Karmøy kommune

Planbeskrivelse

Kommuneplanens arealdel 2026-2035



Formannskapet 2. desember 2026

Sammen om framtidens Karmøy

Innhold

FORORD ... **3**

BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET – HVORFOR TRENGER KARMØY KOMMUNE NY KOMMUNEPLAN? ... **4**

MULIGHETER OG UTFORDRINGER ... 4
NYE PROGNOSER FRA TELEMARKSFORSKNING ... 6
NY KOMMUNEPLAN SOM STYRINGSVERKTØY FOR ØNSKET UTVIKLING ... 10

KARMØY 2050 – MÅL OG STRATEGIER FOR SAMFUNNSUTVIKLINGEN ... **10**

OVERORDNEDE FØRINGER ... 10
HAUGALANDSREGIONEN – ET FELLES BO- OG ARBEIDSMARKED ... 11
SAMFUNNSMÅLENE OG AREALSTRATEGIEN ... 11

DE SENTRALE PLANGREPENE I NY AREALDEL ... **12**

HVOR SKAL VI HANDLE OG JOBBE? ... 12
HVOR SKAL VI BO OG LEVE? ... 13
HVORDAN SKAL VI TA VARE PÅ NATUREN? ... 13

TEMATISK BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET ... **14**

BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN ... 14
SOSIAL INFRASTRUKTUR ... 16
NÆRING OG AREALKREVENDE HANDEL ... 18
BOLIGER OG BOMILJØ ... 26
FRITIDSBEBYGGELSE OG TURISME ... 35
GRØNNSTRUKTUR OG STRANDSONE ... 37
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTFORMÅL, KULTURLANDSKAP ... 37
SJØAREALENE ... 41
... 42
KLIMA, MILJØ OG MOBILITET ... 42

AREALBRUK OG AREALREGNSKAP I NY PLAN ... **47**

AREALRESERVER TIL UTBYGGINGSFORMÅL ... 47
INNSPILL TIL AREALENDRINGER ... 53
HENSYNSSONER ... 54
LINJESYMBOLER ... 57

KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN ... **59**

VURDERING AV SAMLEDE KONSEKVENSER AV NY KOMMUNEPLAN ... 64
RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE ... 66

FØRINGER I PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER ... **67**

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING ... **69**

ORGANISERING AV PLANARBEIDET ... 69
MEDVIRKNING UNDERVEIS ... 69
INFORMASJON OG MEDVIRKNING I HØRINGSPERIODEN ... 70

VEDLEGG ... **71**

OVERSIKT OVER PLANFORSLAGETS DOKUMENTER ... 71
OVERSIKT OVER FORHOLDET TIL VEDTATTE REGULERINGSPLANER ... 71

REFERANSEOVERSIKT 74

Forord

Karmøy kommune sin visjon er ***Sammen om framtidens Karmøy***. Den formidler betydningen av fellesskap og samarbeid for å bygge en positiv framtid for karmøysamfunnet.

Kommuneplanens arealdel gir muligheter og setter rammer for hvordan vi sammen skal utvikle Karmøy i årene fremover. Den er en strategisk og langsiktig plan som vedtas av folkevalgte for å styre arealutviklingen i en bærekraftig og ønsket retning i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel. Planen legger til rette for å utvikle et fremoverlent næringsliv, attraktive byer og tettsteder, flott natur og en inkluderende kommune hvor unge og eldre kan leve gode liv. Arealdelen er en overordnet plan som skal skape forutsigbarhet til det beste for fellesskapet i dag og for fremtidige generasjoner.

Den godkjente arealdelen er juridisk bindende. Planen er derfor et av de aller viktigste styringsverktøyene for å sikre en mer bærekraftig samfunnsutvikling i Karmøy. Kommuneplanens arealdel består av kart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Planbeskrivelsen redegjør for planens formål, hovedinnhold og virkninger, og viser hvordan plandokumentene skal brukes i arbeidet med forvaltning, planlegging og utbygging av arealene i kommunen. I tillegg til selve plandokumentene følger en rekke vedlegg som viser kunnskapsgrunnlag, utredninger og strategier, vurdering av innspill mv. Oversikt over alle vedleggene er vist til slutt i planbeskrivelsen.

Les om planen, øvrige plandokumenter og informasjon om prosessen på kommunens nettside https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/kommuneplanen/kommuneplanens-arealdel-2/

Plankartet og øvrige dokumenter kan også ses her https://kommunekart.com/ eller

https://arealplaner.no/karmoy1149/arealplaner/search

Bakgrunn for planarbeidet – hvorfor trenger Karmøy kommune ny kommuneplan?

Den gjeldende kommuneplanens arealdel for Karmøy ble vedtatt i 2015. Siden den gang har vi som kommunesamfunn fått ny kunnskap og nye nasjonale føringer og forventninger til kommunal planlegging. Det gir både nye muligheter og nye utfordringer.

Kommuneplanens samfunnsdel viser en ny retning for samfunnsutviklingen med mål om en mer bærekraftig utvikling, både miljømessig, sosialt og økonomisk. Det er disse målene som nå følges opp i konkret arealbruk i den nye arealdelen til kommuneplanen.

Kommunen trenger et oppdatert styringsverktøy og et bedre grunnlag for helhetlig planlegging. Den må balansere bruk og vern av kommunens arealressurser, for å møte behovene til de som lever i dag, og for fremtidige generasjoner. En utdatert kommuneplan gjør at fylke og stat tar styringen gjennom planprosesser og klager på enkeltvedtak, mens lokalpolitikerne styrer stykkevis og delt gjennom dispensasjonssaker og planer som møter motbør.

En ny og oppdatert arealdel, som viser hvor det reelt sett kan bygges etter dagens regelverk, vil gi forutsigbarhet for utbyggere og innbyggere som ønsker å investere i Karmøy. En oppdatert plan vil spare samfunnet for unødig bruk av ressurser.

Tre viktige og overordna spørsmål fra planprogrammet dannet grunnlaget for de ulike plantemaene som er vurdert i ny kommuneplans arealdel:

Hvor skal vi handle og jobbe?
Hvor skal vi bo og leve?
Hvordan skal vi ta vare på naturressursene?

Forslaget til ny kommuneplans arealdel følger opp samfunnsmålene om en bærekraftig samfunnsutvikling og

- ✓ Gir kommunen et oppdatert styringsverktøy og et bedre grunnlag for å planlegge helhetlig og levere effektive tjenester.
- ✓ Gir kommunen bedre forutsigbarhet i investeringer i teknisk og sosial infrastruktur, og på lengre sikt bedre kommuneøkonomi
- ✓ Gir forutsigbarhet for utbyggere og innbyggere som ønsker å investere i kommunen
- ✓ Legger til rette for attraktive og robuste byer og lokalsentre, næringsutvikling og verdiskaping
- ✓ Styrker bostedsattraktiviteten og legge til rette for gode og trygge bomiljø med sosiale møteplasser og kort vei til daglige gjøremål
- ✓ Gir reduserer klimagassutslipp og bedre klimatilpasning
- ✓ Stimulerer til gjenbruk av bygg og arealer som gir reduserte utbyggingskostnader
- ✓ Gir færre dispensasjoner ved lokalt tilpasset byggegrense mot sjø
- ✓ Gir lempede krav til uteopphold og parkering

Muligheter og utfordringer

Karmøy er den største kommunen i Nord-Rogaland, og har 43 990 innbyggere i 2026. Karmøy kommune har tre flotte småbyer, Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn. Karmøy har også flere mindre tettsteder og bygdesamfunn. Folk bor i hovedsak konsentrert rundt den historiske stedsstrukturen, men også til dels spredt uten direkte tilknytning til de etablerte stedene.

Karmøy er nabokommune til Haugesund, som er regionsenteret på Haugalandet. Haugesund, Karmøy, Tysvær og Sveio er et integrert bo- og arbeidsmarked med ca. 100 000 innbyggere.

Karmøysamfunnet har lange tradisjoner knyttet til landbruk, fiske, sjøfart og industri. Næringslivet på Karmøy består i dag av en høy andel arbeidsplasser innenfor industri, maritim sektor og sjøretta transport og logistikk. En stor andel av kommunens innbyggere dagpendler til regionsenteret Haugesund, samtidig som Karmøy med sin attraktivitet tiltrekker seg dagpendlere fra nabokommunene.

Karmøy er rik på kulturminner og historiske spor, vakre landskap og variert natur. Særlig kulturminnene rundt Avaldsnes og Visnes, de nydelige strendene på Vest-Karmøy og Gamle Skudeneshavn er viktige for befolkningen, besøkende og turister. Kulturminnene skaper stolthet og gir identitet. Naturen vår, stedene våre og det sterke næringslivet gjør Karmøy til et godt sted å bo og leve.

Karmøy er en robust kommune med et rikt og sterkt næringsliv med både lokale og internasjonale samarbeidspartnere. Dette skaper lokal stolthet og gir trygghet for fremtidige arbeidsplasser. Kommunens vekst og økonomiske handlingsrom er i stor grad avhengig av utviklingen i næringslivet i kommunen og i regionens felles bo- og arbeidsmarked. Karmøy kommune ønsker å bidra til å styrke næringslivet, både i egen kommune og i regionens felles næringssatsing på Gismarvik, og kommunen ønsker å følge opp samfunnsmålene om samskaping. Karmøy ønsker være et godt vertskap for næringslivet. Derfor legger kommuneplanen til rette for et differensiert tilbud av næringsarealer tilpasset dagens og fremtidens behov.

Haugalandet har en svært stor andel av arbeidsplassene sine i basisnæringer. Det er særlig innenfor den maritime klyngen det meldes om stor vekst i omsetning og verdiskapning. I tillegg til maritim industri, har Karmøy høy andel arbeidsplasser knyttet til kraftkrevende prosessindustri. Godstransport, bygg og anlegg er også næringer med høy andel arbeidsplasser i Karmøy. Havneutvikling, sjønære næringsarealer, samferdsel og energitilførsel er derfor sentrale drivere for utvikling av Karmøy og Haugalandet. Disse driverne er også sentrale for hvor virksomhetene har muligheter til å utvikle seg og ønsker å etablere seg i Karmøy.

Byene, tettstedene og bygdene i Karmøy er identitetsskapende og mange kjenner en sterk tilhørighet til sitt nærområde. Det er viktig å fortsette denne utviklingen i en bærekraftig retning. Ny kommuneplan legger til rette for attraktive og inkluderende byer og lokalsamfunn og gir grunnlag for at karmøysamfunnet utvikler seg i en felles retning til beste for samfunnet og dem som bor her.

Kommuneplanen må ha tilstrekkelige arealreserver, og samtidig være et strategisk verktøy for å skape helhetlig og ønsket utvikling med plass til alle. En tilfeldig lokalisering av viktige samfunnsfunksjoner, og for store arealreserver til boligformål kan gjøre det motsatte og svekke kommuneplanen som styringsverktøy for utviklingen. Dersom vi i et fremtidsperspektiv ikke er tydelige på hvor folk skal etablere seg vil det kunne utfordre kapasitetsbehovet på tjenester som skoler, barnehager og helsetjenester og skape uforutsigbarhet.

Planstrategi 2020-2023, som ligger til grunn for den gjeldende samfunnsdelen og planprogrammet for ny arealdel, påpeker at boligbygging, infrastruktur og næringsområder har ekspandert på bekostning av naturområder, strandsonen og dyrka mark over tid. Dette har ført til lav tetthet av boliger der byer og lokalsentre har vokst utover. Et spredt utbyggingsmønster fører til lange avstander til daglige gjøremål som jobb, tjenestetilbud, fritidstilbud og innkjøp, og befolkningen er i stor grad avhengig av bilen som fremkomstmiddel.

Ifølge folkehelseloven § 5 skal kommunene ha oversikt over helsetilstanden i befolkningen og påvirkningsfaktorer for helse, både positive og negative. Denne kunnskapen skal danne grunnlag for

kommunens planstrategi og mål, samt hjelpe i beslutninger om hvilke tiltak som skal iverksettes. I 2024 ble det vedtatt 5 hovedutfordringer for folkehelsen i Karmøy kommune:

- Demografiutfordringen – eldre versus yngre
- Sosial ulikhet i helse
- Ungdom og fritid
- Grupper som har, eller som har økt risiko for å falle utenfor
- Helse – fysisk aktivitet og psykisk helse

Sammen skal Karmøy kommune rette innsatsen mot disse områdene. For befolkningsutviklingen er det viktig med attraktive bomiljø for småbarnsfamilier, samtidig må en legge til rette for gode og trygge bomiljøer for eldre. En må også se på mulighetene for å få flere inn på boligmarkedet, og redusere sosiale ulikheter. Videre må en bidra til å skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge, skape gode sosiale møteplasser for alle aldre, samt skape og opprettholde grønne nærområder. Det er også viktig at områdene er universelt utformet, slik at de er tilgjengelige for alle. På denne måten bidrar kommunen til økt livskvalitet, trivsel og folkehelse.

Norge skal være klimanøytralt i 2030 og et lavutslippssamfunn i 2050. Dette innebærer redusert klimagassutslipp fra dagens 10 tonn (2015) til 1-2 tonn per innbygger i 2050. Rogaland ligger blant topp tre fylker når det gjelder landbaserte utslipp ifølge Regionale utviklingstrekk 2020, 9,6 tonn CO_2 pr innbygger som er over landsgjennomsnittet på 8,3. Hovedgrunnen er en stor industri, - olje- og gassektor som utgjør nesten halvparten av utslippene, etterfulgt av sjøfart, jordbruk og veitrafikk.

En av vår tids største utfordringer er klimaendringer. Klimaendringene påvirker både levekår, velferd og økonomi, og må tas hensyn til i ny kommuneplan, både med tanke på naturlig overvannshåndtering, flom og stormflo, og havnivåstigning.

Nye prognoser fra Telemarksforskning

Karmøy kommune ønsker nye innbyggere hjertelig velkommen. Det er utarbeidet prognoser for hva som kan forventes av befolkningsutvikling. Det er utarbeidet scenarier for den demografiske utviklingen i Karmøy, arbeidsmarkedet og kommunal økonomi.
https://regionalanalyse.no/rapport/1149/5/1

Prognosen fra Telemarksforskning er basert på Statistisk sentralbyrå sine fremskrivninger (SSB). Den har fire ulike scenarier for utviklingen av folketallet i Karmøy, alt etter hvor høy attraktivitet Karmøy har i framtiden. Telemarksforsking synliggjør hvordan lokal bosteds- og næringsattraktivitet kan påvirke folketallet.

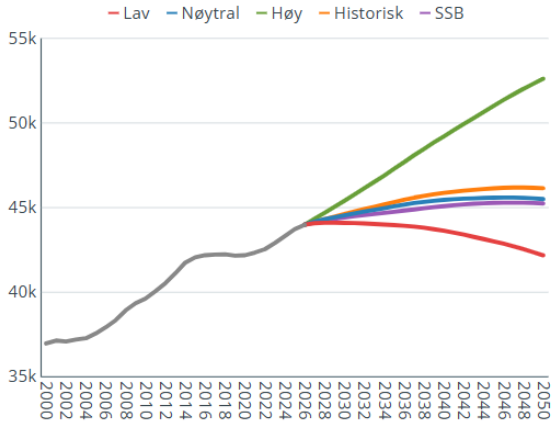
I hovedalternativet vil Norge fortsatt ha en relativt lav netto innvandring, litt bedre fruktbarhet og litt lengre levealder. Det er lite innvandring fra for eksempel Polen, noe som påvirker befolkningsutviklingen på Haugalandet. Innvandring av flyktninger er politisk styrt, og veldig innskjerpet de siste årene. Situasjonen er i dag slik at to av tre kommuner i Norge vil få færre innbyggere frem mot 2050.

Scenarier for befolkningsvekst og attraktivitet
Ved å stå sammen i god planlegging med en tydelig retning, skal vi legge til rette for at Karmøy er attraktiv også i fremtiden. Det er et mål å være blant de kommunene som øker innbyggertallet.

Figur 5.2.3 fra Telemarksforskning viser at dagens befolkning i 2026 er på 43 990 innbyggere. Figuren viser ulike befolkningsfremskrivninger for Karmøy i 2050

- 52611 innbyggere basert på høy vekst
- 46142 innbyggere basert på historisk utvikling de siste 10 årene
- 45504 innbyggere basert på nøytral vekst
- 45250 innbyggere basert på SSB nøytral vekst
- 42175 innbyggere basert på lav vekst

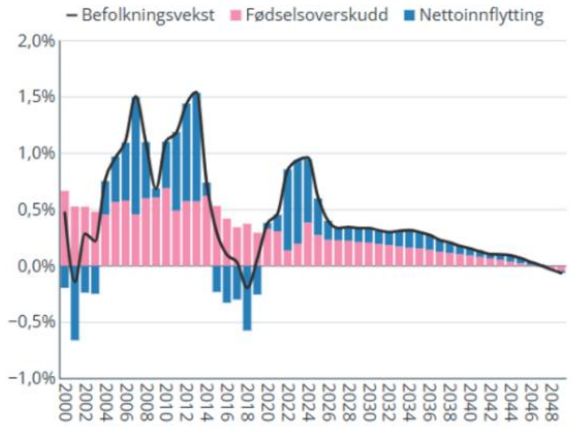
De scenariene som er mest sannsynlige er scenariet med nøytral og historisk attraktivitet.



Figur 5.2.3 Antall innbyggere i Karmøy i Telemarksforskings ulike scenarier samt SSBs framskriving.

Kommunen skal arbeide for at Karmøy skal være attraktiv og få flere innbyggere, men det må forventes at veksten vil bli lavere enn tidligere. Fruktbarheten og dødeligheten har påvirket fødselsbalansen i Karmøy siden 2000. Karmøy har hatt en høy fruktbarhet og en litt under middels dødelighet det siste tiåret. Det forutsettes at denne trenden fortsetter til 2050 i alle scenariene. I begynnelsen av perioden (2026-2030) har Karmøy en aldersstruktur med lavere andel innbyggere mellom 20 og 40 år, men en høyere andel barn enn landsgjennomsnittet. Mot slutten av perioden (2047-2050) har både Karmøy og resten av landet en høyere andel eldre.

Figur 5.2.4 viser hvordan befolkningsendringene fordeler seg på fødselsoverskudd og nettoflytting i Karmøy. Fødselsoverskuddet har blitt lavere de siste 25 årene og vil fortsette å bli lavere, og gå over i fødselsunderskudd rundt 2045.

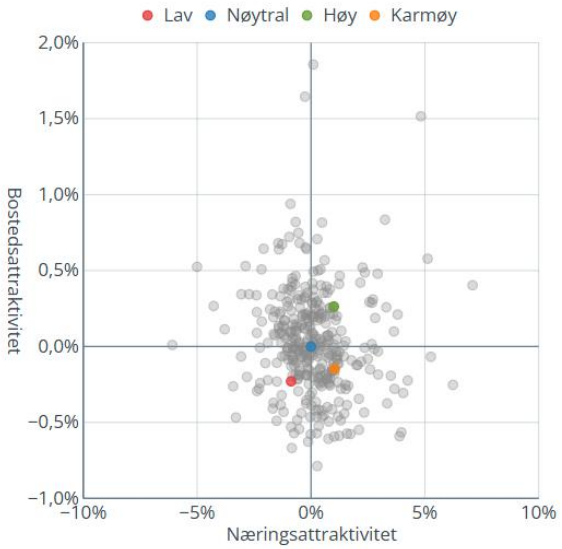


Figur 5.2.4 Årlige befolkningsendringer i Karmøy fordelt på fødselsoverskudd og nettoflytting. Faktiske tall fram til og med 2025, deretter framskrevne tall i valgt scenario.

Det er ulike påvirkningsfaktorer på framtidens befolkning og kommunens attraktivitet.

Figur 5.2.1 viser ulike scenarier for bostedsattraktivitet og næringsattraktivitet. Forskjellen mellom scenariet med høy og lav attraktivitet vil vise hvilket mulighetsrom det er for framtidig befolkningsutvikling. Er attraktiviteten middels vil det gi en vekst i tråd med forventet ut fra de strukturelle betingelser som er lagt inn i scenariet (den blå prikken). Et siste scenario er at

attraktiviteten for Karmøy blir den samme i framtiden som gjennomsnittet for de siste ti årene. Verdiene for historisk attraktivitet er vist med gule prikker. Dette viser at Karmøy de siste 10 år har vært attraktiv for næringslivet, men ikke så attraktiv for bosted.



Figur 5.2.1 Verdier for attraktivitet for Karmøy som er lagt inn i scenariene. Gjennomsnittsverdier for de andre stedene i perioden 2014-2023 er vist med de grå prikkene.

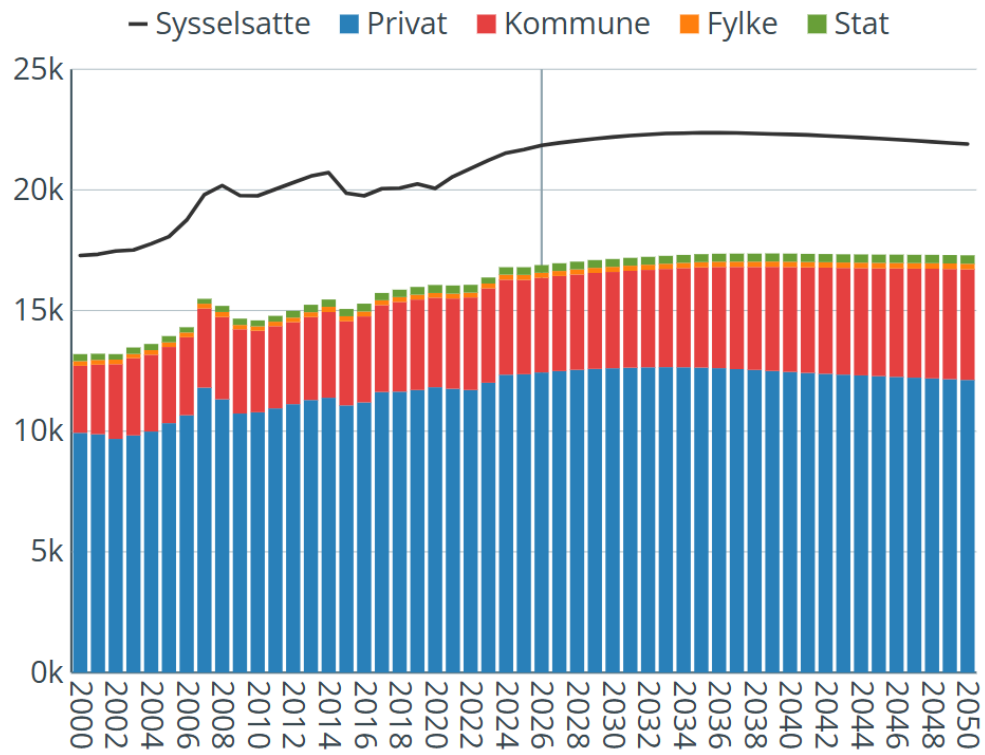
En tydelig kommuneplan som peker på felles retning, kan bidra til å øke attraktiviteten som bosted. Kommunen må styre boligutviklingen ved å sørge for attraktive lokalsamfunn. Høy attraktivitet gir økt innflytting til Karmøy. Innflytterne er som oftest unge og de gjør at det blir flere unge innbyggere. Det har vært lav boligbygging på landsbasis etter 2015, 4-6 boliger per 1000 innbyggere. Fremtidige flyttetall blir sterkt påvirket av boligbyggingen. Boligmarkedet er preget av konjunkturer, i et langsiktig planverk er det likevel naturlig å peke ut attraktive områder for boligutvikling i byer og lokalsentre.

Arbeidsmarkedsscenarier

Antall sysselsatte i Norge økte med 27% fra 2000 til 2024. Sysselsettingsandelen i Karmøy for aldersgruppen 15-74 år er litt under landsgjennomsnittet. Karmøy har i utgangspunktet en netto utpendling og et stort overskudd av arbeidskraft.

- 11 167 personer bor og arbeider i Karmøy kommune
- 9 508 bor i kommunen og pendler til annen kommune
- 4 629 pendler inn til Karmøy.

Dette viser at arbeidsmarkedet er integrert. Arbeidsmarkedsscenario for Karmøy viser en positiv utvikling. Det er viktig at kommunene arbeider helhetlig for å videreutvikle en attraktiv region, noe som gir økt innflytting og/eller økt sysselsettingsandel.

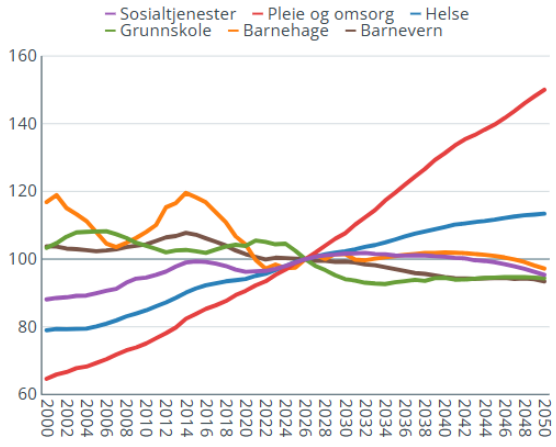


Figur 5.3.8 Framskrevet antall sysselsatte og framskrevet antall arbeidsplasser (sysselsatte etter arbeidssted) i Karmøy i middelscenariet. Ulike parametre kan velges for å få fram alternative scenarier for arbeidsmarkedet.

Kommunale tjenester

Kostnadene til å drive kommunene er direkte knyttet til hvor mange innbyggere det er i de ulike aldersgruppene. De største kostnadspostene til en kommune er eldreomsorg, skole og barnehage. Antall innbyggere i barnehage- og skolealder og antall innbyggere i de eldste aldersgruppene vil derfor være avgjørende for utviklingen i kommunens kostnader.

I figur 5.4.6 ser man hvordan kostnadene til seks kommunale tjenesteområder vil utvikle seg fra 2025 til 2050. I et historisk perspektiv vil det bety at Karmøy får en vekst i kostnader knyttet til pleie og omsorg på 50 prosent. Det er en litt mindre vekst enn resten av landet. Kostnader til helse vil øke med 13,4 prosent. Andre tjenesteområder som er knyttet til barn har gått ned de siste par årene. Trenden vil fortsette frem mot 2030, men holde seg mer stabil frem mot 2050.



Figur 5.4.6 Endringer i demografikostnader i seks kommunale tjenesteområder i Karmøy. Kostnadene er indeksert slik at nivået i 2025=100.

Ny kommuneplan som styringsverktøy for ønsket utvikling

En god sammenheng mellom sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft er avgjørende for å lykkes med samfunnsutviklingen. Den nye kommuneplanens arealdel legger til rette for å styrke de etablerte og livskraftige sentrene, legge til rette for et differensiert og fremtidsrettet næringsliv, og sørge for gode og trygge bomiljøer for alle med kort avstand til daglige gjøremål for flest mulig. For å få mer bærekraftige og velfungerende sentra ønsker kommunen å legge til rette for en bedre balanse mellom tilrettelegging for arbeidsplasser, bomiljø og besøksattraktivitet.

Karmøy kommune ønsker en næringsvennlig kommuneplan, der både eksisterende og utvidede næringsområder har god adkomst til infrastruktur både på land og sjøveis. Den må fortsette med å gi etablerte næringer gode rammevilkår. Samtidig må ny boligbebyggelse innenfor områder utsatt for støy og luftforurensning unngås når kommunen skal være en god plass å bo og leve.

Karmøy kommune ønsker å vurdere arealreserve og fordeling av boligveksten mellom de ulike sentrene, med målsetting om å legge til rette for tilstrekkelig arealreserve for kommende planperioder.

Rogaland fylkeskommune sitt arealregnskap 2023 viser at Karmøy kommune topper landsstatistikken for arealreserver til bolig på jordbruksareal, samtidig som vekstprognosen er relativt lav sammenlignet med andre kommuner. En sterkere styring av boligutviklingen vil gi kommunen en mye bedre forutsigbarhet i forhold til dimensjonering av tjenestetilbudet, og på sikt en sterkere kommuneøkonomi. I områder der arealreservene er i konflikt med jordvern og natur er det naturlig å vurdere tilbakeføring til landbruk, natur og friluftformål.

Karmøy 2050 – mål og strategier for samfunnsutviklingen

Å utarbeide en kommuneplan er å arbeide i tråd med gjeldende lovverk vedtatt av Storting og iverksatt av regjering. Kommuneplanen må utarbeides innenfor handlingsrommet til nasjonale, regionale og lokalpolitiske føringer.

Overordnede føringer

Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til menneskene som lever i dag, uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å dekke sine. Dette er formulert i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven. I tillegg gjelder disse føringene:

- FN's bærekraftsmål (Parisavtalen 2015) er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FN's bærekraftmål er i dag en naturlig del av planverket i Kommune-Norge.
- Naturavtalen inngått på naturtoppmøtet «COP15» i Montreal (2022). Avtalen er inspirert av Parisavtalen for klima, og inneholder mål om at minst 30 prosent av land og hav på jorden skal bevares innen 2030 og at all natur skal forvaltes bærekraftig.
- Klimaloven (2018) skal sikre Norges nasjonale og internasjonale forpliktelser på klima- og miljøområdet
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024) skal sikre at klima og energi legges til grunn i planleggingen etter PBL og i kommunens virksomhetsutøvelse.
- Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet (2025) skal sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging.

De to nye statlige planretningslinjene er vedtatt etter at planprogrammet er fastsatt og må følges opp i planen i tillegg til føringene gitt i planprogrammet.

