



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 06.03.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 20/4366-42

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Oddrun Lund

## Områdeplan for Kolnes sentrum - referat fra drøftingsmøte 10.02.2023

Tilstede: Statsforvalteren i Rogaland: Tina Eltervåg, Marit Sundsvik Bendixen  
Rogaland Fylkeskommune: Hans Olav Myskja  
Karmøy kommune: Eiliv Staalesen, Stein Nygaard, Bergitte Hatteland Flatebø, Oddrun Lund

Forslag til kommunal områdeplan 5109 Kolnes sentrum var på høring 26.04. – 08.06. 2021, og legger til rette for ca 180 boliger, sentrumsformål og ny skole.

### Bakgrunn for drøftingsmøte

Statsforvalteren i Rogaland fremmet innsigelse mot planforslaget med bakgrunn i manglende bestemmelser for minimum boligtetthet (3 bol/daa) og mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse. Planforslaget har en tetthet på 2,3 begrunnet med krevende terreng og stedskarakter. Område for undervisning og sentrumsformål beslaglegger en stor del av et myrområde, uten at bruk av arealer som er mindre viktige for karbonbinding er vurdert. Statsforvalteren har faglig råd om at mest mulig av myrområdet og natursammenhengen bevares, og at bruk av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering utredes.

Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til at områdeplanen legger opp til for lav boligtetthet, og til manglende bestemmelser om minimum boligtetthet. Fylkeskommunen stiller spørsmål om dette området skal prioriteres framfor andre mer sentrale områder med høyere måloppnåelse ihht ATP Haugalandet.

Innsigelsene kan frafalles dersom det innarbeides bestemmelser om boligtetthet i tråd med ATP Haugalandet.

Det ble holdt et foreløpig drøftingsmøte 19.05.2022 der innsigelsesmyndighetene fastholdt kravene til tetthet i tråd med retningslinjer i ATP Haugalandet. Prinsippet om effektiv arealutnyttelse når man først tar i bruk nye utbyggingsområder ble også fremholdt som viktige argumenter. Det ble ikke konkludert i møtet, men innsigelsesmyndighetene gav signaler om at lavere tetthet kan aksepteres i områdeplanen dersom det blir en redusert utbygging i Kolnesområdet forøvrig. Videre arbeid med områdeplanen må gå hånd i hånd med å ta ut boligarealer i kommuneplanens arealdel. Eventuelt må det legges inn en forpliktelse til dette, som grunnlag for å trekke innsigelsen. Det er et stort press på å få den kommunale områdeplanen videreført, slik at det sannsynligvis er enkleste å løse innsigelsen i områdeplanen. Kommunen ønsket i det videre arbeidet å se på om det kan gjøres grep for å oppnå høyere tetthet i områdene nærmest sentrum og kollektivtrase. Det er et utfordrende terreng, og god terrengtilpasning må også ivaretas.

Kommunen så høsten 2022 på om man kan oppnå en noe høyere tetthet i boligområdene i planen, men signalene fra innsigelsesmyndighetene var fortsatt at planen må ha minimum 3 bol/ da.

Kommunen stilte i brev til Statsforvalteren datert 11.01.2023 spørsmål til om ikke innsigelsesretten knyttet til tetthetskravet er tapt (PBL § 5-5 første ledd andre setning). Dette med bakgrunn i at tetthet var tema ved revisjon av KPLA i 2015, og forholdet mellom retningslinjer i ATP og juridisk bindende planbestemmelser i KPLA. For øvrig viste kommunen til ATP sine retningslinjer som sier at tetthet må ses i forhold til terrengmessige og stedlige forhold.

I Statsforvalterens svar 01.02.2023 vises det til at innsigelse er fremmet med bakgrunn i retningslinjer for tetthet i ATP Haugalandet, vedtatt i 2017. Etter PBL § 8-2, skal regional plan legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet. Forarbeidene til PBL sier at ATP medfører ikke absolutte forpliktelser av rettslig art, men er et grunnlag for å reise innsigelser til planforslag som kan ha rettslig binding. Dette er også presisert i brev fra KMD (nå KDD) datert 21.06.2017, hvor spørsmålet om forholdet mellom vedtatt kommuneplan og regional plan tas opp. Statsforvalteren mener med bakgrunn i dette at innsigelsesretten er i behold.

Statsforvalteren har ikke kommentert vurdering av stedlige forhold i sitt svarbrev, men dette tema tas opp i drøftingsmøtet.

