeplass på 15/843**

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937, del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II (vist på kart sist datert 01.09.20) med tilhørende bestemmelser.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte reguleringsarbeid for del av gnr. 15, bnr. 843 med det formål at det innenfor eiendommen skal reguleres lekeplass. (Del av godkjent reguleringsplan 2107, Åkra sør – Veakrossen, og vist på vedlagte kart datert 01.09.20).

Vedtak som innstilling frå Hovedutvalg teknisk og miljø - 19.01.2021 - 006/21

1. Kommunestyret vedtar endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937, del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II (vist på kart sist datert 01.09.20) med tilhørende bestemmelser.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte reguleringsarbeid for del av gnr. 15, bnr. 843 med det formål at det innenfor eiendommen skal reguleres lekeplass. (Del av godkjent reguleringsplan 2107, Åkra sør – Veakrossen, og vist på vedlagte kart datert 01.09.20).

**Hovedutvalg teknisk og miljø 19.01.2021:**

### **Behandling:**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**HTM- 006/21 Vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937, del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II (vist på kart sist datert 01.09.20) med tilhørende bestemmelser.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte reguleringsarbeid for del av gnr. 15, bnr. 843 med det formål at det innenfor eiendommen skal reguleres lekeplass. (Del av godkjent reguleringsplan 2107, Åkra sør – Veakrossen, og vist på vedlagte kart datert 01.09.20).

**Kommunestyret 22.03.2021:**

**Behandling:**

Saken ble trukket.

**KST- 025/21 Vedtak:**

Saken ble trukket.

## Saksutredning

### Bakgrunn for planforslaget

Rådmannen fremmet i juni 2017 forslag til endring av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II. Forslaget til endring omfatter et areal på ca. 0,6 da og innebærer at regulert lekeplass blir omdisponert til boligområde. Gjeldende bestemmelser blir beholdt uendret.

Forslaget ble begrunnet med at en endring av reguleringsplanen er en forutsetning for at en skal ha mulighet for å komme fram til minnelige avtaler om grunnerverv i forbindelse med realisering av Engvegen, strekninga fra Åkravegen til Tostemvegen. Dette er et sentralt prosjekt i forbindelse med realisering av effektiv trafikkavvikling i Åkrehamn og er en del av prosjektet ny fv. 547, Åkra sør – Veakrossen.

Arbeidet med realisering av denne delen av Engvegen ble startet opp av Karmøy kommune før Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente kommunedelplanen for vegstrekninga. Da reguleringsarbeidet for omkjøringsvegen kom i gang i 2018, så Statens vegvesen og Karmøy kommune det som mest hensiktsmessig at Engvegen ble innarbeidet som en del av planene for omkjøringsvegen. I denne situasjonen vurderte rådmannen at det var mest rasjonalt at arbeidet med den foreliggende reguleringsendring ble stilt i bero.

Reguleringsplanen for størstedelen av traséen for omkjøringsvegen ble godkjent av kommunestyret 01.07.19. Dette omfatter også Engvegen. Uansett utfall for den delen av omkjøringsvegen som ikke har godkjent reguleringsplan, vil en realisering av Engvegen være viktig. Utfordringene knyttet til grunnervervet er ikke endret selv om det er Rogaland fylkeskommune som nå skal gjennomføre grunnforhandlingene og erverv. Forlengelsen av Engvegen fram til Tostemvegen er en del av realiseringen av ny fylkesveg 547 som styringsgruppen for Haugalandspakken har gitt sin tilslutning til. Dette har ytterligere aktualisert behovet for en endelig avklaring av det foreliggende reguleringsarbeidet.

Siden det har gått noe tid siden reguleringsforslaget ble behandlet første gang, ser rådmannen det som hensiktsmessig å referere relevante deler av teknisk sjefs vurdering til behandlingen i 2017:

***Endringsforslagets konsekvenser for barn og unge:***

*Forslaget til endring av arealbruken medfører ingen endringer i det faktiske og reelle fysiske*

*miljøet med spesiell betydning for barn og unge. Området som foreslås omdisponert fra lekeplass til boligformål er en del av en hage som allmennheten ikke har tilgang til. Man kan kanskje si at forholdene for eventuelle barn som bor i boligen som disponerer det aktuelle arealet i dag, får noe forverrede forhold for aktivitet dersom det senere blir bygd en ny bolig på tomten. Blir det ikke bygd en ny bolig her, blir situasjonen uendret etter godkjenning av den foreslåtte reguleringsendringen.*

*Kommunen har for øvrig aldri tatt initiativ til å realisere reguleringsplanen slik den foreligger i dag.*

**Endringsforslagets konsekvenser for naturmangfoldet:**

*Planområdet er en del av et opparbeidet hageareal og det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet. Det er svært lite sannsynlig at det er sjeldne arter innenfor området.*

**Øvrig vurdering:**

*Det foreliggende forslag til endring i reguleringsplanen er fremmet som et ledd i arbeidet med å realisere utbygging av Engvegen mellom Åkravegen og Tostemvegen. I utgangspunktet er det ingen formell kopling mellom grunnvervet og spørsmålet om reguleringsstatus for deler av hagearealet til en bolig i området. Det er betingelsen som grunneier har satt for frivillig å avstå arealer som er grunnlaget for at rådmannen har valgt å starte reguleringsarbeid.*

*Oppstarten av reguleringsarbeidet har derfor fra rådmannens side hatt to ulike siktemål. Det ene er å løse et grunnverv. Det andre er det mer prinsipielle, og kanskje mer interessante, nemlig å få en politisk vurdering av hvor langt en skal gå i retning av å kople ulike forhold for å få mulighet til å løse et grunnverv i minnelighet.*

*Nå er det kanskje ikke grunn til å tro at det vil dukke opp mange helt tilsvarende saker, men om det gis tilslutning til å gå videre med denne saken gir jo det noen føringer for andre tilfeller der erverv av grunn skal gjennomføres.*

*Dersom en velger å gå videre med reguleringsaken, er heller ikke dette ukomplisert. Regionale myndigheter har i sine høringsuttalelser sagt at de ikke har vesentlige innvendinger dersom en finner erstatningsareal for det arealet som blir omdisponert. Dette finnes jo ikke i et relativt tett utbygd område slik som er situasjonen her. Problemstillingen som med stor sannsynlighet vil dukke opp, er om dette kan aksepteres av de nevnte myndigheter eller er dette i konflikt med nasjonale målsetninger om lekeareal for barn og unge? Og i så fall, er det grunnlag for innsigelse? Er det tilfellet, er man på et kjent spor.*

*På tross av de betenkeligheter knyttet til reguleringsendringen som skisseres her, vil teknisk sjef likevel anbefale at forslaget legges ut til offentlig ettersyn. Det er viktig å få en grundigst mulig opplysning av saken, og det får en gjennom å videreføre behandlingen. Så får en vurdere saken på ny når berørte parter og offentlige myndigheter er gitt anledning til å uttale seg til et konkret planforslag.*

Ovennevnte forslag til endring i reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 08.06.17 - sak 89/17 - og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937 - del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 08.06.17).
2. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 09.08.17.

Det innkam følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

- |    |                                                |          |
|----|------------------------------------------------|----------|
| 1. | Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 30.06.17 |
| 2. | Fylkesmannens miljøvernavdeling                | 07.08.17 |

B. Private merknader:

- |    |                     |          |
|----|---------------------|----------|
| 1. | John Marton Thorsen | 05.07.17 |
|----|---------------------|----------|

Administrativ vurdering er sammen uttalelser og merknad, vedlagt.

I sin uttalelse datert 07.08.17 fremmet fra fylkesmannen i Rogaland innsigelse mot det foreliggende planforslaget. Rådmannen i Rogaland fylkeskommune gir faglig råd om at endringen ikke godkjennes før kommunen har pekt på erstatningsarealer. Fylkesrådmannen uttrykker imidlertid forståelse for de utfordringene kommunen står overfor i forbindelse med gjennomføringen av planen for Engvegen.

Daværende teknisk sjef ga ved 1.gangsbehandlingen uttrykk for at den foreliggende saken ikke er ukomplisert, verken som enkeltsak eller sett i en mer prinsipiell sammenheng.

Hovedutvalg teknisk og miljø ga i sin behandling 08.06.17 tilslutning til at man kunne starte reguleringsarbeid med tanke på løse utfordringen knyttet til grunnerverv.

Gjennom høringsrunden har et nytt aspekt dukket opp. Hvor langt kan regionale myndigheter gå i å styre detaljer i kommunens arealdisponering? Fylkesmannen henviser i sin innsigelse til Rikspolitisk retningslinje for barn og unges interesser i planlegging. Her sies det at det skal skaffes erstatningsareal dersom leke- eller friområder blir tatt i bruk til annet formål. Dette forholdet er i det foreliggende tilfellet rent teoretisk. Arealet som blir omdisponert er et privat hageareal som ikke er tilgjengelig for allmenheten. Det er heller ikke noen realisme i at det noen gang vil bli tatt initiativ fra kommunen for å erverve arealet. Er det da relevant å bruke den rikspolitiske bestemmelsen som begrunnelse og hjemmel for å fremme innsigelse?