Haugalandsregionen – et felles bo- og arbeidsmarked

- Regional plan for areal- og transport på Haugalandet (2017) legger felles og langsiktige rammer for arealutvikling og transportutviklingen i regionen.
- FRAM er en ny og samlet areal- og transportplan for Rogaland, som er under utarbeidelse. Senterstrukturen i ATP Haugalandet videreføres i hovedsak. I forslaget til FRAM anbefales det å legge inn arealreserver i et 16-års perspektiv, mens det kan legges inn langsiktig grønn utviklingsgrense som vil kunne gi arealreserver for 24 år (2050).
- Samferdselsstrategi for Rogaland 2022-2033 er retningsgivende for fylkeskommunens arbeid med transport og mobilitet, og bygger opp under fylkeskommunens målsetting om attraktive lokalsamfunn, tettsteder og byer. I byer og tettsteder skal det være enkelt og attraktivt å gå, sykle og reise kollektivt.
- Regionalplan for grønn industri (2023) legger til rette for verdiskaping og arbeidsplasser innen grønn industri og tar sikte på å skape forutsigbarhet og rom for utvikling for viktige næringer i Rogaland som potensielt kan bidra til å løse de globale utfordringene. Regionalplan for grønn industri har strategier, plangrep og retningslinjer som må følges opp i rullering av kommuneplanens arealdel. Regionalt prioriterte sjønære industriarealer i Karmøy er Husøy, Hydro Karmøy og Bygnes. Håvik og Spanne er, sammen med Gismarvik, utpekt som regionalt prioriterte energiknutepunkter, som skal være utgangspunkt for utvikling av kraftforedlende virksomheter med store effektbehov, og tilhørende sirkulære løsninger og virksomheter.

Samfunnsmålene og arealstrategien

Kommuneplanens samfunnsdel viser hvordan kommunen støtter opp om nasjonale og globale målsettinger, og hvordan målene gir retning for utviklingen av vårt eget lokalsamfunn og vår egen kommune.

Kommunen ønsker å legge til rette for levende og sosialt bærekraftige byer, tettsteder og lokalsamfunn i hele kommunen. Studier av byene våre har vist at de besitter mange gode eksisterende kvaliteter og fremtidige muligheter som både kan og bør utvikles. Felles for de tre byene er behovet for økt handel og antall kontorarbeidsplasser. Lokalsenterfunksjoner som dagligvare og servicefunksjoner skal støtte opp om utviklingen av allerede etablerte tettsteder, og ønskes i utgangspunktet dimensjonert for å betjene sitt eget nærområde.

Lokalisering og dimensjonering av nærings- og industriarealer skal planlegges etter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted», ut ifra en målsetting om å minimere det samlede transportbehovet i regionen, samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv og gode vilkår for trafikkavvikling.

De sentrale plangrepene i ny arealdel

Kommunens samfunnsmål og arealstrategi er lagt til grunn for ny arealdel. Kommuneplanen legger til rette for at *den fremtidige veksten og arealbruken bidrar til en ønsket utvikling innen handlingsrommet og lokale mål for en bærekraftig arealbruk, der lokalisering av boliger, industri, service og handel spiller en viktig strategisk rolle* (samfunnsdelens arealstrategi).

De tre viktige og overordna spørsmålene som ble stilt i planprogrammet danner grunnlaget for hovedgrepene som er gjort i ny kommuneplan.

Hvor skal vi handle og jobbe?

Hvor vi skal handle og jobbe handler om flere forhold. Det handler for det første om god tilgjengelighet til daglige gjøremål for de som bor i kommunen – dagligvarehandel/detaljhandel og tjenesteyting (lege, apotek, frisør) og kontorer må være mest mulig tilgjengelig der folk bor – altså i sentrene. Det er særlig viktig for eldre og folk med bevegelsesutfordringer. Vi vil jo at folk skal klare seg lengst mulig selv, og ikke alle kjører bil.

For det andre handler det også om å ha nok arealer til alle typer næringer – håndverkere, lager, salg av plasskrevende varer, lettere og tyngre industri. Disse næringene trenger god tilgjengelighet til hovedvegnettet, og har gjerne tyngre kjøretøy. Et tredje moment er at vi overbelaster hovedvegnettet vårt dersom alle ærend må skje via hovedvegen - det er stor forskjell på om vi stikker innom for å kjøpe campingvogn eller trelast, og daglige turer for å handle mat.

Ny senterstruktur

Dersom man bor, handler og jobber nær sentrumsområdene vil det styrke sentrene og gi en enklere hverdag. Lokalisering av handel, kontor og tjenestetilbudet i sentrumsområdene vil fungere som en magnet for videre boligutvikling, som igjen bidrar til økt attraktivitet og investeringsvilje i byene og lokalsentrene. Kort avstand til daglige gjøremål bidrar til god tilgjengelighet for alle (rullatoravstand) og en mer miljøvennlig mobilitet.

Rett virksomhet på rett sted

I samfunnsdelens arealstrategi påpekes det at lokalisering av boliger, industri, service og handel spiller en viktig strategisk rolle. Utvikling av byene må styrkes, særlig i forhold til etablering av kontorarbeidsplasser. Planleggingsprinsippet etter ABC-metoden (rett virksomhet på rett sted) innebærer en funksjonsdeling mellom ulike typer næringsvirksomhet

A- områder	sentrumsområdene med detaljhandel, publikumsrettede funksjoner og arbeidsplassintensive funksjoner som kontor.
B- områder	næringsområder med lettere industri, blandet næring, håndverkere og salg av plasskrevende varer (ATP Haugalandet)
C- områder	næringsområder med tyngre industribedrifter, logistikk

Strategisk næringsutvikling

Å sikre attraktive arealer til et bredt spekter av ulike næringer er avgjørende for den ønsket arbeidsplassveksten. De viktigste områdene kommunen kan ha sterk innflytelse på er arealdisponering, utvikling av næringsområder og ulik infrastruktur. I samfunnsdelens arealstrategi påpekes det at en bærekraftig kommune må satse på og styrke det som skaper verdier basert på fornybare ressurser som blant annet landbruk, fiske og skogbruk. Næringsutvikling er mer enn detaljhandel og kontorarbeidsplasser. Karmøysamfunnet har en høy andel sysselsatte i industrien. Lokalisering og dimensjonering av nærings- og industriarealer må også støtte opp om de overordnede målene i samfunnsdelen. Karmøy kommune må sørge for å ha et differensiert tilbud av næringstomter.

Hvor skal vi bo og leve?

Strategisk boligutvikling

Karmøysamfunnet har behov for levende og livskraftige byer og lokalsentre, og boliger som er tilpasset fremtidens befolkningssammensetning, boforhold og nærhet til tjenestetilbudet.

Vi håper og tror at mange har lyst til å bo i Karmøy også i fremtiden. Da er det viktig å ha gode og trygge bomiljø med sosiale møteplasser og kort vei til daglige gjøremål. Vi må sørge for at vi bygger de boligene vi trenger i fremtiden. Flere eldre betyr at vi trenger flere aldersvennlige boliger og leiligheter. Kort vei til daglige gjøremål blir enda viktigere når man blir eldre. Derfor prøver vi i den nye KPA å legge mest vekt på boligutvikling nær byene og lokalsentrene våre.

De 11 sentrumsområdene med omland, som prioriteres i ny kommuneplan, representerer allerede befolkningstyngdepunktene i kommunen. 3 av 4 Karmøybuer bor i tilknytning til disse sentrene. Ny kommuneplan bygger videre på dagens bosettingsmønster, ved å styrke de etablerte sentrene med etablering av ny boligbebyggelse. Denne strategiske tilnærmingen til boligutviklingen vil gi kommunen større forutsigbarhet og mulighet for å gjøre riktige investeringer i skolestruktur og tjenestetilbudet forøvrig.

Så må vi ta vare på de boligene vi har i hele kommunen og sørge for generasjonsskifte både i byggefeltene og i mer landlige områder. Gjenbruk av arealer og bygg er også bærekraftig.

Hvordan skal vi ta vare på naturen?

Bærekraftig forvaltning av kommunens landbruks- natur- og friluftverdier og kulturlandskap er viktig for de som lever i dag og viktig for fremtidige generasjoner. Dessverre har landbruks- natur og friluftsområdene i Karmøy vært under press gjennom flere kommuneplanrulleringer, og det er lagt ut langt mer utbyggingsarealer enn kommunen har behov for på lang sikt.

I arbeidet med ny kommuneplan er det lagt til grunn et solid og oppdatert kunnskapsgrunnlag for å undersøke om utbyggingsområder i den gjeldende planen som ikke er utbygd enda, har verdier som vi må ta vare på – matjord, naturverdier, myr, kulturminner og områder som er viktige for friluftsliv og folkehelse. Vi har gjennomført en såkalt planvask, som betyr at vi tilbakefører til LNF- formål områder som er viktige å ta vare på for fremtidige generasjoner. Vi har også hatt en gjennomgang av grønnstrukturen rundt byer og lokalsentre, for å sørge for en mer sammenhengende grønnstruktur som gir bedre tilgjengelighet for alle til friluftsområder og strandsone.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til at Karmøy kommune ivaretar og hindrer nedbygging av produktiv matjord, og reduserer ødeleggelsene av habitater for truede arter, viktige naturtyper og stanser tap av biologisk mangfold i tråd med samfunnsmålene. Å sikre landbruket er avgjørende for matsikkerheten i en urolig verdenssituasjon. Å sikre naturverdiene er avgjørende for å bevare artsmangfoldet. Friluftsliv er viktig både for folkehelsen, og for å ivareta tilgjengelighet til naturen og allemannsretten som vi i Norge er så stolte av. Særlig er tilgjengelighet til strandsonen viktig i øykommunen Karmøy. Kulturlandskapet skapt gjennom generasjoner gir oss identitet og tilhørighet som vi ønsker å beholde og styrke.

Tematisk beskrivelse av planforslaget

I dette kapittelet gis en tematisk beskrivelse av planforslaget rundt de ni hovedtemaene i den nye kommuneplanen. Hovedtemaene viser hvordan samfunnsmålene og arealstrategien følges opp i planforslaget. I tillegg beskrives utfordringer og oppgaver knyttet til temaene.

Bærekraftige byer og lokalsamfunn



Byene og tettstedene på Karmøy har mange gode kvaliteter hvor innbyggerne synes det er godt å bo og leve. Dersom flere bor, handler og jobber i byene gir det økt attraktivitet og investeringsvilje, effektiv samhandling og en enklere hverdag for den enkelte innbygger.

Planen gir gode muligheter og rammer for videreutvikling av byene og lokalsentrene i tråd med ny senterstruktur. Planen legger til rette for både aktive og levende sentre med et mangfold av senterfunksjoner og møteplasser, og gode boliger og bomiljø.

Attraktiviteten i byene og tettstedene styrkes ved å ta vare på stedsidentitet og sørge for en tydelig struktur, god arkitektur og gater og byrom tilpasset mennesker. De ulike senterområdene i kommunen har forskjellig innhold, særpreg og kvaliteter, som er viktig for innbyggernes tilhørighet og trivsel. Kulturmiljøer og aktiv bruk av kulturhistoriske bygg er bærende kvaliteter i stedsutviklingen, og viktige bidrag i utviklingen av lavutslippssamfunnet.

Byene og lokalsentrene i kommunen preges av en utflytende struktur med spredte funksjoner og lav boligtetthet. Viktige funksjoner som detaljhandel, service- og tjenesteyting og arbeidsplassintensiv virksomhet er i relativt stor grad lokalisert utenfor sentrumsområdene, noe som svekker attraktivitet og utviklingsmuligheter i sentrene som i utgangspunktet er små og sårbare for konkurranse utenfra. Barn, unge, voksne og eldre uten mulighet for å kjøre selv må kunne bruke byene selvstendig, uten å være avhengig av andre. For å få mer tilgjengelige og velfungerende sentre for alle må kommunen legge til rette for korte avstander til daglige gjøremål.

Ny senterstruktur

Ny senterstruktur er utarbeidet med bakgrunn i senterstrukturen i areal- og transportplan for Haugalandet, regional planbestemmelse, kommunens arealstrategi, etablert virksomhet (digital situasjonskartlegging med bakgrunn i bygningsmatrikkelen og bedriftsdatabasen) og nødvendig kundegrunnlag.

Som kunnskapsgrunnlag er det gjennomført en analyse for å vurdere hvilke sentrumsområder i gjeldende kommuneplan som har tilstrekkelig lokalt handelsomland, og som kan bidra til en bærekraftig utvikling. Samtlige sentrumsarealer i gjeldende kommuneplan er kartlagt og analysert i rapportene *Senterstruktur – kommuneplanens arealdel 2026-2035* og *Vedlegg til rapport senterstruktur*. Analysen viste tydelige forskjeller i befolkning i gang- og sykkelavstand til de 24 ulike sentrene og områdene med etablert detaljhandel. Når man la til grunn at et senter minimum må ha lokalt kundegrunnlag for en nærbutikk, altså en lokalbefolkning på minst 1 500, så man klart at noen sentre pekte seg ut med et tilstrekkelig lokalt kundegrunnlag, mens andre sentre ikke gjorde det.

Senterstrukturen i ny kommuneplan ble forankret i formannskapet i sak 23/25. Rapporten *Senterstruktur – kommuneplanens arealdel 2026-2035* viser den nye senterstrukturen med

- Byene Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn
- Norheim – områdesenter for Fastlands-Karmøy og knutepunkt i bystrukturen i Haugesund
- Syv lokalsentre: Vormedal, Avaldsnes, Storesund, Vedavågen og Ferkingstad, samt Kolnes og Vikjå som er fremtidige lokalsentre.

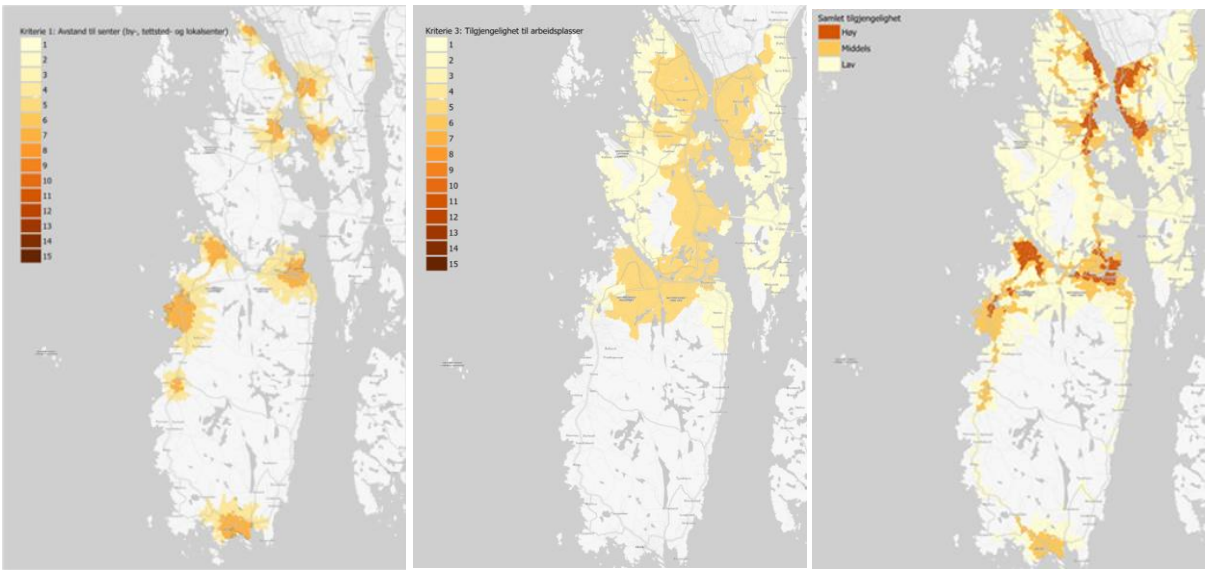


Rapporten viser også funksjonsdelingen mellom de ulike senternivåene. I ny kommuneplan legges det til grunn at fremtidig etablering av detaljhandel, publikumsrettede og arbeidsplassintensive funksjoner konsentreres innenfor byenes sentrumsområder. Det settes ikke begrensninger på bruksareal. Større publikumsrettede virksomheter som skole, barnehage og sykehjem lokaliseres innenfor gangavstand til sentrum.

Tilgjengelighetskartlegging

Med bakgrunn i den nye senterstrukturen er det gjennomført en tilgjengelighetskartlegging, som viser tilgjengeligheten dagens befolkning i Karmøy har til sentre, hovedkollektivnett, hovedsykkelnett og tilgjengelighet til arbeidsplasser i regionen med bil, buss og sykkel. Samla tilgjengelighet er også vist.

Rapporten Tilgjengelighetskartlegging Karmøy er vedlegg til kommuneplandokumentene. Kartene under viser tilgjengelighet til sentrene, tilgjengelighet til arbeidsplasser og samla tilgjengelighet.



Bystrategi

Attraktiviteten i byene og tettstedene kan styrkes ved å ta vare på stedsidentiteten og sørge for en tydelig struktur, god arkitektur og gater og byrom tilpasset mennesker. Prinsippene for utvikling av aldersvennlige lokalsamfunn legges til grunn, der ulike funksjoner og inngangspartier gjerne vendes mot en møteplass, slik at omgivelsene legger til rette for møter mellom mennesker, fremfor et nærmiljø hvor inngangspartiene vendes mot en parkeringsplass, og det er mer lettvint å ferdes med bil. Bystrategien for de tre byene inneholder:

- Byform- og fortettingsanalyse som viser potensiale for byutvikling og fortetting for handel, kontor, tjenesteyting og boliger (3D-modell) samt oversikt over fortettingspotensialet i de regulerte boligområdene rundt byene innenfor sykkelavstand (2 km radius)
- Prinsipper for arkitektur
- Strategier for byrom, gatebruk og parkering

Bystrategien er et vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedlegg til bystrategien er formingsveileder og oppdatert rapport med parkeringstellinger fra 2019 og 2025.

Sosial infrastruktur

Plantema *Sosial infrastruktur* behandler lokalisering av tjenestetilbudet i kommunen, både offentlige og private funksjoner. Arealstrategien påpeker at Karmøy kommune skal være en aktiv og samskapende samfunnsutvikler som bruker strategiske investeringer og lokalisering av egen virksomhet for å utvikle levende byer og lokalsamfunn.



Det sosiale tjenestetilbudet i Karmøy skal betjene alle kommunens innbyggere. Lokalisering av ny sosial infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem, omsorgsboliger og andre helserelaterte institusjoner, må derfor ses i sammenheng med senterstrukturen og at tilbudet lokaliseres slik at det kan bidra til mest mulig korte turer til daglige gjøremål, og god tilgjengelighet for alle.

Strategisk arealutvikling og tilgjengelighet for myke trafikanter har frem til nå i liten grad vært styrende for lokalisering av den sosiale infrastrukturen i kommunen. Dette gjør at tilgjengelighet til tilbudene ikke er like god for alle. Det sosiale tjenestetilbudet bidrar ikke til å styrke vekst og utvikling i byene og tettstedene, slik det vil dersom man kan gjøre flere ærend på samme sted.

Kommunens arealbehov 2050

Det er gjennomført en kartlegging av kapasitet og fremtidig arealbehov for kommunens ulike sektorer.

Elevprognosen fra 2024 viser at det er stor overkapasitet på alle skolene på øydelen av Karmøy kommune. På Fastlands-Karmøy vil det være behov for utvidet kapasitet på barneskolene på Norheim og Mykje, mens Kolnes skole og Vormedal ungdomsskole vil ha ledig kapasitet. Legges tidligere boligbyggeprogram til grunn kan det antas at kapasitetsgrensen på Kolnes skole er nådd ved 240 – 255 nye boliger. Det er behov for nye barnehager på Åkra, i Kopervik og på Norheim.

Plan for helhetlig helse og omsorg (2023 – 2028) avdekket et behov for å øke tilbudet med heldøgnsomsorg med mellom 140-170 boliger hvert tiår frem til 2050

- To sykehjemsbaser med totalt 384 heldøgnstjenester i tilknytning til sykehjem (Norheim omsorgstun + ny Norheim/ Kopervik)
- Resten, 380 – 460 boliger løses innenfor sentrums- og boligarealer i tilknytning til sentrene.
- Barnebolig (avlastningstilbud) med åtte plasser (Kopervik)
- Interkommunalt produksjonskjøkken

Gjeldende kommuneplan er gjennomgått for å oppdatere arealbehov for teknisk infrastruktur, som nye brannstasjoner, etterbruk av nedlagte brannstasjoner og kommunaltekniske anlegg.

Det er kommunens ansvar å sikre tilstrekkelig areal til gravplasser i kommuneplanens arealdel. Tradisjonelt har Karmøy stort sett bare hatt begravelser med kistegrav. Dette er svært arealkrevende og legger ofte beslag på sentrale arealer. Det har vært en markant økning av bisettelser og kremasjon de siste årene i Karmøy, fra 6% i 2016 til 20% i 2024. Denne trenden ses over hele landet. Urnegrav krever en åttedel av arealet til kistegrav, og mye enklere krav til masseutskifting og drenering. Alle hovedgravplasser i kommunen legges derfor nå til rette for navnet minnelund med urnegraver. Flaskehalsen er primært kapasitet i krematorium. Det finnes ikke krematorium på Haugalandet, og de som skal kremeres sendes til Odda eller Stavanger, der kapasiteten er utfordrende.

Gjennomgang av den enkelte gravplass viser så langt at med de planlagte utvidelsene som allerede ligger i kommunens budsjett, vil det være god nok kapasitet på alle gravplasser frem mot 2050. Vurdering av arealbehovet for gravplassutvidelse i Åkra er noe usikker. Det er derfor avsatt et mindre kommunalt areal i tilknytning til dagens gravplass. Det er ikke gjort vurdering av større nyanlegg i Åkraområdet i denne rulleringen.

Gjenbruk av kommunens arealressurser

I ny kommuneplan har man prioritert gjenbruk av kommunale tomter for å dekke nye arealbehov. Med noen få unntak vil kommunens arealbehov frem mot 2050 kunne dekkes av egen eiendomsmasse.

Næring og arealkrevende handel



Kommunens vekst og økonomiske handlingsrom er i stor grad avhengig av utviklingen i næringslivet i kommunen og i regionens felles bo- og arbeidsmarked. Plantema Næring og arealkrevende handel er derfor et av de viktigste plantemaene i rullering av kommuneplanens arealdel.

Å sikre attraktive arealer til et bredt spekter av ulike næringer er avgjørende for den ønsket arbeidsplassveksten. De viktigste områdene kommunen kan ha sterk innflytelse på er arealdisponering, utvikling av næringsområder og ulik infrastruktur.

Rogaland er fortsatt sterkt avhengig av olje- og gassektoren. Omstilling til grønn industri, gjenbruk og resirkulering er nå økende innen flere sektorer. Fylkeskommunens Utviklingsplan for Rogaland 2025–2028 setter konkurransedyktig region og klimaomstilling som to av fire langsiktige mål.

Arbeidsplassutvikling og pendling

Arbeidsplassutviklingen på Haugalandet hadde sterkere vekst i antall arbeidsplasser i privat sektor enn resten av landet fram til 2011. Etter 2011 var utviklingen i næringslivet på Haugalandet svakere enn landsgjennomsnittet fram til 2022.

For de tre største kommunene i regionen viser SSBs statistikk over sysselsatte etter arbeidssted følgende utvikling:

Kommune	2016	2025	Endring	Vekst
Tysvær	4 314	5 377	+1 063	24,6 %
Karmøy	15 286	16 796	+1 510	9,9 %
Haugesund	21 056	23 115	+2 059	9,8 %
Samlet	**40 656**	**45 288**	**+4 632**	**11,4 %**

Karmøy hadde 16 796 arbeidsplasser i 2025. Veksten på 9,9 prosent over ni år ligger på linje med Haugesund, men under halvparten av veksten i Tysvær. Karmøys andel av arbeidsplassene i de tre kommunene falt i perioden fra 37,6 til 37,1 prosent.

Utviklingen i Karmøy har vært ujevn. Etter god vekst i 2017 fulgte fem år med tilnærmet stillstand: fra 2017 til 2022 økte antallet arbeidsplasser med 336, tilsvarende 2,1 prosent. Året 2021 er det eneste i perioden med nedgang. Veksten tok seg opp i 2023 og 2024 med til sammen 730 nye arbeidsplasser, før tallet for 2025 ble stående uendret fra året før.

Karmøy skilte seg fra Haugesund under pandemien. I 2020 økte antallet arbeidsplasser i Karmøy med 0,5 prosent, mens Haugesund hadde en nedgang på 2,7 prosent. Haugesund hentet inn fallet igjen i 2021 og 2022. Forskjellen gjenspeiler næringsstrukturen i de to kommunene: industri, godstransport og bygg og anlegg ble mindre berørt av smitteverntiltakene enn handel, servering og tjenesteyting.

I 2025 pendlet 9 509 personer ut av kommunen, mens 4 629 pendlet inn (SSB, tabell 11616). Samlet sett ser vi at det er mer vanlig å pendle ut fra Karmøy enn å pendle inn til Karmøy. Av de som pendler ut av kommunen pendler de fleste til Haugesund. Tysvær og Stavanger kommer på henholdsvis andre og tredje plass. Når det gjelder innpendling til Karmøy, ser vi et lignende mønster. Karmøy har mest innpendling fra Haugesund, Tysvær og Stavanger, men også fra Sveio.

Næringsstrukturen i Karmøy

Næringsaktiviteten i Karmøy kommune gjenspeiler den regionale trenden. Karmøy er vertskommune for flere sentrale næringsområder, og har relativt sett en stor andel industri- og arealkrevende virksomhet. Hydro Aluminium Karmøy ble etablert på Karmøy i 1963, og er i dag et av de største og mest moderne helhetlige aluminiumsverkene i Europa. I Karmøy ligger Husøy havne- og industriområde, nasjonal havn og et av Norges største og mest trafikkerte havneområder og et av de viktigste næringsområdene i Rogaland. I Regionalplan for grønn industri, vedtatt i 2023, er Husøy utpekt som regionalt prioritert sjønært industriområde. Gjennom prosjektet Sirkulære Husøy arbeides det med energideling og industriell symbiose mellom bedriftene i området. Aluminiumsverket til Hydro på Håvik er et av Europas største og er kommunens største industribedrift.

Ellers har kommunen en betydelig mekanisk industri, særlig rettet mot maritim virksomhet og oljevirksomheten. Karmøy har ett av to distribusjonsnett for naturgass til sluttbruker i Rogaland. Nettet på Haugalandet drives av Molgas Energy Group (tidligere Gasnor), som har hovedkontor på Karmøy; det andre nettet er Lyse Neo på Jæren. Gassen erstattet i sin tid fyringsolje som energibærer i industrien. Gasstrømmen i de store rørgatesystemene i Nordsjøen mot Kontinentet styres fra kontrollrommet til Gassco AS på Bygnes. Gassco er heleid av staten og er operatør for det norske gasstransportsystemet, som dekker en vesentlig del av Europas gassforsyning.

Kommunen har også eierpost i Haugaland næringspark med 5 000 dekar næringsareal på Gismarvik. I tillegg til maritim industri, har Karmøy høy andel arbeidsplasser knyttet til kraftkrevende prosessindustri. Godstransport, bygg og anlegg, er også næringer med høy andel arbeidsplasser i Karmøy.

Havvind og kraftutbygging

Utenfor vestsiden av Karmøy ligger METCentre, testsenter for flytende havvind i drift siden 2009, med konsesjon for inntil 82,7 MW. Konsesjonsområdet legges inn som sikkerhetssone i kommuneplanen.

Utsira Nord ligger utenfor kysten av Rogaland, vest for Utsira, om lag 30 km fra fastlandet. Området ble åpnet for flytende havvind i 2020 og omfatter tre prosjektområder på om lag 500 MW hver. Energidepartementet kunngjorde 11. desember 2025 at to konsortier får tildelt hvert sitt prosjektområde: Utsira Nord Havvind DA (Equinor og Vårgrønn) og Harald Hårfagre AS (Deep Wind Offshore og EDF Renouvelables). Tildelingen ble formalisert i februar 2026, og begge aktørene leverte melding til NVE våren 2026. NVE behandler meldingene samlet, og program for konsekvensutredning ventes høsten 2026. Stortinget vedtok 9. juni 2026 å be regjeringen gjennomføre ekstern kvalitetssikring av støtteprogrammet for flytende havvind før det inngås forpliktelser. Tidspunktet for auksjon om investeringsstøtte, tidligere antatt til 2028/29, er dermed usikkert. Anleggene er planlagt koblet til kraftnettet på land i Utsira og Karmøy kommuner. Ilandføring og nødvendige anlegg på land vil kreve avklaring av arealbruk i Karmøy, og kommunen er part i konsesjonsprosessen.

Uavhengig av framdriften i Utsira Nord vil havner og tilgjengelige sjønære næringsarealer være avgjørende for hvilke etableringer regionen får innenfor havvind.

Utfasing av fossil gass

Miljødirektoratet sendte 24. juni 2026 på høring et forslag om forbud mot bruk av fossil gass til permanent oppvarming av bygninger fra 1. januar 2028. Kommunen er foreslått som tilsynsmyndighet. Parallelt har regjeringen varslet forbud mot fossile brensler til indirekte fyring i industri som ikke er omfattet av klimakvoteforskriften, fra 1. januar 2030. Forskriftsforslaget er ikke ferdigbehandlet. Dette forbudet retter seg mot bruk av gass i kjeler til prosessvarme og damp, og har derfor større betydning for industrien i Karmøy enn oppvarmingsforbudet.

Samlet kan dette bety at gassrørnettet kan videreføres som infrastruktur, men at innholdet over tid må skiftes fra naturgass til biogass eller hydrogen. Rogaland har godt potensial for biogassproduksjon, men tilgangen er i dag knapp. For Karmøy er konsekvensen at krafttilgang og nettkapasitet får økt vekt som lokaliseringsfaktor for næringsarealene.

Drivere for næringsutvikling

Havneutvikling, sjønære næringsarealer, samferdsel og energitilførsel er sentrale drivere for utvikling av Karmøy og Haugalandet. Disse driverne er både sentrale for dem som ønsker å etablere seg og for eksisterende virksomheter sin mulighet for utvikling. Noe som også kommer godt fram i dialogen med næringslivet og Karmøy næringsråd. Næringsliv og sysselsetting er nærmere beskrevet i rapporten Rett virksomhet på rett sted. Rapporten viser at Karmøy har nærmere 3 000 dekar ledig næringsareal i gjeldende kommuneplan, fordelt over hele kommunen. Det er dermed ikke mengden areal, men arealenes egenskaper – havnetilgang, krafttilgang, vannkapasitet og adkomst – som avgjør hvilke etableringer kommunen kan ta imot.

Strategisk næringsutvikling

I samfunnsdelens arealstrategi påpekes det at en bærekraftig kommune må satse på og styrke det som skaper verdier basert på fornybare ressurser som blant annet landbruk, fiske og skogbruk. Lokalisering av boliger, industri, service og handel spiller en viktig strategisk rolle. Utvikling av byene må styrkes, særlig ift. etablering av kontorarbeidsplasser. Næringsutvikling er mer enn detaljhandel og kontorarbeidsplasser. Karmøysamfunnet har en høy andel sysselsatte i industrien. Lokalisering og dimensjonering av nærings- og industriarealer må også støtte opp om de overordnede målene i samfunnsdelen. Karmøy kommune må sørge for å ha et differensiert tilbud av næringstomter.

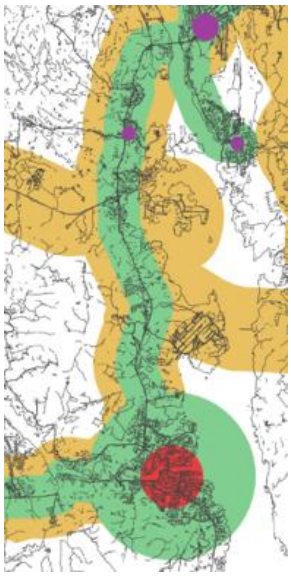
Regionalt prioriterte sjønære industriarealer i Karmøy er Husøy, Hydro Karmøy og Bygnes (regionalplan for grønn industri). De sjønære arealene er strategisk viktige lokasjoner for regionens maritime og marine næring, samt prosessindustrien i fylket, og står sentralt i regionens utvikling av grønn industri.

Rett virksomhet på rett sted

Det er gjennomført en ABC-kartlegging som legges til grunn i ny kommuneplan. ABC-metoden, eller planlegging av rett virksomhet på rett sted, bygger på prinsippet om at detaljhandel, publikumsrettede funksjoner og arbeidsplassintensive funksjoner som kontor lokaliseres i sentrumsområdene (A-områder – brune arealer på plankartet). Det gjør at virksomhetene ligger i tilknytning til andre daglige gjøremål og slik at flest mulig har god tilgjengelighet og kan trille, gå eller sykle uten å være avhengig av hjelp. Mer plasskrevende virksomheter som handel av større varegrupper og nærings- og industrivirksomhet (B- og C- virksomheter) lokaliseres i næringsområdene (lilla arealer på plankartet). Denne type virksomheter har gjerne en høyere andel tungtransport, og nærhet til hovedvegnettet er viktigere. Noen næringsvirksomheter medfører også støy og luftutslipp, som gjør at de ikke bør etableres nær boligbebyggelsen.

Planleggingsprinsippet om rett virksomhet på rett sted ble forankra i formannskapet; FSK- sak 35/25. Saken ble vedtatt med et tilleggspunkt:

4250 omfatter mer enn det som i dag oppfattes som Kopervik sentrum. Med tanke på at det er begrenset plass for etablering av ny virksomhet i Kopervik sentrum er det en politisk forventning og mål at området Bygnes og Kopervik Næringspark (tidligere Vestheim Næringspark) i større grad utnyttes til handel og næring.



Rapporten *Rett virksomhet på rett sted med ABC-kartlegging for Karmøy kommune* er vedlagt saken.

Planleggingsprinsippet om etablering av rett virksomhet på rett sted går langt tilbake i tid, og kom som et resultat av den bilbaserte handelsutviklingen man blant annet så i USA, og som kom for fullt i Norge med etablering av store kjøpesentre i næringsområdene langs hovedvegnettet på 1980-90- tallet og gjorde at byutviklingen stagnerte. Den nasjonale midlertidige kjøpesenterstoppen kom i 1999, og ble avløst av Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (kjøpesenterstoppen) i 2008.

Regional plan for areal- og transport på Haugalandet (ATP Haugalandet) har regional planbestemmelse (juridisk bindende) om at all handel skal lokaliseres i sentrumsområdene.

Kommunedelplan for Kopervik, 2019, åpner for detaljhandel i næringsområdet Bygnes med et areal på 90 da. De senere årene har kommunen sett effekten av dette og mottatt flere planinitiativ og byggesøknader, både innenfor de 90 daa. og utenfor dette arealet. Prosessene er ressurskrevende og uforutsigbar både for utbyggere, kommunen og regionale myndigheter. Man ser også at særlig Kopervik sentrum svekkes ved at butikker og tjenesteytende funksjoner legges ned. Dette er en utvikling som er bekymringsverdig, særlig med tanke på at det blir stadig flere eldre innbyggere som ønsker seg til enklere og mer sentrale boliger, slik at de har rullatoravstand til daglige gjøremål og kan klare seg selv så lenge som mulig.

I gjeldende kommuneplan tillates kontoretableringer i flere av næringsområdene, uten at det er tilstrekkelig presisert at det kun gjelder kontorvirksomhet i direkte tilknytning etablert næringsvirksomhet. Særlig i næringsområdene i Norheim -Raglamyrområdet har dette gjort at flere reguleringsplaner åpner for kontorbygg, og flere rene kontorbygg er etablert.

I ny kommuneplan er formannskapsvedtaket om rett virksomhet på rett sted lagt til grunn. Planen legger til rette for at nyetablering av detaljhandel, publikumsrettede funksjoner og arbeidsplassintensiv virksomhet (kontoretableringer) skal skje innenfor sentrumsområdene i byene Kopervik, Åkrehamn, Skudeneshavn og Norheim områdesenter.

Behov for næringsarealer

Når det gjelder arealbehov for næringsutvikling er det nødvendig å vurdere behovet i et regionalt og langsiktig tidsperspektiv, og sørge for tilstrekkelige arealer til ulike typer virksomheter. Samordning av areal, kraft og transport ligger til grunn for planarbeidet. Å styrke omstillingsevnen for å tåle konjunktursvingninger er viktigere enn noensinne, og karmøysamfunnet må omstilles til en grønnere økonomi. Samlokalisering av verdikjeder skaper synergier. Energi er en knapphetsressurs, og må utnyttes på best mulig måte gjennom bruk av overskuddsvarme og tilrettelegging for sirkulære løsninger.

Kartlegging av arealreserver avsatt til næringsformål i gjeldende plan viser at det totalt er ca. 3 000 da. Kartleggingen viste at det er relativt lite sjønære arealreserver i kommunen, og at arealene er små og spredte. En del arealer har viktige LNF- verdier og er vurdert for planvask.

Arealreserver i ny kommuneplan er på ca. 2 750 da. Det er særlig sone 4 som har større ledige arealer, der Hydrotomta er den største med 1 650 da. som er underlagt områdekonsesjon. Utvidet havneareal på Husøy er på 240 da.

Flere områder for utvidelse av næringsarealer i sjø er konsekvensutredet, men er ikke foreslått lagt inn i ny kommuneplan med bakgrunn i store konsekvenser for miljø og samfunn. Ledige næringsarealer i gjeldende kommuneplan er kartlagt og vurdert etter de vedtatte vurderingskriteriene i FSK- sak 45/24. Vurdering av egnethet og hensiktsmessig lokalisering i forhold til dagens behov har også vært en del av dette arbeidet.

Sjønære næringsområder og havneutvikling

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 peker på behovet for tilrettelegging og videreutvikling av havner og sjøtransport (Forventning nr. 37). Kystverket forutsetter at fiskerihavnene Skudeneshavn, Syrevågen, Sandve, Ferkingstad, Åkrehamn, Vedavågen, Kvalavåg og Osneshavn avmerkes som fiskerihavn i kommuneplanen som tidligere.

Regionalt prioriterte sjønære industriarealer i Karmøy er Husøy, Håvik og Bygneshalvøya. De sjønære arealene er strategisk viktige lokasjoner for regionens maritime og marine næring, samt prosessindustrien i fylket, og området står sentralt i regionens utvikling av grønn industri. Møter med næringsorganisasjoner og ulike næringsaktører har også pekt på et økt behov for sjønære næringsområder, særlig langs Karmsundet. Det er også viktig å sikre sjønære næringsarealer med gode havneforhold på vestsiden av Karmøy, både med tanke på etablering av eksponerte havbruksanlegg og med tanke på behov for service- og vedlikeholds-funksjoner i tilknytning til fremtidig etablering av havvind i Utsira Nord- feltet, der havnene på vest- Karmøy ligger nærmest feltet.

Eksponerte akvakulturanlegg

Det finnes i dag et begrenset antall akvakulturlokaliteter i Karmøy kommune sine sjøområder. Vannkvaliteten og sjøtrafikken i Karmsundet gjør at det ikke er mulig å etablere flere anlegg innaskjærs.

Karmøy har sammen med Bokn kommune fått utarbeidet en mulighetsstudie for sjøbasert akvakultur for å etablere et kunnskapsgrunnlag som skal benyttes i kommunenes arbeid for å utvikle strategier for å tilrettelegge for private investeringer og jobbskaping innen akvakultur.

Akvakulturnæringen er en av de store globale vekstnæringene og den raskest voksende matproduksjonsnæringen. En viktig driver for fremtidig vekst er en økende verdensbefolkning og behov for økt bærekraftig matproduksjon. I Norge er det bred enighet mellom næringsaktører, FoU-sektoren og myndighetene om at det er realistisk å produsere 5 mill. tonn sjømat innen 2050 på en bærekraftig måte. Investeringer i nye og eksisterende verdikjeder i havbruksnæringen, vil kunne realiseres uten at staten bidrar med store subsidier. Havbruk er også en av de næringene som i størst grad kan bidra til å lukke eksportgapet som oppstår etter hvert som olje- og gassproduksjonen i Norge reduseres.

De identifiserte områdene i mulighetsstudien er svært værharde og representerer områder for eksponert sjøbasert akvakultur. Akvakulturnæringen er fortsatt i tidligfase i utvikling av produksjon av laks på eksponerte områder, men det er en økende interesse i næringen for slike arealer. Dette skyldes hovedsakelig begrensningen på tilgang til areal for akvakultur i fjordene langs kysten. I tillegg gir eksponerte områder gode miljøbetingelser for oppdrett av laks, så lenge produksjonsteknologien kan ivareta sikkerheten og velferden til personell og oppdrettsfisk (fiskehelse). Eksponert oppdrett vil bli et viktig område for vekst i årene som kommer. Kommunen har hatt tett dialog både med oppdrettsbransjen og utviklere på teknologisiden underveis i planprosessen.

Mulighetsstudie – næringspotensial for akvakultur i Karmøy og Bokn kommune (2021) er vedlagt saken. Mulighetsstudien er fulgt opp med konsekvensutredning og ROS-analyse for områdene som er identifisert.

Næringsområder i influensområde til energiknutepunktene

Håvik, Spanne og Gismarvik er utpekt som regionalt viktige energiknutepunkt på Haugalandet i regionalplan for grønn industri. Tempoet i utviklingen av kraftnettet vil avgjøre tidsperspektivet for Haugalandet sin kapasitet til å utvikle kraftforedlende virksomhet. Tabellen under er hentet fra kunnskapsgrunnlaget til regionalplanen og viser eksempler på ulike innsatsfaktorer/ behov ulike virksomheter vil ha.

Nødvendig innsatsfaktorer ved ulike typer areal- og kraftkrevende virksomhet

Type areal- og kraftkrevende virksomhet	Direkte sysselsatte*	Arealbehov (daa)	Effektbehov (MW)	Infrastruktur/ andre ressurser
Batteriproduksjon	500 - 2000	700 - 1000	100 - 700	Flyplass, havn, jernbane og mineraler
Datasenter	20 - 250	10 - 60	20 - 100	Fibernett og kjøling
Hydrogenproduksjon	20 - 200	10 - 100	2 - 80	Flyplass, havn, jernbane og naturgass
Ammoniakkproduksjon	40 - 200	100 - 200	200 - 300	Flyplass, Havn, jernbane og hydrogen
Landbasert oppdrett	30 - 100	25 - 300	10 - 20	Vanntilgang, oksygen, havn og flyplass
Havvind (leverandør)	500 - 2000	300 - 500	5 - 20	Kai
Karbonfangst og -lagring	20 - 150	5 - 50	10 - 50	Kai
Utvinning av mineraler og byggeråstoff	50 - 300	50 - 3000	5 - 30	Kai og veg

*Dette omfatter kun direkte sysselsetting. Sysselsetting hos underleverandører kommer i tillegg (indirekte sysselsetting). Alle jobber ikke fulltid og årsverk er derfor ofte noe lavere enn sysselsetting (ofte 80-90 prosent av sysselsettingen). Kommentar: Tallene er beheftet med stor usikkerhet, som følge av at mange initiativer er i en tidlig fase og det finnes få erfaringstall.

Kilde: Oslo Economics

Kilde: Areal- og kraftkrevende virksomhet i Rogaland - Underlag til Rogaland fylkeskommunes arbeid med regional plan for grønn industri

Håvik og Spanne er transformatorstasjoner i transmisjonsnettet og er lagt til grunn i arbeidet med kommuneplanens arealdel, der næringsarealer innenfor influensområdet til disse kan være utgangspunkt for fremtidig utvikling av kraftforedlende virksomheter med store effektbehov, og tilhørende sirkulære løsninger og virksomheter.

Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget til regionalplan for grønn industri, har kommunen i samarbeid med Rogaland fylkeskommune og Fagne utarbeidet en oversikt over hvilke næringsområder som kan være aktuelle for denne type virksomhet med de ulike innsatsfaktorene for egnethet og utviklingsmuligheter. Alle disse næringsområdene vist i tabellen under ligger innenfor 15 min kjøretur til Haugesund lufthavn, Karmøy.

Tabellen med aktuelle næringsområder har trafikklysvurdering for ulike innsatsfaktorer som er vist med høy egnethet (grønt), middels egnethet (gul) og lav egnethet (rødt) vurdert etter dagens situasjon. Trafikklysvurderingen for krafttilgang synliggjør at enkelte områder er bedre stilt med

tanke på ledig nettkapasitet, lavere forventet anleggsbidrag og raskere tid for tilknytning, altså der det er minst kompleksitet i tilknytningen av større kraftkrevende industri/næring, samt hvilke prosjekter Fagne allerede har på nettutviklingsplanen for årene fremover. Dette bildet kan endre seg ved søknader om tilknytning. Områdestudie Karmøy er en relativt ny nettbase med oversikt over dagens nettsituasjon, utbyggingskostnader, konsesjonssøknader og gitte konsesjoner mm. https://plannett.nve.no/omraadestudie/20250138

Karmøy vannverk leverer i dag vann til forbrukere i Karmøy kommune med et gjennomsnitt siste 12 måneder på 187,1 liter i sekundet. Maks vannproduksjon drikkevann er ca. 340 liter i sekunder. Det er rom for å levere mer vann, men det er ikke ønskelig å gå over 300 liter i sekundet på maks da arbeid på filter og andre service og vedlikeholdsoppgaver trenger en reserve. Trafikklysvurderingen er basert på en overordnet vurdering av minst kompleksitet i tilknytningen av større vannkrevende industri/næring med tanke på dagens situasjon med dagens kapasitet på ledning og forbruk i områdene. Situasjonen kan endre seg når vi vannkrevende næringer etablerer/søker tilknytning.

Næringsområde	Areal (daa)	Adkomst-forhold	Sjønært/ kai	Kraft-tilgang (g/m/l)	Vann (l/s)	Nærings-miljø – synergier	Samfunns-hensyn	Begrunnelse næringsmiljø og samfunnshensyn
		Teknisk	*Teknisk*	*Fagne*	*Teknisk*	*Næring*	*Næring*	
Håvik (Hydro)	650 + 480?							Etablert aluminiumsverk, største industribedrift i kommunen. Egen dypvannskai og industriareal uten vesentlig boligkonflikt. Utpekt energipunkt i Regionalplan for grønn industri.
Husøy	160? + 9 + 23							Regional havn, fiskeriklynge, direkte gasstilknytning. Industriell symbiose gjennom Sirkulære Husøy. Gul på samfunnshensyn: lukt og støy mot nærliggende boligområder er en kjent innvending.
Kolstøneset	50							Maritim industri i Håvik-området. Kan dra nytte av infrastruktur og arbeidskraft knyttet til Hydro. Begrenset egen klyngedannelse.
Bygneshalvøya	45 + 70 + 47							Kopervik Næringspark etablert, maritim og prosessrettet virksomhet.
Bygnes vest	93?							Utvidelse av næringsområdet ved Bygnes. Ingen kai. Nærhet til Gassco-miljøet, men begrenset industriklynge i dag.
Spanne	50							Transformatorstasjon gir god nettposisjon, men det finnes ingen etablert industriklynge. Krafttilgang alene gir ikke næringssynergier.
Raglamyr	9 + 8 + 9 + 26							Raglamyr ligger i hovedsak i Haugesund kommune. Kun mindre felt på Karmøy-siden av kommunegrensen inngår her. Handels- og serviceområde uten industrisynergi. Feltene er dessuten for små,
Norheim	20 + 9 + 17							Kommersielt senterområde med Thon Senter Oasen (tidligere Oasen Storsenter), tett boligbebyggelse. Ikke egnet for kraftforedlende industri.
Vormedal	13							For lite areal til formålet. Tettstedsnært med boligbebyggelse. Sjønær lokalisering uten industrikai.
Storesund	?							Kystlokalitet uten etablert industriklynge.
Bøneset	60							Etablert industribase med maritime virksomheter. Moderat klyngeeffekt, ingen tung konflikt med andre interesser.
Bøvågen	6							Seks dekar. Naboskap til Olavskirken og kulturmiljøet på Avaldsnes. Uegnet både i skala og lokalisering.

Arealer til solkraftanlegg

Solceller er en effektiv og lite kontroversiell teknologi for høsting av fornybar energi. Prisene på slike anlegg har falt betydelig de siste årene, samtidig som prisen på elektrisk kraft har økt sterkt. Karmøy kommune har etablert solcelleanlegg på en del større kommunale bygg allerede. Erfaringene derfra viser at solceller fungerer godt, men at varmepumper samlet sett gir større energigevinst og bedre økonomi i kommunale bygg. For mange eiendommer kan en kombinasjon av de to teknologiene være den beste løsningen, da ut fra en kost/nyttevurdering i forhold til både installasjons- og driftskostnader.

Ved etablering av solcelleparker på bakken anbefaler bransjen et minimumsareal på 100 da. Solcelleanlegg på bakken er etter hvert mye utbygd i Europa, men så langt i liten skala i Norge.

I ny kommuneplan legges det inn retningslinjer for energieffektive løsninger for næringsbygg og andre større bygg. Det er ønskelig å benytte potensialet på større takflater og grå arealer før LNF-områder tas i bruk til solcelleanlegg. I arbeidet med ny kommuneplan har man sett på mulige grå arealer som kan benyttes til formålet, men det er lite større arealer til disposisjon. Et område ved Kvalavågsvegen er satt av til formålet.

Arealer for massehåndtering og midlertidig deponi

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 har et forsterket fokus på sirkulær økonomi i bygg- og anleggsbransjen.

Haugalandet har to godkjente deponier for forurensa masser i regionen - Toraneset i Vindafjord og Borgaredalen miljøpark på Karmøy. Begge følger strenge driftstillatelser og Borgaredalen er det eneste i regionen med renseanlegg som renser ut miljøgifter fra vannet som renner gjennom deponimassene. Begge deponier følges tett, driftes skikkelig, og det har blitt investert mange titalls millioner i begge. Samtidig har deponiene utfordringer med å forsvare kostnadene, da det er lite masser som leveres til anleggene. Kommunene i regionen over tid har tillatt massedeponering som nydyrkingssaker uten tilstrekkelig tilsyn og oppfølging. Kommunene er i dialog om felles rutiner for saksbehandlingen av slike saker.

I arbeidet med kommuneplanen er det gjennomført en kartlegging av grå arealer. Konklusjonen fra dette arbeidet er at det er en del små og lokale arealer, men ikke arealer som er egnet eller ønskelig å legge inn i kommuneplanens arealdel. Et etablert område ved Kvalavågsvegen er satt av til formålet.

Fremtidig utvinning og utnyttelse av mineralressurser

Direktoratet for mineralforvaltning peker på at det er registrert flere forekomster av mineralressurser i Karmøy kommune. Kommunen har vært i dialog med aktør som har undersøkelsesretter i kommunen, og det er lagt inn hensynssone på et par mindre arealer.

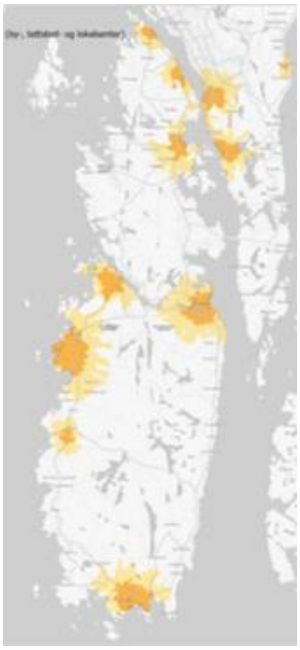
Det er også en pågående pilot for CO_2 CO_2 mineralisering. PERMIN er et samarbeidsprosjekt mellom 4401.earth og NGI partners, som kan få stor betydning for håndtering av CO_2 utslipp i fremtiden. I første omgang er det aktuelt med en pilot for å undersøke om CO_2 kan injiseres kontrollert i berggrunnen og lagres permanent ved at CO_2 bindes i stabile mineraler gjennom mineraliseringsreaksjoner. Det er identifisert potensielle områder i de kartlagte mafiske og ultramafiske bergartene i Karmøy- ofiolitt-kompleks. Dersom resultatene er positive og prosjektet kan videreføres, vil en mulig neste fase være etablering av en injeksjonsbrønn og et tilhørende anlegg. Det er lagt inn hensynssone i to aktuelle områder, Borgardalen på Ytraland og Blikshavn.

Boliger og bomiljø



Karmøy kommune er en attraktiv kommune å bo og leve i, og flere områder er i positiv utvikling.

Karmøysamfunnet har behov for levende og livskraftige byer og lokalsentre, og boliger som er tilpasset fremtidens befolknings-sammensetning, boforhold og nærhet til tjenestetilbudet. De 11 sentrumsområdene med omland, som prioriteres i ny kommuneplan, representerer befolkningstyngdepunktene i kommunen. Faktisk bor 3 av 4 karmøybuer i tilknytning til disse sentrene i dag.



Ny kommuneplan bygger videre på dagens bosettingsmønster, ved å styrke de

etablerte sentrene med etablering av ny boligbebyggelse. Kommuneplanen legger dermed til rette for en enklere hverdag der flest mulig bor nær sine daglige gjøremål, slik at de ikke er avhengig av bil, men har mulighet til å gå og sykle.

Dette støttes av utviklingstrenden hvor særlig Fastlands-Karmøy, sammen med Åkrehamn og Kopervik har hatt sterkest befolkningsvekst de siste 23 årene.

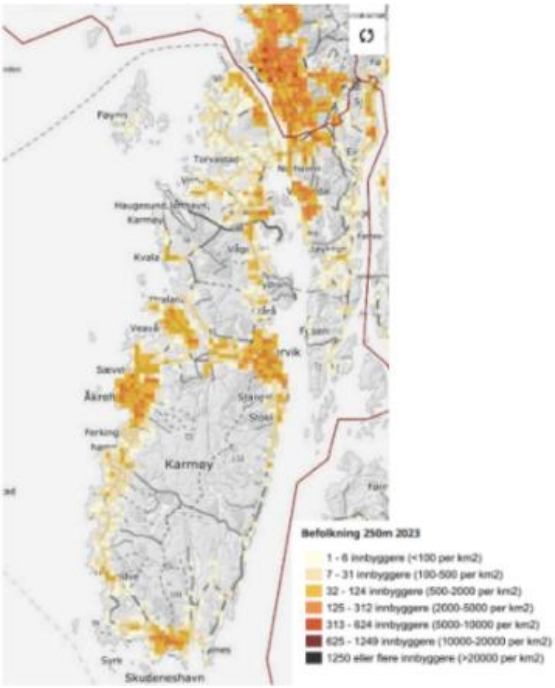
Helsefremmende lokalsamfunn og fysisk aktivitet for alle er to av innsatsområdene i handlingsplan for folkehelse 2021-2023. Tilgjengelighetskartet viser områder innenfor gang- og sykkelavstand til sentrene. En mer bærekraftig mobilitet i det daglige vil også gi økt fysisk aktivitet og bedre folkehelse.

Kommuneplanen legger til rette for et differensiert og fleksibelt botilbud tilpasset ulike aldersgrupper og brukergrupper, med ulike behov og ønsker. Demografiendringene samfunnet står overfor med økt antall eldre og økt antall aleneboere vil påvirke boligbehovet sterkt i årene fremover. Særlig for den eldre del av befolkningen vil det være viktig å satse på mindre boliger med nærhet til daglige gjøremål og tjenester, og et inkluderende og sosialt bomiljø. Å ha bolig i tilknytning til andre kan redusere ensomhet og oppleves som en trygghet i hverdagen.

Kommuneplanen legger til rette for trygge og attraktive bomiljø og lokalsamfunn med fellesarenaer, møteplasser og fysisk aktivitet for alle deler av befolkningen. Grønnstruktur i tilknytning til byer og lokalsentre sikres som kvaliteter for bomiljøene. Bomiljøene får bedre bokvalitet med god avstand til tyngre næringsvirksomhet som gjerne medfører tungtransport, støyplager og utslipp.

Funn i boliganalysen fra 2024

Boliganalysen ser på dagens befolkning, befolkningsframskriving, inn- og utflytting, pendling, sammensetning av husholdninger, og dagens boligmasse og boligmarked. Rapporten inneholder også resultater fra en spørreundersøkelse om innbyggernes boligpreferanser. (nye prognoser for befolkningsfremskrivning 2026 er omtalt i planbeskrivelsen og lagt til grunn for vurdering av boligbehov). Rapporten er vedlagt saken.



Befolkningssituasjonen i kommunen

Befolkningsstrukturen i Karmøy kommune er unik, ved at den består av flere små og større befolkningskonsentrasjoner rundt de historiske stedene. Figuren til høyre illustrerer befolkningstettheten, som er en av de viktigste karakteristikkene. Kartet viser at Kopervik, Åkrehamn og fastlands- Karmøy har de største befolkningskonsentrasjonene. Disse områdene har også hatt den sterkeste befolkningsveksten de siste 23 årene.

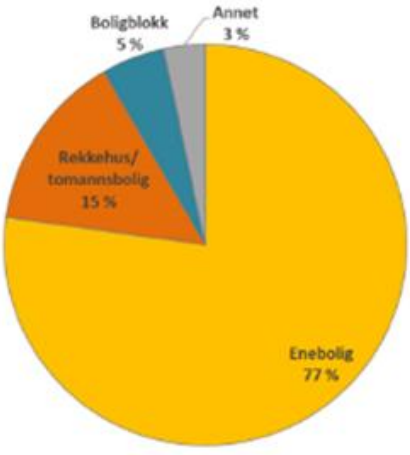
Kommunens husholdninger og boligmasse

Sammensetningen av husholdninger gjenspeiler i stor grad utviklingen i befolkningen. Bofrekvens er antall boliger som finnes i kommunen, fordelt på dagens befolkning i kommunen. Statistikk fra SSB viser at i 2023 besto en gjennomsnittlig husholdning i Karmøy av 2.3 personer.

Blant husholdningstypene er det en tydelig økning i antall aleneboende og husholdninger med to personer de siste ti årene. Samtidig er det en nedadgående trend når det gjelder husholdninger med barn. Kun i husholdninger med ett barn har en liten økning etter 2021. Basert på tidligere resultater, i kombinasjon med husholdningsstatistikk, kan det konkluderes med at det vil være flere eldre som bor alene eller sammen med sin samboer i Karmøy kommune.

Den gjennomsnittlige økningen i antall husholdninger i Karmøy har vært på rundt 183 de siste 10 årene. I 2023 var den gjennomsnittlige økningen i antall husholdninger i Karmøy på rundt 127.

I 2020 var det i overkant av 19000 boliger i Karmøy kommune, 77 prosent er eneboliger, 15 prosent er rekkehus/ tomannsbolig og kun 5 prosent er leiligheter i boligblokk. Tilsvarende tall for Norge er 49 prosent enebolig, 21 prosent rekkehus/ tomannsbolig og 25 prosent boligblokk. En slik overvekt av eneboliger gjør boligmarkedet lite fleksibelt og tilpasset befolkningens endrede boligbehov. De senere år har boligbyggingen vært noe mer variert enn tidligere med bygging av rekkehus, tomannsboliger og andre småhus. Antallet boliger i Karmøy er økt til 20000 i 2026.



Resultatene fra boliganalysen viser at det vil være økende etterspørsel etter leiligheter i boligblokker som enten allerede er tilrettelagt for eldre med selvstendighet eller har mulighet for tilpasninger. Det er også viktig at disse boligene er lokalisert i områder med godt kollektivtilbud som knytter innbyggerne til helsetjenester og fritidsaktiviteter.

Endringer i demografi – nye boligbehov
Prognosene for både Karmøy og resten av landet viser en høyere andel eldre og aleneboere frem mot 2050. Demografiendringene samfunnet står overfor vil påvirke boligbehovet sterkt i årene fremover, som vil skje uavhengig av de ulike vekstscenarioene.

NOVA (Velferdsforskningsinstituttet Høgskolen i Oslo og Akershus, NOVA-rapport 11/2016) har gjort undersøkelser av boligens egnethet blant eldre. På spørsmål om hvorvidt dagens bolig vil være tilpasset en situasjon med bevegelsesvansker, svarer over halvparten i alderen 50 til 71 år «dårlig» eller «svært dårlig».

Aldersgruppen mellom 55 og 70 år på Karmøy er i henhold til tall fra SSB omtrent 10 500 personer. I størrelsesorden 5250 personer vil da kunne mene at boligen ikke er tilpasset en situasjon med bevegelsesvansker. Med grunnlag i tallene kan det antas at Karmøy kommune vil ha et betydelig antall husstander som ikke er tilpasset bevegelsesvansker. En statistisk oversikt viser at kommunen har 10616 boliger som er bygget før år 2000 da universell utforming ble vanlig. Av disse er 4006 bygget i perioden 1946 til 1970. Antall boliger som kan utbedres og antall boliger som bør erstattes med eldrevennlige boliger er imidlertid ikke kartlagt med hensyn til beliggenhet og universell utforming. I plansammenheng kan det argumenteres for at man i denne omgang gjør et grovt anslag og antar at 20% av boligene bygget i perioden 1946 til 1970 bør er erstattes med aldersvennlige boliger fordelt på tettsteder og byer. I kommuneplanen bør det med bakgrunn i denne beregningen tilrettelegges for bygging eller tilrettelegging av 800 boliger tilpasset eldre fram mot 2050.

Karmøy kommune eier i dag 399 kommunale boliger. I tillegg disponerer kommunen 71 privat eide boliger hvorav 44 er med tildelingsavtale og hvor 27 er privat innleide boliger som kommunen fremleier. Totalt disponerer kommunen 470 kommunale boliger. Det er behov for flere kommunale utleieboliger, herunder midlertidige botilbud (akuttbolig) og ordinære kommunale utleieboliger.

Boligstrategi
Strategier for boligutviklingen er utarbeidet med bakgrunn i føringer, kunnskapsgrunnlag og relevante mål og delmål i kommuneplanens samfunnsdel. Rapporten Boligstrategi er vedlagt saken.

Strategier for boligutviklingen i Karmøy

- Boligbygging som styrker de prioriterte sentrene
- Attraktive, inkluderende og trygge bomiljø med variert boligtypologi
- Bomiljø som stimulerer til sosiale møter og fysisk aktivitet
- Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger

Med en eksisterende boligmasse som domineres av eneboliger og et noe spredt utbyggingsmønster må fortetting i sentrumsnære områder være hovedgrepet i den fremtidige boligutviklingen. En slik utvikling vil gi god tilgjengelighet og nærhet til handel, tjenestetilbud, fritidsaktiviteter og kollektivtilbud.

Kommuneplanen legger til rette for gode bomiljøer som er universelt utformet, barne- og aldersvennlige, og sørger for en variert sammensetning av boligtyper i bomiljøene tilpasset ulike alders- og brukergrupper og sivil status. Kommuneplanen sikrer en sammenhengende grønnstruktur i tilknytning til byer og lokalsentre, og god tilgjengelighet til grøntområder, lekeområder, naturområder og strandsone. Det er behov for gjenbruk og generasjonsskifte av eksisterende tomter og boliger. En kartlegging av boliger i LNF- områdene viser at det totalt er ca. 2000 etablerte boliger i LNF- områdene i gjeldende kommuneplan. Det betyr at om lag 13% av boligmassen i Karmøy ligger i LNF- områdene. Det skulle gi gode muligheter for å bo landlig for de som ønsker det.

Boligkapasitet i gjeldende kommuneplan
Oppdatert arealregnskap i 2026 viser at gjeldende plan har en arealreserve til boligformål på om lag 5000 daa.

Kartlegging av fortettingspotensialet i gjeldende reguleringsplaner
En nærmere gjennomgang av ledige boligarealer i gjeldende reguleringsplaner viser at det er om lag 1563 daa ledige boligarealer, fordelt på 1191 daa til frittliggende boligbebyggelse og 373 daa til konsentrert bebyggelse. Dette gir et fortettingspotensial på 5374 – 5416 nye boliger innenfor gjeldende reguleringsplaner. Mindre arealer, eller areal som anses å være vanskelige å bygge ut, er ikke regnet med i analysen. Det har heller ikke bebygde eiendommer med fortettingspotensial.

I tillegg er det stort potensiale for nye boliger innenfor sentrumsområder og kombinerte utbyggingsformål i den gjeldende kommuneplanen.

Forventet befolkningsvekst 2050
Karmøy kommune har valgt å legge historisk prognose 2050 fra Telemarksforskning til grunn for den nye kommuneplanen. Historisk prognose viser en økning fra 43990 innbyggere i 2026 til 46 142 innbyggere i 2050, en vekst på 2152 innbyggere.

Lokale påvirkningsfaktorer for boligutviklingen
Endret bofrekvens
Ifølge boliganalysen har Karmøy kommune en bofrekvens på 2,3 (gjennomsnittlig antall personer pr boenhet). Man ser en tydelig økning i antall aleneboende og husholdninger med to personer de siste ti årene, og befolkningsprognosene viser at trenden vil fortsette. Med bakgrunn i forventet økt andel eldre eneboere og flere enslige med og uten barn legges det til grunn en fremtidig bofrekvens på 2.

Boligfordeling og fleksibilitet
Kommunens stedsstruktur og ny senterstruktur med totalt 11 sentrumsområder gjør at arealreservene til boligformål må fordeles på flere områder. Det er derfor behov for større fleksibilitet i arealreservene som gjør at samlet arealreserve bør være større enn i kommuner med et mer konsentrert bosettingsmønster.

Behov for mer differensiert boligtypologi
Karmøy kommune har en lav andel leiligheter (5%). Boliganalysen peker på et definert behov for om lag 800 aldersvennlige boliger med nærhet til tjenestetilbudet, altså sentrumsnære og universelt utformede boliger. Det er ønskelig at disse boligene etableres Boliganalysen peker på at en betydelig del av eksisterende boliger i Karmøy er relativt gamle. En del av disse vil renoveres og være i fortsatt bruk, mens en del vil måtte erstattes av nye boliger i mer sentrale strøk.

Plan for helhetlig helse og omsorg (2023 – 2028) avdekket et behov for å øke tilbudet med heldøgnsomsorg med mellom 140-170 boliger hvert tiår frem til 2050 for å imøtekomme behovene til denne gruppen, som er eldre, personer med rusutfordringer, mennesker med psykiske lidelser og personer med psykisk utviklingshemming. Heldøgnsomsorgsboliger vil fordeles på sykehjem og heldøgnsomsorgsboliger. Dersom man legger til grunn at det etableres 2 sykehjemsbaser med totalt 384 heldøgnstjenester i tilknytning til sykehjem, vil resten 380 - 460 boliger måtte løses i sentrumsområdene og i de nærliggende boligområdene.

Forventede utviklingsfaser
Fastlands-Karmøy, sammen med Åkra- og Kopervikområdet, har hatt den sterkeste befolkningsveksten de siste 23 årene. Karmøy kommune har en stor utpendling særlig til Haugesund, som har den største arbeidsplasskonsentrasjonen i regionen. De største arbeidsplass-konsentrasjonene i Karmøy ligger på Nord- Karmøy og i kommunesenteret Kopervik.

Tilgjengelighetskartleggingen viser et tydelig bilde av at tilgjengeligheten til arbeidsplasser er høyest på fastlands- Karmøy, nord- Karmøy og Kopervik.

Første 10–15 år: Fastlands-Karmøy og Haugesund byområde: Kollektivtilbudet i byområdet Haugesund, bypakken og store investeringer i teknisk infrastruktur på fastlands- Karmøy de neste 15 årene, sammen med historiske boligutviklingstrender, gjør det naturlig å anta at en betydelig del av Karmøys vekst kan komme innenfor fastlands-Karmøy. Her er nærheten til arbeidsplasser, handel, utdanning og regionale funksjoner størst, og området inngår allerede i et felles bolig- og arbeidsmarked med Haugesund. Samtidig viser spørreundersøkelser og analyser at uforutsigbar fremkommelighet på hovedvegnettet over Karmøya begynner å påvirke næringslivsattraktiviteten og boligattraktiviteten.

På lengre sikt: På lengre sikt kan ny Karmsund bro og videreutvikling av E134 og fv. 547 gi bedre og mer forutsigbar fremkommelighet og knytte øysiden sterkere til Haugesund, E39 og det regionale arbeidsmarkedet. Kopervik, Åkrehamn, Skudeneshavn og lokalsentrene på øysiden har samtidig betydelige bo- og stedskvaliteter som kan gi grunnlag for sterk vekst når tilgjengeligheten forbedres. En slik strategi innebærer at kommunen legger til rette for utvikling av de områdene som har sterkest vekstforutsetninger først, samtidig som det legges til rette for en bredere geografisk utvikling over tid.

Kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur
Kommunen trenger større forutsigbarhet i boligutviklingen for å kunne gjøre riktige investeringer i skolestruktur og tjenestetilbudet for øvrig.

Karmøy kommune har avtale om overføring av avløp til renseanlegget i Årabrot i Haugesund med en maks grense på 13 000 Pe (personekvivalenter som gir utslipp). Etter overføring av eksisterende bebyggelse pr 2025 vil det være en restkapasitet på ca. 1000 nye boenheter på Fastlands- Karmøy. En boligvekst over 1000 vil gi behov for økt kapasitet. Dette kan løses ved å utvide renseanlegget i Årabrot i samarbeid med Haugesund kommune (allerede dimensjonert for i etablert overføringsnett og pumpestasjoner fra Vormedal), overføre avløp fra Mykje - Snik til renseanlegget i Kopervik eller å etablere overføringsnett og nytt renseanlegg på Osnes på Torvastad. Det vil være økonomisk bærekraftig å benytte allerede utbygd kapasitet før det gis tillatelse til utbygging som medfører tunge investeringer i nytt renseanlegg for fastlandet. Totalt har kommunen rensekapasitet for ca. 55000 innbyggere i de 5 nyere eksisterende renseanleggene.

Ny vannmodell er benyttet til å vurdere behov for nytt høydebasseng på Kolnes i tillegg til det som er regulert i områdeplanen for Kolnes sentrum. Teoretisk vil regulert høydebasseng ha kapasitet til minimum 800 nye boenheter, i tillegg til eksisterende bebyggelse.

I 2024 utarbeidet Norconsult nye elevprognoser frem mot 2040 i forbindelse med ny skolebruksplan. Elevprognosen viser at det er stor overkapasitet på alle skolene på Karmøya, mens det vil være behov for utvidet kapasitet på Norheim og Mykje barneskoler, mens Kolnes skole og Vormedal ungdomsskole vil ha ledig kapasitet. Det er kartlagt behov for nye barnehager på Åkra, Kopervik og Norheim.

Tilstrekkelige arealreserver i ny kommuneplan
Kommunal- og distriktdepartementet (KDD) sin rapport *Analyse av begrepet «tilstrekkelig boligbygging»* i plan- og bygningslovens §3-1 påpeker at kommunene må legge til grunn kunnskap om demografi, prognoser for befolkningsutvikling, levekår og folkehelse, og at både omfang av boliger og type boliger må planlegges utfra denne kunnskapen.

Ifølge vedtatt arealstrategi skal man i rullering av arealdelen *«vurdere arealreserver og fordeling av boligveksten mellom de ulike tettstedene, med målsetting om å legge til rette for tilstrekkelig arealreserve for kommende planperioder.» «Karmøy kommune vil ha en større ambisjon om å øke bostedsattraktivitet og næringsattraktivitet for derigjennom å tiltrekke seg flere innflyttere til kommunen enn en ren fremskrivning av folketallet slik det fremgår av nasjonale tall. Dette vil gi større styrke til å utvikle både by og lokalsamfunn.»*

Forventet boligbehov 2050

I kommuneplanen settes det av tilstrekkelige arealreserver til å romme kommunens innbyggere nå og for fremtiden. Selv om ny kommuneplan har en tidshorisont på 10 år, legges boligbehovet frem mot 2050 til grunn for beregning av arealkapasiteten i ny kommuneplan. I beregning av boligbehovet tas det utgangspunkt i en historisk vekstprognose på 2 180 innbyggere frem mot 2050 og de lokale påvirkningsfaktorene.

Innbyggertall

Per 2026 har Karmøy kommune 43 990 innbyggere. Om lag 8300 innbyggere er over 65 år. Historisk prognose viser 46 142 innbyggere i 2050. Av disse vil om lag 12 000 være over 65 år. Befolkningen under 65 år vil være på 34142 innbyggere.

Dagens boligkapasitet

Ifølge statistisk sentralbyrå er det per 2026 om lag 20 000 eksisterende boliger i Karmøy kommune. Av disse er det 1 000 eksisterende leiligheter, mens resten om lag 19 000 boliger består av eneboliger, rekkehus og to-/ flermannsboliger.

Beregning av forventet boligbehov

46 142 innbyggere og en bofrekvens på 2 personer pr bolig gir et boligbehov på 23 071 i 2050. Det vil si at karmøysamfunnet i utgangspunktet trenger 3070 nye boliger frem mot 2050.

Dette er på samme nivå som den faktiske boligutviklingen de siste årene. Boligveksten i kommunen har ifølge boliganalyse fra 2024 vært 127 boliger i 2023, som tilsvarer den gjennomsnittlige økningen i antall husholdninger i Karmøy de senere år. Legges det til grunn en tilsvarende boligbygging fra 2026 til 2050 vil det bygges rundt 3 000 nye boliger frem mot 2050.

Om behovet for aldersvennlige boliger og leiligheter legges til grunn, blir bildet annerledes. 12000 innbyggere over 65 år gir et betydelig økt behov for flere aldersvennlige boliger.

Lokalpolitiske signaler om fordeling av boligveksten

I arealstrategien påpekes det at *Norheim er et viktig knutepunkt i Karmøy med konsentrasjonen av handelsvirksomhet, servicetilbud og kollektivtilbud. Tilrettelegging for sykkel og gangavstand til arbeidsplasser og med grense mot Haugesund kommune, gjør at Norheim- området bør tilrettelegges for boligvekst. Kolnes- området er ett av flere eksempler på områder for økt bosetting i Karmøy kommune.»*

I workshop om boligstrategi sammen med gruppeledere, fagforbund og administrativ ledelse juni 2026 var fordeling av boligveksten tema. Resultatet fra gruppediskusjonene viste at alle gruppene la til grunn at boligutviklingen burde skje rundt de prioriterte sentrene, men gruppene hadde en noe ulik fordeling mellom sentrene. Dersom man skal lese ut hovedtrekkene fra gruppearbeidet ble Kopervik og Åkrehamn prioritert med høyest vekst. Skudenes, Norheim og Kolnes fikk mellomstor vekst, mens resten av arealreservene ble fordelt mellom lokalsentrene.

Forslag til ny regional plan FRAM

Forslaget til ny regionalplan for areal og transport, FRAM- planen, viser regional struktur for arealutviklingen. Høyt regionalt prioriterte områder er sentrum- og sentrumsnære områder til

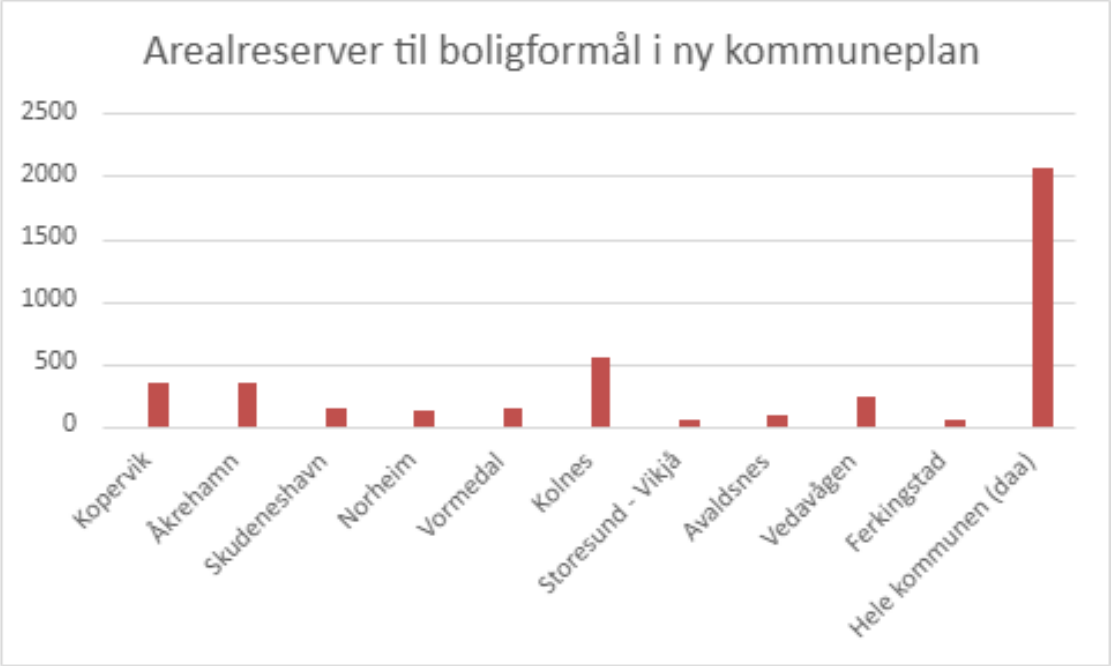
regionsentrene, som for Karmøy sin del er byområdet Haugesund. Regionalt prioriterte arealutviklingsområder er regionsentre og sentrum- og sentrumsnære områder i kommunesentrene og større tettsteder med byrute og forstadsrute. Det vil si Kopervik og Åkrehamn som er tilknyttet forstadrute, og Norheim og Vormedal som er tilknyttet byrutenettet.

Arealstrategi for levende lokalsentre og spredtbygde områder er levende bygder og grender, opprettholde bosetting og lokalt tjenestetilbud, sikre sosial bærekraft, unngå unødvendig spredning av bebyggelse og inngrep i LNF, samt forutsigbarhet i planleggingen.

Arealreserver og fordeling av boligvekst i ny kommuneplan
Arealreservene i ny kommuneplan ligger i all hovedsak i tilknytning til de 11 sentrene som allerede utgjør befolkningstyngdepunktene i kommunen og som det er ønskelig å styrke.

Ny kommuneplan skal ha tilstrekkelige arealreserver. Kommunens senterstruktur med 11 sentrumsområder som skal videreutvikles gjør at det er behov for fleksibilitet i arealreservene, utover det beregnede boligbehovet. Det bør være en viss buffer og fleksibilitet i arealreservene til boligformål, slik at kommuneplanen tar høyde for usikkerheten i hvor den reelle veksten vil komme i årene fremover. En kommuneplanreserve er en langsiktig reserve, ikke en beslutning om at alle arealer skal bygges ut. Utbyggingsrekkefølge, reguleringsplaner, marked, infrastruktur og miljøhensyn vil fortsatt styre når og om arealene realiseres.

Arealreserver til boligformål er i ny kommuneplan på totalt ca. 2 000 da. Prosentvis fordeling av arealreservene til boligformål på ca 2 000 da. er 35 % på fastlandet og 65% på øysiden.



Å beholde boligreserver i tilknytning til de 11 prioriterte sentrene, og prioritere boligbygging innenfra og ut, vil gi god måloppnåelse, og gjøre ny kommuneplan til et godt styringsverktøy for en ønsket boligutviklingen i årene fremover. Ny kommuneplan gjør at Karmøy kommune er godt rigget for å møte fremtidens boligbehov.

Å tilbakeføre arealer som kommunen ikke trenger i et 2050-perspektiv er et like nødvendig plangrep, slik at ny boligbebyggelse lokaliseres i tilknytning til det daglige handelstilbudet og tjenestetilbudet. Kapasitetsbehovet på tjenester som skoler, barnehager og helsetjenester blir mer forutsigbart, og vil på lengre sikt gi en bedre kommuneøkonomi. Å benytte kapasiteten i etablert teknisk infrastruktur

gir store økonomiske gevinster, bedre forutsigbarhet og mer effektiv boligutbygging både for utbyggere og kommunen.

Boligtetthet
Tetthetskravene i ny kommuneplan er fastsatt i planbestemmelsene
11.1. Boligområder: Boligtetthet i reguleringer og byggesaker med 5 eller flere enheter skal være minimum 3 boliger per daa.
11.3. Sentrumsformål: For tiltak med kun boligformål tillates det minimum 6 boenheter per daa.

Beregnet boligkapasitet og fordeling av boligveksten
Ledige boligarealer og ledige arealer i sentrumsområdene vil være en viktig faktor for å beregne den totale boligkapasiteten i ny kommuneplan. I tillegg vil det være et stort fortettingspotensial innenfor allerede bebygde tomter.

For å beregne boligkapasiteten i ny kommuneplan legges tettheten i planbestemmelsene til grunn med en gjennomsnittlig boligtetthet på 3 boliger/ daa i boligområdene og tilsvarende 6 boliger/ daa i sentrumsområdene. Ny kommuneplan har med bakgrunn i arealreserver til boligformål og sentrumsformål og tetthetskravene en beregnet kapasitet på **totalt ca. 6 800 nye boliger.**

Boligfordelingskartet viser fordeling av boligkapasitet i ny kommuneplan, basert på arealreserver til boligformål og sentrumsformål og planbestemmelsenes minimumskrav til boligtetthet. Størrelsen på sirklene illustrerer antall boliger.


200 boliger
1800 boliger
500 boliger
250 boliger
450 boliger
750 boliger
1200 boliger
1200 boliger
150 boliger
400 boliger

Fritidsbebyggelse og turisme



I Karmøy kommune ønsker å legge til rette for økt turisme og overnattingstilbud i kommunen. Det er mye å oppleve i kommunen vår, historiske områder, autentisk og ren kyst, gode byer og tettsteder, enestående kulturminner og tilrettelagte turområder trekker turisme.

Fritidsbebyggelse er viktig for mange kommuner i et nærings- og samfunnsperspektiv, særlig der det er få innbyggere eller nedgang i folketallet. Tallet på fritidsbygg i Norge har økt jevnt de siste 20 årene. Tall fra SSB viser at det i perioden 2010–2020 ble bygd omtrent 4 500 nye fritidsbygg årlig. Per 01.01.2022 er det ca. 485. 000 fritidsbygg i Norge totalt. I tillegg er det 33 000 boliger og våningshus som blir brukt som fritidsboliger. I 2019 lå over 90 000 fritidsboliger i 100-metersbeltet langs sjøen. I overkant av 40 % av fritidsbyggene lå 0–100 meter over havet. Kartlegging av tomtereserver for fritidsbebyggelse i Norge (NINA 2022) viser at gjeldende kommuneplaner legger til rette for mer enn en dobling av dagens antall fritidsboliger som fritidsboliger, der 50% av de avsatte arealene ligger i uberørt natur.

Kommunen bør ifølge regjeringens veileder om planlegging av fritidsboliger (2022) gjøre en samla vurdering av økonomiske, næringsmessige, arealmessige og samfunnsmessige mulighetene og virkningene av å legge til rette for nye fritidsboliger, og fastsette mål og strategier for framtidig utvikling. Ifølge nasjonale forventninger er kommunal planlegging viktig både for å ta vare på natur og for å legge til rette for bærekraftig verdiskapning basert på natur- og kulturressursene. Ny utbygging bør skje i tilknytning til eksisterende byggeområder og infrastruktur, og tilpasses bebyggelse, landskap og terreng. Det er viktig å unngå ny, omfattende fritidsbebyggelse i viktige landbruks-, natur-, frilufts- områder og utbygging på myr. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen bør legges til grunn for planleggingen, og bitvis nedbygging gjennom dispensasjoner bør unngås.

Karmøy kommune er ikke en utpreget hyttekommune. Noe av bakgrunnen for det er kanskje de korte avstandene til bolig- og arbeidsmarkedet på Haugalandet. Ifølge SSB var det i 2025 etablert 900 fritidsboliger i Karmøy kommune. I Karmøy antas det å være en høy andel deltidsinnbyggere som har primærbolig og fritidsbolig i samme kommune, altså kortreist fritidsbruk. Det er en del eksempler i kommunen på at godkjent fritidsbebyggelse benyttes til helårsbolig, og at godkjent helårsboliger benyttes til fritidsbebyggelse. I Gamle Skudeneshavn er 30 prosent av bebyggelsen i bruk som ferieboliger (ca. 60 fritidsboliger, ca. 100 helårsboliger, ca. 40 annen bruk, totalt ca. 200 bygninger). På Røyksund er 15% av boligbebyggelsen i bruk som feriebolig. I det tilgrensende området for fritidsbebyggelse på Røyksund er 7 fritidsboliger i bruk som helårsbolig. Utfordringer med å bo permanent i fritidsbolig kan være mangel på uteoppholdsareal og lekeplass som det ikke er krav til i områder for fritidsbebyggelse, lavere vegstandard og økt trafikkbelastning, ulike tekniske krav til bygg, vann og avløp, et enklere renovasjonstilbud og lavere satser for kommunale avgifter. På den annen side har innbyggerne rett til skoleskyss og hjemmetjenester der de har bostedsadresse, noe som gjerne medfører økte utgifter for samfunnet.

Turisme er en voksende næring i Karmøy. Ifølge reiselivsplanen for Karmøy skal kommunen i sitt reiselivsarbeid bygge opp om naturbaserte opplevelser, lokal egenart, stimulering av aktivitetsturisme og grønt reiseliv. Karmøy kommune har et stort potensial for å tilrettelegge for fysisk aktivitet og naturopplevelser for både innbyggere, hyttegjester og turister. Karmøy har en stor

andel boliger, hytter og sjøhus til utleie, og det er ca. 200 Airbnb- enheter i kommunen (2023). I Karmøy kommune er det 2 hotell i drift i Skudeneshavn (Gamlekaien og Havn Hotell) og ParkIn Haugesund Airport på Helganes, og en del andre overnattingssteder. Flere reiselivsaktører trekker likevel frem et mangelfullt overnattingstilbud nær attraksjoner og for grupper som svakhet ved reiselivet i Karmøy. Cruiseturismen med anløpssted i Haugesund har gitt ringvirkninger på hele Haugalandet. Skudeneshavn er den byen i Karmøy som i størst grad har markert seg som reislivsdestinasjon, sammen med Avaldsnes og Visnes. Bobilturisme har også hatt en økende trend de siste årene. Karmøy har et par private campingplasser som også har tilrettelagt for bobilturisme.

Nedbygging av strandsonen til fritidsbebyggelse vil over tid gjøre at allmennhetens tilgjengelighet reduseres. Dersom Karmøy ønsker at fritidsboligene skal styrke grunnlaget for eksisterende sentrumsområder, er det viktig å vurdere hvilke tiltak som kan bidra til dette; fortetting, kvalitet, ytre avgrensing, sikring av grønne korridorer osv. Omfang og lokalisering av fritidsboliger vil påvirke stedets attraktivitet. I gamle Skudeneshavn gjør den omfattende bruken til fritidsbolig at en stor andel av boligene står tomme store deler av året, noe påvirker bomiljøet for de fastboende.

Vurdering av arealbehov for fritidsbebyggelse og turisme
Kommunen har områder for fritidsbebyggelse på østsiden av Karmøya fra Blikshavn til Hovdastad, på Syre, Sandve, Ferkingstad havn, Kvalavåg, Visnes, Torvastad, Røyksund, samt på Feøy og Høvringøy. Kommunen har også to campingplasser og enkelte områder for turisme.

Å se på utbyggingsbehov og etterspørsel er relevant for å avgjøre om kommunen trenger utbyggingsarealene i gjeldende plan, og for å vurdere behovet for nye arealer. I ny kommuneplan er det vurdert hvilke områder som er mest attraktive og best egnet til fritidsbebyggelse, og søknader om omdisponering til fritidsbebyggelse. Behovet for arealer for fritidsbebyggelse er vurdert utfra gjennomsnittlig bygging de siste årene. Arealer med konflikt-potensiale med tanke på andre viktige samfunnsinteresser, som landbruks- natur og friluftverdier, kulturlandskap og strandsone er vurdert, sammen med om arealene har ligget udisponert gjennom flere kommuneplanperioder.

Det er etablert 126 bygg med bygningstype 161 fritidsbygg i Karmøy kommune den siste tiårsperioden 01.01.2015 - 01.01.2025. I snitt er det altså bygget 12-13 fritidsboliger per år de siste ti årene i Karmøy kommune. De siste to årene er det i snitt bygget fire per år.

Det registreres en økende etterspørsel etter bruksendring fra naust/ sjøhus til fritidsbolig/ kombinerte formål, servering/opplevelse i Skudeneshavn, Sandve havn, Ferkingstad havn, Åkrehamn, Sevlandsvik, Salvøy, Veavågen, Kopervik, Feøy og Storesund.

Dette viser at de mest attraktive områdene er i og nær de etablerte stedene med historiske røtter, med nærhet til opplevelser og gjerne handelstilbud. Ny bruk av eldre verneverdig bebyggelse bidrar til vern såfremt renovering og fasadeendringer gjøres på en god måte. Det er en bedre løsning å ta i bruk eksisterende bebyggelse enn å bygge ned nye sårbare områder.

Kommunen har mottatt 24 innspill til nye områder for fritidsbebyggelse, enkelte innspill om turistformål, samt innspill til kombinert fritidsbolig/ naust som er vurdert i eget dokument - Vurdering av arealinnspill.

Grønnstruktur og strandsone



Kommunen må sørge for en god balanse mellom bruk og vern av arealer som sikrer en sammenhengende grønnstruktur i tilknytning til byer og lokalsentre, der det tas særlige hensyn til naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, landskapskvaliteter, strandsone, vassdrag, klimatilpasning og overvannshåndtering og andre allmenne interesser. Å sikre disse fellesressursene har også betydning for steds- og boligattraktiviteten.

Strandsonen er definert som område av nasjonal verdi. I strandsonen skal det etter plan- og bygningsloven tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021) gir byggeforbud i 100 metersbeltet, og gjelder også foran eldre planer uten fastsatt byggegrense. Karmøy kommune er plassert i sone 2 der byggeforbudet skal praktiseres strengt i planlegging og dispensasjoner skal unngås. I pressområder skal også kravet til reguleringsplan tolkes strengt.

Å bevare eller skape grønne nærområder er viktig for folkehelsen. Slike områder bidrar til økt trivsel og livskvalitet, tilbyr sosiale møteplasser, stimulerer til fysisk aktivitet, virker stressreduserende, samt demper negative effekter av luftforurensning og trafikkstøy. Det er også viktig at områdene er universelt utformet, slik at de er tilgjengelige for alle. God tilgang på grøntområder kan være med på å øke aktivitetsnivået, samt skape gode møteplasser (Oversiktsdokument for folkehelse 2024).

Karmøy har tatt vare på viktige friluftsområder og sikret disse i gjeldende kommuneplan, dels vist som grønnstruktur og dels som LNF- områder. Det er likevel behov for å se på om kommuneplanen kan sikre en bedre sammenheng mellom de ulike områdene, særlig i tilknytning til byer og tettsteder.

Karmøy kommune er blant de kystkommuner i Rogaland med stort press på arealene i strandsonen, ulovlig byggeaktivitet er utbredt, samtidig som antallet dispensasjoner er høyt. Karmøy har en lang kystlinje, men en stor del av strandsonen er utilgjengelig fra naturens side, eller er privatisert.

Sammenhengende grønnstruktur og tilgjengelighet til sjø

I ny kommuneplan er det sikret en mer sammenhengende overordnet grøntstruktur i tilknytning til byer og tettsteder og i strandsonen til sjø og vassdrag. Denne grønnstrukturen ivaretar naturmangfold, landskapskvaliteter, friluftsliv og klimatilpasning i et helhetlig og langsiktig perspektiv. På sikt kan det være nyttig å utarbeide en egen Grønnstrukturplan for byer og tettsteder, som gjerne viser en mer detaljert sammenheng mellom overordnet og lokal grønnstruktur.
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er fulgt opp i ny kommuneplan ved å fastsette byggegrense mot sjø.

Landbruks-, natur- og friluftformål, kulturlandskap



Forholdet mellom vekst og vern av landbruks- natur – friluftsliv og kulturlandskap (LNFK- verdier) var en av hovedprioriteringene i Planstrategi 2020-2023, som ligger til grunn for kommuneplanens samfunnsdel og ny arealdel.

Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel er at «*Karmøy kommune er et lavutslippssamfunn hvor naturmangfold og økosystemer blir beskyttet, gjenopprettet og fremmet*.»
Arealbruken er viktig for å bidra til å sikre leveområder for truede arter, viktige naturtyper og tap av biologisk mangfold. Den

kunnskapen som finnes i dag, særlig om myrområdenes funksjoner, gjør at disse verdifulle ressursene må bevares og gjenopprettes der det er mulig.

Arealstrategien viser til at en bærekraftig kommune må satse på landbruk, fiske og skogbruk, som er fornybare ressurser. «*Kommunen skal i sin kommuneplan trekke langsiktige grenser mellom landbruks-, natur og friluftsområder og utbyggingsområder*. *Interkommunalt samarbeid med tanke på økt matproduksjon skal gjennomgås grundig og hensyntas i arbeidet med arealplanen. Karmøy kommune støtter arbeidet med verneprosesser etter Naturmangfoldsloven.»*

Dyrka mark er et knapphetsgode, og det er primært arealplaner som setter viktige rammebetingelser for landbruksnæringen. Å sikre landbruket gode rammevilkår er avgjørende for landbruket som næring, og avgjørende for matsikkerhet og mulighet for sjølberging i en urolig verdenssituasjon. Stortinget har fastsatt konkrete mål for omdisponering av dyrka mark i Norge. Rogaland fylke har mål om at årlig omdisponering ikke skal være mer enn 10 prosent av landets. Karmøy kommune fulgte tidlig opp med lokal jordvernstrategi 2019 som sier at «*Årlig omdisponering av jordbruksarealer i Karmøy bør i gjennomsnitt ikke overstige 25 mål, eller 6 prosent av det regionale jordvernmålet for Rogaland*». Siden er det nasjonale jordvernmålet strammet ytterligere inn, sist i juni 2023, da Stortinget vedtok en maksgrense på 2000 mål årlig. For Karmøy innebærer dette maks 12,5 mål årlig.

I forbindelse med budsjettbehandlingen for 2023 vedtok kommunestyret følgende verbalpunkt «*I arbeidet med kommuneplanen vil vi løfte fram jordvern og verdsetting av naturverdier i tråd med nasjonale mål. Jordvernstrategien må revideres. Karmøy skal være en foregangskommune på vern av jordbruksarealer*.»

Arealkartlegging gjennomført av Rogaland fylkeskommune viser at Karmøy kommune topper landsstatistikken for arealreserver til bolig på jordbruksarealer, samtidig som prognosen for innbyggervekst er lav. Det betyr at kommunen har langt mer plass til å bygge boliger enn det man i et svært optimistisk vekstscenario vil ha behov for.

Aldri før har menneskeheten på globalt nivå endret og påvirket naturen så mye som de siste femti årene. En rekke arter og naturtyper er truet av utrydding – både globalt og i Norge. Et solid og oppdatert kunnskapsgrunnlag om de ikke fornybare ressursene fra naturens side er tilgjengelige i offentlig kartbaser, og brukes aktivt i arealplanleggingen. Arealendringer er den klart viktigste negative påvirkningsfaktoren for truede arter, både i Norge og globalt ifølge artsdatabanken https://www.artsdatabanken.no/rodlisteforarter2021/Resultater/Pavirkningsfaktorer

Tilrettelegging for friluftslivet er en viktig del av kommunens arealforvaltning og folkehelsearbeid. Tilgang til natur og grønnstruktur påvirker både fysisk og mental helse. Stadig flere bruker friluftsområdene i kommunen. Et av hovedmålene i temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2021-2024 er at kommunen skal ha idrettsanlegg og friluftsområder i nærmiljøet hvor folk bor. Behov for idrettsanlegg i kommunen er i stor grad dekket i dag, mens tilrettelegging for friluftsliv har et stort utviklingspotensial.

Kulturlandskapet i Karmøy viser at landbruksområdene har vært et viktig livsgrunnlag i flere generasjoner. Kulturlandskapet gir identitet og tilhørighet til stedene folk bor.

LNFK- kartlegging 2022

I 2022 ferdigstilte Karmøy kommune en oppdatert kartlegging av viktige områder for landbruk, natur, friluftsliv og kulturlandskap i Karmøy kommune (LNFK-kartlegging). Kartleggingen omfatter viktige LNF- interesser, samt viktige kulturlandskap (K). LNFK- kartleggingen er et kunnskapsgrunnlag for arbeidet med kommuneplanens arealdel og et saksbehandlingsverktøy for administrasjon, politikere og allmenheten. Kartleggingen er utarbeidet som en heldigital kartløsning med et pop-up faktaark med beskrivelse for hvert enkelt delområde. Her er lenke til kartløsningen som er tilgjengelig via

kommunekart. https://kommunekart.com/klient/karm%C3%B8y/arealkartlegging?urlid=9ed2a1df-5d93-4cc7-9852-d2a09e059e1d

Oversiktskart som viser de ulike kartlagene er vist i rapporten Temakart vedlagt saken.

Planvask

Planvask innebærer at kommunen gjennomgår eldre, vedtatte arealplaner for å vurdere om de fortsatt er i overensstemmelse med kommunens behov og nytt lovverk, statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger som kommunene som planmyndighet må forholde seg til. Den viktigste jobben med planvask må skje i kommuneplanens arealdel, der man legger til grunn en helhetlig vurdering av ulike samfunnshensyn.

Planvask har i prinsippet to formål

- Styre utviklingen i ønsket retning – og tilpasse arealreservene etter det forventa behovet
- Sikre landbruk, natur, friluftslivsinteresser og andre samfunnsinteresser for fremtidige generasjoner

Det er ikke et reelt behov for nye arealer til boligformål i planperioden. Dette er understreket ved rullering av kommuneplanens arealdel både i 2008 og 2015, og i planstrategi 2020-2023. I planstrategi 2020-2023 slås det fast at boligbygging, infrastruktur og næringsområder i Karmøy har ekspandert på bekostning av naturområder, strandsonen og dyrka mark over tid. Dette har ført til lav tetthet av boliger der byer og lokalsentre har vokst utover. Det spredte utbyggingsmønsteret har ført til lange avstander til daglige gjøremål, og befolkningen er i stor grad avhengig av bilen som fremkomstmiddel.

Kommunens handlingsrom for tilbakeføring til LNF

Det følger av plan- og bygningsloven at kommunen er planmyndighet. Det betyr at det er opp til kommunen å avklare arealbruken i kommunen, herunder hvor fremtidig boligbebyggelse skal tillates, og hvilke områder som ikke ønskes bebygd. Det er gjennom kommuneplanens arealdel planmyndigheten fastsetter de overordnede premissene for de ulike utbyggingsområdene og hva som kan bygges ut hvor.

Plan- og bygningslovens §§ 11-17 og 12-14. gir en meget vid adgang til å oppheve og endre vedtatte planer. Plan- og bygningsloven § 11-17: For endring og oppheving av kommuneplanens arealdel gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. PBL § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Juridisk sett står kommunene helt fritt til å endre kommuneplanen og oppheve eller endre vedtatte reguleringsplaner. Dette beror utelukkende på lokalpolitiske prioriteringer. Det er krav til saksbehandlingen, men ingen rettsvilkår må være oppfylt. Det er hensynene knyttet til arealbruken i kommunen som er avgjørende. Hensynet til den enkelte borger er mindre relevant når det gjelder endring og oppheving av planer i forhold til den generelle forvaltningsretten i behandling av enkeltsaker; jfr Forvaltningslovens § 35. (Holth & Winge 2022)

Spørsmålet om tilbakeføring til LNF er satt tydeligere på agendaen nasjonalt de senere årene. En oversikt fra miljøorganisasjonen Sabima i september 2023 viser at 80 norske kommuner har besluttet eller jobber med å bli arealnøytrale. Tilbakeføring til LNF må være satt på agendaen ved rullering av kommuneplanen, kommunen må ha oversikt over tomtereservene i kommuneplanens arealdel, og ha kunnskap om verdien av disse arealene i et klima- og naturperspektiv.

Høyesterett har flere ganger slått fast at kommunene som den klare hovedregelen kan endre og oppheve planer uten å risikere erstatning. Overfor private utbyggere kan kommunen unntaksvis bli holdt ansvarlig for bortkastede prosjekteringsutgifter, jf. høyesterettsdom Rt. 1994 s. 813.

Arealregnskap i ny kommuneplan

En sammenstilling av arealregnskap for boligformål og LNFK- kartleggingen viste at et stort antall dekar ledige boligområder er i konflikt med viktig jordbruksjord, naturområder, friluftsområder og kulturlandskap. Noen områder ligger på myr, eller er flomutsatt.

Ny kommuneplan legger til rette for en arealforvaltning som i større grad tar vare på jord- og naturverdier. Planen legger til rette for fortetting før nye arealer tas i bruk.

I første omgang vurderte kommunen ledige utbyggingsområder i randsonen mot større sammenhengende LNF- områder med bakgrunn i viktige landbruks- natur, friluftsliv og kulturlandskapsinteresser (LNFK- kartleggingen 2022).

Formannskapet vedtok i sak 045/24 (møte 06.05.2024) vurderingskriterier for tilbakeføring av ledige arealer i gjeldende plan. Delrapport 1 vedlagt saken viste en foreløpig kartlegging av ca. 40 uregulerte boligområder og ca. 30 regulerte som det var behov for å vurdere nærmere.

Følgende kriterier er lagt til grunn for kommunens analyse av de ledige utbyggingsområdene i gjeldende kommuneplan

- Boligpotensial
- Landbruksverdier
- Naturverdier
- Friluftsinteresser
- Kulturmiljø
- Inneklemt/ oppdelt areal
- På myr
- På flomutsatt område
- Klimagassutslipp
- Tilgjengelighet (god/middels/lav) potensiale for miljøvennlige reiser
- Støyutsatt område
- Behov for teknisk infrastruktur - VVA, Krav til renseanlegg (mulig EU- direktiv for >1000 Pe)
- Trygg skoleveg (TS- planen)
- Behov for sosial infrastruktur - utvidet skolekapasitet, barnehage
- Planstatus - uregulert/ regulert/ igangsatt reguleringsplan
- Potensiale for fortetting i nærområdet - ledige bedre egna /regulerte arealer
- Regulert område med fradelte tomter
- Kommunalt eide arealer i konflikt med øvrige kriterier

Definisjon og metode for vurderingskriteriene er nærmere beskrevet innledningsvis i Delrapport 2 – vurdering av ledige boligarealer i gjeldende kommuneplan. De konkrete vurderingene av det enkelte boligområde er deretter nærmere beskrevet og vurdert etter trafikklysprinsippet. Rapporten er vedlagt saken.

Videre har kommunen vurdert ledige boligarealer utenfor sykkelavstand til sentrene for å tilpasse arealreservene til det forventa behovet.

Fordelen med metoden for planvask er at oppdatert kunnskap og tilgjengelige datasett er lagt til grunn, og at alle utbyggingsområder er vurdert etter samme faglige kriterier for å ivareta likebehandlingsprinsippet.

LNF- spredt fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan er tatt ut da området er utbygget i perioden.

Det er lagt inn hensynssoner og båndleggingssoner for bevaring av naturmiljø, landskap og kulturmiljø.

Sjøarealene



Sjøarealene har alltid vært viktige for Karmøysamfunnet, både som matfat, som næringsgrunnlag, sjøtransport og som rekreasjonsområde. Et par av delmålene i kommuneplanens samfunnsdel gir konkrete føringer for arealdelen «*Karmøy kommune har forvaltet hav-rommet slik at verken sjørettet næring, akvakultur, fiskeri eller turisme har gått ut over det økologiske mangfoldet» «Karmøy kommune har sammen med regionen oppnådd landets høyeste arbeidsplassvekst innen grønn energi- og industri, og i de bærekraftige havnæringene.*

Det er så langt lite kunnskap om livet i havet, sammenlignet med kartlegging på land i Norge. I den nye kommuneplanen er det lagt til grunn at friluftsliv, naturmangfold og bruk av sjøarealer sikres en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

I gjeldende kommuneplan er sjøarealene i hovedsak avsatt til generelt formål - bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Noen arealer er avsatt til viktig friluftsområde, naturområde i sjø, og ulike hensynssoner for gytefelt med mer. Det er ikke avsatt arealer til oppdrettsanlegg i sjø i kommuneplanen, men det er gitt konsesjon noen steder. Karmsundet er en del av hovedleden langs Norskekysten, med omfattende båttrafikk. Kommuneplanen har arealer for opplag og ankring i Karmsundet og ved Fosen.

Nytt konsesjonsområde for havbruk i Norskerenna kan gi vekst i havbruksnæringen og tilknyttet leverandørindustri. Utvikling av havbruk i kombinasjon med havvind kan også gi vekst til næringen. Både testområdet for havvind utenfor Skudeneshavn, men også nytt konsesjonsområde Utsira Nord, som delvis er innenfor kommunens sjøområde, kan gi nye muligheter. Karmøy kommune har derfor, i samarbeid med Bokn kommune, igangsatt et arbeid med å kartlegge næringspotensialene i kommunens sjøområder. Potensiale for aquakultur er særlig i fokus i dette arbeidet. Temaet er nærmere beskrevet i næringskapittelet. Mulighetsstudie næringspotensial for akvakultur er vedlagt.

De fire områdene i Karmøy som er vist i mulighetsstudie for eksponert akvakulturanlegg er konsekvensutredet og bearbeidet i tett dialog med Kystverket, ulike aktører i bransjen og konsulent for KU- arbeidet. Dette er en fremtidsrettet arealbruk, der Karmøy kommune så vidt kjent er den først kommunen i landet som avsetter arealer for eksponerte og semieksponerte akvakulturanlegg. Semieksponert og eksponert anlegg har ikke utviklet teknologi i dag, men det pågår uttesting av semieksponerte anlegg i Rogaland. Ulike teknologier er under utvikling med basis i oljeteknologi. Områdene må utredes videre i søknader om konsesjon.

Ålegressenger er avgjørende for biodiversitet, karbonlagring og som oppvekstområde for fisk og skalldyr. Ålegress er særlig utsatt ved etablering av anlegg i sjø i skjermede bukter og viker, og er derfor sikret med hensynssone.

Arealbehov

Ny kommuneplan viser arealbruk og hensynssoner for bruk og vern av sjøarealene.

- Akvakulturanlegg
- Opplags- og ankringsområder
- Fiske, kaste og låssettingsplasser
- Blandet formål trålfelt/ ferdsel
- Viktige naturområder og viktige friluftsområder i sjø

- Gytefelt
- Hummerfredning
- Ålegress
- Trålfelt
- Sikringssoner for konsesjonsområder for havvind og kabelanlegg i sjø



Klima, miljø og mobilitet

Ett av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel er å stoppe klimaendringene og styrke naturmangfoldet - Karmøy kommune er et lavutslippssamfunn hvor naturmangfold og økosystemer blir beskyttet, gjenopprettet og fremmet. Samfunnsmålene er lagt til grunn for arbeidet med arealdelen og tematisk kommunedelplan er under arbeid.

Plangrep for å redusere klimagassutslipp

Norge skal være klimanøytralt i 2030 og et lavutslippssamfunn i 2050. Dette innebærer redusert klimagassutslipp fra dagens 10 tonn (2015) til 1-2 tonn per innbygger i 2050. Rogaland ligger blant topp tre fylker når det gjelder landbaserte utslipp ifølge Regionale utviklingstrekk 2020, 9,6 tonn CO_2 pr innbygger som er over landsgjennomsnittet på 8,3. Hovedgrunnen er en stor industri, - olje- og gassektor som utgjør nesten halvparten av utslippene, etterfulgt av sjøfart, jordbruk og veitrafikk.

Klimagassutslippene per karmøybu var i 2015 omtrent 11 tonn ifølge Kommunedelplan for klima og energi 2017. I 2024 var totalt utslipp på 58 2000 tonn CO_2, et utslipp på 13,3 tonn CO_2 pr innbygger. Hovedårsaken i Karmøy er nokså lik utfordringene på regionalt nivå. Andre årsaker til høyt klimautslipp i Karmøy er et spredt utbyggingsmønster med mange og lange bilreiser, og nedbygging av myr, våtmark og andre karbonrike områder.

Bevare karbonrike naturområder

En viktig del av løsningen for å bremse klimaendringene, er å stanse utslipp av klimagasser som forårsakes av ødeleggelse av naturens karbonlagre. Det anslås at 43,5 terratonn karbon er lagret i planetens økosystemer, hvorav 80 prosent er bundet opp i jordsmonnet. Skogsjord har høy kapasitet for langtidslagring av karbon, og trær tar opp store mengder karbon i løpet av sin livstid, spesielt i gamle skoger. Den norske skogsjordas karbonlager er beregnet til 15 kg karbon per kvadratmeter, og skog står for en stor andel av karbonopptaket på land i Norge ettersom det dekker et stort areal. Myrer har et betydelig større karbonlager enn skog, med 5-10 ganger høyere karbonlager. Høy vannstand og lite oksygen fører til lav nedbrytning i våtmarker, noe som akkumulerer karbonrik organisk jord. Karbonlagre i myrer har blitt skapt over lang tid. Torv er derfor sammenlignbar med olje og gass på den måten at det som en gang er tapt, er umulig å gjenopprette på kort sikt. Norske myrer lagrer minst 950 millioner tonn karbon på fem prosent av landarealet. Dypere myrer har større karbonlager, men i gjennomsnitt har norske myrer et estimert karboninnhold på 50 kg per kvadratmeter. Eng har et estimert karbonlager på 10 kg karbon per kvadratmeter. Karboninnholdet i kystlynghei er lite undersøkt, men studier tyder på at hei også har store mengder karbon i jordsmonnet.

Ifølge nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging skal kommuner ta hensyn til karbonrike arealer ved planlegging av utbyggingsområder.

Det viktigste plangrepet for å bevare karbonrike naturområder og naturtyper er å hindre nedbygging. Vurderingskriterier områder på myr og områder med høyt klimagassutslipp er lagt til grunn for planvask av ledige utbyggingsområder. Markslagskart arealtype myr fra Nibio er lagt til grunn. Karmøy kommune er pilotkommune for Nibio sin klimagasskalkulator lansert høsten 2024. Piloten

gjør klimagassberegninger av alle potensielle endringer i ny plan. Redusert karbonutslipp som følge av tilbakeføring til LNF er beregnet for boligområdene som er vurder i delrapport 2 – Vurdering av ledige boligområder i gjeldende kommuneplan. Klimagasskalkulatoren er også benyttet for å vurdere arealinnspillene.

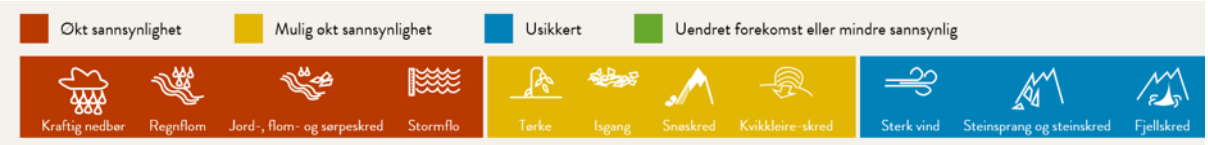
Det er også utarbeidet en rapport Karmøy – karbonlagring (Cowi 2022), der tre av kommunens største myrer er undersøkt, Longhammarmyr på Kolnes, Tøkjemyr i Veakrossen og Sæveland ved fv5832. Arealet på myrene ble bestemt med utgangspunkt i NIBIO sitt digitale markslagskart AR5 (NIBIO u.d.) og justert etter observasjoner i felt og nyere flyfoto (Haugalandet 2021). I terreng er det benyttet georadar og kjerneboring for å undersøke myrdybde. Karbonlageret er beregnet utfra karbontetthet i de tre myrområdene. Totalt sett viser eksemplene fra de tre myrområdene i Karmøy kommune verdien av å hente inn kunnskap om faktisk myrtykkelse og karbonmengde (TOC) for å kunne ta informerte beslutninger rundt myrområder som vurderes nedbygget. Rapporten er vedlagt saken.

Samordna areal og mobilitet
Arealbruken er den viktigste driveren for transportutviklingen. Ny kommuneplan tar to avgjørende grep for at Karmøy på sikt vil få en mer klimavennlig mobilitet; rett virksomhet på rett sted, der detaljhandel, kontor og tjenesteytende funksjoner er samlet i sentrumsområdene, - og den strategiske boligutviklingen der boligveksten skjer nær byer og lokalsentre med korte turer til de daglige gjøremålene. Vurderingskriteriet tilgjengelighet (god/middels/lav) potensiale for miljøvennlige reiser) er lagt til grunn for planvask av ledige utbyggingsområder.

Pilotprosjekt - mineralisering av karbon
Hydro aluminium står for over 50 % av Karmøy sine klimagassutslipp. Pilotprosjektet til PERMIN (omtalt under plantema næring) kan få stor betydning for CO_2-utslippet til Hydro aluminium Karmøy og klimaregnskapet til kommunen.

Plangrep for bedre klimatilpasning
En av vår tids største utfordringer er klimaendringer. Klimaendringene påvirker både levekår, velferd og økonomi, og må tas hensyn til i ny kommuneplan, både med tanke på naturlig overvannshåndtering, flom og stormflo, og havnivåstigning.

Klimaprofilen for Rogaland, utarbeidet av Norsk Klimaservicesenter, oppsummerer hvilke konkrete utslag klimaendringene kan gi i Rogaland fram mot slutten av århundret. Klimaprofilen viser at det er økt sannsynlighet for kraftig nedbør, regnflom, stormflo og jord-, flom- og sørpeskred, mens det er mulig økt sannsynlighet for tørke, isgang, snøskred og kvikkleireskred.



Flom og naturlige overvannsløsninger
Karmøy kommune har utarbeidet en digital kartløsning med avrenningslinjer som viser hvilke områder som kan være flomutsatt. Vurderingskriteriet flomutsatte områder er lagt til grunn for planvask av ledige utbyggingsområder.

I arbeidet med sammenhengende grønnstruktur er kartløsningen med avrenningslinjer benyttet til å sikre arealer for naturlig overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

Havnivåstigning og stormflo
DSB har utarbeidet en veileder "Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging" som gir råd om hvordan tall for havnivåstigning skal brukes i kommunenes planarbeid. Rådene er et resultat

av samarbeid mellom flere statlige etater, bla Kartverket, Meteorologisk institutt, Norges vassdrags og energidirektorat, Kystverket, Norwegian Research Centre - NORCE, Bjerknessenteret og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Veilederen fra 2024 gir anbefaling om a planlegge for framtidig havnivåstigning og høye vannstander med 2100 års perspektiv. Risikoklasser i TEK17 og vannstander fra Statens kartverk.

Kystinfo sitt kartlag for havnivåstigning i 2100-perspektiv, og 200-årsflom er lagt til grunn for vurdering av ledige utbyggingsområder og byggegrense mot sjø.

Planbestemmelsenes kapittel 8 har krav til at laveste gulv med sluk som er tilkoblet kommunalt nett skal være plassert på minimum kote 2,5.

Plangrep for bedre vannmiljø
Kommunen må sørge for at lokalisering av ny utbygging ikke forringer vannforekomster som elver, innsjøer, bekker, grunnvann eller kystvann. De regionale vannforvaltningsplanene skal legges til grunn i planarbeidet og planen må vise hvordan dette følges opp.

Vurderingskriteria teknisk infrastruktur (veg, vann, avløpsnett, Krav til renseanlegg) er lagt til grunn for planvask av ledige utbyggingsområder i gjeldende kommuneplan.

Ny kommuneplan har oppdatert sikringssone - nedslagsfelt for drikkevann.

Karmøy kommune har ellers oppdaterte hovedplaner for vann og avløp og plan for tilsyn med private utslipp som følges opp av kommunens VAR- avdeling.

Plangrep for bedre bomiljø
Ny kommuneplan har støysoner for vegtrafikk og flystøy. Støy fra næringsvirksomhet på Husøy er også lagt inn i tråd med helsekonsekvensutredningen fra 2022.

Det er gjennomført kartlegging av kommunale veger med trafikkmengde og fart som kan gi støyutfordringer. Gjennomgang av vegstrekningene etter metoden i V716 Håndbok V716 Nordisk beregningsverktøy for TRAFIKKSTØY viser at det ikke er utbyggingsområder i rød sone langs det kommunale vegnettet, med forbehold og at metoden er skjematisk og kan gi unøyaktighet. En del strekninger ligger i gul støysone, og noen få nærmer seg grenseverdien for rød sone og må følges opp av vegeier i årene fremover med oppdaterte trafikktellinger og støyanalyser.

Vurderingskriteria støyutsatt område er lagt til grunn for planvask av ledige utbyggingsområder i gjeldende kommuneplan.

Utbygging i rød støysone tillates ikke utenfor de prioriterte sentrumsområdene i kommuneplan. Støysituasjonen langs vegnett må undersøkes nærmere i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

Kommunen har vurdert felles emisjonsgrense for utslipp til luft på Husøy etter innspill fra Statsforvalteren i Rogaland. Alle bedriftene på Husøy har dokumentert at luktutslippene ligger innenfor deres respektive grenseverdier for lukt. Likevel fører summen av utslippene til økt belastning for naboene ifølge helsekonsekvensutredningen som ble gjennomført i 2022. Helse- KU Utredningen viser at området samlet ligger rett under 1 enhet (en luktenhet vil gi plager for ca. 50% av befolkningen).

Det er Statsforvalteren som er forurensningsmyndighet og godkjenner søknader om utslipp til luft. Kommunen har vært i dialog med Statsforvalteren og Miljødirektoratet for å undersøke om felles emisjonsgrense er prøvd ut andre steder, og hvem som evt. bør følge opp et slikt krav. Erfaring fra andre steder er ikke kjent. Bedriftene på Husøy har de siste årene etablert rutiner for å følge opp henvendelser fra naboer, som ser ut til å fungere godt. Bedriftene vil få strengere krav til luftutslipp

sannsynligvis fra desember 2027. Dette gjør at kommunen ikke ser det som hensiktsmessig å stille krav til felles emisjonsgrense for luftutslipp.

Gjenbruk gjennom kulturminnevern
Kommunedelplanen for kulturmiljø har som mål å bedre beskytte kulturmiljøene i kommunen. Den er i tråd med kulturminneloven og de nye, nasjonale målene for kulturmiljø. Planen bidrar til effektiv forvaltning av kulturminner, som er viktig i samfunns- og arealplanleggingen. Planen viser hvordan vern av kulturminner, bygninger og kulturverdier er viktige målsettinger som bidrar til at kommunen når sine ambisjoner om å være en bærekraftig og inkluderende kommune.

Kulturmiljø og klima, og Klimaeffekt ved bevaring og gjenbruk er tema i KDP kulturmiljø. Oppsummert vil gjenbruk av stående bygninger bidra positivt til å redusere klimagassutslipp, sammenlignet med å føre opp nye bygg og la eksisterende bygg gå til spille. Brukere av fritidsboliger har som regel lavere krav til komfort og standard, sammenlignet med brukere av ordinære boliger. Fritidsbruk vil slik være mindre belastende for bygningsarven, sammenlignet med helårsbruk. En slik skånsom bruk kan være mindre belastende for bygningsarven enn en inngripende tilpassing til høye krav om standard og komfort.

Ny kommuneplan har hensynssoner for bevaring kulturmiljø, og A- objekter med høy bevaringsverdi er listeført i planbestemmelsene.

