



KARMØY KOMMUNE

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Marita Skorpe Falnes, 51568894

Trekking av innsigelse - Karmøy - plan-ID 5109 - område skoletomt boliger m.m. Kolnes sentrum 114/1 m.fl.

Vi viser til anmodning fra kommunen om å trekke innsigelser til områdeplan for Kolnes, i brev datert 10.05.2023.

Vår tilbakemelding

Utnyttelse og hensyn til myrareal

Planforslaget la opp til en lavere tetthet for boligbygging enn retningslinjene i Regional plan for areal og transport på Haugalandet, og manglet bestemmelser for minimum boligtetthet. Hele planområdet ligger innenfor 500 meter fra fremtidig sentrumsområde og nær fremtidig skole. Vi hadde derfor innsigelse til foreslått boligtetthet og manglende bestemmelser for minimum boligtetthet. Vi hadde også faglig råd om at mest mulig av myrområder og natursammenhengen ble bevart, at det ble stilt krav om kartlegging av myren og forsvarlig håndtering av myrareal ved detaljregulering, og at bruk av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering ble utredet.

Kommunen har presentert ulike alternative løsninger for å øke boligtettheten i planområdet. Løsningene omfatter endringer i avgrensning og boligtetthet i regulert sentrumsområde. Det er ikke gjort endringer i foreslått boligtetthet i de regulerte boligområdene. De forskjellige alternativene ivaretar i ulik grad hensynet til myrarealene i planområdet. Alternativene som er lagt fram i brev datert 10.05.2023 er følgende:

- Alternativ 1: Avgrensning av sentrumsområdet beholdes som i planforslaget som var til høring, boligtetthet økes til 5,3 bol/daa i sentrumsområdet. Dette gir en samlet boligtetthet i planområdet på 3,0 bol/daa, men gir ikke muligheter for å bevare myrarealet i denne delen av planområdet.
- Alternativ 3: Størrelsen på sentrumsområdet reduseres fra 20,7 daa til 14 daa, boligtetthet økes til 5,0 bol/ daa i sentrumsområdet. Dette gir en samlet boligtetthet i planområdet på 2,8 bol/daa. Samtidig omdisponeres 6,7 daa myr fra sentrumsformål til grønnsstruktur. I tillegg foreslås det at den delen av myra som beholdes som sentrumsformål får hensynssone og bestemmelser om at arealet skal nyttes til uteoppholdsareal og parkering, og ikke masseutskiftes.



Alternativ 1

Alternativ 1 gir en utnyttelse i tråd med regional plan for areal og transport på Haugalandet. Alternativet løser dermed vår innsigelse, som gjaldt utnyttelse i strid med regionalplanen. Vi vil likevel presisere at ved en senere detaljregulering av sentrumsformålet vil det uansett være konfliktfylt å omdisponere myrareal, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Vi viser også til vår uttale datert 04.06.21 hvor vi hadde faglig råd om at mest mulig av myrområdet bevares og at det blir stilt krav om forsvarlig håndtering av myrareal slik at CO₂- og metanutslippene blir minst mulig. På denne bakgrunn mener vi at det uavhengig av avgrensning av sentrumsområdet i områdeplanen, må ses på konkrete løsninger i detaljregulering som ivaretar myrarealet på best mulig måte, herunder avgrensning av byggeområder mot uteoppholdsareal og parkering m.m.

Alternativ 3

I dette forslaget reduseres størrelsen på sentrumsformålet, og det benyttes hensynssone med tilhørende bestemmelse for ivaretagelse av myrarealet som blir liggende igjen i sentrumsformålet. Dette er en fornuftig løsning der inngrep i myr reduseres, i tråd med våre faglige råd. Det er ikke foreslått endringer innenfor boligområdene i planforslaget, og dette er begrunnet med hensynet til terrengforhold og ønske om variasjon i boligtypologi. Boligtetthet i de regulerte boligområdene er hhv. 2,1 og 2,3 bol/daa. Dette er relativt lavt.

I oversendingen er det vist til et samlet areal til utbyggingsformål i alternativ 3 på 70,6 daa. En utbygging med 3,0 bol/daa vil da tilsi ca. 210 boliger innenfor planområdet. I oversendingen er det beregnet en utbygging med 195 boliger i alternativ 3. Det mangler med andre ord 15 boliger innenfor hele områdeplanen for at boligtettheten skal bli 3,0 bol/daa. Jf. planbeskrivelsen er det i hovedsak lagt opp til eneboliger og rekkehus i områdene som er regulert til boligbebyggelse. En reduksjon i antall eneboliger, med tilhørende økning i konsentrert småhusbebyggelse i form av tomannsboliger og rekkehus og/eller mindre leilighetsbygg vil etter vår vurdering kunne gi plass til noen flere boenheter i planområdet.

Vi mener derfor at det bør være gode muligheter for å øke boligtettheten i planområdet ytterligere, for å komme opp til en samlet utnyttelse på 3,0 bol/daa i alternativ 3, uten at dette må gå vesentlig på bekostning av terrengtilpasning og variasjon i boligtypologi. Vi tipser om at SINTEF har utarbeidet en egen [veileder](#) for boligbygging i bratt terreng¹, og viser ellers til innspill fra Rogaland fylkeskommune i drøftingsmøtet 10.02.2023 om at dersom det skal vurderes en lavere tetthet enn retningslinjene i regionalplanen tilsier, må kommunen dokumentere at solforhold og uteoppholdsareal ikke blir godt nok ivare tatt.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen over gir vi et **sterkt faglig råd** om å bearbeide alternativ 3, slik at en større del av myrarealet kan bevares, samtidig som boligtettheten blir i tråd med føringene i regionalplanen. Dersom kommunen likevel velger å gå videre med alternativ 1, vurderer vi innsigelsen som i møtekommet, men presiserer at konkrete løsninger i detaljregulering må ivareta myrarealet på best mulig måte.

Samfunnssikkerhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) som fulgte planen til førstegangsbehandling var relativt kortfattet, og drøftingene lå stort sett i planbeskrivelsen. Vi påpekte at det skal være nok å lese ROS-analysen for å få nødvendig informasjon om sikkerheten i planområdet. Vi var usikre på om sikker-

¹ <https://www.sintefbok.no/book/index/1102>



heten var ivare tatt godt nok i denne store planen, og vi fremmet derfor innsigelse til ROS-analysen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Vi påpekte at vurderingene måtte tas inn i analysen, at det måtte settes opp akseptkriterier, og at tiltak måtte konkretiseres mer.

Vi påpekte særlig at Karmøy kommune vanligvis prioriterer trafiksikkerhet, men at vi i akkurat denne planen ikke kunne se at det var gjort. Vi rådet kommunen til å være mer konkret på hvordan planen påvirker trafiksikkerheten, både for trygge gang- og sykkelforbindelser internt, og også eksternt mellom boligfelt og skole/idrettsanlegg.

Det er nå laget en mer utfyllende ROS-analyse, og trafikkulykker er vurdert grundigere, med tiltak. På denne bakgrunn kan vi trekke innsigelsen til ROS-analysen.

Konklusjon

Basert på oversendt materiale kan vi trekke innsigelsen til utnyttelse i planforslaget dersom kommunen går videre med alternativ 1, vi har likevel et sterkt faglig råd om å bearbeide alternativ 3, slik at en større del av myrarealet kan bevares samtidig som boligtettheten blir i tråd med føringene i regionalplanen. Vi presiserer at konkrete løsninger i detaljregulering må ivareta myrarealet på best mulig måte. Endringene som er gjort i ROS-analysen gjør at vår innsigelse til denne kan trekkes.

Med hilsen

Marit Sundsvik Bendixen (e.f.)
fylkesmiljøvernssjef

Marita Skorpe Falnes
plankoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger