



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler  
Tina Eltervåg, 51568789

## Uttale med innsigelse - offentlig ettersyn av områdeplan 5109 for Kolnes sentrum, Karmøy

Vi viser til brev datert 26.04.2021.

**Planforslaget legger opp til en lavere tetthet for boligbygging enn retningslinjene i Regional plan for areal og transport på Haugalandet og mangler bestemmelser som angir minimum boligtetthet. Hele planområdet ligger innenfor 500 meter fra fremtidig sentrumsområde og nær fremtidig skole. Vi har derfor innsigelse til foreslått boligtetthet og manglende bestemmelser som angir minimum boligtetthet. Vi har også innsigelse til risiko- og sårbarhets-analysen, da denne mangler nødvendig informasjon for å vurdere om sikkerheten er tilstrekkelig ivarettatt.**

**Vi har faglig råd om at mest mulig av myrområdet og natursammenhengen bevarer, at det stilles krav om kartlegging av myren og forsvarlig håndtering av myrareal ved detalj-regulering og at bruk av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering utredes.**

### Bakgrunn

Saken gjelder offentlig ettersyn av områdeplan 5109 for Kolnes sentrum i Karmøy kommune. Hensikten med planarbeidet er å avklare arealbruken for første utbyggingsetappe for boliger, sentrumsområdet og tomt for barneskole på Kolnes, i det fremtidige lokalsenteret nordøst i Karmøy kommune. Planforslaget omfatter et område på ca. 164 daa. Arealbruken i planen følger opp føringer som er gitt i kommuneplan for Karmøy vedtatt i 2015. I kommuneplanen er arealbruk og bestemmelser en videreføring av kommunedelplanen for Eike, Kolnes, Skre (vedtatt i 2012). Denne kommunedelplanen legger til rette for en utbygging av ca. 1700 boliger, der den nå foreslåtte områdeplanen utgjør den første delen.

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om utarbeiding av detaljregulering for de enkelte delområdene for boliger, for sentrumsområdet og for det fremtidige skoleområdet.



## Vår vurdering

### Regional plan for areal og transport på Haugalandet

Hele planområdet ligger innenfor 500 meter fra fremtidig sentrumsområde og nær fremtidig skole. Kolnes er i regionalplanen vist som «tettstedssenter og grendesenter» i senterstrukturen. Her anbefaler regionalplanen en tetthet på minimum 3 boliger/daa innenfor en radius på 500 meter fra sentrum. I planbeskrivelsen står det at på grunn av områdets krevende terreng og stedets karakter for øvrig, vurderes det en tetthet på 2,3 boliger/daa. Ut over dette er det i liten grad argumentert for hvorfor det planlegges med en så lav tetthet. Planområdets sentrale plassering mot planlagt sentrumsområde, og at dette er det første, og mest sentrale området i en større planlagt fremtidig utbygging, tilsier at boligområdet må bygges ut med en større tetthet. Boligtettheten bør kunne økes noe mer enn anbefalt minstekrav.

Vi kan ikke se at det er tungtveiende argumenter for at det skal planlegges for en lavere tetthet enn minimumskravet i regionalplanen. Planen mangler også bestemmelser om minimum boligtetthet. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til foreslått boligtetthet og at planen mangler bestemmelser som angir minimum boligtetthet.

### Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

I 2018 ble det vedtatt statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Formålet med retningslinjene er å sikre at kommunene og fylkeskommunen prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning tas vare på som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven. Statsforvalteren, statlige sektormyndigheter og fylkeskommunene skal legge retningslinjene til grunn for sin rettleiding og deltakelse i planprosesser.

Vi viser til kapittel 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag og klimatilpasning som sier at ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endrer klima skal ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystem og arealbruk med betydning for klimatilpasning. Videre står det at bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som karbonrike areal) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

### *Nedbygging av karbonrike areal*

Karbonrike areal som myr blir sett på som en naturbasert løsning basert på sine egenskaper til å håndtere vannmengder ved flom, som leveområde for biologisk mangfold og sin evne til å binde karbon. Nedbygging av karbonrike areal gir økte klimagassutslipp. Å bevare karbonrike areal er med andre ord en vinn-vinn-løsning for naturmangfold og klimatilpasning.

Området regulert til undervisning og sentrumsformål beslaglegger en stor del av et myrområde, uten at bruk av arealer som er mindre viktige for karbonbinding er vurdert. Det er heller ikke gjort en vurdering av hvorfor myren som en naturbasert løsning, er valgt bort. Vi har **faglig råd** om at det gjøres en vurdering av om det er mulig å bygge tett på østre halvdel av planområdet, slik at myr og natursammenhengen vestover blir mest mulig bevart og sammenhengende.

Kunnskapsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig når det kommer til myrens dybde, omfanget av CO<sub>2</sub>-utslipp som følge av utbyggingen og omfanget av økosystemtjenester myren leverer. Det er stilt krav om utarbeidelse av reguleringsplan for sentrumsområdet og for det fremtidige skoleområdet. Siden kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, jf. naturmangfoldloven § 8, har vi **faglig råd** om at bestemmelsene stiller krav om kartlegging av myra ved detaljregulering, og at det legges ved på myras evne



til karbonbinding og bruken av myr som en naturbasert løsning for overvannshåndtering ved plassering av bygningene.

Ved bearbeiding av myrjord, øker nedbrytningen av organisk materiale og påfølgende utslipp av CO<sub>2</sub> og metan. Ved å sikre at myrmassene i minst mulig grad graves opp, reduseres utslippene. Det er også viktig å opprettholde vannivået i myrene, slik at disse ikke tørker ut, med påfølgende frigjøring av klimagasser. Dersom myrareal må omdisponeres i forbindelse med detaljregulering, må det vurderes tiltak som kan forsegle underliggende myrmasser med tettere mineraljord/leirjord nederst. Vi fremmer derfor **faglig råd** om at forsvarlig håndtering av myrareal sikres i bestemmelsene ved en eventuell disponering av myr som byggegrunn. Massene må håndteres slik at CO<sub>2</sub>/metan- lagrene låses på best mulig måte. På denne måten vil man også oppnå et bedre CO<sub>2</sub>-regnskap for prosjektet samlet sett.

#### *Naturbasert løsninger*

Det er planlagt at overvann fra del av boligområde skal ledes nordover og direkte til sjø i egen ledning. Overvann fra resten av området skal kobles til ledningsanlegg i ny Eikeveg. Det er også planlagt fordrøyning i grøntområdene. Bruk av naturbaserte løsninger ved overvannshåndtering er lite omtalt i planforslaget. Vi ser ikke at planen legger opp til og gir rom for naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Vi har **faglig råd** om at det gjøres en vurdering av om det i større grad kan benyttes en åpen og naturbasert overvannsløsning, og at dette også ses på i sammenheng med bevaring av myrområdet og myras betydning for klimatilpasning.

#### Samfunnssikkerhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) er relativt kortfattet, der drøftingen gjerne ligger i planbeskrivelsen. Det skal være nok å lese ROS-analysen for å få nødvendig informasjon om tryggheten i planområdet. Dette er en stor plan, og det er usikkert om sikkerheten er ivaretatt godt nok. Statsforvalteren har derfor **innsigelse** til ROS-analysen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Vurderingene må tas inn i analysen, og det må settes opp akseptkriterier og tiltak må konkretiseres mer.

Karmøy kommune prioriterer trafiksikkerhet, men akkurat i denne planen ser vi ikke at det er gjort. Vi vi råde 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.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim  
statsforvalter

Marit Sundsvik Bendixen  
fylkesmiljøvernssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger