



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Rune Lian, 51568754

Høringssvar - Offentlig ettersyn detaljregulering 5096 for Norheimsmarka i Karmøy kommune

Fylkesmannen har innsigelse til at detaljplanen har for lav boligtetthet sett opp mot nasjonale og regionale føringer for arealplanleggingen. Planen er i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging.

Vi har ellers faglig råd om at planen bør sikre større areal til felles uteoppholdsareal og lek i tråd med regionale føringer og kommuneplanen.

Vi har ellers faglig råd om å vurdere naturbaserte løsninger for overvannshåndtering for å få en bedre sikkerhet mot flom og øke blå-grønnfaktoren i planen.

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 16.12.2019.

Saken gjelder detaljregulering av boligområdet Norheimsmarka på Nordheim i Karmøy kommune.

Bakgrunn for saken

Planen legger til rette for boligbebyggelse med blandet boligtyper på areal som i kommuneplan er avsatt til boligbebyggelse. Planområdet er på om lag 18,4 dekar der det meste er fulldyrket jordbruksareal. Planen åpner for 53 nye boenheter.

Planområdet ligger opp til etablerte boligfelt, med kort avstand til bussholdeplass, offentlige tjenester og sentrumsfunksjoner.

Arealbruk og boligtetthet

Til planvarsel er det kommet merknader, også fra Fylkesmannen, om at boligtettheten i planen bør ligge innenfor intervallet i regionalplan for Haugalandet på 4-8 boliger per dekar.



I plandokumentene beskrives en boligtetthet på 3,4 boliger per dekar. Beregningen er gjort uten å regne med offentlig areal. Medregnet offentlig areal blir boligtettheten på om lag 2,9 boliger per dekar og følger derfor ikke opp føringer i regionalplanen.

I plandokumentene er dette kommentert ut fra at planområdet ligger delvis i en større avstand fra områdesenteret Nordsheimsmarka enn influensområdet for en tetthet på 4-8 boliger per dekar. Det er også lagt vekt på at boligtypene i planen skal være en overgang fra eneboligbebyggelse til høyrere utnyttelse. Det er også vist til boligområdet ved Spannalìa med leiligheter som dekker behovet i området.

Vi mener likevel at planen må sikre en høyere utnyttelsesgrad. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP) tilsier en høy arealutnyttelse i sentrale utbyggingsområder som dette. Planområdet ligger sentrumsnært med kort avstand til bussholdeplass, offentlige tjenester og sentrumsfunksjoner. Skjerpede nasjonale føringer knyttet til jordvern innebærer også at kommunene i enda større grad enn tidligere må prioritere kompakt utbygging, med god kvalitet, innenfor avklarte utbyggingsområder for å unngå press på nedbygging av nye landbruksområder. Dette gjelder særlig i sentrale områder på Jæren og Haugalandet med høyt utbyggingspress. Boligtettheten bør økes vesentlig og minimum innenfor normene for boligtetthet i regionalplanen på 4-8 boliger per dekar. Den må også sikres på en juridisk bindende måte i plandokumentene, f.eks. gjennom bestemmelser til ulike områder.

Vi vil i denne sammenhengen også vise til Regional jordvernstrategi for Rogaland vedtatt i Fylkestinget i 2019. Planforslaget følger ikke opp tiltak knyttet til effektiv arealbruk som kommer fram i strategien. Et tiltak for å nå nasjonalt og regionalt jordvernmål, er å unngå parkering i dagen ved bygging på jordbruksareal. I detaljplanen for Norheimsmarka blir det lagt opp til parkering i dagen. Det binder opp unødvendig mye areal til lite arealeffektiv bruk.

Fylkesmannen har **innsigelse** til planforslaget med bakgrunn i for lav utnyttelsesgrad og manglende bestemmelser om minimumsutnyttelse. Den er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regionalplan og kommuneplan.

Fylkesmannen har **faglig råd** om at parkeringsareal bør utnyttes bedre ved for eksempel å etablere parkeringskjeller under boligbebyggelse. Dette vil gi en høyere boligtetthet innenfor planområdet og en mer effektiv arealbruk uten å komme i vesentlig konflikt med de ønskede boligtypene.

Bokvalitet og barn og unge

Planen legger opp til et felles uteoppholdsareal og lekeområde. I plandokumentene er det beskrevet at planen dokumenterer 3054 kvm areal til uteopphold. I dette er det også medregnet bilfrie gatetun og areal mellom boligbebyggelse som ikke direkte egner seg for lek og felles uteoppholdsareal. I realiteten er det kun de sentrale sammenhengende uteoppholdsarealene (UTE) som er egnet å regne som fullverdig areal til formålet.

Både med planlagt boligtetthet og boligtetthet innenfor rammene av regionalplanen (jf. innsigelse til boligtetthet), er egnede uteoppholdsareal for lite til å oppfylle minimumsrammene i regionalplanen og strengere arealkrav i kommuneplanen, slik også vist i planbeskrivelsen.

Rikspolitiske retningslinjer til barn i planleggingen gir tydelige føringer om at barn og unges interesser skal ha stor vekt i arealplanleggingen. Det er viktig å sette av nok areal til lek og uteopphold og sikre at disse får en kvalitetsmessig god utforming.



Fylkesmannen har derfor **faglig råd** om at det i planen settes av mer areal til lek og uteopphold.

Overvannshåndtering

Ut ifra plandokumentene skal overvann ledes direkte inn i offentlig overvannsanlegg uten fordrøying. Dette er ikke i tråd med bestemmelser om påslippskrav i kommuneplanen. I statlige planretningslinjer til klima- og energiplanlegging og klimatilpassing med tilhørende veiledning, sies at overvann må håndteres slik at det ikke oppstår faresituasjoner med flom og at overvannshåndtering bør bidra til å øke blå-grønnfaktoren i byggeområder.

Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering kan både gi en bedre klimatilpassing, være positivt for naturmiljøet og tilføre uteområder en større opplevelsesverdi.

Fylkesmannen har derfor **faglig råd** om at en i planen bør vurdere løsninger for håndtering av overvann gjennom naturbaserte løsninger. Vi vil her vise til veilederen «Hvordan ta hensyn til klimaendringer i plan?» fra Miljødirektoratet.

Med hilsen

Harald Thune
assisterende fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen, Region Vest Askedalen 4 6863 Leikanger
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger