

Karmøy kommune
Rådhuset, postboks 167
4291 Kopervik

Deres referanse:
19/707-25
Dato: **03.03.2020**
Saksnr.: **2019/22376**
Dok.nr.: **15**
Saksbehandler:
Synnøve Hognestad

Karmøy kommune - detaljregulering - kollektivtrase med tilgrensede arealer - plan 5106 - Norheim - begrenset ettersyn

Vi viser til brev fra Karmøy kommune datert 20.02.2020. Saken gjelder avklaring av innsigelse til reguleringsplan 5106 – Norheim – kollektivtrase med tilgrensede arealer.

Fylkesutvalget vedtok 05.11.2019 (sak 205/19) følgende vedtak:

1. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende minimumskrav for arealutnyttelse for næringsområde. Arealutnyttelsen bør være i tråd med minimumskrav til tetthet for næringsområde kategori 2, jfr ATP – Haugalandet.
2. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til at det blir åpnet for opptil 24000 m² til kontorformål, tilsvarende ca 1000 nye kontorarbeidsplasser. Et så stort antall kontorarbeidsplasser på Norheim står ikke i forhold til den funksjonen Norheim som områdesenter er tenkt å ha.
3. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende krav til parkeringsdekning for bil og sykkel for næringsområdet. Krav til parkeringsplasser bør harmonere med krav til parkering for bil og sykkel for næringsområde kategori 2 i ATP – Haugalandet.
4. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende krav til tetthet for bolig og krav til felles uteoppholdsareal for BF2, jfr retningslinje 12-14 i ATP – Haugalandet.
5. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende krav til uteoppholdsareal for område B/K1.

Alle innsigelsene var knyttet til manglende detaljering av bestemmelsene. I nytt forslag til bestemmelser er det tatt inn presiseringer som imøtekommer de fleste innsigelsene. Unntaket er innsigelsene knyttet til krav til tetthet for boligområdet BF2, jfr vedtakspunkt 4.

Punkt 1:

Minimumskrav til arealutnyttelse for næringsområde er tatt inn i tråd med minimumskrav til tetthet for næringsområde kategori 2, jfr ATP – Haugaland slik kravet var i innsigelsen til dette punktet. I tillegg er maksimal utnyttelse økt fra 50% BYA til 70% BYA.

For å lettere samstemme arealutnyttelsen med krav i ATP – Haugalandet både til tetthet og parkering, oppfordret fylkesrådmannen i saksutredningen kommunen til å angi utnyttelse i BRA eller %BRA i stedet for %BYA. Innholdet og konsekvensen av planen er vanskelig å få tak i når minimumskrav til tetthet er angitt i BRA og maksimal utnyttelse er angitt i %BYA. Fylkesrådmannen vil derfor igjen be kommunen vurdere om maksimal utnyttelse kan oppgis i BRA eller %BRA i stedet for %BYA.

Fylkesrådmannen vil også peke på at plankartet angir en annen utnyttelse enn bestemmelsene, 50% BYA i stedet for 70% BYA. Fylkesrådmannen legger til grunn av tekst i plankartet blir justert i tråd med bestemmelsene.

Punkt 2:

Nytt utkast til bestemmelsene angir et konkret tall for rene kontorarbeidsplasser, 5000 m². Dette er en vesentlig justering av mulig kontorareal (24000 m²) som første utkast av planen åpnet for. Kontorareal på 5000 m² tilsvarer ca 200 arbeidsplasser. Fylkesrådmannen er enig med kommunen i at rundt 200 kan være et fornuftig antall arbeidsplasser i forhold til den funksjonen og størrelsen Norheim som områdesenter er tenkt å ha, jfr senterhierarkiet i ATP – Haugalandet.

Punkt 3:

Krav til bil- og sykkelparkering er justert i bestemmelsene og er nå i tråd med krav til parkering i næringskategori 2, jfr ATP – Haugalandet.

Punkt 4:

Innsigelsen omhandler både manglende minimumskrav til tetthet for boliger og krav til felles uteoppholdsareal for boligområder BF2. Innsigelsen var forankret i retningslinjene i ATP – Haugalandet som gir klare retningslinjer for boligområder når det gjelder arealutnyttelse (retningslinje 12) og bokvalitet med tilgang til områder for lek og aktivitet (retningslinje 13 og 14).

Krav til felles uteoppholdsareal

Nytt utkast til bestemmelser inneholder krav til felles uteoppholdsareal, i tråd med retningslinje 13 og 14 i ATP – Haugalandet. Dette gjelder både krav til størrelse på arealet og kvalitative krav.

I tillegg til de formuleringene som er lagt inn i bestemmelsene om kvalitative krav, kunne det vært lagt inn en presisering om at felles uteoppholdsareal skal ligge på bakken.

Boligtetthet

I bestemmelsene er det også ført inn krav til boligtetthet, men krav til tetthet for boliger er satt vesentlig lavere enn føringene gitt i ATP – Haugalandet (2,5 boliger pr dekar). Det er ikke lagt fram argument for at nettopp denne boligtettheten er valgt.

I saksutredningen pekte fylkesrådmannen på at nytt planlagt boligområde ligger nær Norheim sentrum (mindre enn 750 meter). For områder så nær sentrum setter ATP – Haugalandet krav om en arealtetthet på 4-8 boliger per dekar. Den overordna tanken i regionalplanen om å fortette nær sentrum, er at avstanden til daglige gjøremål skal bli kort for flest mulig.

Fylkesrådmannen vil også vise til at sentrumsområdet Norheim er særlig omtalt i ATP – Haugalandet:

«Norheim sentrum er betydelig overdimensjonert med handelsvirksomhet i forhold til det lokale grunnlaget. Videre utvikling må derfor skje uten å øke handelsarealet, men i stedet utjevne denne balansen – primært med økt boligbygging.»

I saksutredningen oppfordret også fylkesrådmannen kommunen til å vurdere om det i dette området bør etableres tettere bebyggelse enn minimumskravet. Området ligger nær sentrale funksjoner som butikk og skole og også nær kollektivakse. Dette er momenter som taler for at tettheten bør være i øvre del av spennet 4-8 boliger per dekar.

På bakgrunn av at planen legger opp til vesentlig lavere boligtetthet enn minimumskrav i ATP – Haugalandet og at det heller ikke er lagt fram argument for at boligtettheten er så lav, anser ikke fylkesrådmannen innsigelsen som imøtekommet for dette punktet.

Punkt 5:

Kommunen har lagt inn krav til felles uteoppholdsareal i tråd med retningslinje 13 og 14 i ATP – Haugalandet. I tillegg til de formuleringene som allerede er lagt inn i bestemmelsene, ber vi også

kommunen presisere at felles uteoppholdsareal skal ligge på bakken.

Oppsummering

Med forbehold om at det blir fattet politisk vedtak i Karmøy kommune i tråd med de endringene som er skissert og lagt inn i planbestemmelsene, anser fylkesrådmannen innsigelsen til punktene 1,2,3,5 og deler av punkt 4 for «Reguleringsplan 5106 – Norheim – kollektivtrase med tilgrensende arealer» for imøtekommet. Formuleringene i §8 i nytt utkast til bestemmelser, jfr del av vedtakspunkt 4 om boligtetthet for boligområdet BF2, er ikke i tråd med retningslinjene i ATP – Haugalandet og ansees ikke som endelig imøtekommet.

Hilsen
Christine Haver
avdelingssjef

Synnøve Hognestad
rådgiver

Kopi til:
Fylkesmannen i Rogaland

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