

Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 11.01.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 20/4366-40

4001 STAVANGER

Deres referanse: 2019/11811

Saksbehandler: Stein Nygaard

Offentlig ettersyn av områdeplan 5109 for Kolnes sentrum- Innsigelser fra Statsforvalteren

Det vises til deres brev datert 4.6.2021, hvor det fremmes innsigelse knyttet til planens foreslåtte boligtetthet og manglende bestemmelser som angir minimum boligtetthet. Det vises også til etterfølgende kontakt i anledning saken.

Statsforvalterens innsigelse er begrunnet i at planforslaget legger opp til lavere tetthet for boligbygging enn retningslinjene i Regional plan for areal og transport (ATP) på Haugalandet. Innsigelsen er rettslig hjemlet i plan og bygningsloven § 5-4. Krav til tetthet var et tema ved behandling av den gjeldende kommuneplan for området. Under henvisning til dette stilles det spørsmål ved om ikke innsigelsesretten knyttet til tetthetskravet nå er tapt, jfr. pbl. § 5-5, 1. ledd, 2. setning.

For øvrig anføres også at ATP'en legger opp til at tetthetskravet skal vurderes konkret i forhold til tomtens størrelse, utforming, terreng og stedets karakter for øvrig. Boligområdene i forslag til områdeplan har en boligtetthet på henholdsvis 2 og 2,3 bol/da. Sentrumsområdet har tilsvarende 2,7 bol/da. Den utnyttelsesgraden som konkret er lagt til grunn i den foreslåtte områdeplanen, er begrunnet bl.a. i terrengmessige forhold. Ut i fra dette mener vi den foreslåtte tetthet er i samsvar med retningslinjene i ATP'en. Etter vår vurdering foreligger det ikke innsigelsesrett knyttet til denne konkrete skjønnsanvendelsen. Under enhver omstendighet bør sentrale myndigheter være varsomme med å overprøve den enkelte kommunes skjønsmessige vurderinger, med mindre det foreligger åpenbare avvik fra sentrale myndigheters føringer. Slike vesentlige avvik foreligger ikke i denne saken.

Basert bl.a. på ovennevnte, har kommunen besluttet å be om forhandlinger med utgangspunkt i en tetthet på gjennomsnitt for områdeplan 2,5 bol/da i tråd med kommuneplanen. Kravet om forhandlinger tas opp i et etterfølgende skriv. Det er fra vår side ønskelig at spørsmålet om innsigelsesretten er i behold er svart ut forut for forhandlingsmøte.

Under henvisning til dette anmodes om et snarlig svar.

Med hilsen

Eiliv Staalesen
kommunalsjef teknisk etat

Stein Nygaard
rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.