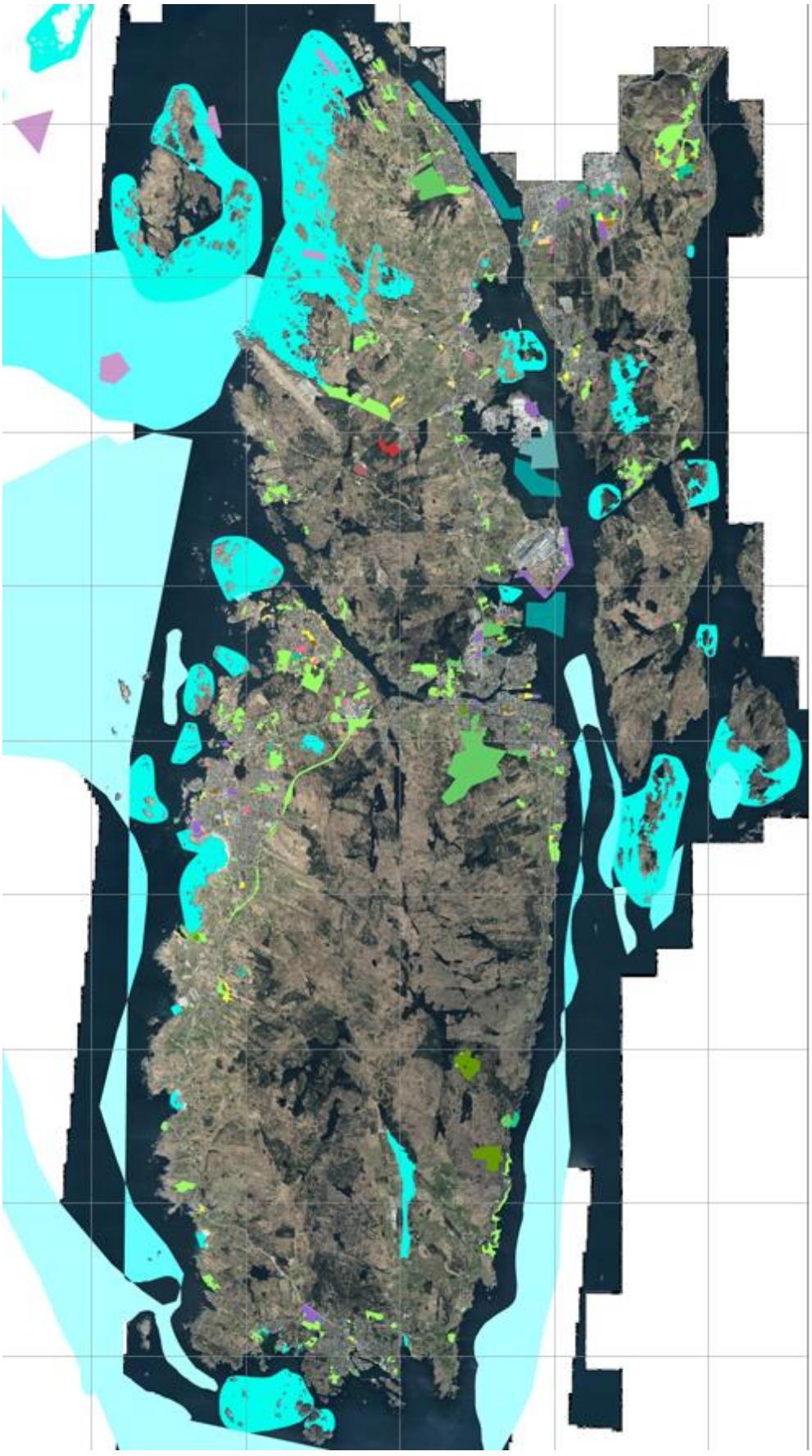
Arealendringer og samlede virkninger

Den nye kommuneplanens arealdel bygger på samfunnsmålene, arealstrategien, planprogrammet for kommuneplanens arealdel og de tre politiske forankringspunktene som er vedtatt underveis i arbeidet. Kommuneplanarbeidet består av mange enkeltvurderinger som i sum skal bidra til måloppnåelse. Dette kapittelet oppsummerer arealendringer og innspill som er tatt inn i planen.

Lokalpolitiske vedtak i planforslag og enkeltvedtak underveis er også lagt til grunn for den foreslåtte arealbruken. I en del tilfeller står disse sakene uløst og må avklares underveis i høringsprosessen.

Arealendringer er også omtalt i de vedlagte rapportene

- Forslag til arealendringer – alle plantema
- Behandling av innspill - vurderingsfase 4
- Delrapport 2 – vurdering av ledige boligområder i gjeldende kommuneplan



KARTOVERSIKT ALLE AREALENDRINGER

Arealbruk og arealregnskap i ny plan

Plankartet er tegnet etter bestemmelsene i kart- og planforskriften § 9 og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Arealendringer som er tatt inn i planen ved denne revisjonen vises som «framtidig» i det digitale kommuneplankartet. Områder der planen er uendret eller kun harmonisert med vedtatte reguleringsplaner vises som «eksisterende».

Arealbruken i ny kommuneplan har vært igjennom en helhetlig vurdering av ulike samfunnshensyn. Arealreservene i gjeldende kommuneplan fra 2015 er gjennomgått med bakgrunn i oppdatert kunnskap og tilgjengelige datasett, for å sikre landbruk, natur, friluftslivsinteresser og andre samfunnsinteresser for fremtidige generasjoner, og for å styre utviklingen i ønsket retning og tilpasse arealreservene i den nye planen etter det forventa behovet.

Vedtatte vurderingskriterier for tilbakeføring av ledige arealer i gjeldende plan (FSK- sak 045/24) er lagt til grunn for gjennomgang av de ledige utbyggingsområdene.

De konkrete arealendringene til LNF- formål er vist og begrunnet nærmere i rapporten *Arealendringer alle plantema.* Tilbakeføring av boligarealer er også vist i *delrapport 2 – vurdering av ledige boligområder i gjeldende kommuneplan.*

Arealreserver til utbyggingsformål

I arealregnskapet for hvert utbyggingsformål er det tatt utgangspunkt i ledige arealer pr 2026 i gjeldende kommuneplan, vist i tabellenes kolonne 2. Kolonne 3 viser tilbakeført areal. Kolonne 4 viser nytt ledig utbyggingsareal. Kolonne 5 viser gjenbruk av bebygd areal/ areal transformert til utbyggingsformålet. Kolonne 6 viser totalt areal til utbyggingsformålet i ny kommuneplan. Tallene er oppgitt i dekar (daa).

De samlede arealreservene til utbyggingsformål i ny kommuneplan er på totalt ca. 6 428 da. Ca. 4 026 daa. tilbakeført til LNF- formål, ca. 1100 daa.er nytt utbyggingsareal, mens 277 daa. gjenbrukes til nytt utbyggingsformål.

Utbyggingsarealer samlet	arealreserve gjeldende plan	tilbakeført areal	nytt areal ubebygd	Gjenbruk av bebygd areal	Arealreserver totalt
Kopervik	1033	-549	46	65	595
Åkrehamn	809	-386	9	82	514
Skudeneshavn	982	-574	4	48	460
Norheim	429	-28	123	36	560
Vormedal	510	-244	35		301
Kolnes	935	-355	15	9	604
Storesund - Vikjå	628	-320	50	2	360
Avaldsnes	2548	-857	758	18	2467
Vedavågen	1071	-647	51	15	490
Ferkingstad	129	-66	12	2	77
SUM	**9074**	**-4026**	**1103**	**277**	**6428**

Sentrumsformål (1130)

De 11 sentrumsområdene som videreføres i ny kommuneplan er gjennomgått for å legge til rette for mer kompakte sentre, som vil kunne styrke by- og tettstedsutviklingen og skape mer levende og velfungerende sentra med kortere avstand mellom funksjonene. I Kopervik er sentrumsformålet noe utvidet rundt Sveinsvolljordet. Sentrumsarealet i de andre sentrene er i hovedsak mer samlet rundt sentrumskjernen.

Sentrumsarealer som ikke videreføres i ny arealdel har fått endret arealbruk. I hovedsak er disse arealene endret til boligformål eller kombinert formål, for å legge til rette for sentrumsnær boligbebyggelse. To mindre ubebygde sentrumsarealer er tilbakeført til LNF.

De samlede arealreservene til sentrumsformål i ny kommuneplan er på totalt ca. 188 daa. Totalt er syv daa. tilbakeført til LNF- formål, 15 daa.er nytt areal, mens 55 daa. gjenbrukes til nytt sentrumsformål.

Sentrumsformål	arealreserve gjeldende plan	tilbakeført areal	nytt areal ubebygd	Gjenbruk av bebygd areal	Arealreserver totalt
Kopervik	17		9	25	51
Åkrehamn	22			14	36
Skudeneshavn	3			1	4
Norheim	21				21
Vormedal	21				21
Kolnes	20				20
Storesund - Vikjå	10	-7	6		9
Avaldsnes	1				1
Vedavågen	10			15	25
Ferkingstad					
SUM	**125**	**-7**	**15**	**55**	**188**

Tjenesteyting (1160)

I ny kommuneplan har man prioritert mest mulig gjenbruk av kommunale tomter for å dekke kommunens arealbehov frem mot 2050. Enkelte arealer for tjenesteyting anbefales tilbakeført til LNF.

Ny arealbruk Skudenes – Ferkingstad

I Skudenes er det kartlagt behov for heldøgns omsorgsboliger (HDO- boliger) for eldre og psykisk utviklingshemmede. Behovet vil kunne dekkes innenfor arealer allerede avsatt til tjenesteyting.

Ny arealbruk Åkrehamn – Vedavågen

I Åkrehamn er det kartlagt behov for ny barnehage, samt behov for HDO- boliger for eldre i tilknytning til etablert sykehjem. Behovet vil kunne dekkes innenfor arealer allerede avsatt til tjenesteyting. Det er også kartlagt behov for areal til HDO- boliger for rus og psykiatri i Åkraområdet, som kan etableres innenfor alle arealformål som tillater boligbebyggelse.

Ny arealbruk Kopervik

Det er avsatt areal til ny barnehage i tilknytning til Stangeland skole. Det kan være aktuelt å etablere nytt sykehjem/ HDO- boliger for eldre innenfor sentrumsområdet. Dette må avklares nærmere gjennom kommuneplanens handlingsdel. Det er også kartlagt behov for barnebolig som kan etableres innenfor alle arealformål som tillater boligbebyggelse.

Ny arealbruk Avaldsnes – Storesund

Ledige utbyggingsarealer rundt Løftentunet på Avaldsnes endres til tjenesteyting for å dekke behovet for nye HDO- boliger for eldre.

Ny arealbruk fastlandet

På Norheim er det kartlagt behov for barnehage og mulig økt sykehjemskapasitet med tilhørende funksjoner og HDO- boliger for eldre (behov 2050). Begge funksjoner bør lokaliseres sentralt på Norheim. Utbyggingsareal på sørsiden av Austbøvegen på Norheim endres derfor til kombinert formål tjenesteyting/ boligformål. Funksjonene kan innpasses som del av et boligutviklingsprosjekt. Det er også kartlagt behov for areal til HDO- boliger for rus og psykiatri i Norheimsområdet, som kan etableres innenfor alle arealformål som tillater boligbebyggelse. De tre barneskoletomtene på fastlandet, Norheim, Mykje og Kolnes har fått utvidet areal. Arealer større enn 15 kvm der det etableres pumpestasjon eller annet kommunalteknisk anlegg er vist med areal for tjenesteyting i ny kommuneplan.

De samlede arealreservene til tjenesteyting i ny kommuneplan er på totalt ca. 437 daa. Totalt er ca. 166 daa. tilbakeført til LNF- formål, 77 daa. er nytt areal, mens 56 daa. gjenbrukes til ny tjenesteyting.

Tjenesteyting	arealreserve gjeldende plan	tilbakeført areal	nytt areal ubebygd	Gjenbruk av bebygd areal	Arealreserver totalt
Kopervik	38			5	43
Åkrehamn	40	-1		21	60
Skudeneshavn	37		2	21	60
Norheim	148	-12	13	9	158
Vormedal	0		7		7
Kolnes	47	-40	15		22
Storesund - Vikjå	15	-4			11
Avaldsnes	56	-28	4		32
Vedavågen	80	-72	36		44
Ferkingstad	9	-9			0
SUM	**470**	**-166**	**77**	**56**	**437**

Næringsbebyggelse (1300)

Ny kommuneplan har tilrettelagte arealer for både salg av plasskrevende varer, håndverkere, lettere industrivirksomheter, lager og transport, anleggsvirksomhet, samt tyngre industribedrifter som gjerne har et stort arealbehov, og særskilte behov for energi, vei, vannkapasitet og utslipp.

Næringsområdene i ny kommuneplan har to kategorier med egne sett planbestemmelser i tråd med ABC- prinsippet:

- næringsområde 2 (næringskategori B)
- næringsområde 3 (næringskategori C)

Bestemmelsene for de to næringskategoriene differensierer på ulike funksjoner, men er ellers fleksible for å kunne ivareta behovet for et bredt spekter av næringsetableringer.

Ny kommuneplan har flere endringer av arealbruken og utvidelser av næringsområde i sjø. Regulerte næringsområder i fiskerihavnene er flere steder oppdatert i ny kommuneplan. Fiskerihavnene Skudeneshavn, Syrevågen, Sandve, Ferkingstad, Åkrehamn, Vedavågen, Kvalavåg og Osneshavn videreføres i planen. Ellers er arealbruken endre til havn i Sævelandsvik, Kvednavika og Fosen.

Ny kommuneplan viser et redusert areal på 52 daa. som tillater detaljhandel på Bygnes. Dette arealet ligger rundt adkomsten til næringsområdet med etablert gang- og sykkelveg. Området omfatter areal som allerede har etablert detaljhandel, arealer med godkjent byggesøknad for detaljhandel, og arealer som er anbefalt oppstart av planarbeid for detaljhandel. Resten av næringsområdet i kommunedelplanen for Kopervik har etablert næringsvirksomhet med plasskrevende varer, bygg- og anlegg, lager og andre virksomheter i kategori B. Området er også etablert som et næringsområde med veganlegg dimensjonert for tungtransport.

Ett areal i LNF- område med forurenset grunn som ikke kan benyttes til beite er satt av til energianlegg – solcelleanlegg. Et mindre areal langs Kvalavågsvegen som allerede er i bruk til formålet er avsatt til midlertidig håndtering av rene masser i ny kommuneplan.

Arealer som er i konflikt med andre viktige samfunnsinteresser, ikke møter dagens behov, eller har forblitt urealisert gjennom flere KPL- revisjoner anbefales omdisponert eller tilbakeført til LNF-formål.

De samlede arealreservene til næringsformål i ny kommuneplan er på totalt ca. 2 750 da, der 1 300 daa.er innenfor områdekonsesjonen til Hydro aluminium.. Ca. 498 daa. tilbakeført til LNF- formål, 444 daa.er nytt næringsareal i hovedsak utvidelser i sjø. 55 daa. gjenbrukes til nytt næringsformål.

Næringsbebyggelse	arealreserve gjeldende plan	tilbakeført areal	nytt areal ubebygd	Gjenbruk av bebygd areal	Arealreserver totalt
Kopervik	129	-36	12	18	123
Åkrehamn	7		9	27	43
Skudeneshavn	46			10	56
Norheim	113		40		153
Vormedal	49				49
Kolnes					
Storesund - Vikjå	225	-17	44		252
Avaldsnes (konsesjonso	1975	-397	339		1917
Vedavågen	205	-48			157
Ferkingstad					
SUM	**2749**	**-498**	**444**	**55**	**2750**

Arealreserve havneformål Husøy er på 240 daa., arealene er allerede regulert.

Energiforsyning (1500)

Det er utvidet areal til energiforsyning i tilknytning til etablert energianlegg på Spanne på 30 daa., og det er satt av areal til nytt energianlegg på Håvik for Statnett sin nye Karmøy trafo på 150 daa., totalt 180 daa.

Energiforsyning	arealreserve gjeldende plan	tilbakeført areal	nytt areal ubebygd	Gjenbruk av bebygd areal	Arealreserver totalt
Kopervik					
Åkrehamn					
Skudeneshavn					
Norheim			30		30
Vormedal					
Kolnes					
Storesund - Vikjå					
Avaldsnes			150		150
Vedavågen					
Ferkingstad					
SUM			**180**		**180**

Boligbebyggelse (1110)

Boligutviklingen er i hovedsak prioritert innenfor sykkelavstand til de 11 sentrene i ny kommuneplan.

En del arealer tidligere benyttet til skoler og sentrumsformål er omdisponert til boligformål, og det er gjennomført en oppdatering i forhold til godkjente reguleringsplanen til boligformål etter 2015. Det er lagt inn få nye utbyggingsområder til boligformål, da det allerede ligger inne store arealreserver. Noen arealer er omdisponert fra andre utbyggingsformål til boligformål. Ca. 10 daa.er endret fra LNF til boligformål.

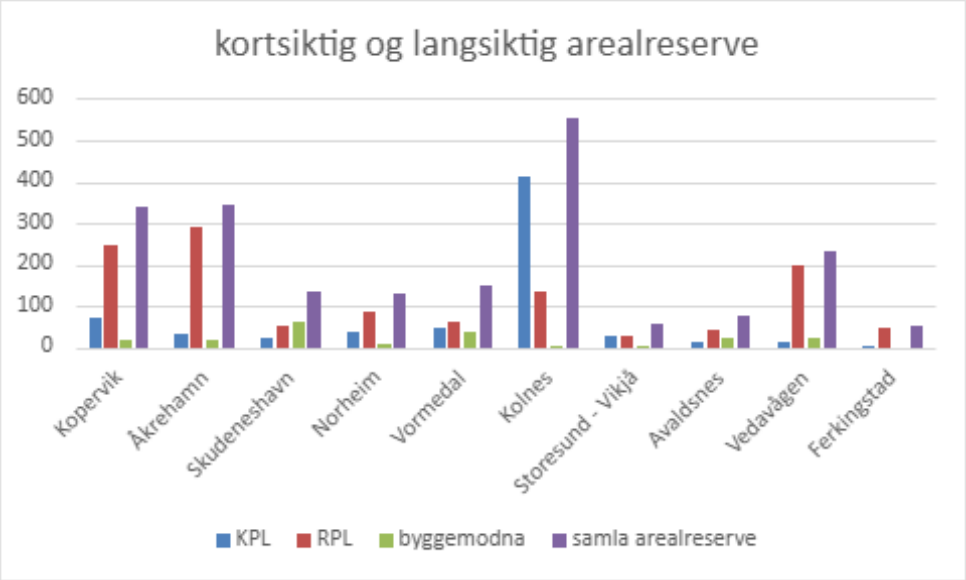
Boligarealer utenfor sykkelavstand er i stor grad tilbakeført til LNF, både av hensyn til jordvern, natur og friluftsinteresser, men også for å tilpasse de totale boligarealene til det forventede behovet. En del av de ledige arealene består av fradelte og byggemodna tomter. Her skiller forvaltningsloven på omgjøring av vedtak i enkeltsaker som i hovedsak berører enkeltpersoner, og endring av planer som i hovedsak får konsekvenser for kommunesamfunnet. Fradelte og byggemodna tomter er som hovedprinsipp beholdt i ny kommuneplan.

Delrapport 2 viser faglige vurderinger og anbefalinger der man har lagt til grunn vurderingskriterier vedtatt av formannskapet - sak 45/24 i møte 06.05.2024. Den endelige anbefalingen for enkeltområder i plankartet avviker noe fra faglige anbefalinger i denne rapporten, med bakgrunn i lokale arealbehov og politiske vedtak i enkeltsaker.

De samlede arealreservene til boligformål i ny kommuneplan er på totalt ca. 2 231 daa. Totalt er ca. 2 985 daa. tilbakeført til LNF- formål, mens 56 daa. gjenbrukes til nytt boligformål.

Boligbebyggelse	arealreserve gjeldende plan	tilbakeført areal	nytt areal ubebygd	Gjenbruk av bebygd areal	Arealreserver totalt
Kopervik	849	-513	17	12	365
Åkrehamn	728	-385		20	363
Skudeneshavn	435	-300		16	151
Norheim	147	-16	40		171
Vormedal	323	-173	28		178
Kolnes	868	-315			553
Storesund - Vikjå	349	-292			57
Avaldsnes	510	-432	5	8	91
Vedavågen	739	-506	15		248
Ferkingstad	103	-53	4		54
SUM	**5051**	**-2985**	**109**	**56**	**2231**

Diagrammet under viser ledige boligarealer (daa.) i tilknytning til de 11 sentrene i ny kommuneplan, fordelt på arealer vist i kommuneplanen, regulerte arealer og byggemodna arealer/ fradelte tomter. Man ser at en stor del av arealreservene allerede er regulert, med unntak av Kolnes som har større uregulerte arealreserver.



Fritidsbebyggelse (1120)

Flere av områdene for fritidsbebyggelse har ligget ubenyttet gjennom flere kommuneplanperioder, og er ikke konsekvensutredet etter dagens krav. Hovdastad – Blikshavn, Syre, Sandve havn, Kvalavåg, Røyksund, Lindøy og Hørvingøy kom inn i kommuneplanen i perioden 1992 – 2004, mens Ferkingstad havn, Visnes og Torvastad kom inn i 2015. Vurdering av de ledige områdene etter de vedtatte kriteriene for tilbakeføring til LNF viser at det er behov for tilbakeføring av noen områder avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. En stor del av de tilbakeførte arealene ligger i strandsonen og er i mange tilfeller regulert til landbruksformål eller grønnstruktur. Dette gjelder særlig områdene fra Blikshavn til Skudenes.

De samlede arealreservene til fritidsbebyggelse i ny kommuneplan er på totalt ca. 222 daa. Totalt er ca. 292 daa. tilbakeført til LNF- formål.

Fritidsbebyggelse	arealreserve gjeldende plan	tilbakeført areal	nytt areal ubebygd	Gjenbruk av bebygd areal	Arealreserver totalt
Kopervik					
Åkrehamn					
Skudeneshavn	370	-229			141
Norheim					
Vormedal/ Røyksund	109	-63			46
Kolnes					
Storesund - Vikjå	29				29
Avaldsnes	6				6
Vedavågen					
Ferkingstad					
SUM	**514**	**-292**			**222**

Turisme (1170)

Flere av områdene for turisme har ligget ubenyttet gjennom flere kommuneplanperioder, og er ikke konsekvensutredet etter dagens krav. Vurdering av de ledige områdene etter de vedtatte kriteriene for tilbakeføring til LNF viser at det er behov for tilbakeføring av noen områder avsatt til turisme i gjeldende kommuneplan.

De samlede arealreservene til turisme i ny kommuneplan er på totalt ca. 42 daa. Ca. 53 daa.er tilbakeført til LNF- formål. Noen nye områder er lagt til etter private arealinnspill.

Turisme	arealreserve gjeldende plan	tilbakeført areal	nytt areal ubebygd	Gjenbruk av bebygd areal	Arealreserver totalt
Kopervik/ Kvalavåg			8		8
Åkrehamn					
Skudeneshavn	64	-45	2		21
Norheim					
Vormedal	8	-8			0
Kolnes					
Storesund - Vikjå					
Avaldsnes			1		1
Vedavågen					
Ferkingstad	4		8		12
SUM	**76**	**-53**	**19**		**42**

Idrettsanlegg

Det er en del eksempler i gjeldende kommuneplan der idrettsareal enten er avsatt til offentlig formål eller friområde. Arealbruken endres til idrettsanlegg (1 400).

Kombinerte formål

Områder for kombinerte formål i gjeldende kommuneplan kan ifølge planbestemmelsenes § 8.3 a. benyttes til naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon, eller bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

I ny kommuneplan differensieres kombinert formål. Det legges ikke til rette for kontor i kombinert formål, rene kontorbygg forbeholdes sentrumsområdene. Hvorvidt det legges til rette for bolig, fritidsbolig, naust eller næring i de ulike områdene kan også variere noe etter områdenes egnethet.

De samlede arealreservene til kombinerte formål i ny kommuneplan er på 138 daa. Ca. 25 daa. tilbakeført til LNF- formål, mens 55 daa. gjenbrukes til nytt kombinert formål.

Kombinert formål	arealreserve gjeldende plan	tilbakeført areal	nytt areal ubebygd	Gjenbruk av bebygd areal	Arealreserver totalt
Kopervik				5	5
Åkrehamn	12				12
Skudeneshavn	27				27
Norheim (transformasjon)				27	27
Vormedal					
Kolnes (transformasjon)				9	9
Storesund - Vikjå				2	2
Avaldsnes			19	10	29
Vedavågen	37	-21			16
Ferkingstad	13	-4		2	11
SUM	**89**	**-25**	**19**	**55**	**138**

Grønnstruktur (3001)
Statlig sikra friluftsområder, regional grønnstruktur, friluftkartlegging i 2019, kartlegging av landbruk, natur, friluftsområder og kulturlandskap i 2022, kartlagte flomsoner og digital overvannsmodul er lagt til grunn for arealvurderingene for grønnstruktur. Barnetråkk og mulighetsstudier for byene og Europan- konkurransen i Åkra 2023 er også sett til i denne sammenheng. Planformålene er differensiert mellom

- Grønnstruktur (3001) som er større sammenhengende grøntområder som i utgangspunktet skal bevares slik de er fra naturens side
- Blågrønnstruktur (3002) for å sikre naturlig overvannshåndtering og legge til rette for bekkeåpning
- Friområder (3040) med høyere grad av tilrettelegging for friluftsliv

De større friområdene som Liarlund og Bjørgene er utvidet der kommunen har ervervet eller er i prosess for erverv for å fremme friluftsliv og folkehelse.

Sjøarealene
Det er gjort endringer og utvidelser av viktige naturområder og viktige friluftsområder i sjø. Arealbruken i Haugavågen er endret til naturområde i sjø og vassdrag.

Eksisterende tradisjonelle akvakulturanlegg er lagt inn i ny kommuneplan med arealbruk akvakultur og hensynssone med fiske- og ferdselsforbud.

Seks områder på vestsiden av Karmøy er avsatt til eksponerte akvakulturanlegg.

Opplags- og ankringsområder er oppdatert i tråd med informasjon i www.kystinfo.no

Områder for råstoffutvinning skjellsand er tatt ut, da konsesjoner er utgått. Fiske, kaste og låssettingsplasser (KL) er uendret. Blandet formål trålfelt/ ferdsel er uendret.

Trålfelt er oppdatert i tråd med kartdata fra Fiskeridirektoratet https://www.kystinfo.no/

Innspill til arealendringer
Kommunen mottok over 300 innspill til ny kommuneplan. Noen innspill ble silt bort i tidligfase med bakgrunn i silingskriterier i planprogrammet (FSK- sak 4/25).

Arealinnspill fra innbyggere og næringsliv er vurdert i forhold til kommunens behov, virkninger for miljø og samfunn, og overordnede føringer på nasjonalt, regionalt og kommunalt nivå. Arealinnspill som vurderes å være i tråd med vedtatte planer og føringer er lagt inn i forslaget til ny arealbruk, mens innspill som ikke er i tråd med gjeldende lover og føringer har ikke medført endringer i arealbruken.

Innspillene til kommuneplanen er vurdert samlet i egne vedlegg til plandokumentene.

- Behandling av innspill – vurderingsfase 3 (siling av innspill utenfor planprogrammet, generelle innspill og innspill til konkrete tiltak)
- Behandling av innspill – vurderingsfase 4 (konkrete arealinnspill)

Innspillene er også svart ut enkeltvis i den digitale innspillsløsningen.

Hensynssoner

Sikringssoner (H110-190)

Sikringssone drikkevannskilde

Det er lagt inn sikringssone nedslagsfelt for drikkevann i planen, med bestemmelser om forbud mot aktivitet som kan forringe drikkevannskvaliteten. Det er også varslet oppstart av reguleringsplanarbeid for å sikre drikkevannskilden.

Sikringssone akvakulturanlegg

Det er lagt inn sikringssone på 20 m rundt de etablerte akvakulturanleggene, med fiske- og ferdselsforbud.

Sikringssone havvind

Det er lagt i sikringssoner for Norwegian offshore Wind i tråd med gitt konsesjon.

Sikringssone gassrørledning

Sikringssonen for gassrørledningen fra Kalstø til Håvik og over Fosenhalvøya er utvidet til 200 og 300 m til hver side i tråd med oppdatert risiko- og sårbarhetsanalyse fra Equinor. Ved Håvik utvides hensynssonen med en rett linje mellom de to rørgatene, slik at utbyggingsområder i planen ligger innenfor hensynssonen. Dette for å sikre at det ikke etableres mer bebyggelse med varig opphold i området.

Det er også lagt inn sikringssoner for ledningsanlegget i sjø i dialog med Gassco og Equinor

Støysoner (H210)

Det er lagt inn støysone for rødt og gult støynivå for riks- og fylkesvegnettet - Geonorge: https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/stoeykartlegging-veg-etter-t-1442/d6db9f39-9725-4630-909e-5e62f09a0766

Det er også lagt inn støysone for flystøy, samt anleggsstøy fra helsekonsekvensutredningen for Husøy.

Faresoner (H310-390)

Faresone ras og skred

Det er lagt inn faresone fra Geo-Norge sitt aktsomhetskart for jord – og flomskred. Aktsomhets-kartet er basert på datasettene jord og flomskred 2025 og mellomstore flomskred 2014.

Faresone kvikkleireskred

NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred brukes for å avdekke om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet fra 2024 er omfattende og unøyaktig. NVE har gjennomført ny kartlegging i 2026, men kartet er ikke gjort tilgjengelig enda. Det legges inn faresone for kvikkleireskred når nytt aktsomhetskart er tilgjengelig.

Faresone havnivåstigning og flom

Aktsomhetskart for havnivåstigning og flom er benyttet for å vurdere arealbruk og byggegrense mot sjø, slik at man unngår at ny bebyggelse utsettes. Det er ikke lagt inn egen faresone for dette i kommuneplanen.

Faresone akutt forurensning
Det er lagt inn faresoner i tilknytning til næringsområder, der faresonen strekker seg utover næringsformålet.

Sone med særlige krav til gjennomføring (H810)
Hensynssone for finansiering av infrastrukturtiltak
Utbyggingsområdet på Kolnes har hensynssone for finansiering av infrastrukturtiltak etter plan- og bygningslovens kapittel 12A. Formålet med hensynssonen er å sikre at hovedinfrastrukturen for vei, vann og avløp i området blir finansiert av den nye utbyggingen den betjener, med lik og forutsigbar fordeling mellom utbyggerne. Hensynssonen har bestemmelser med krav til tiltak, gjennomføring, finansiering og fordeling av kostnader. Hensynssonen skal videreføres i alle reguleringsplaner innenfor sonen. All infrastruktur i ordningen er kommunal og bygges og forskutteres av kommunen. Kostnadene beregnes av uavhengig sakkyndig, kostnadsgrunnlaget oppdateres minst hvert femte år, jf. § 12 A-6. Tiltakshavere innenfor sonen betaler et kostnadsbidrag per m² BRA, som innbetales før igangsettingstillatelse.

For øvrig teknisk infrastruktur vil reglene om opparbeidelsesplikt og refusjon i plan- og bygningsloven kapittel 18 og eventuelle rekkefølgekrav i reguleringsplan gjelde.

