

Karmøy kommune

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

20/4366-44Dato: **24.05.2023**Saksnr.: **2019/48572**Dok.nr.: **35**

Saksbehandler:

Synnøve Hognestad

**Karmøy kommune - Områderegulering - Kolnes sentrum - Plan 5109
- forespørsel om trekking av innsigelse**

Vi viser til brev datert 10.05.23 med forespørsmål om trekking av innsigelse for plan 5109 Områdereguleringsplan for Kolnes sentrum.

Fylkesutvalget gjorde i møte 08.08.21, sak 122/2021 følgende vedtak:

1. *«Rogaland fylkeskommune stiller spørsmål ved om det er behov for å sette i gang utbygging på Kolnes nå, og om dette området skal prioriteres framfor andre mer sentralt beliggende områder med høyere måloppnåelse i henhold til Regionalplan for areal- og transport på Haugalandet. Rogaland fylkeskommune ber Karmøy kommune avvente videre arbeid med områdeplanen til «Interkommunal strategi for prioritering av boligareal i Tysvær, Karmøy og Haugesund» er vedtatt. Fylkeskommunen forutsetter at strategien følger opp føringene i regionalplanen, og at det legges opp til at fylkeskommunen kan medvirke i utarbeidelsen.*
2. *Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til at områdeplanen legger opp til for lav boligtetthet, og til manglende bestemmelser om minimum boligtetthet. Innsigelsen kan frafalles dersom det innarbeides bestemmelser om boligtetthet i tråd med anbefalinger i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet.»*

Bakgrunn

Planen som ble sendt på høring la til rette for en gjennomsnittlig utnyttelse på 2,3 boliger per dekar.

Hovedargument i innsigelsen er at Kolnes i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATPH) vist som «tettstedssenter og grendesenter» i senterstrukturen. Et viktig prinsipp i regionalplanen er bygge opp rundt sentrum. Sentrum bør inneholde funksjoner som dekker daglige gjøremål, legger til rette for sosiale møteplasser m.m. Det bør også legges til rette for høy boligtetthet i sentrum. Også boligområdene tett inntil sentrum bør utnyttes effektivt. Ny boligbygging, både i sentrum og i områder nær sentrum, bidrar til korte avstander til

daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, og gir grunnlag for miljøvennlig transport.

ATPH angir en anbefalt boligtetthet på minimum 3 boliger/daa innenfor en radius på 500 meter fra sentrum, som i dette tilfellet gjelder hele planområdet.

Drøftingsmøter og ulike løsningsforslag

Det har vært gjennomført to drøftingsmøter der ulike løsningsforslag har vært diskutert. Deler av sentrumsområdet ligger på areal registrert som myr. Statsforvalteren hadde faglig råd om at myrområder ble tatt ut av planområdet. Det har derfor vært arbeidet med ulike avgrensinger av sentrumsområdet. Samtidig har kommunen underveis i prosessen vært tydelig på at boligtettheten i sentrumsområdet kan økes.

Det er nå lagt fram tre ulike løsningsforslag. Fylkesdirektøren oppfatter at forskjell i de ulike alternativene er knyttet til utstrekning av sentrumsformålet og hvor mange boliger som skal bygges her. Boligtetthet for rene boligområder BBB 1, BFS 1-5 og BKS 1 – 4 er ikke endret og lik for de ulike alternativene.

Kort oppsummering av de ulike alternativene:

Alt.1: Sentrumsområdet på 20,7 da beholdes uendret, og bygges med en tetthet på 5,3 (ca. 110 boenheter). Dette gir en samlet tetthet i hele planområdet på 3 boliger/daa.

Alt.2: Sammen med vegomlegging reduseres sentrumsområdet for å unngå å bygge ned myra. Det resterende sentrumsareal (ca. 9 da) bygges med økt tetthet til 5 (ca. 45 boenheter). Dette gir en samlet tetthet i hele planområdet på 2,6 boliger/daa.

Alt 3: Sentrumsområdet reduseres til 14 da for å unngå å bygge ned deler av myra. Tettheten i sentrumsområdet økes til 5 boliger/da, noe som gir 70 boenheter. Dette gir en samlet boligtetthet for hele planområdet på 2,8 boliger/daa.

Vurdering av ulike alternativ

Fylkesdirektøren oppfatter at kommunen ønsker tilbakemelding på om noen av de ulike forslagene 1-3 bidrar til å løse innsigelsen.

I tidligere drøftingsmøter har Rogaland fylkeskommune tydelig kommunisert at regionalplanens minstekrav om 3 boliger/daa i gjennomsnitt bør stå fast, og at det ikke vil være akseptabelt å godta en lavere tetthet.

Dersom det går an å legge frem god dokumentasjon på at det ikke er mulig oppnå høyere tetthet uten at solforhold blir for dårlige, har fylkesdirektøren signalisert at vi vil vurdere dette nærmere. Dette forutsetter imidlertid at det også er gjort en grundig vurdering av andre typologier og organisering av området med mål om å oppnå både tetthets- og kvalitetskrav.

Fylkesdirektøren kan ikke se at det er gjort noen nærmere vurdering av solforhold eller andre moment som kan påvirke bokvaliteten. Hverken alternativ 2 eller alternativ 3 når minstekravet på 3 boliger/daa i gjennomsnitt og svarer dermed ikke ut innsigelsen jfr. FU-sak 122/2021.

Alternativ 1 kan aksepteres ut fra en ren vurdering av gjennomsnittlig boligtetthet for hele planområdet under ett. Fylkesdirektøren mener likevel løsningen ikke er ideell både ut fra ønske om å beholde mest mulig myrareal, men også ut fra ønsket om å legge til rette for et velfungerende sentrum med tilgrensende boligområder. Dersom kommunen velger å beholde Kolnes som tettstedssenter/grendesenter er det viktig at også de nærmeste boligområdene blir gitt god utnyttelse og bygger opp rundt tankegangen om en sentrumsutvikling som handler om at flest mulig kan få kort avstand til daglige gjøremål i sitt lokale sentrum. Utvikling og bruk av sentrum er også ofte avhengig av et visst befolkningsgrunnlag.

I plandokumentene som ble sendt på høring er det skissert at de de rene boligområdene både skal inneholde felt med frittliggende småhusbebyggelse, men også områder med konsentrert boligbebyggelse og blokkbebyggelse. Normalt vil en slik boligmiks kunne gi en boligtetthet godt over 3 boliger/daa. Dersom det er aktuelt å gå videre med alternativ 1, ber fylkesdirektøren kommunen om at det blir arbeidet videre med å konkretisere og fastsette minimumskrav for utnyttelse i de ulike områdetypene (BFS, BKS og BBB). Samtidig bør bestemmelsene også gi tydelige føringer om hvor mange boenheter som skal etableres i sentrum. Det å bare sette minimumskrav til boligutnyttelse for hele planområdet under ett vil være krevende å følge opp i praksis.

Oppsummering

Fylkesdirektøren kan ikke trekke innsigelsen slik saken nå står, men kan, med utgangspunkt i vedtak i FU-sak 122/2021, akseptere at det arbeides videre med alternativ 1. For å kunne frafalle innsigelse må bestemmelsene konkretiseres slik at det ikke er tvil om hvor stor boligtetthet det vil være krav om i videre detaljering av ulike delfelt.

Fylkesdirektøren gir samtidig faglig råd om at minst mulig myrareal blir bygd ned, og at kommunen fortrinnsvis arbeider videre med et av de to andre alternativene. Dette vil innebære en forutsetning om at boligtettheten i de rene boligområdene økes.

Hilsen
Knut T. Slettebak
konst. ass. regionalplansjef

Synnøve Hognestad
seniorrådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

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