



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jarle Stunes
Arkivsaksnr.: 19/707

Arkiv: PLANR 5106

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø	27.08.2019
Hovedutvalg teknisk og miljø	18.02.2020
Hovedutvalg teknisk og miljø	28.04.2020
Kommunestyret	02.06.2020

PLAN 5106 - DETALJREGULERING - NORHEIM – KOLLEKTIVTRASÉ MED TILGRESENDE AREALER - 148/862 MFL.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Norheim – kollektivtrasé og tilgrensende arealer - gnr. 148/862 m.fl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 28.04.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

PLAN 5106 - DETALJREGULERING - NORHEIM - KOLLEKTIVTRASE MED TILGRESENDE AREALER - 148/862 MFL.

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til reguleringsplan for ovennevnte område. Bakgrunn for planarbeidet er at kommunen har planer om å bygge boliger for personer med særlige behov på gnr. 148, bnr. 1028. I denne forbindelse ville en forenkle adkomstløsningen ved å gi tomte en adkomst i øst og endre vegen sør for tomte fra kjøreveg til gang- og sykkelveg.

Ved nærmere ettersyn fant en at det også kunne være rasjonelt å endre andre forhold ved reguleringssituasjonen i området. For eksempel å endre arealet vist til offentlig tjenesteyting på kommunens eiendom 148/860 til boligformål.

Vedlagte kart som viser nåværende regulering illustrerer bakgrunnen.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 22 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene et større næringsområde sørvest for rundkjøringa i E134, tilgrensende boligarealer og kollektivtrasé fra Salhusvegen til E134.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

Overordnede planer:

I kommuneplanen, godkjent i juni 2015, er det vist hensynssone for framtidig veganlegg knyttet til ny Karmsund bru. Dette berører deler av det viste næringsområdet.

Reguleringsplaner:

Planområdet omfatter deler av tidligere godkjente reguleringsplaner. Dette gjelder plan 511, plan 544, plan 5045 og plan 5060.

Teknisk plan - vann- og avløp:

En framtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Skisse til teknisk plan vil samordnes med byggeplan for veganlegget.

Planens konsekvenser for barn og unge:

Planen legger opp til utbygging av arealer som i dag er ubebygde og som kan være arena for fri lek. Det synes imidlertid ikke som om arealene er i jevnlig bruk til dette formålet. Planen anses ikke å ha negative konsekvenser for barn og unge i forhold til dagens situasjon.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet:

Det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet. Utbygging etter foreslått plan vil ikke påvirke naturmangfoldet i nevneverdig grad.

Planens innhold i et folkehelseperspektiv

Plan vurderes ikke å ha vesentlige konsekvenser for folkehelsen. I den grad planen i det hele tatt har konsekvenser, må de anses for å være positive fordi planen omfatter arealer for realisering av et funksjonelt vegnett for kollektivtrafikk.

Saksbehandling:

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 27.08.19 - sak 88/19 - og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5106 for Norheim – kollektivtrasé med tilgrensende arealer datert 27.08.19, legges ut til offentlig ettersyn.*
2. *Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*

Planforslaget var utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 25.10.19.

Det innkom følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen13.11.19
2. Statens vegvesen12.12.19

Det gitt utsatt frist for å gi uttalelser.

Det kom ingen private merknader til planforslaget.

Sammendrag av uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Forslaget ble behandlet 2.gang i møte den 18.02.20 - sak 15/20 - og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 2.gangsbehandling forslag til detaljreguleringsplan 5106 for «Norheim – kollektivtrasé med tilgrensende arealer» og med reguleringsbestemmelser. (Vist på kart sist datert 21.01.20). Jf. plan- og bygningslovens § 12-12.*
2. *Parter, herunder regionale myndigheter hvis saksområde berøres, varsles og gis en rimelig frist til uttalelse. Dersom innsigelser som er fremmet opprettholdes, bes rådmannen ta initiativ til å gjennomføre administrativ drøfting før ny behandling i hovedutvalg teknisk og miljø.*

Det ble etter dette gjennomført en begrenset høring med frist satt til 02.04.20.