Kommunalsjef teknisk konkluderte i sin anbefaling til hovedutvalg teknisk og miljø med at saken hadde behov for å bli drøftet med regionale myndigheter. Målet var å finne en løsning som tar utgangspunkt i en felles forståelse av mulighetene for en minnelig løsning på grunnervervet, og som også gjenspeiler den faktiske situasjonen i området. Kommunalsjef teknisk så det som mest rasjonelt at denne avklaringen ble gjennomført gjennom en administrativ drøfting i samsvar med etablerte rutiner. Når denne drøftinga er gjennomført, ville reguleringssspørsmålet igjen bli lagt fram for hovedutvalg teknisk og miljø.

I tråd med det som er sagt over, ble saken behandlet i hovedutvalg teknisk og miljø 27.08.19, og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø viser til uttalelsen fra fylkesmannen i Rogaland og konstaterer at det foreligger innsigelse mot forslaget til endring slik det nå foreligger.*
2. *Hovedutvalg teknisk og miljø ber rådmannen ta initiativ til å avholde administrativt drøftingsmøte mellom kommunen og fylkesmannen med tanke på komme fram til en løsning på planlagt arealbruk som ivaretar kommunens interesser.*

17.12.19 ble det avholdt administrativt drøftingsmøte med fylkesmannen i Rogaland. Fylkesmannen opprettholdt sin innsigelse, men gav uttrykk for at dersom kommunen kunne finne et erstatningsareal ville en vurdere saken på nytt.

**Saken ble behandlet 01.09.20 i hovedutvalg teknisk og miljø og rådmannen hadde følgende vurdering:**

*Med den usikkerhet som har vært omkring realiseringen av ny fv. 547 fra Åkra sør til Veakrossen, har rådmannen, i lys av tilgjengelig saksbehandlingsskapasitet, ikke funnet det riktig å prioritere denne reguleringsaken. Nå er imidlertid situasjonen en annen i og med at styringsgruppen for Haugalandspakken har låst midler til opparbeidingstiltak i Åkrehamn sentrum. Forlengelsen av Engvegen inngår som en del av det som skal gjennomføres.*

*Rådmannen har derfor vurdert hvilke muligheter som foreligger for å finne et erstatningsareal for lekeplassen på bnr. 937. Etter nærmere vurdering, har rådmannen funnet å kunne anbefale at del av kommunens eiendom på bnr. 843 blir vist til lekeplass. Dette vil kunne bli en lekeplass som tilnærmet ivaretar de funksjoner som dagens regulerte lekeplass gjør. Riktignok ligger den på sørsiden av Åkravegen, men trafikken på Åkravegen vil bli redusert når Engvegen er etablert, så på denne bakgrunn finner rådmannen at denne løsningen er akseptabel.*

*Dette arealet inngår i reguleringsplan 2107, ny fv. 547 fra Åkra sør til Veakrossen. Det vil derfor være behov for en egen, formell reguleringsprosess for endelig avklaring av bruken av dette arealet. Men med bakgrunn i den overordnede arealvurderingen som er gjort, og med kommunen som grunneier, vil en reguleringsendring med stor grad av sannsynlighet blir realisert i løpet av rimelig tid.*

*Forutsetningen for at dette planarbeidet blir startet opp og gjennomført, er naturligvis at fylkesmannen trekker sin innsigelse.*

**Rådmannens konklusjon:**

*På bakgrunn av gjennomført saksprosess og det forslag til erstatningsareal for lekeplass som framgår av vedlagte kart, vil rådmannen anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ber fylkesmannen i Rogaland om trekke sin innsigelse til foreslått endring for gnr. 15, bnr. 937.*

Saken ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø i møte 01.09.20 - sak 101/20 - og følgende vedtak ble fattet:

*Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 2. gangsbehandling forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 15, bnr. 937, del av godkjent reguleringsplan for Åkra sentrum I og II (vist på kart sist datert 01.09.20).*

*Hovedutvalg teknisk og miljø forutsetter, som grunnlag for vedtakets pkt. 1, at det startes en egen planprosess for endring av del av gnr. 15, bnr. 843. Hensikten med endringen er å endre del av bnr. 843 innenfor godkjent reguleringsplan 2107 Åkra sør – Veakrossen, fra boligformål til lekeplass. (vist på vedlagte kart datert 01.09.20).*

*Ovennevnte vedtak oversendes fylkesmannen i Rogaland som grunnlag for revurdering av innsigelsen fremmet 07.08.17, og som oppfølging av administrativ drøfting gjennomført 17.12.19.*

Ved brev datert 30.09.20 trekker fylkesmannen sin innsigelse under fortsetning av at det blir regulert

en lekeplass innenfor plan 2107 slik det er beskrevet av kommunen. Til lekeplassen må det sikres en trafiksikker adkomst.