Hensynssonen er nærmere beskrevet i vedlagt notat – Hensynssone for finansiering av infrastrukturtiltak på Kolnes (vedlegg 23)

Sone med særlige hensyn (H510 – 590)
Regionalt kjerneområde landbruk og regional grønnstruktur er ikke lagt inn som hensynssone i ny kommuneplan, men er lagt til grunn i vurdering av arealbruk og planvask.

Hensynssoner for bevaring av naturmiljø (560)
Vest-kyst Karmøy landskapsvernområde har vært på høring høsten 2026, og forventes vedtatt i løpet av 2027. Verneområdet sikres med bakgrunn i naturmangfoldloven. Dette er et viktig kulturlandskap, som er sårbart for inngrep. Vernesonen er lagt inn som hensynssone bevaring naturmiljø – landskapsvern i ny kommuneplan. Det vurderes at to områder innenfor landskapsvernområdet, Taravika og Ferkingstad, kan være aktuelle fremtidige båndleggingsområder.

Bøvatnet og Liknessanden har båndleggingssone i gjeldende kommuneplan. Områdene er ikke båndlagt etter annet lovverk og endres til hensynssoner for bevaring av naturmiljø.

Andre hensynssoner for bevaring naturmiljø på land er et område med ask i Askehagen, Kopervik. Hensynssonen er lagt inn med bakgrunn i meklingsresultatet for nye Vedavågen skole, der man skal fjerne en del askeskog på skoletomta. Nærmere avgrensning og arealbruk fastsettes i områderegulering.

Hensynssone naturrestaurering
Det er lagt inn enkelte hensynssoner for naturrestaurering
- Stiglemyra ved Burmavegen
- Osnes
- Blikshavn

Hensynssone – sikring av mineralressurser
Det er lagt inn hensynssone bevaring for fremtidig råstoffutvinning på Visnes og Feøy. Aktuelle undersøkelsesområder for pågående pilot for mineralisering av CO_2 er lagt inn som hensynssoner i ny kommuneplan, et område ved Borgardalen og et område ved Blikshavn.

Hensynssone for bevaring av naturmiljø i sjø
Gytefelt er oppdatert i tråd med kartdata fra Fiskeridirektoratet. Plan og sjøareal. Det er lagt inn hensynssoner for marin naturtype ålegress. Haugåvågen har ny hensynssone for bevaring av flatøstersbestand.

Hensynssoner for bevaring landskap (550)
Riksantikvaren og Rogaland fylkeskommune fastsatte i 2021 at Avaldsnes og det omkringliggende landskapet ved Karmsundet utgjør et såkalt KULA-område (kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse). Avaldsnes er et unikt kulturhistorisk område som gir unike muligheter for ny nasjonal kunnskap. Her er store arkeologiske prosjekt, også marint. KULA er ikke et formelt vern eller fredning av et landskap, men en registrering som viser tydelig hvilke landskap kulturmiljøforvaltningen har nasjonale interesser i. Det er gitt råd om forvaltning for hvert av de 19 områdene i KULA rapport Rogaland. Disse er rådene som er gitt for Avaldsnes:

- Området bør vises i kommuneplanens arealdel med hensynssone med særlig hensyn til landskap.
- Ytterligere utbygging, spesielt med høyere installasjoner, bør unngås.
- Eventuelle nye tiltak innenfor området bør legges til allerede utbygde områder og være underordnet med hensyn til kulturminner, kulturmiljø og de kulturhistoriske sammenhengene i landskapet.
- Siktlinjer mellom viktige kulturminner og kulturmiljø innenfor landskapet bør opprettholdes.
- Planerings- og massefyllingstiltak som endrer landskapets karakter, bør unngås.

KULA- område Avaldsnes er lagt inn som hensynssone bevaring landskap i ny kommuneplan.

Forslaget til FRAM- plan peker ut 8 nasjonalt og regionalt viktige landskap i Karmøy:

- Torvastad – Bjørgene (stor verdi, regionalt viktig)
- Avaldsnes (svært stor verdi, nasjonalt viktig)
- Tuastadvatnet – Røyksund (stor verdi, regionalt viktig)
- Stiklemyra – Natterhuksmyra (svært stor verdi, nasjonalt viktig)
- Kyststrekningen Sandved – Ferkingstad (svært stor verdi, nasjonalt viktig)
- Risdal – Syre (stor verdi, regionalt viktig)
- Skudeneshavn (stor/ svært stor verdi, regionalt viktig)
- Helgelandsvatnet - Aksnesvatnet – Vassbrekkevatnet (stor verdi, regionalt viktig)

Nasjonalt og regionalt viktige landskap i FRAM lagt inn som hensynssone bevaring landskap. Kyststrekningen Sandved – Ferkingstad er foreslått utvidet til å inkludere strekningen Ferkingstad – Stong, for å ivareta Åkrasanden og få en bedre sammenheng i forhold til Statsforvalterens pågående prosess i forhold til landskapsvern etter naturmangfoldloven. Hensynssonen er avgrenset mot hensynssonen for Vest-kyst Karmøy landskapsvernområde. Landskapsområde Avaldsnes i FRAM inngår i KULA- området. Landskapsområde Skudeneshavn inngår i kulturmiljø Skudeneshavn.

Forslag til regionale retningslinjer for arbeid med kommuneplan (utkast) er fulgt opp i retningslinjer til ny kommuneplan.

Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (570)
Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø er brukt for å fremheve og videreføre den eldre bebyggelsen som ressurs for byutviklingen og samfunnsutviklingen ellers. Dette er nærmere omtalt i forslaget til kommunedelplanen for kulturmiljø. Planforslaget har som mål å ta bedre vare på kulturmiljøene i kommunen, fremhever kulturmiljøenes betydning i samfunnsplanleggingen, og skal bidra til effektiv forvaltning av kulturminner, som er viktig i samfunns- og arealplanleggingen.

Kulturmiljøer av regional interesse fra regionalplan for kulturmiljø (2023) er lagt inn som hensynssone bevaring kulturmiljø.

Forslag til KDP Kulturmiljø er lagt til grunn i ny arealdel. Kulturmiljø eller kulturminner i kategori A (svært høy verneverdi) er listeført i generelle bestemmelser med forbud mot rivning. Kulturmiljø eller kulturminner i kategori B (høy verneverdi) er vist med hensynssoner med retningslinjer for bevaring.

I noen tilfeller er hensynssone slått sammen til større sammenhengende områder. Hensynssoner for kulturmiljø i KDP for byene er videreført i ny kommuneplan med enkelte mindre justeringer.

Båndleggingssoner (H710)
Båndleggingssoner etter annet lovverk i gjeldende kommuneplan er videreført og oppdatert.

Gamle Skudeneshavn, Avaldsnes og Rehaugane med flere er båndlagt etter kulturminneloven.

Områder med hummerfredning er lagt inn som båndleggingssone i tråd med vedtak i Fiskeridirektoratet.

Båndleggingssoner for regulering etter plan- og bygningsloven i gjeldende kommuneplan er uten rettsvirkning (fireårsregelen). Hvis båndleggingen utløper uten at det er vedtatt reguleringsplan, må området i utgangspunktet tas opp til ny planlegging for å få styring på arealbruken. Det aktuelle området kan ikke legges ut til båndlagt område på nytt.

Båndlegging for fremtidig hovedveganlegg i kommuneplanen fra 2015 og KDP for Kopervik fra 2019 utgår

- E134 ny Karmsund bro
- E134 Skre
- Ny trase for fv547 KDP Kopervik

Forsvarsbygg har i 2024 påpekt at hensynssoner som mulig er etablert for Forsvarsformål i sjøarealene i Karmøy kommune ikke samstemmer med verken militære forbudsområder i sjø eller skyte- og øvingsfelt i sjø. Båndleggingssone for øvingsfelt Forsvaret i gjeldende kommuneplan er tatt ut med bakgrunn i at feltet er registrert som område anbefalt avviklet i Forsvarets database.

Linjesymboler
Byggegrense mot sjø
Forslag til byggegrense er satt med bakgrunn i vurderinger av hensynet til naturmangfold, friluftsliv, landskap og kulturmiljø, havnivåstigning, flom og stormflo, allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen og andre nasjonale og viktige regionale interesser, samt eksisterende bebyggelse og gjeldende plangrunnlag.

Det er ikke lagt inn forslag til byggegrense mot vassdrag. Aktsomhetskart for flomfare er lagt til grunn for endringer i grønnstrukturen i tillegg til areal for evt. fremtidige turveger. Byggegrense mot vassdrag fastsettes på reguleringsplannivå.

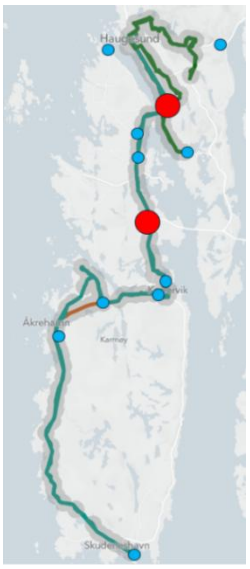
Langsiktig grønn utviklingsgrense
I forslaget til ny FRAM- plan er det foreslått bruk av langsiktig grønn utviklingsgrense. Langsiktig grense fastsettes mellom områder med utbyggingsformål i kommuneplan og LNF-områder for alle større tettsteder med høy regional prioritet og regional prioritet i henhold til hovedstruktur for areal og mobilitetsutvikling. Langsiktig grønn utviklingsgrense i ny kommuneplan viser et mulig fremtidig potensial for boligvekst etter 2050. I hovedsak er dette arealer som er planvasket i denne rulleringen for å ta ut arealreserver som kommunesamfunnet ikke har behov for. Langsiktig grønn utviklingsgrense er lagt rundt byene Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn, samt Norheim, Vormedal og Kolnes.

Omdisponering fra LNF- område til boligformål innenfor langsiktig grense kan bare gjennomføres ved rullering av kommuneplanens arealdel, og må vurderes opp mot andre samfunnsinteresser og behov. Langsiktig grønn utviklingsgrense kan potensielt gi mulig utvidet arealkapasitet på ca. 900 da.

Samferdselslinjer
Ny kommuneplan viser hovedkollektivnett, mobilitetspunkt, hovedsykkelnett og turstier.

Hovedkollektivnett
Hovedkollektivnettet er rutenettet med høyest frekvens. Plankartet viser trasé for hovedkollektivrutene 202, 209, 210 og x210. Fra Holdeplass- og rutekart - Kolumbus AS

Mobilitetspunkt
Mobilitetspunktene ligger langs hovedkollektivnettet der det er flest bussruter og en viss avstand til lokalsentre eller boligområder, og lokaliseres med tanke på at man kan sykle eller ta bilen til mobilitetspunktet, parkere og ta bussen videre, eller samkjøre med andre. Mobilitetspunktene bygger særlig opp under pendlerrute x210 som er raskeste veg fra Skudenes/ Åkra til Haugesund.



Mobilitetspunkt kategori 1 (rød sirkel): bussterminal med sykkelparkering, bysykler, større P&R, samkjøring, elsparkesykkel

- Norheim
- Håvik

Mobilitetspunkt kategori 2 (blå sirkel): holdeplass med sykkelparkering og mindre P&R, samkjøring, bildeling

- Skre, Bøkrossen, Vikjå (evt. Fremtidig båt), Avaldsnes, Bygnes, Eide, Veakrossen, Åkrehamn, Skudenes, Vormedal

Hovedsykkelnett
Hovedruter for sykkel er lagt inn i kommuneplanen som gang- og sykkelveg. Valg av løsning på de ulike strekningene avklares i reguleringsplan, der prinsippene i arbeidet med sykkelrutene legges til grunn.

Turveger/ gangveger
Hovedturnett/lysløyper, kyststi, strandpromenade i byene. Nye turstier er lagt til etter faglige vurderinger, private innspill, og møter med Fjellaget og Lions.
Skudenes

- Almannamyr og rundt golfbanen
- Syre - Hålandsvågen
- Syreneset
- Strandpromenade bade- Olena, via torget, til Vadholmsskjæret – Kanalvegen - Lahammer

Åkra

- Turveg/ kyststi Stong - Åkrasanden - Nordre Liknesveg – Ferkingstad havn – Hop
- Turveg Åkrasanden – idrettsanlegget – parken – Rådhusvegen - Grunnvikjå - Tjøsvoll vest - Tjøsvoll bro
- Tjøsvoll bro - Tjøsvollsvatnet vest – Tostemvegen - langs Årvollsåna - Tostemvegen - Myrdalsvegen/ Håstø - fjellagshytta Kinnebu
- Tostemvegen - Killingstjørn - Kjersfjell – Aureivegen – Brekke, med armer til Tostemmen og Veakrossen
- Strandpromenade Kommunekaien – Foreningskaien – kaien - Trålbøteriet – Holmavegen - Mortholmen

Vedavågen

- Veakrossen - Revurvegen – Sletten/ idrettsanlegget, og langs bekken gjennom næringsområdet - Veamyr
- Kyststi Nesvegen - Hapaløksodden

Kopervik

- Liarlund
- Kopervik havn – Festplassen - Søregata - Kalvatresjøen
- Strandpromenade/ kyststi Kopervik havn – langs gjestehavna - Vippebroa - Stølebuktvegen - Stølebukta - Eidsbotn - Asaldalvegen
- Fotvatnet rundt
- Gamle Sundsveg, med arm til grendehuset

Avaldsnes

- Kong Augvaldsveg - Bukkøy
- Fransehagen, Visnes

Torvastad/ Vikjå

- Bjørgene
- Hålandsvegen - Litlasundsfeltet

Norheim

- Moksheimstien, Norheim skole – Moksheim
- Kyststi Austbøvegen - Salhusvegen – de fem dårlige jomfruer - Jomfruvegen - Haugesund grense

Vormedal

- Moksheimstien med arm til travbanen og til Spannhelgelandsvegen - Høydalvegen
- Gamle kirkevegen Stemmen – Aksnesstranda
- Tuastad – dagsturhytta – Snikvegen
- Lindøy

Kolnes

- Eikjevegen – Raglamyr
- Eikjevegen – Dølevegen

Konsekvenser for miljø og samfunn

I dette kapittelet vurderes konsekvensene av de samlede arealbruksendringene i planen, i tråd med plan- og bygningsloven §§ 4-2 og 11-14 andre ledd og krav i Forskrift om konsekvensutredninger § 18, tredje ledd.

Samlede virkninger kan beskrives som det totale «fotavtrykket» som endret arealbruk medfører for relevante miljø- og samfunnsforhold, og er et viktig grunnlag for diskusjoner om arealbruk og eventuelle behov for endringer.

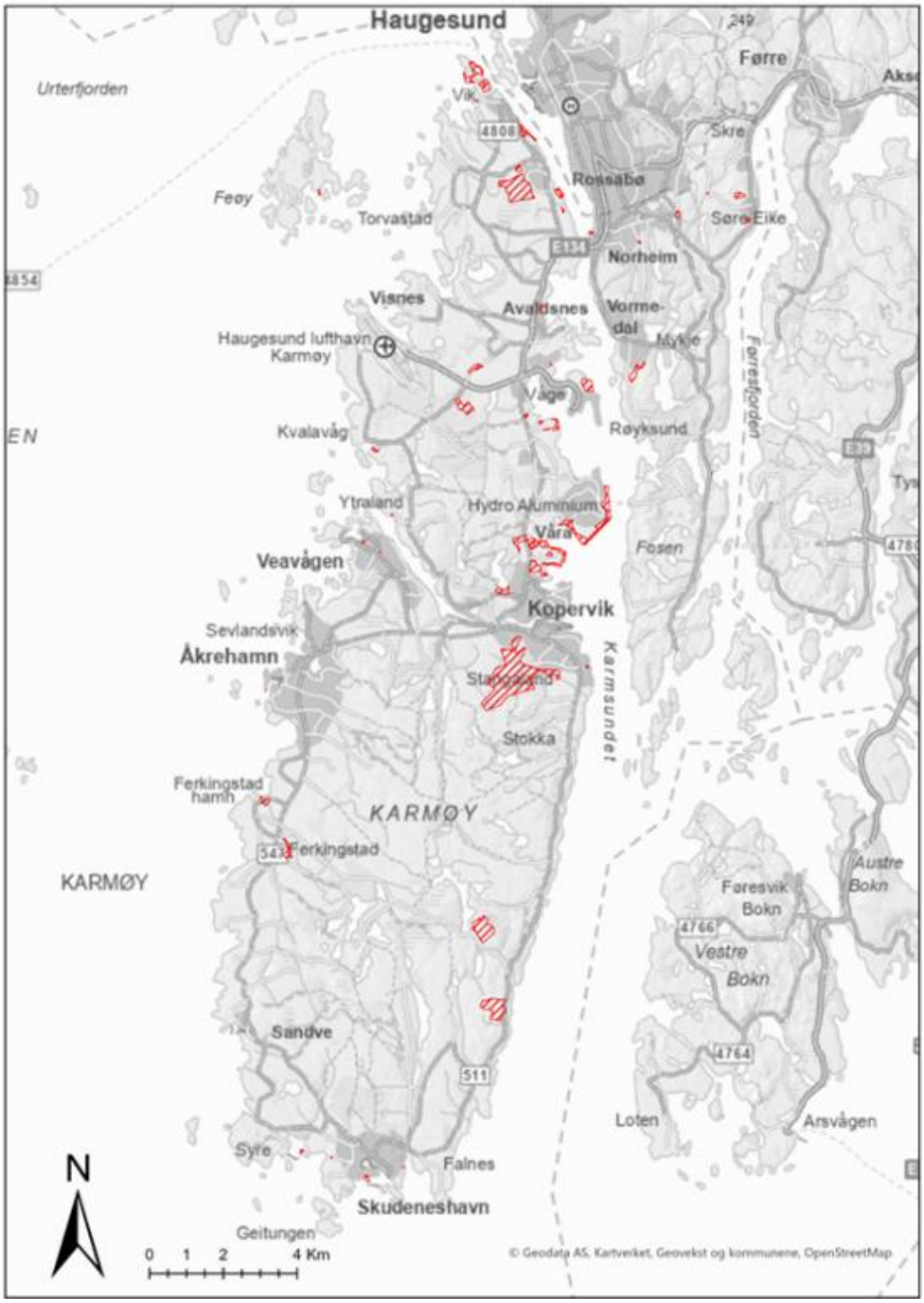
For de delene av kommuneplanens arealdel som omfatter nye områder til utbyggingsformål eller vesentlig endret arealbruk, er det gjort en samlet vurdering av konsekvenser både for arealformål og utredningstema. Hensikten med den samlede vurderingen er å belyse endringenes samlede belastning for arealformålene. Grunnlaget for vurderingene er tilgjengelig datagrunnlag og kjent kunnskap, samt de vurderingene som er gjort for de enkelte endringene og innspillene.

KU& ROS- analyse for vurderte arealendringer er vist i egne fagrapporter

- Konsekvensutredning og ROS- analyse av arealendringer Karmøy kommune (Multiconsult 23.10.2026)
- Overordnet KU akvakulturanlegg i Karmøy (Evox oktober 2026)

KU & ROS for arealendringer på land

Kartet under viser en oversikt over arealendringer som er utredet.



Tabellen under viser hovedresultater av samlet konsekvens av arealendringene satt opp etter arealkategorier. Av tabellen ser man at det særlig er arealutvidelse for næringsområder som har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Samlet virkning av arealendringer		
4	småbåtanlegg i sjø	noe negative konsekvenser
1	småbåtanlegg på land	Ubetydelige konsekvenser
	Akvakultur	Ubetydelige konsekvenser (egen KU for eksponerte)
4	tjenesteyting	noe negative konsekvenser
7	Teknisk infrastruktur	noe negative konsekvenser
12	næringsformål	Flere av områdene får stor eller svært stor negativ konsekvens for landskap, naturmangfold, naturressurser, kulturmiljø og forurensning.
1	Havneområde i sjø	noe negative konsekvenser
1	Kombinert formål bolig/ næring	noe negative konsekvenser
6	boligformål	små til noe negative konsekvenser
2	Fritidsbebyggelse og turisme	store negative konsekvenser
6	Friområde/ grønnstruktur	Ubetydelige konsekvenser
1	Energianlegg (solcelleanlegg)	noe negative konsekvenser
3	Idrettsanlegg (etablerte)	noe negative konsekvenser

Utvidelse av 12 næringsområder er utredet. Endringene omfatter totalt 650,8 daa nytt næringsareal, hvorav 483 daa er utfylling i Karmsundet. I tillegg til utfylling i Karmsundet kommer økningen i arealformål av utvidelser av eksisterende næringsområder, omdisponering av jordbruksarealer og inngrep i naturverdier, strandsone og landskap.

De endringene som er vurdert til å medføre stor eller svært stor negativ konsekvens for landskap, naturmangfold, naturressurser, kulturmiljø og forurensning er i hovedsak ikke tatt med i ny kommuneplans arealdel. Dette gjelder områdene

- Bygnes Nord 99/4-5 og 102/159
- Bygneshalvøya 102/130 m.fl.
- Storøy 140/42
- Kolstøneset 239 og 245

Endring av Hydrotomta 96/53 m.fl. har svært stor konflikt med naturmangfold, stor konflikt med landskap og middels stor konflikt med forurensning. Endringen vil samlet sett få stor negativ konsekvens for området. Avbøtende tiltak for naturmangfold kan være å redusere utfyllingsområde til å gjelde utenfor allerede utfylt areal. Det reduserer belastning på funksjonsområde for fugl, samt inngrep i kystlynghei og andre verdifulle naturtyper på land. Endring av Hjertebukta Husøy 278-3 vil få svært stor negativ konsekvens for kulturmiljø og stor negativ konsekvens for landskap og naturmangfold. Samlet sett vurderes endringen til å få stor negativ konsekvens for området.

Husøy og Håvik er utpekt som regionalt viktige næringsområder til sjø, og har stort potensiale for videreutvikling. De sjønære arealene er strategisk viktige lokasjoner for regionens maritime og marine næring, samt prosessindustrien i fylket, og står sentralt i regionens utvikling av grønn industri.

Næringsområdet Hydrotomta er utpekt som både regionalt viktig sjøretta næringsområde og regionalt viktig energiknutepunkt i regionalplan for grønn industri. Den nye Karmøy- trafoen Håvik skal etableres på tomta de nærmeste årene og vil gi god energikapasitet og nye muligheter. Næringsområdet ligger langs hovedleden gjennom Karmsundet, og har adkomst til Fv547 via toplankryss med god kapasitet og kommunal veg med gang- og sykkel- veg. Hydrotomta er et av de mest sentrale næringsarealene i kommunen, med stort potensiale for videreutvikling av

kraftforedlende virksomhet og tilhørende sirkulære løsninger og virksomheter. Haugesund Windport Haavik er et samarbeidsprosjekt mellom Karmsund havn og Norsk Hydro. Partene vurderer muligheten for å utvide arealet på Håvik for å legge til rette for virksomhet i tilknytning til den nasjonale havvindsatsingen. Annen sjøretta virksomhet kan også være aktuelt. Partene ønsker å legge næringsområdet til rette med kaifront som gir området et stort potensiale for videreutvikling.

På Husøy er det et presserende behov for mer næringsareal med sjøtilknytning. Behovet for sjøretta næringsareal og Hjertebuktas beliggenhet i direkte tilknytning til Husøy tilsier at innspillet fra Karmsund havn bør videreføres i planen. Konsekvensene av utvidelsen bør vurderes i lys av den samlede arealbruken og eksisterende aktiviteten i området. I planen er det lagt inn avbøtende tiltak som forlengelse av eksisterende landskapsvoll for å skjerme Avaldsnes kulturmiljø, og denne kan forlenges.

Karmøy kommune har med bakgrunn i disse to næringsområdene sin sentrale betydning for næringsutvikling valgt å videreføre utvidelsene i ny kommuneplan slik de er utredet. Øvrige utvidelser av næringsområder i ny kommuneplan er

- Storesund 142/13 m.fl (samlet noe negativ konsekvens)
- Litlasund 123 (samlet middels negativ konsekvens)
- Raglamyr 296-2 (samlet middels negativ konsekvens)

Endringene på Storesund og Litlasund er noe redusert og justert som avbøtende tiltak etter gjennomført KU. På Litlasund er det bl.a. lagt inn grønnkorridor langs en bekk som ikke er omtalt i KU.

Endring Syrevågen 159 er innspill med forslag om turistformål. Endringen har svært stor konflikt med temaet naturmangfold, stor konflikt med landskap og middels/noe negativ konflikt for friluftsliv og kulturmiljø, og samlet sett stor negativ konsekvens. Karmøy kommune ønsker å videreføre endringen med bakgrunn i gjenbruk av etablert næringsbygg med tilhørende kaier og båtopptrekk. Arealet er redusert etter gjennomført KU, slik at bare bearbeidet terreng kan videreutvikles.

Ellers videreføres de øvrige endringene som er konsekvensutredet på land i ny plan.

KU& ROS for akvakulturanlegg i sjø
KU og ROS for eksponerte akvakulturanlegg er en oppfølging av Mulighetsstudie – næringspotensial for akvakultur i Karmøy og Bokn kommune (2021).

Ved vurdering av nye akvakulturarealer må mulig påvirkning ses i sammenheng med vannforekomstens tilstand, miljømål og øvrige belastninger. KU- rapporten fra Evox gir et overordnet faglig grunnlag for vurdering av nye sjøarealer til akvakultur i Karmøy kommune som del av arbeidet med ny kommuneplan. Vurderingene bygger på tilgjengelig kunnskap om natur- og miljøforhold, eksisterende bruk, risiko og samlet belastning.

Kartet under viser en oversikt over arealendringer for akvakulturanlegg som er utredet i sjø, med justerte arealer for vurdering av akvakultur. Opprinnelige områder fra mulighetsstudien er vist med blå flater og justerte vurderingsarealer med grønne flater.



Utredningen omfatter de opprinnelige Blokk 1–5 og seks justerte eller supplerende arealer identifisert gjennom den videre arealsilingen. Sjøtrafikk, fremkommelighet og navigasjon er de viktigste konflikttemaene i utredningen. Alle fem opprinnelige blokker vurderes samlet å ha stor negativ konsekvens med de vurderte avgrensningene, og ingen anbefales videreført uendret. Kystverkets tilbakemelding har vært sentral for vurderingene og for utarbeidelsen av forslag til mindre delområder og alternative plasseringer.

Blokk 1-A, 1-B, 2-A, 3-A, 3-B og 5-A anbefales tatt inn i høringsforslaget som foreslåtte akvakulturarealer. De nye avgrensningene reduserer flere direkte arealkonflikter sammenlignet med de opprinnelige blokkene. For Blokk 2-A og Blokk 5-A, som henholdsvis delvis og helt ligger utenfor de opprinnelige blokkene, er det gjennomført supplerende ROS- og konsekvensvurderinger for hele den nye avgrensningen.

Sjøtrafikkens arealbehov og navigasjonsforhold er sentrale for alle de foreslåtte arealene, og det er gjenstående avklaringsbehov. For Blokk 2-A og Blokk 5-A må også nærheten til eksisterende akvakultur og mulig smitteforbindelse vurderes nærmere. Fiskeriinteresser må følges opp, særlig i Blokk 2-A og i Blokk 3-A og 3-B. For Blokk 3-A må forholdet til registrert undersjøisk infrastruktur avklares. De foreslåtte arealene må vurderes både enkeltvis og samlet. Flere etableringer kan påvirke de samme seilingsrutene, fiskearealene og naturverdiene. Områdene inngår i SVO Jæren–Boknafjorden, og usikkerheten om lokale naturforhold og fremtidig produksjonsomfang må inngå i vurderingen av samlet belastning.

Blokk 4 anbefales ikke videreført i denne planfasen. Hovedbegrunnelsen er Kystverkets fraråding, med særlig vekt på forventede trafikkendringer ved utbygging av Utsira Nord og behovet for å opprettholde tilstrekkelige ferdselsarealer. En eventuell senere vurdering må bygge på oppdatert kunnskap om trafikkmønster og tilgjengelig manøverrom.

De seks områdene som anbefales i rapporten legges inn i ny kommuneplan som kombinert formål akvakultur/ ferdsel. Arealbruken i kommuneplanen innebærer en overordnet arealavklaring. Etablering av konkrete akvakulturanlegg forutsetter senere lokalitets- og søknadsbehandling, nødvendig dokumentasjon og tillatelser etter relevant sektorregelverk.

Overordnet KU – akvakultur Karmøy (2026) er vedlagt saken.

Vurdering av samlede konsekvenser av ny kommuneplan

Ny kommuneplans arealdel er bygd rundt tre spørsmål fra planprogrammet: «Hvor skal vi handle og jobbe?», «Hvor skal vi bo og leve?» og «Hvordan skal vi ta vare på naturressursene?» Disse temaene synliggjør sammenhengen mellom samfunnsmålene og de foreslåtte arealgrepene.

Effektiv saksbehandling og bedre forutsigbarhet

Ny kommuneplan gir kommunen et oppdatert styringsverktøy og et bedre grunnlag for å planlegge helhetlig. Dette gir mer effektiv saksbehandling og bedre forutsigbarhet for utbyggere og innbyggere som ønsker å investere i kommunen

Attraktive og robuste byer og lokalsentre

Ny senterstruktur og rett virksomhet på rett sted vil styrke byene og lokalsentrene med nye funksjoner og økt aktivitet. Dersom man bor, handler og jobber nær sentrumsområdene vil det styrke sentrene og gi en enklere hverdag. Lokalisering av handel, kontor og tjenestetilbudet i sentrumsområdene vil fungere som en magnet for videre boligutvikling, som igjen bidrar til økt attraktivitet og investeringsvilje i byene og lokalsentrene. Kort avstand til daglige gjøremål bidrar til god tilgjengelighet for alle og en mer miljøvennlig mobilitet. Attraktiviteten i byene og lokalsentrene styrkes ved å ta vare på stedsidentiteten og sørge for en tydelig struktur, god arkitektur og gater og byrom tilpasset mennesker.

Attraktive og fremtidsrettede næringsområder

Prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» handler om å kunne minimere det samlede transportbehovet og utslippene, samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv og god trafikkavvikling både i sentrene og i næringsområdene. Både næringen selv, arbeidstakere og besøkende har ulike behov for tilgjengelighet og areal.

Ved å lokalisere detaljhandel, tjenesteytende funksjoner og rene kontorbygg i sentrene frigis næringsområdene til mer plasskrevende virksomheter som har behov for nærhet til hovedvegnett og sjø. Denne type virksomheter har gjerne en høyere andel tungtransport.

Plangrep for bedre bomiljø

Gode og trygge bomiljø med sosiale møteplasser og kort vei til daglige gjøremål vil styrke bostedsattraktiviteten i kommunen. Ny kommuneplan bygger videre på dagens bosettingsmønster, ved å styrke de etablerte sentrene med etablering av ny boligbebyggelse. Å satse på boligutvikling i tilknytning til sentrene og tilpasse arealreservene til det forventa behovet, vil legge til rette for en mer aldersvennlig samfunnsutvikling og flere leiligheter. Denne strategiske tilnærmingen til boligutviklingen vil også gi kommunen større forutsigbarhet og mulighet for å gjøre riktige investeringer i teknisk og sosial infrastruktur.

Vurderingskriteriet *støyutsatt område* er lagt til grunn for planvask av ledige boligområder. Planleggingsprinsippet om rett virksomhet på rett sted bidrar også til at man unngår boligbebyggelse tett på industrivirksomheter som kan gi miljøutfordringer.

Utbyggingsareal tilpasset det forventede behovet

De samlede arealreservene til utbyggingsformål i ny kommuneplan er på totalt ca. 6 428 daa. Totalt er ca. 4 026 daa. tilbakeført til LNF- formål, mens 1100 da er nytt utbyggingsareal og 277 daa gjenbrukes til nytt utbyggingsformål. Det betyr at de samlede arealreservene i ny plan er redusert med 2 646, eller nesten 30 % sammenlignet med gjeldende plan fra 2015 som var på totalt 9 074 daa.

Det er særlig arealreserver til boligformål som er tilbakeført til LNF- formål, ca. 3 000 daa. Ca. 500 daa. er arealreserver til næringsformål, mens resten er fordelt på andre utbyggingsformål.

Tilbakeføring av utbyggingsarealer er gjort etter vedtatte vurderingskriterier, der målet har vært å sikre landbruk, natur, friluftslivsinteresser og andre samfunnsinteresser for fremtidige generasjoner, og for å styre utviklingen i ønsket retning og tilpasse arealreservene i den nye planen til det forventa behovet.

Plangrep for å redusere klimagassutslipp

Klimagassutslippene per karmøybu var i 2024 på 13,3 tonn CO_2 per innbygger. Hovedårsaken er en stor industri, - olje- og gassektor, sjøfart, jordbruk og veitrafikk. Andre årsaker til høyt klimautslipp i Karmøy er et spredt utbyggingsmønster med mange og lange bilreiser, og nedbygging av myr, våtmark og andre karbonrike områder.

Ny kommuneplan tar to avgjørende grep for at Karmøy på sikt vil få en mer klimavennlig mobilitet; rett virksomhet på rett sted, der detaljhandel, kontor og tjenesteytende funksjoner er samlet i sentrumsområdene, - og den strategiske boligutviklingen der boligveksten skjer nær byer og lokalsentre med korte turer til de daglige gjøremålene, slik at flere kan gå og sykle.

En annen viktig del av løsningen for å redusere klimagassutslipp, er å stanse utslipp av klimagasser som forårsakes av ødeleggelse av naturens karbonlagre. Særlig karbonlagre i myrer har blitt skapt over lang tid, og er umulig å gjenopprette på kort sikt. Norske myrer lagrer minst 950 millioner tonn karbon på fem prosent av landarealet. Dypere myrer har større karbonlager, men i gjennomsnitt har norske myrer et estimert karboninnhold på 50 kg per kvadratmeter.

Arealreserver for utbyggingsformål er gjennomgått for å unngå bygging på myr og våtmark som et av vurderingskriteriene for planvask. Utbyggingsarealer på myr og våtmark er tilbakeført til LNF.

Nibio sin klimagasskalkulator er benyttet til å sammenligne potensielt klimagassutslipp som følge av utbygging av gjeldende kommuneplan med ca. 9000 daa. samlet utbyggingsareal, og ny kommuneplan med ca. 6400 daa. samlet utbyggingsareal.

Estimert samla effekt som følge av utbygging av gjeldende kommuneplan er beregnet til 287000 tonn CO_2 - ekvivalenter i løpet av 20 år. Estimert samla effekt som følge av utbygging av ny kommuneplan er beregnet til 216000 tonn CO_2 - ekvivalenter i løpet av 20 år. Det vil si at ny kommuneplan vil gi en estimert reduksjon av klimagassutslipp på ca 25%.

Hydro aluminium står for over 50 % av Karmøy sine klimagassutslipp. Pilotprosjektet til PERMIN (omtalt under plantema næring) kan få stor betydning for CO_2-utslippet til Hydro aluminium Karmøy og klimaregnskapet til kommunen dersom det videreføres som en permanent løsning for mineralisering av karbon. To arealer er lagt inn som hensynssone for å sikre mineralressurser.

Plangrep for bedre klimatilpasning og reduserte utbyggingskostnader

I arbeidet med sammenhengende grønnstruktur er kartløsning med avrenningslinjer benyttet til å sikre arealer for naturlig overvannshåndtering og blågrønne løsninger. Arealer langs sjøen er sikret som grønnstruktur både for å gi bedre tilgjengelighet for allmennheten og for å sikre bebyggelse mot havnivåstigning og stormflo.

Vurderingskriteria teknisk infrastruktur (veg, vann, avløpsnett, Krav til renseanlegg) er lagt til grunn for planvask av ledige utbyggingsområder i gjeldende kommuneplan. Arealer som ikke har etablert infrastruktur eller vil medføre store investeringer er tilbakeført til LNF.

Gjenbruk av arealer og etablert bygningsmasse

Særlig når det gjelder kommunens behov for arealer til tjenesteyting frem mot 2050 er det lagt stor vekt på gjenbruk av egne arealer. I hovedsak vil kommunen kunne etablere nye funksjoner innenfor egen eiendomsmasse.

Generasjonsskifte og gjenbruk av eksisterende boligmasse stimuleres ved å tilpasse arealreservene til behovet, og legge til rette for en strategisk boligutvikling, der ny boligbebyggelse etableres i tilknytning til byer og lokalsentre med etablert infrastruktur. Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer og dermed gjenbruk av eksisterende bygninger vil også bidra positivt til å redusere klimagassutslipp.

Byggegrense mot sjø og lempede krav til uteopphold og parkering

I ny kommuneplan er det lagt inn byggegrense mot sjø tilpasset etablert bebyggelse og stedlige forhold, som vil gjøre det lettere for innbyggere å gjøre tiltak på egen tomt i 100 metersbeltet. I dag må det søkes dispensasjoner fordi gjeldene kommuneplan ikke har byggegrense mot sjø. Videre lempes det på kravene til uteoppholdsareal, samt at tiltakshaver kan søke fritak for opparbeidelse av lekeplass i bysentrum når det finnes egnede byrom. I tillegg foreslås det å sette maksgrense og fjerne minimumskravet til P-plass for å stimulere til sentral boligbygging.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ifølge plan- og bygningslovens § 4.3 skal det for planarbeidet utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Samfunnssikkerhet og klimatilpasning er viktig for å skape bærekraftige og robuste samfunn som tåler klimapåkjenninger og annen risiko. Hensikten med ROS-analysen er å gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen. ROS-analysen skal i hovedsak dreie seg om samfunnssikkerhet, dvs. hendelser med konsekvenser for samfunn og innbyggerne. Dette kan knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, eller som følge av arealbruken.

Overordnet ROS- analyse for Karmøy kommune ble utarbeidet i 2024. Overordnet ROS har belyst flere tema som må følges opp i kommuneplanens arealdel

- Natur- og klimahendelser
- Andre vær- og klimahendelser, kombinasjon av enkelthendelser
- Store ulykker
- Store branner og eksplosjoner
- Hendelser knyttet til infrastruktur og forsyningssikkerhet

KU& ROS- analyse for vurderte arealendringer er vist i egne fagrapporter; Konsekvensutredning og ROS- analyse av arealendringer Karmøy kommune (Multiconsult 23.10.2026) og Overordnet KU

akvakulturanlegg i Karmøy (Evox oktober 2026). ROS-analysene bygger på metode gitt i Direktoratet for sikkerhet og beredskaps (DSB) veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, 2017.

Risikovurderinger som er gjort for arealendringene i planen

- Ekstremvær (stormflo, vind, bølger og brann)
- Naturfare (skred, flom, overvann og erosjon)
- Infrastruktur (vei, skipsfart, forsyning av vann, VA-håndtering, energi/el og gass)
- Offentlige tjenester (inkl. nød og redning) (politi, ambulanse og brann)
- Trafikkulykke
- Storulykke, akutt forurensning og/eller sabotasje

Samlet viser analysen at de fleste risikoene knyttet til ekstremvær og naturfare kan reduseres til et akseptabelt nivå gjennom planmessige og tekniske tiltak. De viktigste anbefalte tiltakene er å innarbeide hensynssoner for flom og kvikkleire, stille krav til geoteknisk dokumentasjon, følge sikkerhetsnivåene i TEK17 for flom og skred, samt fastsette minimum kotehøyder og krav til dokumentert sikring mot stormflo, bølger og vanninntrenging. Risiko knyttet til disse temaene vurderes derfor i hovedsak som håndterbar dersom nødvendige avklaringer og sikringstiltak gjennomføres i reguleringsplanleggingen.

Kritiske samfunnsfunksjoner og infrastrukturer påvirkes i liten grad av de foreslåtte arealendringene. Risikoen kan i hovedsak håndteres gjennom ordinær planlegging og prosjektering, men det bør stilles krav til at adkomst, framkommelighet og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy dokumenteres i reguleringsplaner for nye utbyggingsområder. Dette vil bidra til å sikre tilfredsstillende beredskap og redusere sårbarheten knyttet til nødetatenes respons ved framtidige hendelser.

Samlet sett vurderes trafikkulykker som en håndterbar risiko for de fleste arealendringene. Der det er gitt gul vurdering, er årsaken i hovedsak forventet trafikkvekst eller eksisterende utfordringer i vegnettet, og risikoen kan reduseres gjennom trafikkanalyser, trafikksikkerhetsvurderinger og nødvendige utbedringer av kryss og adkomstforhold.

For temaet storulykke, akutt forurensning og/eller sabotasje er det kun en arealendring som er vurdert å medføre forhøyet risiko. De fleste innspillene er vurdert til grønn risiko fordi sannsynligheten for slike hendelser er lav, og fordi arealbruken ikke innebærer håndtering av farlige stoffer eller virksomheter med stort skadepotensial.

Det er ingen endringer eller innspill som er vurdert til å ha høy risiko - og sårbarhetsforhold (rød vurdering). Ulike risiko- og sårbarhetstema er ivaretatt i planen ved arealbruk og hensynssoner.

Oppfølgingspunktet om skogbrannfare fra overordnet ROS er ikke arbeidet videre med ny kommuneplans arealdel. Beredskap brann har fått utarbeidet et kartlag som viser at om lag 10000 eksisterende bygg i Karmøy kan være utsatt for risiko ved skogbrann. Sannsynlighetsreduserende tiltak vil være ytterligere kartlegging av risiko for at brann i vegetasjon smitter til boligområder. Krav til avstand/barrierer mellom hus og vegetasjon ved nybygg i reguleringsarbeidet bør vurderes.

Føringer i plankart, bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, samt tilhørende strategier og kunnskapsgrunnlag. Kommuneplanen virker sammen med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og andre lover og forskrifter. Dette gjelder særlig de juridisk bindende delene av planen som er plankartet og planbestemmelsene.

Plankartet gjelder for hele kommunen og viser overordnet arealdisponering og hensynssoner for bruk og vern av arealene. Plankartet er utformet entydig, og det går fram av tegnforklaringen og de tilhørende bestemmelsene hvilke arealformål områdene kan brukes til, og hvilke hensynssoner, restriksjoner og krav som gjelder. Plankartet viser hovedtrekkene i arealbruken og de arealformålene og hensynssonene som fastlegges i planen. I kartet vises arealformål, hensynssoner, linjer og punkt i tråd med nasjonal kartforskrift. I noen områder angis det flere hensynsoner for samme areal.

Kommuneplanen revideres jevnlig, og tar opp i seg ny politikk og føringer. Gjeldende reguleringsplaner som skal virke sammen med kommuneplanen kan være gamle og kan være i strid med nye nasjonale føringer. I ny arealdel videreføres derfor hovedprinsippet i plan- og bygningsloven om at sist vedtatt plan gjelder foran eldre planer ved motstrid. Under kapittelet Vedlegg er reguleringsplaner som må oppheves eller endres som følge av ny kommuneplan listet opp.

Kommuneplanen skal belyse hvordan planen virker sammen med regionale og nasjonale føringer og planer, og de temaene det gis bestemmelser og retningslinjer til må være innenfor lovens rammer. Bestemmelsene er juridiske bindende regler, mens retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. Bestemmelsene er skrevet uten kursiv og er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk. Retningslinjer står i kursiv.

Planbestemmelsene har 4 delkapitler:

- Generelle bestemmelser
- Tematiske bestemmelser
- Bestemmelser til spesifikke formål
- Hensynssoner

De generelle bestemmelsene stiller blant annet krav til reguleringsplan. Noen få områder har krav til områdeplan. Det er et generelt krav til reguleringsplan, med noen unntak, blant annet dersom tiltakets samlede bruksareal (BRA) er mindre enn 800 m2 eller inneholder færre enn 4 boenheter.

De tematiske bestemmelsene omhandler tilpasning til landskap, arkitektur og kulturmiljø, naturmiljø og naturmangfold og miljø. Bokvalitet og uteoppholdsareal, mobilitet og parkering, massehåndtering og krav til teknisk infrastruktur.

Bestemmelser og retningslinjer til arealformål gir mer konkrete bestemmelser for de ulike arealformålene, som hvilke ulike funksjoner som tillates hvor, krav til utnyttelse, høydebestemmelser, åpne fasader mot byrom i sentrumsområdene, bruk og vern av sjøarealer med videre. Det er blant annet stilt krav til minst 6 boliger pr daa i sentrumsområdene, og minst tre boliger pr daa. dersom det søkes om fire eller flere boliger innenfor boligområdene. Etablerte boligeiendommer i LNF-områdene får nye og mer fleksible bestemmelser.

Hensynssonene har bestemmelser og retningslinjer for sikringssoner, støysoner, faresoner, og soner med særlige krav til gjennomføring. Det er også krav til soner med særlige hensyn, som bevaring av landskap, kulturmiljø, naturmiljø, naturrestaurering, sikring av mineralressurser, samt båndleggingssoner etter annet lovverk.

Plandokumentene inneholder også ulike temakart som viser kart med hensynssoner kollektivnett, mobilitetspunkt, sykkelnett og turstier enkeltvis, for å gi bedre lesbarhet. Temakart viser også kunnskapsgrunnlag som LNFK- kartleggingen fra 2022 og gå- og sykkelkart for byene.

Temakartene er samlet som eget dokument vedlagt planen.

Planprosess og medvirkning

Organisering av planarbeidet

Kommunestyret har som kommunens øverste planmyndighet fastsatt planprogrammet og skal vedta kommuneplanens arealdel, mens formannskapet har lagt planprogrammet ut på høring og fungerer som politisk utvalg for planprosessen underveis i henhold til vedtatt delegasjonsreglement. Formannskapet førstegangsbehandler planforslaget før offentlig ettersyn og innstiller planforslaget til kommunestyret.

Formannskapet oppnevnte et politisk arbeidsutvalg ved oppstart av planarbeidet (FSK- 137/23). Utvalgets oppgave har vært å følge planprosessen i tett samarbeid med administrasjonen. Politisk arbeidsutvalg har hatt omtrent 8 årlige møter med administrasjonen underveis i planprosessen. Arbeidsutvalget er et underutvalg av formannskapet uten formell vedtaksmyndighet, og har lagt frem flere forankringspunkter for Formannskapet underveis i prosessen. Utvalget har også rapportert årlig om status og framdrift i arbeidet til formannskap og kommunestyre.

Kommunedirektøren er øverste ansvarlig for kommuneplanarbeidet i administrasjonen. Kommunedirektørens ledergruppe har fungert som administrativ styringsgruppe for planarbeidet. Ansvaret for å utarbeide forslaget til ny kommuneplanens arealdel er underlagt teknisk sjefs stab, ved kommuneplanlegger. En planredaksjon med ressurser fra By- og samfunnsutvikling/ Areal – og byggesak har bistått med organisering av medvirkningsarbeidet og ressurser til deloppgaver. Ni arbeidsgrupper for hvert av plantemaene i planprogrammet har bidratt med kartleggingsoppgaver og faglige vurderinger av nye arealbehov og mottatte innspill til planarbeidet. Kompetansen på ulike fagområder som administrasjonen besitter har vært en avgjørende ressurs i arbeidet, der et solid kunnskapsgrunnlag ligger til grunn for planforslaget.

Medvirkning underveis

En god arealplan kan ikke produseres innenfor rådhusets fire vegger. Derfor er det lagt opp til stor grad av medvirkning fra enkeltpersoner, lokalsamfunn, interessegrupper, organisasjoner, virksomheter og næringsliv på ulike måter – noe også lovverket pålegger kommunen. Planfolk i kommunen har gjennomført medvirkning i prosessen på ulike arenaer. Det betyr at veldig mange har hatt bidratt inn i prosessen – og enda flere har hatt mulighet for det.

Plan for medvirkningsarbeidet er gjort rede for i planprogrammet. Det er utarbeidet en egen medvirkningsplan og kommunikasjonsplan for planprosessen.

Informasjon om planarbeidet

Kommunens nettside har vært oppdatert med ny informasjon underveis i planarbeidet, og har vært godt besøkt. https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/kommuneplanen/kommuneplanens-arealdel-2/

Rullende annonse i Haugesunds Avis er benyttet i høringsperioden og blant annet i forbindelse med åpne kontordager ved oppstart av planarbeidet. Kommunens facebook-side med nær 12 000 følgere har også vært godt besøkt.

Digital innspillsløsning

Alle mottatte innspill er lagt inn i den digitale løsningen, som er tilgjengelig på kommunens nettside.

Gjennomførte arrangementer og åpne møter

- 5 åpne kontordager på bibliotekene i innspillsperioden. Oppmøte varierte noe, men jevnt over godt besøkt. Dialog med organisasjoner og lag, privatpersoner og enkelte utbyggere.
- Åpent møte – sammen om fremtidens Karmøy med Holth og Winge 27.08.2024

- Åpen workshop – fra versting til foregangskommune med Statsforvalteren i Rogaland 20.11.2024
- Åpent arbeidsverksted om behov for næringsarealer i kommunen 26.03.2025
- Åpent møte – Hva skaper attraktive og levende byer og lokalsamfunn med fire eksterne foredragsholdere 12.10.2026

Politisk informasjon og forankring

- Workshop – fra versting til foregangskommune med kommunestyret 16.06.2025
- Workshop – strategisk boligutvikling med gruppeledere, administrativ ledelse og tillitsvalgte 03.06.2026

Det har vært orientering om planarbeidet i de politiske organer og underutvalg i flere runder underveis i prosessen. Det har også vært orienteringsmøter internt i den administrative organisasjonen.

Dialogmøter

Det har vært et stort antall dialogmøter møter med ulike interessegrupper, næringsforeninger, grendeutvalg, lag og foreninger, og ikke minst en rekke ulike næringslivsaktører. Det har også vært tematiske møter med nabokommunene Haugesund og Tysvær underveis i prosessen for å drøfte og avklare interesser og behov på tvers av kommunegrensene.

Regionalt planforum

Samarbeid med statlige og regionale myndigheter har primært skjedd i regionalt planforum

- 25.02.2026 med administrativ ledelse
- 21.10.2026 med administrativ og politisk ledelse

Informasjon og medvirkning i høringsperioden

Høring av planforslaget vil bli varslet på vanlig måte etter kravene i plan- og bygningsloven, på kommunens nettside og i Haugesunds avis.

Dersom en endring i kommuneplanen vurderes å ha stor betydning for enkelteiendommer, vil grunneiere og rettighetshavere varsles særskilt. Dersom en kommune for eksempel vil justere formålsgrense slik at eiendommer som tidligere har vært i regulert utbyggingsområde, blir liggende i nytt LNFR-område, skal grunneierne i dette området varsles om planendringen, slik at de blir gjort oppmerksom på konsekvensene planen får for framtidig arealutnytting. Hvorvidt varslingsplikten inntrer vurderes konkret i forhold til hvilken betydning endring i kommuneplanens arealdel vurderes å ha for den konkrete eiendommen.

Kommunens nettside vil bli oppdatert når forslaget til ny kommuneplan legges frem. Nettsiden vil ha en innbyggerportal og en portal for næringslivet.

Innbyggerportalen vil ha et digitalt kart hvor man kan velge sitt lokalsenter med informasjon om stedet og hvilke muligheter kommuneplanen gir for stedet, via film, utsnitt av plankartet og informasjonstekst.

Næringslivsportalen vil vise et kart med næringsområdene i planen, og informasjon om hvilke muligheter for næringsutvikling kommuneplanen legger til rette for, via film og informasjonstekst.

Den digitale innspillsløsningen skal også benyttes i høring av planforslaget, der de som har gitt innspill får svar på om innspillet er tatt med videre eller ikke. KU og ROS -analyse av innspill som innarbeides i planen vil også legges ut der.

I høringsperioden er det planlagt for offentlige informasjonsmøter som forklarer planforslaget og gir informasjon om hvordan innbyggerne kan gi sine høringsinnspill, og det vil bli satt opp åpne kontordager hvor publikum kan komme innom for direkte samtale med saksbehandler. I tillegg vil kommunens nettside være informativ og pedagogisk, sånn at flest mulig skal kunne finne informasjon om det de trenger der.

Vedlegg

Oversikt over planforslagets dokumenter
Her følger en oversikt over planforslagets samlede innhold med navn på de ulike plandokumentene med tilleggsrapporter og kunnskapsgrunnlag som er utarbeidet.
Vedlegg 1 - Plankart og arealendringskart
Vedlegg 2 - Planbestemmelser
Vedlegg 3 – Planbeskrivelse med samlet KU & ROS
Vedlegg 4 - Forslag til arealendringer – alle plantema
Vedlegg 5 - Konsekvensutredning og ROS- analyse av arealendringer Karmøy kommune
Vedlegg 6 - Overordnet KU – akvakulturanlegg Karmøy kommune
Vedlegg 7 - Behandling av innspill – vurderingsfase 1-3
Vedlegg 8 - Behandling av innspill – vurderingsfase 4
Vedlegg 9 - Delrapport 2 – Vurdering av ledige boligarealer i gjeldende kommuneplan
Vedlegg 10 - Temakart
Vedlegg 11 - Senterstruktur
Vedlegg 12 - Vedlegg til rapporten Senterstruktur
Vedlegg 13 - Rett virksomhet på rett sted
Vedlegg 14 - Boligstrategi
Vedlegg 15 - Boliganalyse
Vedlegg 16 - Bystrategi
Vedlegg 17 - Formingsveileder Kopervik
Vedlegg 18 - Formingsveileder Åkrehamn
Vedlegg 19 - Formingsveilder Skudeneshavn
Vedlegg 20 - Tilgjengelighetskartlegging
Vedlegg 21 - Mulighetsstudie – Næringspotensial for akvakultur i Karmøy og Bokn kommuner
Vedlegg 22 - Rapport Karmøy – karbonlagring
Vedlegg 23 - Notat – finansiering av infrastrukturtiltak på Kolnes

Oversikt over forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Dette kapittelet viser en oversikt over reguleringsplaner som må endres eller oppheves etter at ny kommuneplan er godkjent. Reguleringsplaner godkjent etter 2015 som ikke er nevnt i denne oversikten er innarbeidet i ny kommuneplan.

Reguleringsplaner som må oppheves/ endres som følge av ny kommuneplan

111	Vikre – Sandve
113	Gamle Skudeneshavn
116	Hålandshøgda
119	Ershaug
124	Hålandshøgda Nord
125	Skudeneshavn
164	Hålandsvågen
165	Vikradalen
181	Raunfjell

193	Auste – Falnes
194	Lahammerodden
196	Ferkingstad Øst
209	Vea Øst
209A	Vea Øst
211	Grindhaug
216	Munkejord
217	Sevland
218	Hansadalen
226	Åkrehamn sentrum
261	Østhusneset
268 -2	Trælhaug
275	Bukta-Grunnevik
278	Tostemmen
291	Vea Nord I
293	Tostemmen Nord
294	Årvoll Nord
2004	Vea sentrum
2007	Årabrotsholmen
2015	Sjøenvegen
2041	Åkraøynå og Holmane
2055	Krokhaug og Siljeberg
2070	Detaljregulering for Krokhaugen 4/12 m.fl
2082	Salvøy
2088	Tangen
2123	Ny brannstasjon Veakrossen
2023002	Coop Obs bygg Åkrehamn
301	Stangeland
316	Industriområdet Østrem/Bygnes
319	Østrem
319-6	Tomt for barneskole, Kopervik
333	Nordre Vågen
334	Kopervik sentrum
334-2	Sveinsvolljordet
340	Sund
350	Amland
353	Sund
359	Melstokke
365	Midtstokke Sør
383	Karmøy distrikts psykiatriske senter
3001	Asalheim
3012	Asalheim
3035	Stangeland barneskole
3040	Favnamyrvegen 64/899 m.fl.
404	Velde
405-2	Storesund
423	Bøneset
425	Håvik terrasse
426	Vorrå/ Austevik

436	Industriområdet Osnesgavlen, Viken
450	Fiskåen
453	Litlasund
456	Hydro
466-2	Litlasund terrasse
470	Avaldsnes sentrum
473	Litlavikjå, Storesund
476	Kvalavåg
481	Utvik
4017	Utvik – Bøvågen
4030	Kvigefjell
4033	Vorrå/ Austevik
4045	Detaljregulering for Vorrå 99/5
4048	Storesund
4049	Storesund sør
4052	Detaljregulering for Kålstø
4067	Detaljplan for barnehage på Skeie
4070	Velde Øst
4080	Stutøy
513	Kartmyr
522-2	Bjøllehaugen
533	Hestmyr
540	Døle/ Skre
541	Eike Søndre
542	Eike Søndre øst for FV 832
543	Vestre Mykje
544	Norheim – nyregulering
546	Stemmemyr
552	Kolnes Golfpark
568	Vormedal sentrum
573	Kvednane
583	Tomt for barneskole – Mykje
5018	Detaljregulering for Norheim næringspark (endret bestemmelse om kontor)
5020	Soldal
5033	Oasen næringspark
5041	Snikvegen 85
5073	Seniorlandsby, Spanne
5079	Spannadalen
5109	Kolnes sentrum

Referanseoversikt

Kommunens nettside for kommuneplanens arealdel	https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/kommuneplanen/kommuneplanens-arealdel-2/
Kommuneplanens samfunnsdel	https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/innsyn-i-planer/kommuneplan/kommueplanen-samfunnsdel.10755.aspx
Kommunal planstrategi	https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/innsyn-i-planer/kommuneplan/kommunal-planstrategi-2020-2023.12085.aspx
andre kommunale styringsdok	https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/
LNFK- kartlegging Karmøy 2022	https://kommunekart.com/klient/karm%C3%B8y/arealkartlegging?urlid=9ed2a1df-5d93-4cc7-9852-d2a09e059e1d
FN's bærekraftsmål (Parisavtalen	https://www.fn.no/
Naturavtalen (COP15 Montreal)	https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/naturmangfold/innsiktsartikler-naturmangfold/naturavtalen/id2986497/
Plan- og bygningsloven	https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/2008-06-27-71
Klimaloven	https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-60
KU- forskriften	https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854
V712 Konsekvensanalyser	https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/handboker/hb-v712-konsekvensanalyser-2021.pdf
Statlige planretningslinjer	https://www.regjeringen.no/no/sok/id86008/?ownerid=&topic=2590133&documenttype=dokumenter/meldinger&term=statlig+planretningslinje

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging	https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id2985764/
T1442 Støyretningslinje	https://www.regjeringen.no/contentassets/7d2793f6d8254e4b9cc2c4f33592657f/t-1442-2021.pdf
Planlegging av by- og tettstedsstruktur (veileder KMD)	https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1365-planlegging-av-by-og-tettstedsstr/id87758/
Veileder for planlegging av fritidsbebyggelse	https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rettleiar-om-planlegging-av-fritidsbustader/id2929289/
Telemarksforskning – prognose	https://regionalanalyse.no/rapport/1149/5/1
Future living rapport Flyttestrømmer 2021	https://prognosesenteret.no/futureliving/
Artsdatabanken	https://artsdatabanken.no/rodlisteforarter2021/Resultater/Pavirkningsfaktorer
Veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra DSB, 2017.	file:///P:/kommuneplanens%20arealdel/ROS/samfunnssikkerhet_i_kommunens-arealplanlegging_metode-for-risiko_og_saarbarhetsanalyse.pdf
Regionale utviklingstrekk 2020	https://www.rogfk.no/vare-tjenester/samfunnsutvikling/regionale-utviklingstrekk-i-rogaland/
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/areal-og-transport/regionalplan-for-haugalandet/
Andre regionale styringsdokumenter	https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/
Næring og sysselsetting	https://regionalanalyse.no/rapport/12007/2/
RVU 2011 og 2017	https://www.rogfk.no/_f/p1/i56788e4f-d0cc-4f3b-a733-a7939a91dec7/reisevaneundersokelse-haugalandet-2017.pdf
Klimaprofil Rogaland	https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/rogaland
Områdestudie energinett	**https://plannett.nve.no/omraadestudie**
NINA – kartlegging av tomter for fritidsbebyggelse i Norge	https://api.nva.unit.no/publication/0198cc6adf78-533ed4f2-1435-4479-ba1c-362716fa4e7e