



## SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Jarle Stunes  
Arkivsaksnr.: 17/826

Arkiv: PLANR 226-22

---

Sign:

Dato:

---

### Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø  
Hovedutvalg teknisk og miljø

08.06.2017

27.08.2019

### PLAN 226-22 - DETALJREGULERING FOR ÅKRA SENTRUM I OG II - ENDRING FRA LEKEPLASS TIL BOLIG - 15/937 -

#### Rådmannens forslag til vedtak:

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.

## PLAN 226-22 - DETALJREGULERING FOR ÅKRA SENTRUM I OG II - ENDRING FRA LEKEPLASS TIL BOLIG - 15/937 -

### **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 grunnverv 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 må ses i sammenheng med ny Fv. 47, Åkra sør – Veakrossen.

Arbeidet med realisering av denne delen av Engvegen ble startet opp av Karmøy kommune før Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente kommunedelplanen for Fv.47. 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 grunnvervet er ikke endret selv om det er Statens vegvesen som nå skal gjennomføre forhandlingene. Rådmannen ser det derfor som hensiktsmessig at saksbehandlingen for det foreliggende forslag til endring blir sluttført når det nå foreligger en godkjent reguleringsplan for Engvegen.

Siden det gått noe tid siden reguleringsforslaget ble behandlet første gang, ser kommunalsjef teknisk det som hensiktsmessig 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 Engvøegen mellom Åkravegen og Tostemvøegen. I utgangspunktet er det ingen formell kopling mellom grunnoverøvet 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 grunnoverø. 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 grunnoverø 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 overø 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 er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

#### A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen.... 30.06.17
2. Fylkesmannens miljøvernnavdeling..... 07.08.17

#### B. Private merknader:

1. John Marton Thorsen..... 05.07.17

Samtlige uttalelser og merknaden er kommentert individuelt og ligger ved saka.

#### **Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering på bakgrunn av de innkomne uttalelser og merknader:**

Det foreligger innsigelse fra fylkesmannen i Rogaland 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.

Teknisk sjef gav ved 1.gangsbehandlingen uttrykk for at den foreliggende saken ikke er ukomplisert, verken som enkeltsak eller sett i en mer prinsipiell sammenheng. 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. Betingelsen som grunneier har satt for frivillig å avstå arealer, er grunnlaget for at rådmannen har valgt å starte reguleringsarbeid.

Oppstarten av reguleringsarbeidet hadde fra rådmannens side, 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.

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 grunnverv.

Gjennom høringsrunden har et tredje 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?

Dessuten har kommunen vurdert om det finnes mulighet for alternativ lokalisering av lekearealet. Her er konklusjonen at det finnes ikke dersom en legger til grunn at barn skal ha en trafikk sikker mulighet til å komme seg til en mulig, framtidig lekeplass. Det aktuelle

boligområdet vil etter at Engvegen er realisert, være omringet samleveger med relativt stor trafikk.

Se vedlagte ortofoto som viser framtidig situasjon.

**Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:**

Kommunalsjef teknisk viser til den vurderingen som er gjort over, og er av den oppfatning at saken har behov for å bli drøftet med regionale myndigheter med tanke på å finne en løsning som har utgangspunkt i en felles forståelse av mulighetene for en minnelig løsning på grunnervet og den faktiske situasjonen i området.

Kommunalsjef teknisk ser det som mest rasjonelt at denne avklaringen blir gjennomført gjennom en administrativ drøfting i samsvar med etablerte rutiner. Når denne drøftinga er gjennomført, vil reguleringsspørsmålet igjen bli lagt fram for hovedutvalg teknisk og miljø.

## SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammendraget 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 ubebygget 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>, det andre forslaget omfatter en bebygd boligtomt.