Se vedlagte brev fra fylkesmannen.

#### **Rådmannens konklusjon:**

Rådmannen konstaterer at fylkesmannen trekker sin innsigelse og at dette gir grunnlag for å endre reguleringsplanen for Åkrehamn sentrum I og II, noe som i neste omgang i hvert fall for én grunneiers vedkommende sikrer en minnelig løsning for erverv av grunn til det framtidige vegprosjektet.

Rådmannen viser til de vurderinger og vedtak som tidligere er gjort av hovedutvalg teknisk og miljø. Rådmannen anbefaler at kommunestyret vedtar forslag til reguleringsendring og at reguleringsplan 2107 blir endret som forutsatt av fylkesmannen. For rådmannen er det vesentlig at en søker å gjennomføre en reguleringsprosess som, med de rammer som følger av loven, kan godkjennes innenfor en kort tidshorison.

#### **SAMMENDRAG OG ADMINISTRATIV VURDERING AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER ETTER FØRSTE GANGSBEHANDLING**

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammenraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

#### **Uttalelser:**

##### 1. Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:

- Viser til uttalelse datert 20.03.17 og punkt 5d i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging. Her heter det at det ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har vurdert alternativ plassering.
- Slik fylkesmannen ser det, er det arealet i realiteten ubebygd og har kvaliteter som egner seg som lekeplass for barn.
- Fremmer innsigelse mot planforslaget.

##### Vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til uttalelsen og tar synspunktene til etterretning.

Teoretisk skal den aktuelle lekeplassen ha en funksjon som nærlekeplass for den nærliggende boligbebyggelsen. En nærlekeplass skal kunne nås av barna gjennom å gå på boligveger med adkomstfunksjon uten å måtte krysse veger som fungerer for samleveg for boligområder som ligger lenger unna og kanskje veger som betjener større, offentlige funksjoner eller næringsområder.

Med dette som utgangspunkt, finnes det etter rådmannens vurdering ikke alternativ lokalisering av lekeplass for det aktuelle området.

En kan selvfølgelig tenke seg at lekeplassen flyttes til et annet privat hageareal, men dette er ingen reell løsning. Etter kommunalsjef teknisk sin vurdering fins det ikke aktuelt erstatningsareal.

##### 2. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, sier i sin uttalelse:

- Kan ikke se at kommunen har svart på henstillingen om å finne erstatningsareal.
- Fylkesrådmannen er innforstått med sakens innhold og utfordringene kommunen har med å gjennomføre vegplanen uten å måtte gå til rettslige skritt.
- Gir faglig råd om at planen ikke godkjennes.

#### Vurdering:

Kommunalsjef teknisk sjef viser til uttalelsen og tar synspunktene til etterretning. Synspunktene er i all hovedsak sammenfallende med fylkesmannens vurdering. Fylkesrådmannen fremmer imidlertid ikke innsigelse til planforslaget, men gir faglig råd om ikke å godkjenne endringsforslaget.

Kommunalsjef teknisk viser til de kommentarene som er gitt innledningsvis og kommentarene gitt til fylkesmannens uttalelse.

På bakgrunn av den vurdering som er gjort over, ser ikke teknisk sjef noe grunnlag for å følge det faglige rådet som gis av fylkesrådmannen.

#### Merknader:

1. John Marton Thorsen sier i sin merknad:

- Det er muligheter til å utvide en eksisterende lekeplass i området med tilsammen 175 m2.
- Ellers er det mulig å disponere areal i vestre ende av felt A7 til lekeplass.

#### Vurdering:

Kommunalsjef teknisk sjef ser Thorsens merknad som et innspill i den videre prosess med å løse de utfordringene en står overfor. Umiddelbart kan det se ut som Thorsen ikke peker på realistiske alternativer som en kan gå videre med. Det er ikke mulig å utvide eksisterende lekeplass med 175 m2, det andre forslaget omfatter en bebygd boligtomt.

#### **Vedlegg:**

Reguleringsplankart

UTTAELSE TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV PLAN 226-22 PÅ GNR. BNR. 15 937 ÅKRA SENTRUM,  
KARMØY

Kart med påskrift

Saksframlegg 1.gangsbeh.

Fylkesmannens trekking av innsigelse

Alternativ plassering av lekeplass