Det innkom følgende uttalelser:

A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen..... 24.03.20
2. Statens vegvesen01.04.20

Sammendrag av uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Rådmannen vil bemerke:

Det ble etter offentlig ettersyn fremmet innsigelser til flere forhold ved planforslaget. I utgangspunktet omfattes planområdet i sin helhet av tidligere godkjente planer. Med bakgrunn i regional plan for Haugalandet, godkjent i KMD i 2017, fremmet Rogaland fylkeskommune innsigelse mot alle forhold som ikke var i samsvar med denne planen.

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtok med ett unntak, endringer i planforslaget som skulle imøtekomme innsigelsene fra Rogaland fylkeskommune. Det som ikke ble anbefalt imøtekommet, var kravet til tetthet i mindre boligareal sørvest i planområdet. Her stiller regionalplanen krav om 4-8 boliger per dekar. Planforslaget stilte krav om minst 2,5 boliger per da.

I uttalelsen etter den begrensede høringen opprettholder Rogaland fylkeskommune innsigelsen knyttet til tetthet for det aktuelle boligarealet. En antyder at tettheten bør ligge i øvre sjikt av kravet i regional plan som er 4-8 boliger per da. Rådmannen ser ingen grunn til å gå videre med prosessen knyttet til denne detaljen i planforslaget. Boligarealet inngår som en del av et område som det vil være naturlig å se i en større sammenheng, og det vil være svært sannsynlig at det blir utarbeidet et helhetlig forslag til endring av gjeldende plan. Utbygging av området er uansett noe som vil skje på lengre sikt og innen den tid vil kommunen ha en ny arealdel til kommuneplanen. I den reviderte arealdelen vil det være naturlig at regionalplanens tetthetskrav blir vurdert opp mot den tettstedsutvikling er ser for på Norheim, den bygningstypologi en vil legge til grunn for et fysisk miljø med kvaliteter og de boligpreferanser som kommunens innbyggere har. Rådmannen har for øvrig registrert at det foregår en prosess mot fylkeskommunen knyttet til tetthetskrav for et annet boligprosjekt i Norheimsområdet. Konklusjon som en her kommer fram til, kan gi noen føringer for framtidig boligutvikling i denne delen av kommunen.

Rådmannen vil derfor anbefale at boligarealet i sin helhet blir tatt ut av planen og at gjeldende plan videreføres. Ellers vil rådmannen anbefale at det blir gjort noen mindre endringer i reguleringsbestemmelsene i tråd med fylkeskommunens anbefalinger.

Statens vegvesen sier i sin uttalelse etter begrenset høring at det fremmes innsigelse til planen om ikke byggegrensene mot E134 målsettes, og at det må utarbeides en reguleringsbestemmelse til det midlertidige anleggsbeltet som er vist i planen. Begge deler anbefaler rådmannen blir innarbeidet i planen.

Det vises for øvrig til den etterfølgende detaljerte gjennomgangen av innkomne uttalelser.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen konstaterer at det primære grunnlaget for utarbeiding av revidert reguleringsplan, nemlig avklaring av arealbruk for området B/K1 nå er på plass. Innenfor dette området er det planlagt boliger med støttefunksjoner for beboere med særlige behov.

Så medførte det at man inkluderte øvrige arealer noe utvidet saksbehandling, men nå er dette også avklart. At endelig avklaring av området BF2 skyves ut i tid, har ingen praktisk betydning. En utbygging av dette området vil med all sannsynlighet omfatte mer enn BF2 og kreve endring av reguleringsplanen. Det vil være mest hensiktsmessig at denne endringen blir utarbeidet som en integrert del av den planlagte utbyggingen.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser sist datert 28.04.20, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 01.04.2020

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

Oversikt over vedlegg:

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

Etter offentlig ettersyn med høringsfrist 25.10.19

Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune sier i sin uttalelse:

- Fremmer innsigelse til manglende minimumskrav til utnyttelse for næringsområdet. Utnyttelsen bør være i tråd med minimumskrav for næringsområde kategori 2 i regionalplanen for Haugalandet.
- Fremmer innsigelse mot at det åpnet for kontorbebyggelse i bygningsmassen i hele næringsområdet.
- Fremmer innsigelse mot manglende krav til parkeringsdekning for bil og sykkel i næringsområdet.
- Fremmer innsigelse manglende krav til tetthet for bolig og krav til felles uteoppholdsarealer for BF2. Jf. retningslinje 12-14 i regionalplanen.
- Fremmer innsigelse til manglende krav til uteoppholdsareal for område B/K1.

