Rogaland fylkeskommune

Regionalplanavdelingen

Karmøy kommune

4291 Kopervik

Deres referanse:
20/5781-24
Dato: **10.03.2021**
Saksnr.: **2019/35103**
Dok.nr.: **12**
Saksbehandler:
Hanne Tveter Åmdal

Karmøy kommune - gnr 15 bnr 83 og 1382 mfl - detaljreguleringsplan - Haugegården - plan 2121 - merknader til høring

Vi viser til høring av plan 2121 Haugegården. Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting innenfor planområdet, med etablering av 10 -17 nye boliger og videreutvikling av eksisterende næringslokaler. Planområdet ligger svært sentralt i Åkrehamn og er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen. Gangvegen nord-vest i området inngår i *«Kulturaksen»* mellom kulturhuset og Åkrasanden, en del av kommunedelplanens grønnstruktur med høy prioritet.

I henhold til Rogalands fylkeskommunes delegasjonsreglement er det Fylkesutvalget som kan fremme innsigelser til planer etter plan- og bygningsloven. Fylkesrådmannen ba Karmøy kommune om utsatt frist for å kunne legge saken fram for Fylkesutvalget i deres neste møte, med forslag om innsigelse på grunn av utilstrekkelig kvalitet på uteoppholdsareal (se begrunnelse under). Karmøy kommune ga ikke utsatt frist, og vi fikk dermed ikke mulighet til å legge saken frem for Fylkesutvalget. En mulig innsigelse er derfor fremmet som et klart faglig råd fra vår side.

Fylkesrådmannens vurdering
Fylkesrådmannen er positiv til hovedgrepet om å etablere en tettere bebyggelse enn gjeldende plan legger opp til. Åkrehamn har stort fortettingspotensial, og det er et overordnet mål i både Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATPH) og kommuneplanen å utnytte arealene i Åkrehamn på en bedre måte enn i dag.

Fylkesrådmannen er likevel skeptisk til uteoppholdsarealene og at det åpnes opp for at disse kan etableres på tak.

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

Besøksadresse
Arkitekt Eckhoffs gate 1
Stavanger

Postadresse
Postboks 130 sentrum
4001 Stavanger

T 51 51 66 00
E firmapost@rogfk.no
Org.nr 971045698

www.rogfk.no

ATPH gir rammer for utforming av uteoppholdsareal. For Åkrehamn setter retningslinjene et krav om minimum 20 m^2 felles uteoppholdsareal på terreng. Ved en etablering av 10-17 boenheter som planen legger opp til, kreves det etter retningslinjene i ATPH minimum 200-340 m^2 felles uteoppholdsareal. Planen sikrer 20 m^2 felles uteopphold per boenhet, men fylkesrådmannen er skeptisk til at kun 175 m^2 av dette skal legges på bakkeplan i form av en lekeplass, og at resten skal etableres på tak.

Utearealenes størrelse, kvalitet og utforming er avgjørende for bruken. Plasseringen på utearealene er samtidig et vesentlig element for å sikre et godt bomiljø. Uteoppholdsareal defineres i ATPH som areal som er egnet for lek, opphold og rekreasjon. Fylkesrådmannen vurderer at 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 bakken. Selv om planforslaget sikrer lekeplass på bakkenivå, er det likevel svært uheldig at det resterende oppholdsarealet skal plasseres på tak.

Kvalitet for uteoppholdsareal har betydning for folkehelse. Fylkesrådmannen vil peke på at bokvalitet og boforhold, herunder kvalitet for uteoppholdsareal utgjør viktige indikatorer med hensyn til folkehelse og sosial likhet. Et minstemål av bokvaliteter 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 bokvalitet om at også de med dårlig økonomi skal kunne etterspørre en kvalitativt god bolig, selv i sentrumsnære områder.

Som en del av arbeidet med regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble det vurdert om en skulle justere kravet om at uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Her ble det konkludert med at uteoppholdsareal fremdeles bør ligge på bakkeplan, både av klimatiske årsaker og fordi arealene på bakkeplan fungerer bedre i samspill med byrommene rundt og legger til rette for aktivitet og interaksjon mellom menneskene i området. Selv om denne regionalplanen ikke er gjeldene for Karmøy, vil vurderingen være svært relevant. Ved å legge uteoppholdsareal på tak i denne saken vil en hindre en sammenhengende bystruktur i Åkrehamn og begrense muligheten for aktivitet på bakkeplan. Aktivitet på bakkeplan er et avgjørende element for å sikre god stedsutvikling, og fylkesrådmannen mener derfor at planforslaget er svært uheldig.

Fylkesrådmannen gir derfor et **sterkt faglig råd** om at planen sikrer tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkeplan.

<u>Boligtetthet</u>
ATPH gir føringer om en tetthet på 4-8 boliger/daa i og nært sentrum av Åkrehamn.

Rogaland fylkeskommune

Bakgrunnen for retningslinjene er at boligbebyggelsen skal bidra til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, bokvalitet og gode bomiljø, og gi grunnlag for miljøvennlig transport. Planområdet ligger svært sentralt i Åkrehamn, innenfor området som er avsatt til sentrumsformål. Det er korte avstander til viktige funksjoner og kollektivakser. Planområdet har samtidig gode forutsetninger i seg selv for å bidra til sentrumsutviklingen i Åkrehamn. Med bakgrunn i dette vurderer fylkesrådmannen at en bør sikre en god arealutnyttelse av planområde i det øvre sjiktet av tetthetsspennet i ATPH.

Planen legger opp til at utbyggingen kan gjennomføres med opptil 17 boenheter, noe som tilsvarer en tetthet på i overkant av 8 boliger/daa. Bestemmelsene sikrer etableringen av minst 10 boenheter, altså en boligtetthet på 5 bolig/daa. ATPH forespeiler en tetthet på 7-8 bolig/daa ved etaleringen av en lavblokk i 3-4 etasjer slik det skisseres i denne planen. Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om at en sikrer en høyere utnyttelse i bestemmelsene.

Overordnet planlegging

Kommunalsjef teknisk påpeker at planområdet ligger midt i kommuneplanens sentrumsområde SEN13 og at hele dette området burde inngått i planområdet med tanke på en helhetlig og langsiktig sentrumsutvikling. Fylkesrådmannen er enig i at det er uheldig at en ikke har sett planområdet i en større sammenheng mot omkringliggende områder. Planområdet er relativt lite og for å sikre en helhetlig og sammenhengende stedsutvikling er det avgjørende å knytte området sammen med den eksisterende og fremtidige sentrumsstrukturen. Fylkesrådmannen gir derfor **faglig råd** om at en i større grad vurderer planforslaget i en større sammenheng, som en del av sentrumutviklingen i Åkrehamn.

Hilsen

Knut Harald Dobbe
fagleder

Hanne Tveter Åmdal
rådgiver

Kopi til:
STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Vedlegg:

Rogaland fylkeskommune

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.