

**KARMØY KOMMUNE**

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

**20/4068-16**Dato: **13.04.2021**Saksnr.: **2019/50163**Dok.nr.: **19**

Saksbehandler:

Hanne Tvetter Åmdal

**Karmøy kommune - gnr 148 bnr 1042 - detaljregulering -  
Norheimsmarka - plan 5096 - ny høring**

Vi viser til høring av revidert planforslag for plan 5096 Norheimsmarka. Planen er revidert for å svare ut momentene i meklingsmøte 18.12.2020.

Som en del meklingsresultatet ble boligtettheten for planområdet satt til 3,85 bolig/daa. For å imøtekomme kravet om en tetthet på 3,85 er to firemannsboliger i vestre del av planforslaget erstattet med en boligblokk. Alle boder, både enheter tilhørende firemannsboligen som opprettholdes og boder til boligblokken, blir lagt i anlegg under bakken for å frigjøre areal til uteopphold. UTE2 er økt med 0,1 daa.

**Fylkesrådmannens vurderinger**

Planforslaget som nå foreligger, er i tråd med meklingsresultatet knyttet til boligtetthet og utnyttelsen av planområdet. Planforslaget avviker derimot nå med kravene om uteoppholdsareal i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATPH).

Regionalplanen gir føringer om minimum 30m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal på bakkeplan og offentlig kvartalslekeplass på min. 1500m<sup>2</sup> for planområdet. Dette tilsier at planforslaget bør sikre et samlet uteoppholdsareal på min. 3300m<sup>2</sup>. Planen tilfredsstiller ikke disse kravene og fremlagt sum er kun 3164 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

**Beregningsgrunnlaget**

Som en del av beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal medregnes det i planforslaget også bilfritt gatetun og gangadkomst internt i uteoppholdsarealene. Samlet utgjør dette arealet 784 m<sup>2</sup> av det samlede uteoppholdsarealet på 3163m<sup>2</sup>. I TEK 17 § 8-3 står det at utearealer etter sin funksjon skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. I bestemmelsene er det satt krav for utforming av gatetunet, det

står blant annet at; «*Gatetunet inkl. overgangen til inntilliggende områder skal utstyres med parkmessig møblering og beplantning.*» Utover dette er det ikke føringer i bestemmelsene som tilsier at arealene er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter. Av hensyn til uteoppholdsarealets tiltenkte funksjoner fremstår det normalt ikke naturlig å innregne slike areal som uteoppholdsareal. I enkelte tilfeller hvor gatetunet er bredere og sikrer flere av uteoppholdsarealets funksjoner, kan det imidlertid være naturlig å regne med deler at gatetunet inn i uteoppholdsarealet.

Fylkesrådmannen vurderer at beregningsgrunnlaget innebærer at det reelle uteoppholdsarealet blir mindre enn det kommunens utregninger gir uttrykk for i denne saken. Ettersom vi ikke har kommentert beregningsgrunnlaget tidligere i planprosessen vil vi ikke motsette oss dette nå, men påpeker at dette ikke vil gi presedens for senere saker.

#### Uteoppholdsareal

Fylkesrådmannen mener det er uheldig at planen ikke sikrer et uteoppholdsareal i tråd med regionalplanens føringer. Et tilfredsstillende uteoppholdsareal er avgjørende for å sikre et godt bomiljø. Kommunen er også selv skeptiske til manglende områder for uteoppholdsareal og lek, men argumenterer med at arealene er sammenhengende og vil bli opparbeidet med høyere kvalitet enn normen tilsier. Arealet er både sentralt og solrikt, og ettersom arealene ikke er delt opp vil det være mindre fare for at beboerne vil oppleve de som trange. Kommunen gjør det klart at mindre uteoppholdsareal ikke er en akseptabel løsning i de fleste saker, kun gjennom en konkret vurdering av denne saken. Fylkesrådmannen er enig i kommunes vurderinger. Utearealenes størrelse, kvalitet og utforming er avgjørende for bruken. Uteoppholdsarealet er sammenhengende og ligger sentralt i bebyggelsesstrukturen. Samtidig er arealene solutsatt og skjermet fra støy. Dette vil bidra til god kvalitet og øke bruksmulighetene på uteoppholdsarealene. På bakgrunn av dette kan fylkesrådmannen akseptere planforslaget.

Kommunen beskriver at det er forsøkt å finne alternative løsninger for å sikre et større uteoppholdsareal. Alle løsningene som er blitt vurdert innebærer at enheter flyttes fra enten rekkehus eller firemannsbolig til leilighetsbygget. Dette vil innebære at leilighetsbygget vil bli høyere og mer dominerende i landskapet, noe som ikke er ønskelig fra kommunen sin side. Fylkesrådmannen er enig i at et høyhus på 4. etasjer vil kunne bli dominerende i landskapet på Norheim, men stiller spørsmål ved om dette er eneste mulighet for å frigjøre areal på bakkeplan. Fylkesrådmannen gir kommunen **faglig råd** om å se på utformingen av utearealene på nytt. Blant annet ved å vurdere om det er mulig å endre

boligtypologien i enkelte deler av planområdet, eller redusere parkeringsdekningen ytterligere, for å frigjøre arealer til uteopphold.

#### Områdeplan

Som en del av meklingsresultatet ble det besluttet at kommunen skulle utarbeide en områdeplan for Norheim. Dette blir et verktøy for å sikre gode totalløsninger for området. Gjennom en områderegulering av et større område vil man i større grad kunne sikre både høyere tetthet og reell innfrielse av krav til uteoppholdsareal. Vi forventer at områdeplanen vil vurdere området overordnet og legge til rette for tilstrekkelige uteoppholdsarealer i områder samlet sett, i tråd ATPH.

Hilsen

Knut Harald Dobbe  
fagleder

Hanne Tveter Åmdal  
rådgiver

Kopi til:  
STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Vedlegg:

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