Vurdering:

Rådmannen har kommentert innsigelsene i de generelle kommentarer gitt innledningsvis, og har utarbeidet forslag til endrede bestemmelser. Etter rådmannens vurdering imøtekommer dette innsigelsene. Dette er gjort, ikke nødvendigvis fordi dette gir mer funksjonelle løsninger for arealbruk og fysisk miljø i området, men fordi reguleringsendringen bør avsluttes uten ytterligere saksbehandling.

2. Statens vegvesen sier i sin uttalelse:

- Det fremmes innsigelse mot at byggegrensen mot E134 ikke er definert ut fra senterlinja for vegen.
- Det fremmes innsigelse for manglende sideareal og manglende byggegrenser fra senterlinjer for veg.
- Det fremmes innsigelse for manglende midlertidig anleggsbelte for realisering av veganlegget.
- Gir faglig råd om å begrense trafikkproduksjonen til næringsområdet og at det stilles krav om at adkomsten skal utformes i tråd med vegnormalen.

Vurdering:

Rådmannen kan ikke, men henvisning til «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, Del 2 – Spesifikasjon for tegneregler», fastsette en byggegrense som går ut over planområdet. Å inkludere deler av E134 i den foreliggende plan, vil være særdeles lite hensiktsmessig. Beskrivelse av at byggegrensen er 30 meter mot E134, framgår derfor av bestemmelsene til planen.

Kommunen har som etablert praksis at byggegrenser vises fra vegkant for kommunale veger. Å endre denne veletablerte praksis er ikke aktuelt. Å vise sideareal inn på en etablert, privat parkeringsplass for et fortau som ble bygd for flere år siden, er heller ikke rasjonell planutforming.

De ovennevnte innsigelser tas med andre ord ikke følge.

Midlertidig anleggsbelte ved kollektivtraséen foreslås innarbeidet i planforslaget. For øvrig er veganlegget i all hovedsak etablert og det vises ikke ytterligere anleggsbelte.

Utnyttelsen av næringsområdet blir endret som følge av uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune og den framtidige trafikkbelastning betraktes som akseptabel.

Etter begrenset høring med høringsfrist 02.04.20

Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune sier i sin uttalelse:

- Anbefaler at det vil være mest hensiktsmessig for forståelse av tomteutnyttelsen for næringsområdet, at den gis med BRA. Påpeker at teksten på kart om utnyttelse ikke er sammenfallende med bestemmelsen.
- Konstaterer at innsigelse knyttet til kontorarbeidsplasser og parkering er imøtekommet.
- Opprettholder innsigelsen knyttet til tetthet for boligområdet BF2.
- Anbefaler at det blir inntatt i bestemmelsene at uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan.

Vurdering:

Rådmannen har kommentert innsigelsen knyttet til tetthet i boligområdet BF2 innledningsvis, og anbefalt at området tas ut av planforslaget. Bestemmelsene endres tilsvarende.

Utnyttelse av næringsområdet uttrykkes i BYA som i flertallet av kommunens øvrige reguleringsplaner. Tekst på plankartet for utnyttelse endres til å være sammenfallende med bestemmelsene.

Det innarbeides i bestemmelsene at uteoppholdsareal innenfor område B/K1 skal ligge på bakkeplan.

2. Statens vegvesen sier i sin uttalelse:

- Innsigelse mot at byggegrensen mot E134 ikke er definert ut fra senterlinja for vegen, kan frafalles dersom den framgår av plankartet.
- Innsigelse knyttet til midlertidig anleggsområde kan frafalles dersom det innarbeides i bestemmelsene.

Vurdering:

Rådmannen kan fremdeles ikke, men henvisning til «Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, Del 2 – Spesifikasjon for tegneregler», fastsette en byggegrense som går ut over planområdet. Å inkludere deler av E134 i den foreliggende plan, vil være særdeles lite hensiktsmessig. Byggegrensen på 30 meter til senterlinje for E134 blir i tillegg til bestemmelsene også teksten på plankartet.

Det innarbeides et eget punkt i bestemmelsene som beskriver midlertidig anleggsbelte.

Innsigelsene anses imøtekommet og planen kan godkjennes av kommunestyret.

For øvrig tas uttalelsen til orientering.