

Karmøy kommune

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

20/4366Dato: **08.09.2023**Saksnr.: **2019/48572**Dok.nr.: **45**

Saksbehandler:

Wibecke Natås

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

Vi viser til brev datert 13.07.2023 med forespørsel om trekking av innsigelse for plan 5109 Områdereguleringsplan for Kolnes sentrum.

Bakgrunn

Planen var på høring april-juni 2021. Planen som ble sendt på høring la til rette for en gjennomsnittlig utnyttelse på 2,3 boliger per dekar. Det ble fremmet innsigelse til planforslaget fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland.

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 (ATPH)*. 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*.

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 ble deretter lagt fram tre ulike løsningsforslag. Forskjellen i de ulike alternativene var knyttet til utstrekning av sentrumsformålet og hvor mange boliger som bygges.

Boligtetthet for rene boligområder BBB 1, BFS 1-5 og BKS 1-4 var ikke endret og lik for de ulike alternativene.

Kort oppsummering av de ulike alternativene:

- 1) Sentrumsområdet på 20,7 beholdes uendret, og bygges med en tetthet på 5,3 (ca. 110 boenheter).
Dette ville gi en samlet tetthet i hele planområdet på **3 boliger/daa**.
- 2) Sammen med veiomlegging reduseres sentrumsområdet for å unngå å bygge ned myr. Det resterende sentrumsarealet (ca. 9 da) bygges med økt tetthet til 5 (ca. 45 boenheter).
Dette ville gi en samlet tetthet i hele planområdet på **2,6 boliger/daa**.
- 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 ville gi en samlet boligtetthet for hele planområdet på **2,8 boliger/daa**.

Vi ga tilbakemelding i brev av 24.05.2023 at alternativ 1 kunne aksepteres ut fra en ren vurdering av gjennomsnittlig boligtetthet for hele planområdet under ett. Løsningen ville ikke være ideell ut fra ønsket om å beholde mest mulig myrareal, og ønsket om å legge til rette for et velfungerende sentrum med tilgrensende boligområder. Dersom kommunen skulle velge å beholde Kolnes som tettsteds-/ grendesenter ville det være viktig at også de nærmeste boligområdene ble gitt god utnyttelse.

Vår oppsummering i brevet var at innsigelsen ikke kunne trekkes slik saken sto, men med utgangspunkt i vedtak i FU-sak 122/2021, kunne det aksepteres at det ble arbeidet videre med alternativ 1. For å kunne frafalle innsigelsen ble det stilt krav til at bestemmelsene ble konkretisert slik at det ikke ville være tvil om hvor stor boligtetthet det ville være krav om i videre detaljering av ulike delfelt.

Vi ga samtidig faglig råd om at minst mulig myrareal skulle bli bygd ned, og at kommunen fortrinnsvis kunne arbeide videre med et av de to andre alternativene, under forutsetning om at boligtettheten i de rene boligområdene skulle økes.

Løsningsforslag

Karmøy kommune har egengodkjent revidert planforslag i sak 073/23 den 19.06.2023, uten at det ble sendt forespørsel om trekking av innsigelse i forkant. I brev av 30.06.2023 ble godkjent reguleringsplan kunngjort, uten at innsigelse var løst.

På bakgrunn av dette sendte vi brev (datert 06.07.2023) til Karmøy kommune, og gjorde kommunen oppmerksom på blant annet at planen ikke var rettskraftig så lenge innsigelse ikke var trukket.

Svar på dette kom i brev 13.07.2023 med forespørsel om å trekke innsigelse.

I planforslaget som ble lagt frem for politisk behandling, var bestemmelser for boligområdene oppdatert:

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-BF5)

- §23. *I området kan det oppføres frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og horisontaldelte eller vertikaldelte 2-mannsboliger med tilhørende anlegg. Før boligutbyggingen igangsettes, skal det for delområdene BF4 og BF5 foreligge en godkjent detaljregulering. Jf. plan- og bygningslovens § 12-3. Innenfor boligområdet som utgjøres av delområdene BF1 – BF3, skal det ved oppstart av utbygging foreligge en godkjent situasjonsplan som viser utbygging av området som helhet. Det skal samlet innenfor området etableres minst 48 boenheter.*

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF4 og BF5), konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-BK4) og blokkbebyggelse felt BB1

§29. *Innenfor boligområdet som utgjøres av boligarealene BF4, BF5, BK1, BK2, BK3, BK4 og felt BB1, skal det ved avsluttet utbygging være etablert minst 77 boenheter.*

Sentrumsformål (felt SF1)

§43. *Boligbebyggelse i sentrumsområdet skal bestå av rekkehus, kjedehus og horisontaldelte eller vertikaldelte 2-, 4-, 6-, eller 8-mannsboliger. Blokkbebyggelse med servicefunksjoner i 1. etasje kan også etableres. Innenfor sentrumsområdet skal det ved avsluttet utbygging være etablert minst 110 boenheter.*

I kommunens saksframlegg oppsummeres dette slik:

Resultatet er at en derfor har kommet fram til en løsning der sentrumsområdet beholdes som i planforslaget som har vært på høring, samtidig som boligtettheten innenfor sentrumsområdet økes. Dette fører til at den samlede boligtettheten innenfor planområdet oppfyller de krav som regionalplanen stiller.

Kort oppsummert har dette resultert i at det innenfor sentrumsområdet stilles krav om 5,3 boliger per da, mens det for Longhamrane, det sørligste boligområdet i områdeplanen, stilles krav om 2,1 bolig per da. For de øvrige boligområdene lengre nord stilles det krav om en samlet utnyttelse på 2,3 boliger per da.

Disse kravene til tetthet er innarbeidet i bestemmelsene til reguleringsplanen (§§ 23, 29 og 43).

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren har trukket sin innsigelse og, på bakgrunn av sitt faglige råd om å ta myrområdet helt ut av planområdet, presiseres det at de konkrete løsningene i detalj-reguleringen må ivareta myrområdet på best mulig måte.

Vår vurdering

Ut fra tidligere tilbakemeldinger har kommunen nå lagt inn bestemmelser som sikrer en minimumsutnyttelse i de ulike boligfeltene. For delfeltene BF4 og BF5 skal det også utarbeides egne reguleringsplaner. Myrområdet ivaretas også en tilstrekkelig måte,

Oppsummering

Fylkeskommunens innsigelse til planforslaget er imøtekommet med de endringene som foreligger i kommunens egengodkjente plan, og reguleringsplanen er da rettskraftig.

Hilsen
Christine Haver
regionalplansjef

Wibecke Natås
rådgiver

Kopi til:
Statsforvaltaren i Rogaland

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