

**Karmøy kommune**

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

**20/5016-23**Dato: **05.10.2021**Saksnr.: **2020/63786**Dok.nr.: **15**

Saksbehandler:

Hans Olav Myskja

**Karmøy kommune - gnr 148 bnr 940 og 941- detaljregulering -  
Spannadalen - høringsuttalelse**

Vi viser til brev fra Karmøy kommune datert 07.09.2021, med forslag til endring i reguleringsplan for Spannadalen. Formålet med endringen er å legge til rette for økt utnyttelse av området. Planområdet er i dag bygget ut med ca. 14 900 m<sup>2</sup> BRA, og det er satt en grense på maks BRA 15 000 m<sup>2</sup> i gjeldende bestemmelser. Det er foreslått å fjerne denne grensen i planforslaget. Det er også foreslått å omregulere areal regulert til parkeringsareal og bensinstasjon (brukt som oppstillingsplass), til byggeformål, samt å tillate en ny etasje innenfor undervisningsformålet. Kontorformål tas ut av planen. Disse konkrete endingene er anslått å tilsvare en økning av bruksarealet på til sammen ca. 3750 m<sup>2</sup>.

Areal og transport

Fylkesrådmannen har i uttalelse til oppstartsvarsel vurdert at området faller inn under næringskategori 3 og 4, dvs. at det kan åpnes for virksomheter med middels til lav arbeidsplass/besøksintensitet. Bestemmelser i gjeldende plan, som avgrenser tillatt forretningsvirksomhet til handel med plasskrevende varer skal videreføres, i tråd med føringene for lokalisering av handel i ATP-planen.

Det er i KU lagt vekt på at man ved å ta ut kontorformål vil få bedre samsvar med føringer ATP-planen. Samtidig åpnes det for idrettsanlegg/treningscenter innenfor KBA2. Det er fra før etablert trampolinepark og videregående skole i denne enden av planområdet. Etersom dette er å anse som besøksintensive virksomheter gir fylkesrådmannen **faglig råd** om at det utarbeides en mobilitetsplan. Mobilitetsplanen bør beskrive transporttilbudet, angi forventet reisemiddelfordeling for virksomhetene (ansatte og besøkende), og identifisere tiltak for å stimulere til økt andel miljøvennlig transport.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde

I beskrivelsen av endringsforslaget står det at det ikke er foreslått en endring av byggehøyden. Vi antar at dette beror på en tolkning om at gjeldende bestemmelser allerede åpner for 16 meters byggehøyde innenfor de fleste delområdene, inkludert FOR1. I gjeldende plan er det gitt følgende bestemmelse om byggehøyder:

*Innenfor viste grenser for bebyggelse kan ny bebyggelse med hovedformål kontor/forretning eller undervisning oppføres med maksimal gesimshøyde på 16*

*meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter målt fra gjennomsnittlig høyde på terrenget rund bygget.*

I planforslaget er denne bestemmelsen foreslått endret som følger:

*Innenfor viste grenser for bebyggelse kan ny bebyggelse med hovedformål kontor/forretning næringsbebyggelse, forretning, KBA eller undervisning oppføres med maksimal gesimshøyde på 16 meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter målt fra gjennomsnittlig høyde på terrenget rundt bygget.*

Gjeldende bestemmelser åpner for en viss tolkning da «kontor/forretning» både kan referere spesifikt til kombinert formål forretning/kontor (F/K1), og det kan være en mer generell betegnelse som omfatter kontor og forretningsareal hver for seg eller i kombinasjon. Fylkesrådmannen vurderer imidlertid at bestemmelsen må tolkes i lys av det som står i planbeskrivelsen til gjeldende plan, på s. 27:

*Ny bebyggelse med kontorformål i kombinasjon med andre formål kan oppføres med maks gesimshøyde 16 meter. For forretningsvirksomhet tillates bygninger med gesims inntil 12,5 meter.*

Dersom det åpnes for en generell økning fra maks 12,5 til maks 16 meters høyde for en større del av planområdet bør konsekvensene av en slik endring beskrives. Det er avsatt et større areal til boligformål på østsiden av Norheimsmarka, og en økning av byggehøyden vil kunne påvirke sol- og lysforhold for fremtidige boliger i dette området. En generell økning av byggehøyden for en større del av området vil også kunne påvirke den reelle utnyttelsesgraden det åpnes for, utover den økningen på 3750 m<sup>2</sup> BRA som er beskrevet. Dette vil i ytterste konsekvens kunne få konsekvenser for trafikkforhold og konkurransesituasjon for handel utover det som er vurdert i planforslaget. Fylkesrådmannen gir derfor **faglig råd** om at det fastsettes en ny maks BRA for planområdet, eller på annen måte sikres forutsigbare føringer for utnyttelsesgrad i området.

#### Barn og unges interesser

Det er foreslått å omregulere areal fra sykkelparkering til bebyggelse. Fylkesrådmannen legger til grunn at det allerede er etablert tilstrekkelig med sykkelparkering ved den videregående skolen. Det fremgår av saksfremlegget at utearealene til den videregående skolen er små. Det står også at den nye ungdomsskolen i sør skal dele utearealene med den videregående skolen. Ettersom skoleanleggene har få utvidelsesmuligheter bør det reelle behovet for uteoppholdsareal tilknyttet skolene avklares før arealet regulert til sykkelparkering omreguleres til byggeformål. Uteoppholdsarealene må være i tråd med veileder for miljørettet helsevern i barnehager og skoler.

Hilsen  
Knut Harald Dobbe  
fagleder

Hans Olav Myskja  
rådgiver

Kopi til:  
Statsforvalteren i Rogaland

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