



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Ine Woldstad, 51 56 87 98

Uttale- ny høring plan 5096 Norheimsmarka detaljregulering, Karmøy kommune

Vi viser til sak sendt 1. mars 2021, frist for uttale er satt til 15. april.

Bakgrunn for saken

Planen har tidligere vært på høring. Både fylkeskommunen og Statsforvalteren hadde innsigelse til det tidligere planforslaget på grunn av for lav boligtetthet. Det ble gjennomført meklings i saken 18. desember 2020 hvor vi kom frem til følgende enighet/konklusjon (fra meklingsprotokollen):

«Partene er enige om at det innarbeides krav om en boligtetthet på 3,85 boliger per dekar i detaljreguleringsplan 5096 for Norheimsmarka. Dersom økning i boligtettheten fører til at planen ikke innfrir regionale føringer knyttet til grønt-kvaliteter, vil partene tilstrebe å finne en løsning på dette.

Fylkesmannen og fylkeskommunen ønsker ikke at en tetthetsnorm på 3,85 boliger per dekar skal legges til grunn for fremtidige saker i tilsvarende områder. Kommunen presiserer at meklingsresultatet knyttet til boligtetthet gjelder denne konkrete saken og at den ikke er ment som en generell norm.

Kommunen planlegger å utarbeide områdereguleringsplan for Norheim for å oppnå gode totalløsninger for området, også med hensyn til tetthetsnormene i Regionalplan Haugalandet. Dette arbeidet skal prioriteres av kommunen som planlegger oppstart første halvdel i 2021. Dette initiativet støttes av Fylkesmannen og Fylkeskommunen.»

Kort om høringsforslaget

Planen som nå er lagt ut på høring oppfyller minstekrav til tetthet i tråd med enighet fra meklingsen. Høringsforslaget innfrir imidlertid ikke overordnede krav om størrelse til felles uteoppholdsareal i Regionalplan for Haugalandet. Kommunen skriver om dette i sin saksutredning blant annet at: *«Dersom kommunens kommuneplanbestemmelser legges til grunn skulle planforslaget hatt 4,5 daa lek- og uteoppholdsareal, mens ATP legger til grunn 3,3 daa.»* Fremlagt sum for uteoppholdsareal er 3164m².



Vår vurdering

Statsforvalteren mener i utgangspunktet at både overordnede føringer om tetthet og felles uteoppholdsareal i Regionalplanen for Haugalandet, skal legges til grunn som viktige premiss for kommunens arealbruksvurderinger. Vi er også positive til at det skal utarbeides en områdeplan for Norheim for å oppnå gode totalløsninger i området. I dette inngår blant annet sikring av gode felles uteoppholdsarealer med etterspurte funksjoner. Vi forventer at områdeplanen vil vurdere område overordna og legge til rette for tilstrekkelige uteoppholdsarealer i området samla sett, i tråd med regionalplan for Haugalandet.

I forslag til bestemmelser under § 2, siste avsnitt, står det at; «*Kvaliteten på overflater og utstyr i uteoppholdsområdet skal være høy. Illustrasjonsplan sist revidert den 28.12.2020 er retningsgivende for innredning av fellesarealer.*» Den retningsgivende illustrasjonsplanen viser et soneinndelt fellesareal, med mange ulike funksjoner, blant annet sandkasse, ballplass, amfi, husker og ulike klatrestativer.

Inkludert i det samla uteoppholdsarealet i planforslaget er også bilfritt gatetun og gangadkomst internt i uteoppholdsarealet. Samlet utgjør dette arealet 784 m² av det samlede uteoppholdsarealet på 3163m². I TEK 17 § 8-3 står det at utearealer etter sin funksjon skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for like 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 parkmessigmøblering 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.

Etter vår vurdering innebærer kommunens beregningsgrunnlag at det reelle uteoppholdsarealet blir mindre enn det som kommunens utregning gir uttrykk for i denne saken. Grunnlaget for utforming og sikring av nok og god utforming av utearealer legges på reguleringsplannivå. Samlet sett gir også planforslaget, etter vår vurdering, en akseptabel kvalitet når det gjelder bokvalitet og uteoppholdsareal. Vi stiller samtidig spørsmål til kommunens utregningsmåte og har **faglig råd** om å se på utforming av uteareal på nytt. I den sammenhengen bør det vurderes alternative løsninger for å sikre at det reelle felles uteoppholdsarealet blir mer i samsvar med overordnede krav.

Med hilsen

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernsjef

Trond Olav Fiskå
plankoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger

