

Fra:
Kolnes Utvikling AS
c/o: Berge Sag og Trelast AS
Haukelivegen 676
5582 Ølensvåg
rolfls@bergesag.no

07.01.2024

Til:
Karmøy kommune
Rådhuset
postboks 167
4291 Kopervik
post@karmoy.kommune.no

Uttale til planprogram - kommuneplanens arealdel

Uttalelsen er innsendt av Kolnes Utvikling AS (KU). KU er et selskap som har som formål å utvikle flere store eiendommer på Kolnes i Karmøy kommune. Oppgaven er å tilrettelegge for en helhetlig, effektiv og lønnsom utbygging i flere delfelt. Selskapet skal forestå byggingen av den overordnede infrastrukturen, og avhende byggeklare delfelt. Selskapet er eid av Berge Sag Gruppen AS og OBOS Block Watne AS.

Kommunestyret i Karmøy vedtok «Kommuneplanens samfunnsdel» 13.06.2022. Et av kapitlene i samfunnsdelen er kommunal arealstrategi som legger føringer for «Kommuneplanens arealdel». Starten på arbeidet med arealdelen, er fastleggelse av planprogram. Forslag til planprogram er nå lagt ut på høring.

Kolnes utvikling vil gi noen kommentarer til det foreliggende forslaget. Vårt generelle inntrykk er at forslaget til planprogram har fokus på bevaring og reversering av utbyggingsarealer til LNFK-områder, og i liten grad har tatt opp i seg de offensive, overordnede utviklingsmål som vedtatt samfunnsdel inneholder. Videre er vi svært overrasket over at Kolnesutbyggingen ikke er nevnt med et ord i forslaget til planprogram. Dette blir den største boligutbyggingen i Karmøy kommune i planperioden, og burde da være nevnt spesielt. Politisk har en vedtatt en offensiv arealstrategi, og sågar nevnt Kolnes eksplisitt i denne. Kolnesutbyggingen vil ikke bare være et positivt bidrag for Karmøy, men vil også for regionen. Mhp. på infrastruktur er Kolnesområdet også nå svært høyt prioritert. I bypakken for Haugesund og fastlands-Karmøy er ny Eikjeveg er prioritert som nummer en, sammen med ny Risøyforbindelse i Haugesund. Dette vil skaffe de 1800 som allerede bor i område en tidsriktig vegforbindelse, men også da åpne for en utbygging.

0. Sammendrag av hovedinnholdet i merknaden:

1. Planprogrammet er utydelig og legger i liten grad vekt på «Overordnede utviklingsmål» som er fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel.
2. Planprogrammet er utydelig når det gjelder målsetninger for framtidig arealutvikling. Man sier både at det er vanlig å legge inn en arealreserve for utbyggingsarealer, samtidig som en åpner for at alle utbyggingsområder som ikke utbygd kan bli tilbakeført til LNFK-områder.
3. Planprogrammet mangler detaljert dokumentasjon av befolkningsutvikling, faktisk arealbruk og arealreserver. Spesielt er dette uheldig for det sentrale, bynære utbyggingsområdet på fastlandet. Kolnes-området, som er pekt på som område for økt bosetning i «Overordnede utviklingsmål», er ikke nevnt i planprogrammet.

4. Karmøy har ved utgangen av 2023 allerede en befolkning som tilsvarer SSBs befolkningsframskriving for 2042. Dette er ikke nevnt i planprogrammet.
5. «Veikart for Haugalandet 2021 – 2025, regional strategi for næringsutvikling» vedtatt av kommunestyret og et sentralt dokument for utvikling av kommunen, er ikke nevnt i planprogrammet.
6. Innholdet i det som skal konsekvensutredes er i stor grad kvalitative vurderinger som i liten grad er etterprøvbare. Økonomiske konsekvenser av endret arealbruk er ikke nevnt som utredningstema.

1. Kommentar til pkt. 3.3 «Lokale føringer»

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder en arealstrategi som legger vesentlige føringer for planprogrammet for arealdelen. De overordnede utviklingsmålene som er fastlagt i arealstrategien, blir bare summarisk referert i punkt 3.3 «Lokale føringer». Vi mener at så viktige føringer for arealdelen må refereres i sin helhet. For eksempel er det etter vår oppfatning, vesentlig at følgende formulering fra overordnede utviklingsmål pkt.1 kommer tydelige fram under lokale føringer:

Det er viktig at lokalsamfunn gis mulighet til fremtidig befolkningsvekst m.a. ved nybygging og fortetting og oppgradering av eksisterende eiendommer m.v.

Dessuten er det vår oppfatning at de overordnede utviklingsmålene er så vesentlige for planprogram og kommende arealdel, at relevante mål burde vært presisert i underpunktene «Hit vil vi» under hvert plantema.

På den andre siden refererer en under «lokale føringer» til flere planer som er under arbeid eller som skal startes opp i 2024, som grunnlag for planarbeidet. Dette er for eksempel kommunedelplaner for naturmangfold, kulturminner og klima, energi og miljø. Dette er planer som kan ha stor innflytelse på innholdet i arealdelen. Ingen av disse har hatt noen politisk behandling som kan være fundament for å si at de er relevant som grunnlag for planarbeidet.

På den andre siden er et så sentralt dokument som «Veikart for Haugalandet 2021 – 2025, regional strategi for næringsutvikling», ikke nevnt som grunnlag for arbeidet.

2. Kommentarer til pkt. 4 «Sentrale plantema»

Forslaget til planprogram er holdt i en generell form der de konkrete valg av innretning på arbeidet med arealdelen ikke er helt enkelt å identifisere. Det henvises til dokumenter som grunnlag for endringer der en har trukket konklusjoner som det i dokumentene er vanskelig å finne. For eksempel sies det at:

Planstrategi 2020-2023 påpeker at konsekvensene over tid har vært at boligbygging, infrastruktur og næringsområder har ekspandert på bekostning av naturområder, strandsonen og dyrka mark.

Planstrategien er et dokument som skal avklare behovet for å utarbeide nye planer i det tidsrommet den dekker, og det er vanskelig å se at det er grunnlag for å si at den påpeker de konsekvensene som er nevnt over. Det er også vanskelig å se at det er grunnlag for å si at:

«Nå er det behov for at samfunnsperspektivet dreier seg fra det individuelle behov til en mer helhetlig og bærekraftig samfunnsutvikling til beste for alle.»

Innledningsvis sies det også at:

«Levekårsundersøkelsen for Karmøy i 2021 viser at samfunnsutviklingen allerede er i ferd med å endre seg, befolkningsveksten flater ut, by- og tettstedene vokser, spredte områder har synkende trend».

Levekårsundersøkelsen er en undersøkelse av fire ulike levekårsindikatorer; demografisk/geografisk, utdanningsmessig, økonomisk og sosial. I dette arbeidet er kommunen delt i 21 ulike «levkårssoner». Undersøkelsen er et øyeblikksbilde og den er i liten grad grunnlag for å si at samfunnsutviklingen er i ferd med å endre seg. Det er i andre undersøkelser vist at by- og tettstedsområdene i Karmøy vokser, men levekårsundersøkelsen sier i liten grad noe om dette.

Det påpekes i forslaget til planprogram at arealdelen skal speile målene i samfunnsdelen, og oversette den til konkret arealbruk. Et sånt generelt utsagn er det ikke vanskelig å slutte seg til. Når det kommer til konkretisering av hva dette innebærer, blir det vanskeligere å følge forslaget til planprogram. I forslaget sies det at det er vanlig praksis å legge inn en viss arealreserve i kommuneplanen for kommende 10-årsperiode, uavhengig av estimert befolkningsvekst. Gjelder dette også for den nye arealdelen for Karmøy kommune? Og kommer dette på toppen av det som er estimert befolkningsvekst der Karmøy kommune sier at en ønsker å ha en høyere ambisjon for befolkningsveksten, og ta høyde for en mer optimistisk framskriving?

Senere sier en at:

«I arbeidet med rullering av arealdelen ønsker kommunen å vurdere arealreserve og fordelingen mellom de ulike tettstedene, med målsetting om å legge til rette for tilstrekkelig arealreserve for kommende planperioder.»

Hva betyr «tilstrekkelig arealreserve» i denne forbindelse i lys av det en sagt tidligere?

Til slutt sier en at:

«Der arealreservene er i konflikt med jordvern og natur er det naturlig å vurdere tilbakeføring til landbruk, natur og friluftsmål.»

Arealreserver for utbygging, der det ikke er snakk om transformasjon av arealer som tidligere har vært brukt til et eller annet byggeområde, vil alltid innebære en omdisponering av arealer som enten har verdi som landbruksområde eller som kan betegnes som natur.

Summen av det man innledningsvis sier i forslaget til planprogram, er etter vår oppfatning så utydelig og rundt formulert at det gir alle muligheter til å argumentere for svært ulike forslag til arealdel. Her må et revidert planprogram bli mye mer konkret og presist for å gi beslutningstagere og øvrige innbyggere en forståelse av hva som er målet for arealdelen når det gjelder arealreserver.

3. Kommentar til 4.1 «Hvordan skal vi ta vare på naturen?»

I forslaget til planprogram sier en:

Ny kartlegging gjennomført av Rogaland fylkeskommune viser at Karmøy kommune topper landsstatistikken for arealreserver til bolig på jordbruksarealer, samtidig som prognosen for innbyggervækst er lav. Det betyr at vi har langt mer plass til å bygge boliger enn vi i en svært optimistisk befolkningsvekst vil ha behov for.

Ved en nærmere vurdering av påstanden i sitat er det grunn til å tro at fremstillingen muligens ikke medfører riktighet. Metodikken for å komme frem til konklusjon er ikke oppgitt og dermed ikke overprøvbare.

Vi har allikevel sett nærmere på <https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/kart-analyse-og-statistikk/areal-og-naturregnskap/> og ser at det er store muligheter her for feilkilder i kartlegging

siden analyseverktøy er så grovmasket og unøyaktig, og dermed er kommunene ikke nødvendigvis sammenlignbare.

Ang. sammenligningsgraf "Arealreserve til boligbygging på jordbruksareal" fremstiller søyler samt tekst om innbyggervekst-prognoser. Kilder til graf er ikke oppgitt, heller ikke hvilken definisjon av "jordbruksareal" er brukt – er dette LNF slik som kommer frem av dagens Kommuneplan arealdel eller basert på spesifikke jordbrukskategorier? Svar på dette kan gi vidt forskjellige resultat.

Det er også grunn til å stille spørsmål i tabellen med prognoser for innbyggervekst 2020-2040 – Karmøy med prognose på innbyggervekst på 500 innbyggere, Sveio med tilsvarende innbyggervekst på 400, Haugesund med 2270. Se ellers kommentarer til kap. 4.3 vedrørende befolkning og innbyggervekst.

4. Kommentar til pkt. 4.2 «Hvor skal vi handle og jobbe»

I kapitlet viser en i planprogrammet til Miljøverndepartementets veileder T1365, utgitt i 2001. Veilederen er en oppfølging av den daværende kjøpesenterstoppen, og hensikten med veilederen er at den skal kunne være til hjelp i fylkeskommunenes arbeid med fylkes(del)planer for senterstrukturer og kjøpesentre. Intensjonene i den midlertidige kjøpesenterstoppen ble i denne forbindelse overført fra en rikspolitisk bestemmelse til det ordinære regionale planarbeidet.

I forslaget til planprogram har en valgt å henvise til dette dokumentet for å beskrive og å kunne vurdere mer kompakte sentrumsområder tilpasset byenes og tettstedenes størrelse. Etter vår oppfatning er utstrekningen av sentrumsområdene i Karmøys byer og tettsteder i hovedsak allerede etablert, og en endring av utstrekningen på mange av disse må betraktes som et høyt ambisjonsnivå for den kommende arealplanen.

Det er imidlertid ett sentrumsområde der det er mulig å etterleve ambisjonene i veilederen og forslaget til planprogram. På Kolnes, vist som tettsted både i den regionale areal- og transportplanen og samfunnsdelens arealstrategi, er det nylig vedtatt en områdeplan. Denne planen viser et større sentrumsområde. Dette sentrumsområdet gir muligheter for å utvikle et kompakt bygdesenter, der en med fokus på sambruk og samhandling mellom private og offentlige aktører, kan finne fram til løsninger som tjener alle aktører i bygda. Sammen med et etablert idrettsanlegg og en framtidig barneskole, holder arealene seg innenfor departementets anbefaling om maksimum 600 meter fra ytterkant til ytterkant i senter i det som en omtaler som mindre byer og tettsteder.

5. Kommentarer til pkt. 4.3 «Hvor skal vi bo og leve»

Pkt. 4.3 handler om boliger og bomiljø. I underpunktet «Hvor vil vi» sies det i planprogrammet om temaet:

De mest relevante målene i Samfunnsdelen for dette tema er målene innenfor satsingsområdene bærekraftige byer og lokalsamfunn, god helse, likestilling mellom kjønnene, god utdanning og stoppe klimaendringene og styrke naturmangfoldet.

Her refereres det fra samfunnsdelens svært generelle mål. For temaet boliger og bomiljø blir dette så generelt at det ikke gir en relevant retning for temaet. Et annet sted i samfunnsdelen heter det derimot om «Overordnede utviklingsmål»:

Kommunen vil legge til rette for at folk skal kunne etablere seg i levende bygder, tettsteder eller byer i hele kommunen. Det er viktig at lokalsamfunn gis mulighet til fremtidig befolkningsvekst m.a. ved nybygging og fortetting og oppgradering av eksisterende eiendommer m.v.

Dette er overordnede mål for boliger og bomiljø som vi oppfatter som relevante, og anvendelige for arealdelens planprogram om dette temaet.

Innledningsvis konstateres det i kapitlet at Karmøy kommune hadde 42541 innbyggere ved utgangen av 2022.

SSB utarbeider flere alternativer for befolkningsframskriving. Det mest sannsynlige omtales som MMMM, og det viser følgende befolkningstall:

	2022	2030	2042	2050
Befolkning	42541	42723	43094	43109

Befolkningsframskriving 2022, alternativ MMMM: (Kilde SSB)

Registrert befolkning: (Kilde SSB)

	2022	Inngang 4.kvartal 2023
Befolkning	42903	43081

Kommunen har med andre ord allerede i 2023 en befolkning som tilsvarer SSBs framskrivingen for 2042. SSBs nasjonale framskriving greier med andre ord ikke å fange opp lokale forhold som påvirker befolkningsutviklingen. Dette bør være en tydelig indikasjon på at det for befolknings- og arealvurderinger vil det være behov for mer detaljert kunnskap om den demografiske utvikling. SSBs generelle framskrivinger er definitivt ikke tilfredsstillende i denne sammenheng. Videre understreker det usikkerhetene som ligger i en slik prognose. En slik usikkerhet tilsier blant annet at en vil ha behov for en god arealreserve for å kunne fange de muligheter som byr seg. Det er også verd å merke seg at det ikke nødvendigvis er noen en-til-en sammenheng mellom befolkningsutvikling og boligbygging. Noe av forklaringen på dette er at det i takt med en aldrende befolkning og urbanisering er det færre personer i hver husstand/bolig. Resultatet av dette blir at husständer/boliger vil øke vesentlig mer enn antall innbyggere skulle tilsi. Om Karmøy eksempelvis hadde hatt samme antall personer pr. husstand i 2005 som 2021, og samme befolkningstall som i 2005, hadde antall husständer økt med ca. 1400. Dette forteller noe om demografiens betydning, med hensyn til boligbehov, og hvor betydelig faktor den er. De 1400 enhetene er eksempelvis 80% av planlagte enheter på Kolnes.

For arealstrategien i samfunnsdelens blir dette heller ikke et tilfredsstillende detaljeringsnivå. Skal kommunen legge til rette for en utvikling som påpekt i «Overordnede utviklingsmål», er detaljerte befolkningsframskrivinger nødvendig.

I forslaget til planprogram vises det til at det er ca. 19000 boliger i Karmøy. Dette fordeler seg på 77% eneboliger, 15% rekkehus og 5% leiligheter. I forslaget til planprogram slås det fast, uten noen videre dokumentasjon at «*dette gjør boligmarkedet lite fleksibelt og tilpasset befolkningens endrede boligbehov*».

Dette er et generelt utsagn som i det endelige planprogrammet bør bli fulgt opp med dokumentasjon. For store deler av den befolkningen som Karmøy kommune ser på som attraktive innbyggere, er det en enebolig som etterspørres, enten en ny eller en brukt. I denne sammenheng må utredningen ha et regionalt perspektiv, spesielt gjelder det forholdet mellom Karmøy og Haugesund. Dette området er det tydeligste felles bo- og arbeidsmarkedet i regionen.

Den 13.12.21 vedtok kommunestyret «Veikart for Haugalandet 2021 – 2025, regional strategi for næringsutvikling» med strategiske mulighetsområder og strategiske tiltaksområder.

Et av målene i strategien som kommunestyret gav sin tilslutning til, er gjennom tiltak i egen kommune, å bidra til økt bostedsattraktivitet.

Om bostedsattraktivitet sies det i planen:

Bostedsattraktiviteten har stor betydning for om befolkningen øker eller minker på et sted. Norge har opplevd avtakende vekst generelt. Haugalandet hadde en svak tilflytning fra 2010 til 2012, og deretter regionen opplevd en fraflytting fram til de tre siste årene. I 2018 snudde trenden og regionen opplever nå en positiv trend som i 2021 har resultert i en svakt positiv befolkningsøkning. Flyttetallene er likevel overraskende dårlige og det skyldes dels svak arbeidsplassvekst og dels lav bostedsattraktivitet. Utfordringen er særlig i aldersgruppen 20-40 år. At bostedsattraktiviteten i regionen trekker nedover, påvirker også næringsattraktiviteten negativt. Tiltak for å snu dette er nødvendig. Vi trenger flere innbyggere mellom 20 og 40 år. Dette er en målgruppe som det bør arbeides målrettet mot over tid. Dette målgruppen er kanskje den aller viktigste for utvikling av regionen.

I rådmannens saksframlegg til kommunestyret ble det i 2021 sagt at implementering av "Veikartet" inn i kommuneplanens samfunnsdel er under arbeid. Det er vanskelig å se hvordan dette er gjort i samfunnsdelen, og i forslaget til planprogram for arealdelen er det heller ikke mulig å se at «Veikartet» er tillagt noen betydning.

I "Veikartet" påpekes det at det er aldersgruppen 20-40 år som er målgruppen for arbeidet med økt bostedsattraktivitet. I en undersøkelse gjennomført av Norstat i 2021, fremkommer det en tydelig desentraliseringstrend. Stadig flere ønsker å bo utenfor byene, stadig færre er opptatt av avstand til sentrum, og stadig flere vektlegger bilvennlighet i boligvalget. 47% av samtlige spurte prosent ønsker å bo i enebolig, en økning med 5 prosentpoeng fra en tilsvarende undersøkelse i 2020. I gruppen 20-40 år sier kun 10% at de ser på leilighet som et attraktivt alternativ.

Etter vår oppfatning må forslaget til planprogram bli tydelig på hvordan en kan realisere en boligbygging som også ivaretar målet om økt bostedsattraktivitet.

Forslaget til planprogram er i stor grad fritt for konkrete forslag til arealbruk. Ett unntak er utsagnet om at «*tilrettelegging for sykkel og gangavstand til arbeidsplasser og med grense mot Haugesund kommune, gjør at Norheimområdet bør tilrettelegges for boligvekst.*

Den som har litt kjennskap til den faktiske arealsituasjonen på Norheim, vet at det er få tilgjengelige arealer for utbygging. Særlig når en legger vekt på det gjennomgående fokus i planprogrammet, nemlig at en skal unngå nedbygging av verdifulle landbruksområder.

I forslaget til planprogram gjengis følgende oversikt over tilgjengelig boligareal i kommunen: (Kilde er ikke oppgitt).

	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4	Sone 5	SUM
Fortetting i by/tettst.	52	78	29	26	46	231
Utbyggingsfase 1-3	15	1256	433	216	204	2124
Utenfor tettsted	434	165	474	866	1082	3021
Sum ledig areal	501	1499	936	1108	1322	5376

I januar 2022 skrev «Kolnes utvikling» i en merknad til forslag til samfunnsdel følgende:

I forbindelse med en vurdering av skolekapasitet i skolekretsene Mykje og Norheim, ble det i våren 2020 gjort en detaljert vurdering av tilgjengelige boligarealer i disse to kretsene. Samlet areal er 140 da eller 280 boliger med 2 boliger per da. Det er verd å merke seg at det samlede areal består av mange mindre arealer der mye vil framstå som fortetting i etablerte boligområder.

Så godt som all boligbygging på fastlands-Karmøy har foregått i disse to skolekretsene, og gitt at en greier å holde utbyggingsvolumet på det nivået en har sett de seinere år, har en boligareal for en utbygging for 4 år.

Det har både i 2022 og 2023 vært høy aktivitet knyttet til boligbygging i disse skolekretsene. Vi forventer derfor at det i det endelige planprogrammet blir presentert oppdaterte tall for tilgjengelige arealer. Etter vår oppfatning er det all grunn til å tro at en nå er nede i teoretiske arealreserver for en utbygging i beste fall for 2 år.

Dette faktum har en tatt inn over seg i samfunnsdelens overordnede utviklingsmål der det heter at:

«Kolnes- området er ett av flere eksempler på områder for økt bosetting i Karmøy».

Kolnesområdet oppfyller, etter vår oppfatning, i stor grad flere av kriteriene som brukes som argument for tilrettelegging for boligvekst på Norheim. Det er bynært, og vil gi rom utvikling av attraktive boligområder som vil bli en del av byområdet Haugesund. Byområdet strekker seg, som det er påpekt, funksjonelt inn i nabokommunen.

Faktisk arealbruk

Flere steder i forslaget til planprogram blir det vist til at gjeldende arealdel har et stort overskudd på utbyggingsarealer. Dette er ingen ny oppdagelse. Både i forbindelse med utarbeiding av arealdelen godkjent i 2007 og 2015 ble det konstatert at det er overskudd på arealer til utbygging. Denne generelle kunnskapen må etter vår oppfatning kombineres med konkret kunnskap om boligbyggingen i årene etter at gjeldende kommuneplan ble godkjent.

I forslaget til planprogram pkt. 4.3 heter det følgende:

Store arealreserver til boligformål har gjort at boligveksten har skjedd der utbyggere har fått tilgang på tomter gjennom flere kommuneplanperioder. Dette gjør at kommuneplanen fungerer dårlig som styringsverktøy for boligutviklingen, og kapasitetsbehovet på tjenester som skoler, barnehager og helsetjenester er uforutsigbar. Utbygging og drift av tjenestetilbud, teknisk infrastruktur og lekeområder er svært kostbart både for kommunen og utbyggere. Et spredt utbyggingsmønster gjør at det for mange er lange avstander til daglige gjøremål som jobb, tjenestetilbud, fritidstilbud og innkjøp, og befolkningen er i stor grad avhengig av bilen som fremkomstmiddel.

Dette er så generelt og upresist formulert at det er behov for en konkret gjennomgang av hvor boligbyggingen faktisk har funnet sted.

Med hensyn til påstanden om spredt utbygging, viser SSBs arealoversikt at i Karmøy kommune bor 88% i tettsted. Et tettsted er, uavhengig av kommunegrenser, og betegner et område der det bor minst 200 personer og der det (med noen unntak) ikke er mer enn 50 meter mellom husene. Vår forståelse er at boligbyggingen de siste 8 årene har blitt realisert i tilknytning til byene og tettstedene kommunen. Dette, nettopp for å utnytte det som er av teknisk og sosial infrastruktur, har vært en felles forståelse og målsetning hos kommune og utbyggere.

Utbyggingsrekkefølge

I forslaget til planprogram blir det pekt på at regulering og utbygging av boligarealene som beholdes i den kommende arealdelen, bør skje i en prioritert rekkefølge innenfra og ut, og i tilknytning til de etablerte byene, tettstedene og bygdene. Dette følges opp med en utredningsoppgave der en skal «vurdere fordeling av boligvekst og utbyggingsrekkefølge og hvilke plangrep som bidrar til en miljømessig, sosial og økonomisk bærekraftig utvikling».

Hva en legger i en sosial og økonomisk bærekraftig utvikling, er ikke forklart nærmere. Det som er helt sikkert er at for boligutbyggerne i kommunen, er det helt sentralt at det i arealdelen må åpnes for et så stort antall utbyggingsområder at det sikrer en reell konkurranse mellom aktørene. Dette vil bidra til kreativitet og utviklingsvilje som vil komme næringen til gode, men ikke minst er det boligkundene som vil få et bredt boligtilbud både med tanke på pris og arkitektur. Vi tror at man skal være ytterst forsiktig med å lage bestemmelser om utbyggingsrekkefølge som på et uklart grunnlag hemmer konkurransen i boligmarkedet. Det vil ingen være tjent med, og spesielt ikke de mulige innbyggerne i Karmøy.

Skal en første gjøre en vurdering av utbyggingsrekkefølge, kan en ikke se dette isolert fra en generell vurdering av boligstrategi, og målet om økt bostedattraktivitet. Dersom en skal gjennomføre et større utredningsarbeid om framtidig boligbygging i kommunen, er dette elementer som henger tett sammen og må vurderes i sammenheng.

6. Påpekning i samfunnsdelens arealstrategi som bør innarbeides i planprogram og arealdel

I samfunnsdelens arealstrategi heter det:

«En arealstrategi vil ikke snu opp ned på alt det bestående: En rullering av arealdelen vil alltid medta noen av de samme lokaliseringene av arealformål, som fra foregående planer, selv om disse ikke skulle være i tråd med en arealstrategi. Blant annet fordi det ofte finnes allerede nylig godkjente detaljreguleringer, utenfor arealstrategiens senterstruktur, som med stor sannsynlighet vil bli med over i neste arealdel».

En slik påpekning er det viktig blir presisert og innarbeidet i planprogrammet. Slik forslaget til planprogram nå kan leses, er alle utbyggingsarealer i spill. Dette gjelder om de bare er vist i gjeldende arealdel eller om de i tillegg er regulert.

7. Kommentarer til innhold i pkt. 5 «Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse»

Generelt skal en konsekvensutredning være en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn. (Plan- og bygningslovens §4-2).

Endringer i kommuneplanens arealdel skal alltid konsekvensutredes. Normalt skjer dette i de tilfeller der en foreslår omdisponering av LNF-områder til utbyggingsformål. I tabellen tilknyttet forslag til planprogram, er det som noe som omtales som «Utredningsbehov og oppgaver» som ikke skal innlemmes i konsekvensutredningen. Dette gjelder for eksempel de tilfellene der en skal en vurdere å ta ut ledige utbyggingsområder. Dette sier en ikke skal konsekvensutredes på tross av det vil ha store samfunnsmessige konsekvenser ut over konsekvenser for arealbruk og miljø. Dette mener vi ikke er i tråd med forskriften om konsekvensutredninger. Dette er fordi en slik endring vil ha vesentlige virkninger for samfunnet, i dette tilfellet grunneiere og investorer i utbyggingsarealer.

Kvalitative vurderinger skal også brukes når en under overskriften «Hvordan skal vi ta vare på naturressursene» åpner for at alle utbyggingsområder, herunder også områder med godkjent reguleringsplan skal kunne tilbakeføres til LNFK-områder. Kriteriene for hva som er viktige LNFK-områder er uklare og gjenstand for de samme kvalitative og subjektive vurderinger. Det antas at det bør være unødvendig å påpeke de konfliktfylte prosessene kommunen her vil dra seg inn i, med påfølgende potensielt store økonomiske konsekvenser for partene, inklusiv kommunen som grunneier på vegne av fellesskapet.

Den arbeidsmetoden som beskrives i tabellen er «Kvalitative vurderinger, intern medvirkning». Her mener vi at dette må utredes med kvantitative metoder siden slike endringer har store økonomiske konsekvenser som kan beskrives kvantitativt. Dessuten er dette med stor sannsynlighet det enkelttemaet i arbeidet med størst konfliktpotensial. At dette så skal avgjøres basert på «kvalitative

vurderinger og intern medvirkning», er langt mindre etterprøvbart enn konkrete, kvantitative vurderinger og med en bredere medvirkning. Etter vår oppfatning må slike arbeider i hvert enkelt tilfelle også vurderes opp mot de overordnede utviklingsmål i arealstrategien.

Også tidligere i oversikten under «Utarbeide oversikt over vedtatte detaljreguleringer som er i konflikt med verdifulle LNFK- områder og myr», skal dette baseres på den samme subjektive vurdering. Her skal det plukkes som en ønsker. En legger også opp til opprivende omkamper rundt «Vurdere å ta ut ledige utbyggingsområder i gjeldende kommuneplan og tilbakeføre til LNF med bakgrunn i overordnede føringer, kommunale strategier, arealbehov og LNFK- kartleggingen». Selv om en her legger opp til noe bredere medvirkning er dette potensielt omkamper på alt areal i kommunen som pt. ikke er utbygget. Det antas at det bør være unødvendig å påpeke de konfliktfylte prosessene kommunen her vil dra seg inn i, med påfølgende potensielt store økonomiske konsekvenser for partene, inklusiv kommunen som grunneier. Det vil også sende et kraftig negativt signal til aktører som muligens kunne tenke seg å investere i kommunen i fremtiden. Investorer skyr, i den grad det er mulig, økonomisk risiko.

Det skal også utarbeides en boligstrategi. Hva denne boligstrategien konkret innebærer, er uklart slik planprogrammet framstår nå. Grunnlaget og målsetning for en slik analyse vil være svært avgjørende for hvilke svar en får i en slik utredning. En boligstrategi er en så sentral del av planprogrammet at det bør gjennomføres en egen prosess der alle aktører innenfor boligfeltet blir invitert til en dialog med beslutningstagere og utredere, og, slik det er påpekt tidligere, ses i sammenheng med målet om økt bostedsattraktivitet og vurdering av utbyggingsrekkefølge.

Det sies også at en skal undersøke boligpreferanser. Er det egne undersøkelser som skal gjøres eller skal en basere seg på undersøkelser som utført allerede, for eksempel Norstats undersøkelse fra 2021 som kanskje er gjentatt og oppdatert?

8. Referanser brukt i utarbeiding av planprogrammet

Vi kan ikke se at det sentrale strategidokumentet «Veikart for Haugalandet» er brukt ved utarbeiding av forslaget til planprogram. Dokumentet stiller opp strategiske mål for å øke nærings- og bostedsattraktiviteten for Haugalandet. I kommunestyrets vedtak ble dette sagt:

1. *Karmøy kommunestyre vedtar «Veikart for Haugalandet 2021-2025», med strategiske mulighetsområder og strategiske tiltaksområder, slik planen foreligger nå*
2. *Karmøy kommune vil bidra til å nå målene i «Veikartet» ved å:*
 - a. *Innarbeide «Veikartet» i kommunens relevante planer og i tilhørende handlingsprogrammer*
 - b. *Bidra til økt næringsattraktivitet lokalt og regionalt gjennom lokalt næringsarbeid*
 - c. *Bidra til økt bostedsattraktivitet lokalt og regionalt gjennom tiltak i egen kommune*
3. *Rådmannen vil legge fram ny sak for kommunestyret når «Veikart for Haugalandet 2021-2025» er endelig ferdigstilt innen sommeren 2022.*

I vedtakets pkt. 2a sies det tydelig at «Veikartet» skal innarbeides i kommunens relevante planer. Etter vår oppfatning er kommuneplanens arealdel den mest relevante planen, og vi stiller oss undrende til at dette ikke er fulgt opp i forslaget til planprogram for arealdelen.

I forbindelse med dette arbeidet benyttet en Telemarksforskning. Disse henter fortløpende de mest oppdaterte tallene fra SSB og lager grafiske modeller for kommunene på Haugalandet som de legger ut på nettstedet:

<https://regionalanalyse.no/rapport/12007/2/1>

Det er vanskelig for oss å forstå hvorfor ikke Telemarksforskning blir brukt som referanse i planprogrammet, da det er her en finner de beste analysene.

9. Medvirkningsprosess

Det beskrives en omfattende medvirkningsprosess både mot befolkning, nabokommuner og øvrige myndigheter. Åpne folkemøter er et tradisjonelt tiltak for medvirkning. Her har administrasjon, politikere og befolkning møttes til uformelle drøftinger «i det offentlige rom». I saksframlegget til politisk behandling av planprogrammet, blir denne medvirkningsformen valgt bort, og skal erstattes med «en-til-en»-møter, primært mellom administrasjon og innbyggere. Hvorfor en velger bare denne formen for medvirkning, står noe uklart beskrevet. For vår del ville en løsning med både åpne folkemøter og møter mellom innbyggere/næringsliv/bransjer og administrasjon, gjerne der beslutningstakere/politikere deltar, være det som sikrer en demokratisk medvirkningsprosess. En må få all del unngå skinnprosesser, der en skaper en illusjon av medvirkning, men resultatet er gitt på forhånd. Det siste vil være en oppskrift på konflikter fremover.

10. Avsluttende kommentar

Vi har i det som er sagt over, påpekt forhold som vi synes er uklart beskrevet i planprogrammet, og tema som vi mener trenger en mer detaljert utredning. Karmøy kommune skal nå revidere kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i tilbake i 2015. Dette er et arbeid som fortjener å bli tatt på alvor, og med betydelig innsats når det gjelder medvirkningsprosesser.

Vi har dessverre hatt eksempler i nær fortid på at dette ikke har blitt tatt seriøst nok, verken når det gjelder detaljerte utredninger eller medvirkningsprosesser. Når det gjelder behandling av høringsinnspillet forventer vi at dette følger saken videre i sin helhet.

For Kolnes Utvikling AS

Rolf L. Sjursen
(sign.)
Styreleder