



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Deres ref

Vår ref

Dato

17/393-9

29. juni 2017

Reguleringsplan for Hindalsveien boligområde i Stavanger kommune - avgjørelse i innsigelsesak

Det vises til Fylkesmannens brev av 13.01.2017 og sakens dokumenter. Fylkesmannen har innsigelse til reguleringsplan for Hindalsveien boligområde i Stavanger kommune fordi planen mangler felles lekeareal. Saken er oversendt departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-13.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner reguleringsplan for Hindalsveien boligområde. Departementet legger vekt på at antall nye boliger i området er begrenset, og at det er store offentlige friområder med trafikksikker adkomst utenfor planområdet.

Bakgrunn

Formålet med reguleringsplanen er å avklare rammene for fortetting av et eksisterende boligområde i Hinna bydel. Boligområdet ligger mellom fylkesveg 44 som er en høytrafikkert kollektivakse, og Hindal gård som er en lystgård fra 1800-tallet med nasjonal verneverdi. Ved utforming av planen er det lagt vekt på å bevare områdets åpne og grønne karakter. Det er vurdert som lite ønskelig å legge til rette for en høy utnyttelse av området på grunn av nærheten til Hindal gård.

Eksisterende boligområde består av 31 eneboliger på store tomter og 4 ubebygde tomter. Reguleringsplanen innebærer deling av 6 bebygde boligtomter, og gir et potensial på 10 nye boliger. Det er ikke avsatt areal til felles lekeplass i området, men planen stiller krav om at tomtene skal ha uteoppholdsareal på 100 m².

Fylkesmannen fremmet innsigelse til reguleringsplanen i brev av 14.07.2015. Fylkesmannen mener at planen ikke oppfyller kravene til leke- og oppholdsareal i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Fylkesmannen mener videre at planen er i strid med retningslinjer om felles uteoppholdsareal i regionalplan for Jæren og bestemmelsene om lekeplasser i kommuneplan for Stavanger 2014-2029.

Mekling ble gjennomført hos Fylkesmannen i Rogaland 13.03.2016 uten at det ble oppnådd enighet. Fylkesmannens forslag til løsning var at det skulle avsettes areal til 2 mindre lekeplasser eller en stor lekeplass for hele boligområdet.

Stavanger kommune vedtok reguleringsplanen i møte 05.09.2016. Kommunen framhever at fortetting av den bebygde byen er nødvendig og ønskelig, og at krav om felles lekeplass vil være en stor belastning på enkeltutbyggere og stanse eplehagefortettingen. Kommunen mener at barn og unges interesser blir ivaretatt, og viser til at planen stiller krav om 100 m² uteoppholdsareal på egen tomt. Kommunen viser videre til offentlige friområder med trafikkisikker adkomst 350-400 m fra planområdet, og mener at disse dekker behovet for kvartalslekeplass.

Fylkesmannen anbefaler i sin oversendelse til departementet at innsigelsen tas til følge, og at det stilles krav om nærlekeplass innenfor planområdet. Fylkesmannen viser til at formålet med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er å sikre gode boligområder, også for de minste barna, gjennom felles møteplasser. Fylkesmannen mener at offentlig friareal 350-400 m fra planområdet ikke kan erstatte felles lekeareal innenfor planområdet. Fylkesmannen mener videre at etablering av felles nærlekeplass kan gjennomføres ved kostnadsdeling mellom grunneierne.

Befaring og møte ble gjennomført 20.03.2017 med representanter fra Stavanger kommune, Fylkesmannen i Rogaland, Barne- og likestillingsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Barne- og likestillingsdepartementet har uttalt seg til saken i brev av 27.04.2017. Departementet tilrår at rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen legges til grunn i saken. Departementet vurderer at bøkeskogen og områdene i fjæra med badeplasser og sykkelsti er gode aktivitetsområder for barn over 10-12 år, og anbefaler at det settes av felles leke- og oppholdsarealer for de yngste barna innenfor planområdet. Departementet påpeker at barn og unge ikke er hørt i saken.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurderinger

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal i henhold til plan- og bygningsloven § 12-13 avgjøre om innsigelsen skal tas til følge eller ikke. Departementet kan i den forbindelse gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd.

Det framgår av plan- og bygningsloven § 1-1 at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen gir føringer for hvordan dette skal skje. Det framgår av retningslinjene at barn og unge skal gis anledning til å delta i planprosessene, og at kommunene skal utarbeide retningslinjer og bestemmelser om omfang og kvalitet på arealer for barn og unge. Det framgår videre av retningslinjene punkt 5b at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Arealene skal være store nok, egnet for lek og opphold, og gi muligheter for ulik type lek på ulike årstider. Arealene skal videre kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Regionalplan for Jæren 2013-2040, vedtatt 22.10.2013, har retningslinjer om privat og felles uteoppholdsareal, og legger til grunn at kommunene definerer normer for felles uteoppholdsareal i boligområder i kommuneplanens arealdel. Det framgår av retningslinjene til den regionale planen at områder med 4-25 boliger bør ha en nærelekeplass/sandlekeplass på minst 150 m² med maksimal avstand fra boligene på 50 m. Områder med 25-200 boliger bør ha en områdelekeplass/kvartalslekeplass på minst 1500 m² og maks 150 m avstand til boligene.

Kommuneplan for Stavanger 2014-2029 har flere bestemmelser om lekeareal. For boligbygging uten felles eller offentlig lekeareal, skal det avsettes tilstrekkelig areal til lek på egen tomt. Bestemmelsen legges til grunn ved deling av bebygde eneboligtomter uten krav om ny reguleringsplan. Prosjekter og planer med mer enn 4 boliger utenfor senterområder og områder med høy arealutnyttelse, skal ha minimum 30 m² felles/offentlig uteoppholdsareal pr boenhet på egen tomt. Det skal også sikres at boligprosjekter har tilgang til lekeplasser i tråd med kommunens lekeplassnorm.

Departementet oppfatter at kommunen og fylkesmannen er uenig om hvilken bestemmelse i kommuneplanen som skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanen. Kommunen mener kommuneplanen åpner for at lekeplassfunksjonen kan dekkes på egen grunn. Det ble opplyst på befaringen at kommunen behandler ca 60 søknader om deling av bebygde eneboligtomter i året, uten å stille krav om felles lekeplass. Fylkesmannen mener at bestemmelsen om deling av enkelttomter ikke kan legges til grunn ved planlagt fortetting av boligområder. Fylkesmannen framhever at felles uteoppholdsareal der barn og andre kan treffes og leke fritt, er en viktig kvalitet i boligområder. I denne konkrete saken mener kommunen at hensynet til barn og unge er ivaretatt gjennom store offentlige friområder i nærheten av boligområdet, i tillegg til kravet om uteoppholdsareal på hver boligtomt.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil framheve at fortetting og transformasjon av eksisterende byggeområder er i tråd med nasjonale mål om å utvikle kompakte og attraktive byer og tettsteder med redusert transportbehov. Fortettingen må skje på en måte som sikrer kvalitet og ivaretar hensynet til barn og unge. Kommunal- og moderniseringsdepartementet mener det er positivt at kommunen har utarbeidet en reguleringsplan som avklarer rammene for fortetting av Hindalsveien boligområde.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen og regionalplan for Jæren, og mener generelt at det bør sikres arealer til felles lekeplass ved fortetting av boligområder. I denne saken er antall nye boliger begrenset, det stilles krav om uteoppholdsareal på hver boligtomt, og det er store offentlige friområder med trafikksikker adkomst nær boligområdet. Departementet finner derfor å kunne godkjenne planen i tråd med kommunens vedtak.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-13 godkjenner departementet reguleringsplan for Hindalsveien boligområde.

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Stavanger kommune er orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Jan Tore Sanner

Kopi:

Barne- og likestillingsdepartementet
Rogaland fylkeskommune
Stavanger kommune