

Saksframlegg

Arkivreferanse:2019/48572- 16
Saksbehandler: Knut Harald Dobbe
Avdeling: Regionalplanavdelingen

**Karmøy kommune - Områderegulering - Kolnes sentrum - Plan 5109 -
Høring****Sakens gang**

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Kommunens saksframlegg ved 1.gangsbehandling
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Plankart

Sammendrag

Områdeplan for Kolnes sentrum legger opp til lavere tetthet for boligbygging enn retningslinjene i Regional plan for areal og transport på Haugalandet. Hele planområdet ligger innenfor 500 meter fra fremtidig sentrumsområde og nær fremtidig skole. Fylkesrådmannen foreslår derfor innsigelser til manglende bestemmelser knyttet til tetthet.

Som fastsatt i Regional plan for areal og transport på Haugalandet arbeider Karmøy, Tysvær og Haugesund med en interkommunal strategi for prioritering av boligareal. Kunnskapsgrunnlaget utarbeidet som grunnlag for strategien viser en svært stor arealreserve for boligbygging i de tre kommunene, langt større enn det er behov for i de kommende ti-år. Det er grunn til å stille spørsmål ved om det er behov for utbygging på Kolnes nå, og om dette området skal prioriteres før områder med høyere måloppnåelse i henhold til regionalplanen.

Fylkesrådmannens innstilling

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.

Inge Smith Dokken
fylkesrådmann

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Rogaland fylkeskommune har mottatt områdereguleringsplan for Kolnes sentrum, plan 5109, på høring.

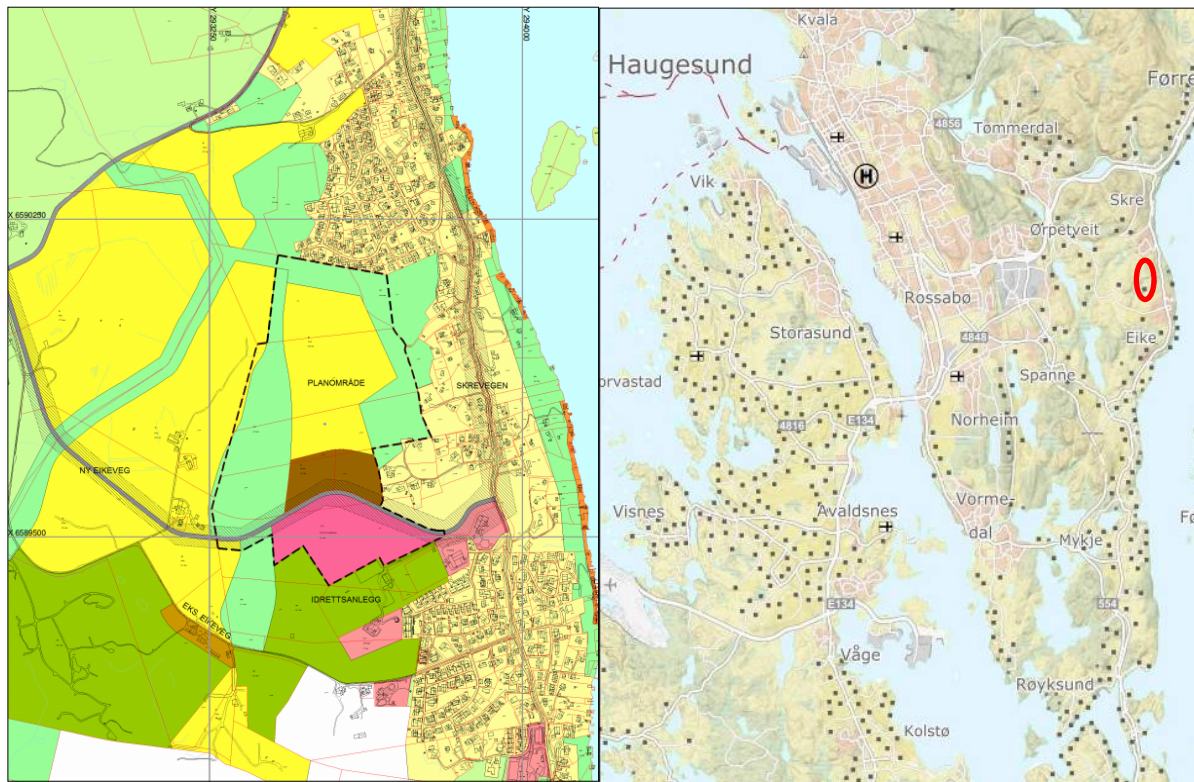
Problemstilling

Fylkesutvalget skal ta stilling til om forslag til områdeplan er i samsvar med nasjonale interesser, regionale mål og føringer.

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP - Haugalandet) gir bestemmelser og retningslinjer som vil være førende for utforming av områdeplanen. Formålet med denne planen er blant annet å legge til rette for ny boligbebyggelse og hovedproblemstillingen er om boligutbyggingen har en tetthet som bygger godt nok opp om målsetting i ATP – Haugalandet. Videre er det et sentralt spørsmål om det er behov for utbygging av dette området nå, gitt lavere befolkningsvekst og store arealreserver til boligbygging både i kommunen og i regionen.

Saksopplysninger

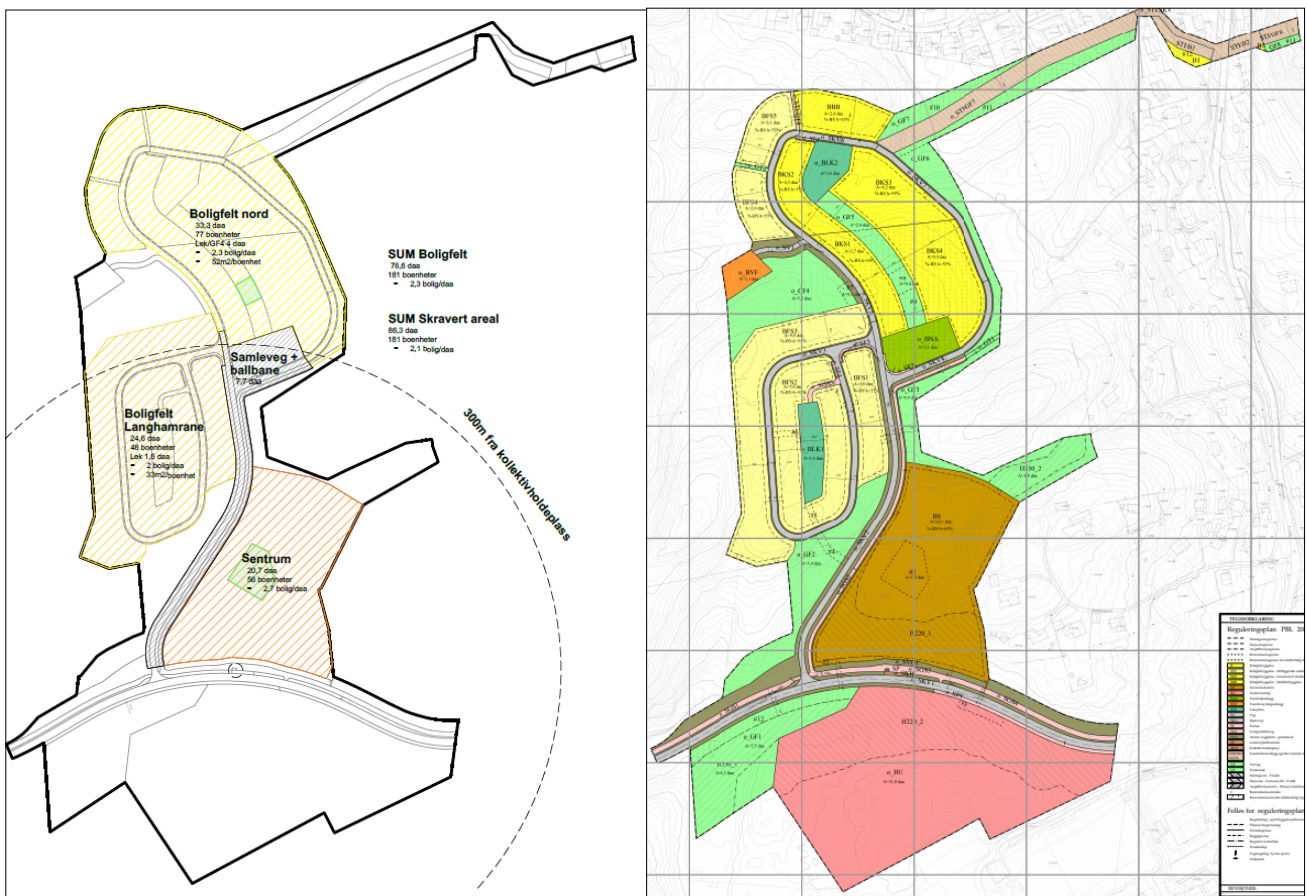
Formålet med planen er å avklare arealbruken for det første utbyggingsområdet for boliger, sentrumsområdet og tomte for barneskole innenfor Kolnes, det framtidige lokalsenteret nordøst i Karmøy kommune. Planforslaget omfatter et område på ca. 164 da. Arealbruken i planen følger opp føringene som er gitt i kommuneplan for Karmøy vedtatt i 2015. I kommuneplanen er arealbruk og bestemmelser en videreføring av kommunedelplanen for Eike, Kolnes, Skre, en plan som ble godkjent i 2012. Denne kommunedelplanen legger til rette for utbygging av i underkant 1700 boliger, der den nå foreslåtte områdeplanen utgjør den første delen, se figur 1.



Figur 1: Til høyre vises et oversiktskart der planområdet er vist med rød sirkel, til venstre vises utsnitt av kommuneplanen til Karmøy der planområdet er tegnet inn.

Planforslaget avklarer den interne arealbruken for boligområdet i det som skal bli første utbyggingsetappe for det framtidige lokalsenteret Kolnes. I planen legges det til rette for etablering av en differensiert boligmasse tilpasset de naturgitte forholdene i området. De framtidige boligområdene er omkranset av friluftsområder som gir gode turmuligheter for kommende beboere.

I tillegg til boligområder er det i områdeplanen også regulert tomt for framtidig barneskole og sentrumsområder. Innenfor sentrumsområdet åpnes for et bredt spekter av framtidige sentrumsfunksjoner. Siden etablering av ny skole ligger noe fram i tid, er det ikke lagt opp til en detaljert avklaring av utbyggingen av dette området i reguleringsplanen. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om utarbeiding av detaljregulering for de enkelte delområdene for boliger, for sentrumsområdet og for det framtidige skoleområdet.



Figur 2: Til høyre vises plankartet for områdeplanen, til venstre vises en skisse med planlagt utnyttelse av boligområdene.

Det skal etableres ca. 181 nye boenheter innenfor planområdet. I «Boligfelt nord» er det lagt opp til en tetthet på 2,3 boliger/daa, i «Boligfelt Langhamrane» en tetthet på 2 boliger/daa mens det i sentrum er lagt opp til en tetthet på 2,7 boliger pr dekar. Samlet blir tettheten for hele planområdet 2,3 bolig per daa, se figur 2. Tall for boligtetthet er kun omtalt i planbeskrivelsen, og det er i bestemmelsene ikke satt noen krav til det enkelte område.

Tettheten er av kommunen vurdert til å tilfredsstille minimumskrav i kommuneplan for Karmøy fra 2015. Denne sier for Kolnes at innenfor nye boligområder beliggende inntil 300 meter fra kollektivaksen, skal det oppføres minimum 2,5 boliger/daa. For øvrige områder på Kolnes er minimumskravet 2 boliger/daa.

Tettheten tilfredsstiller ikke minimumskravene i ATP – Haugalandet, vedtatt i 2017. Her angis en anbefalt boligtetthet på Kolnes på minimum 3 boliger/daa innenfor en radius på 500 meter

fra sentrum, og minimum 2 boliger/ daa i øvrige områder. Hele planområdet ligger innenfor 500 meter fra planlagt sentrumsområde.

Fylkesrådmannens vurderinger

Realisering av boligbygging på Kolnes sett i et regionalt perspektiv

I retningslinje 11 i ATP- Haugalandet heter det: «Inntil kommunene Haugesund, Karmøy og Tysvær har utarbeidet en interkommunal plan for utbyggingsrekkefølge for boligarealene i allerede godkjente kommuneplaner, bør rekkefølge for utbygging av ledige boligområder i «bynære områder» baseres på faseinndeling 1-3, jf. [kart side 40-41](#), og detaljeres gjennom kommuneplanene. Arealer utenfor fase 1-3 bør vurderes relokalisert, mens fortetting og transformasjon kan skje i alle faser.»

Boligareal på Kolnes ligger i fase 2. Regionalplanen omtaler fasene på denne måten:

«1. fase: Hovedtyngden av boligbygging i sentrumsnær sone med høy gang-/sykkelandel. I tillegg fullføres gjenværende, mindre områder i byggesonen og allerede igangsatte områder.

2. fase: Gradvis innfasing av godkjente boligområder lenger unna sentrum. Kompakt by-/tettstedsutvikling gir etterhvert grunnlag for gange og sykling i større områder.

3. fase: Innfasing av godkjente områder i tilknytning til tettsted vurderes etter behov.»

De tre kommunene er i gang med å utarbeide en «Interkommunal strategi for prioritering av boligareal i Tysvær, Karmøy og Haugesund». [Kunnskapsgrunnlaget for denne strategien](#) viser at det i kommunene er betydelige arealreserver. En kartlegging av arealer avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplaner, fratrasket områder som allerede er bebygget eller hvor det er gitt byggetillatelse, viser at det er en arealreserve på ca. 10 000 dekar. Med en utnyttning på to boliger pr. dekar, gir dette rom for 20 000 boliger. I tillegg kommer arealreserver i områder avsatt til kombinerte formål, potensial gjennom transformasjon og potensial gjennom fortetting i eksisterende boligområder. Kunnskapsgrunnlaget anslår et boligbehov på mellom 1000 og 3500 fram mot 2030 og et boligbehov på mellom 3000 og 6000 fram mot 2050.

Områdeplanen som nå er på høring utgjør første del av en planlagt utbygging på ca 1700 boliger, basert på kommunedelplan for Eike, Kolnes og skre fra 2012, og innarbeidet i kommuneplanen i 2015. Fylkesrådmannen mener det er grunn til å stille 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 i kommunen. Med de store arealreservene som finnes både i Karmøy og nabokommunene, er det viktig å først bygge ut områder med høy måloppnåelse, herunder boligbygging som bidrar til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, bokvalitet og gode bomiljø, og som gir grunnlag for miljøvennlig transport. Det må vurderes om en storstilt utbygging i Kolnesområdet, som denne første områdeplanen er starten på, er i tråd med gjeldende nasjonale- og regionale føringer for samordnet areal og transportplanlegging.

Videre arbeid med områdeplanen bør uansett stilles i bero til interkommunal strategi er ferdig og vedtatt. Denne strategien vil gi viktige føringer for de tre kommunene og danne grunnlag for hvilke boligarealer som skal prioriteres for utbygging. Det er viktig at en så stor utbygging som den som er tenkt realisert på Eike, Kolnes og Skre skjer i tråd med denne felles strategien. Fylkesrådmannen forutsetter at strategien følger opp føringene i regionalplanen, og at det legges opp til at fylkeskommunen kan medvirke i utarbeidelsen.

Boligtetthet

Et hovedprinsipp i ATP - Haugalandet er å styrke by-, tettsteds- og grendesentrene. Kolnes er i regionalplanen vist som «tettstedssenter og grendesenter» i senterstrukturen.

I regionalplanen legges det opp til at nye boliger lokaliseres slik at de bygger opp om by- og tettstedsstrukturen, og bidrar til å styrke kundegrunnlaget og funksjonsutviklingen av disse. Hvor nye boliger blir etablert, og hvilken type boliger det blir lagt til rette for, er avgjørende for om målet om etablering av attraktive sentrum blir nådd. Ny boligbygging skal bidra til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, bokvalitet og gode bomiljø, og gi grunnlag for miljøvennlig transport.

ATP – Haugalandet angir en anbefalt boligtetthet på minimum 3 boliger/daa innenfor en radius på 500 meter fra sentrum, som i dette tilfellet gjelder hele planområdet. I planbeskrivelsen heter det at basert på områdets krevende terreng og stedets karakter for øvrig, vurderer en at foreslått tetthet på 2,3 bolig per daa er forsvarlig og i tråd med føringer i kommuneplanen. Utover dette er det i liten grad argumentert for hvorfor det planlegges for så lav tetthet.

Den overordna tanken i regionalplanen om å fortette nær sentrum, er at avstanden til daglige gjøremål skal bli kort for flest mulig. At planområdet ikke bare ligger nær areal avsatt som sentrumsområde i kommuneplanen, men også er det første og mest sentrale området i en større planlagt fremtidig utbygging, styrker argumentet om at boligområdet må bygges ut med en større tetthet. Dagens kollektivtilbud er begrenset, men en utbygging av flere boliger vil gi et grunnlag for utvidelse av tilbudet

Fylkesrådmannen kan ikke se at det er lagt fram vesentlige argument for at boligtettheten er så lav som foreslått, og mener det er uheldig at planen ikke når det anbefalte minstekravet på 3 boliger/daa, jfr. ATP – Haugalandet. Tatt i betraktning den korte avstanden til framtidig skole og sentrum med sentrale funksjoner, bør boligtettheten også kunne økes noe mer enn anbefalt minstekrav. Fylkesrådmannen foreslår derfor innsigelse til manglende krav til tetthet for boliger.

Folkehelse/felles uteoppholdsareal

Tema folkehelse er vurdert i områdeplanen og ansees som godt ivaretatt. Arealet for felles uteoppholdsareal er godt innenfor arealkravene som er anbefalt i ATP – Haugalandet. Planområdet er omringet av grønnstruktur, det er gåavstand til eksisterende idrettsanlegg og framtidig skoleanlegg. Grønnstrukturen innad i planområdet er sammenhengende og går fra nord til sør med tydelige gangforbindelser. Barns utemiljø er godt ivaretatt.

Konklusjon

Fylkesrådmannen foreslår innsigelse til at områdeplanen legger opp til for lav boligtetthet, og til manglende bestemmelser om minimum boligtetthet.

På bakgrunn av de store arealreservene for boligbygging i Karmøy og nabokommunene, mener fylkesrådmannen det er grunn til å stille spørsmål ved om det er behov for å sette i gang utbygging på Kolnes nå, og om dette området skal prioriteres framfor andre mere sentralt beliggende områder.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.