

COWI AS  
Postboks 6412 Etterstad  
0605 OSLO

Deres referanse:

Dato: **03.11.2020**  
Saksnr.: **2020/63786**  
Dok.nr.: **8**  
Saksbehandler:  
**Hanne Tvetter Åmdal**

## **Karmøy kommune - gnr 148 bnr 940 og 941- detaljregulering - Spannadalen - varsel om oppstart**

Vi viser til varsel om oppstart med endring av RL5079, detaljregulering for Spannadalen. Området er i dag regulert til næring, forretning, forretning/kontor, parkering og undervisning.

Hensikten med planarbeidet er:

1. Endre arealbruk for den del av området BV1 som i dag benyttes til oppstillingsplass for store kjøretøy. Området vurderes omregulert til næringsbebyggelse.
2. Omregulere f\_P2 og del av f\_P1 som ikke inngår i parkeringsdekningen for område UND1 og F/K1 til næringsbebyggelse.
3. Endre planbestemmelser for området UND1 slik at det er tillatt med ca. 750 kvm undervisningslokale i en ny 3. etasje.
4. Endre eller slette planbestemmelsene §41 som setter tak på maksimalt bruksareal innfor planområdet.

Oppstartsvarselet åpner opp for at det skal kunne etableres større arealer for næringsbebyggelse i planområdet, men legger ingen føringer for hvor mye eller hvilket næringsformål som ønskes etablert. Kommunen opplyser i oppstartsmøtet at en eventuell omregulering må ha en mer spesifikke arealformål/bestemmelser om hva som tillates enn «næringsformål», da dette åpner opp for en vid gruppe aktiviteter hvorav noen kan være uønsket i området. Fylkesrådmannen er enig i denne vurderingen og påpeker at både type virksomheter om omfang av nye tiltak som eventuelt skal etableres må vurderes ut fra prinsippet om «rett næringsvirksomhet på rett sted». Kartet på side 49 i ATP – Haugalandet viser hvor ulike type virksomheter bør plasseres, jfr prinsippet om «rett næringsvirksomhet på rett sted». Planområdet inngår ikke i dette kartet, men tilgrensede områder defineres som Kategori 3: *Virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensiv* og Kategori 4: *Virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet*. Ut fra ønsket om å konsentrere arbeidsplassintensive virksomheter i og tett inntil sentrum, vurderer fylkesrådmannen at planområdet faller inn under disse kategoriene og at eventuell ny næringsvirksomhet må vurderes ut fra dette. Fylkesrådmannen viser også til retningslinje 20 i ATP – Haugalandet der det framgår at virksomheter med høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet i dette området som hovedregel skal forbeholdes sentrumsområdet på Norheim.

Kommunen har vurdert at planen utløser krav om konsekvensvurdering. Fylkesrådsrådmannen legger til grunn at konsekvensene av en eventuell økning i næringsareal opp mot nærliggende senterstrukturer på Norheim og Haugesund sentrum inngår i konsekvensutredningen.

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for økt areal til undervisningsformål. Fylkesrådmannen påpeker at dersom elevantallet økes ved at man endrer planbestemmelsene for område UND1 med å tillate en økning med ca. 750 kvm undervisningslokale, bør det også legges til rette for en økning i uteoppholdsareal.

### Samferdsel

- Byggegrensen mot fv. 48484 må videreføres fra gjeldende plan.
- Innenfor areal som omfattes av byggegrensen, tillates ikke tiltak som er nødvendige for driften av området. Eksempler på dette er interne atkomstveger, parkering, tekniske installasjoner o.l.
- All atkomst til området må skje fra Norheimsmarka som forutsatt i gjeldende plan.
- Område f\_P2 er regulert til sykkelparkering for områdene UND1 og F/K1. Nå ønsker en å omregulere dette området til næring. Å tilrettelegge for sikker sykkelparkering er viktig, og planen må sikre og tilrettelegge nødvendig areal til dette formålet.
- Nasjonal retningslinje for støy, T-1442, må legges til grunn.
- Universell utforming må legges til grunn.
- Tekniske tegninger for tiltak som berører fylkesvegnettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Dette må sikres i bestemmelsene.

Vi forbeholder oss retten til eventuelt flere merknader når planforslag foreligger.

Hilsen  
Synnøve Hognestad  
rådgiver

Hanne Tveter Åmdal  
rådgiver

Kopi til:  
KARMØY KOMMUNE  
FYLKESMANNEN I ROGALAND

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