## Kommunens tema for drøftingsmøtet

### Innsigelse til boligtetthet

I drøftingsmøte 10.02.2023 la kommunen frem ønske om å beholde de opprinnelige løsningene for boligområdene i planen, med en boligtetthet på henholdsvis 2,1 og 2,3 bol/da. Dette er begrunnet bla. i terrengmessige forhold. Kommunen viste til departementets brev datert 21.6.2017, der det understrekes at teksten angir retningslinjer og ikke regionale bestemmelser. Departementet uttaler videre at størrelsen i tabellen kan oppfattes normativt og ikke som retningslinjer. På bakgrunn av dette tilføyde departementet setningen "Nedenstående tabell angir anbefalte normer". Dette viser at tetthetskravet er retningslinjer som skal vurderes konkret.

Kommunen har sett nærmere på om det er mulig å bevare myra i område for undervisning og sentrumsformål i større grad, i tråd med faglige råd fra Statsforvalteren. Ny elevprognose viser at dagens skole har ledig kapasitet, slik at det er ikke hastet med å planavklare ny skoletomt. Videre regulering av skoletomta foreslås avvendt, og vurderes nærmere ifbm rullering av kommuneplanens arealdel. Regulert trase for ny Eikjeveg foreslås beholdt som i gjeldende plan, slik at myra blir mindre berørt av veganlegget enn vist i planforslaget. Myra benyttes til naturlig overvannshåndtering for deler av planområdet.

Kommunen har sett nærmere på å bevare myra og på potensialet for tetting i sentrumsområdet, som i planforslaget har et areal på 20,7 da og en boligtetthet på 2,7. Kolnes er definert som grendesenter i ATP Haugalandet, som kan ha nærbutikk inntil 1000(1200) kvm og nærservice inntil 500 kvm BRA. Nødvendig areal til nærsenterfunksjoner på inntil 1700 kvm BRA vurderes til å være 4-6 da. Kommunen la frem to alternative forslag til løsning på innsigelsene for boligtetthet innenfor sentrumsområdet

- Sentrumsområdet på 20,7 da beholdes uendret, og bygges med en tetthet på 5,3 (ca 110 boenheter). Dette gir en samla tetthet i hele planområdet på 3 bol/da.
- Sentrumsområdet reduseres for å unngå å bygge ned myra, resterende sentrumsareal (ca 9 da) bygges med økt tetthet på 5 (ca 45 boenheter). Dette gir en samla tetthet i planen på 2,6 bol/da.

	Lagt ut på høring				Økt tetthet i sentrum				Hensyntar Myr og faglige råd		
	Dekar	boenheter	bolig/dekar		Dekar	boenheter	bolig/dekar		Dekar	boenheter	bolig/dekar
Sentrum	20,7	56	2,7		20,7	110	5,3		9,0	45	5,0
Longhamrane	23,3	48	2,1		23,3	48	2,1		23,3	48	2,1
Boligområde nord	33,3	77	2,3	>KP	33,3	77	2,3		33,3	77	2,3
Totalt	77,3	181	2,3		77,3	235	3,0	ATP Ok!	65,6	170	2,6

### Innsigelse til ROS- analyse

Innsigelsen til ROS- analysen begrunnes med at den mangler nødvendig informasjon for å vurdere om sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt. Analysen må inneholde vurderinger, akseptkriterier og konkrete tiltak.

Kommunen må være mer konkret på hvordan planen påvirker trafiksikkerheten, både trygge gang- og sykkelforbindelser internt og mellom boligfelt og skole/ idrettsanlegg.

Kommunen anfører at løsningene for myke trafikanter er redegjort for i planbeskrivelsen – er det tilstrekkelig å legge denne informasjonen inn i ROS- analysen, eller gjelder innsigelsen også valgte løsninger for trafiksikkerhet i planen?

### **Tilbakemeldinger fra Statsforvalteren**

Statsforvalteren bekrefter at innsigelse til ROS- analyse kan trekkes dersom nødvendig informasjon fra planbeskrivelsen legges inn i ROS- analysen, samt at det må settes opp akseptkriterier.

Statsforvalteren ser at det kan være gode plangrep å ta vare på myra, som allerede er lagt ut som utbyggingsområde i kommuneplanen. Samtidig er det utfordrende å akseptere en lavere boligtetthet enn minimumskravene i ATP Haugalandet. Statsforvalteren ønsker å se nærmere på om en lavere boligtetthet kan være akseptabelt med bakgrunn i kommunens nye vurderinger og dokumentasjon.

### **Tilbakemeldinger fra Rogaland fylkeskommune**

Dersom en lavere boligtetthet enn retningslinjen i ATPH skal kunne vurderes må kommunen dokumentere at uteoppholdsarealer og solforhold ikke blir godt nok ivaretatt med en tetthet på minst 3 boliger per daa. Dette forutsetter at det også er gjort en grundig vurdering av andre typologier og organisering av området med mål om å oppnå både tetthets- og kvalitetskrav.

### **Konklusjon**

Kommunen sender over dokumentasjon på nye vurderinger som er utarbeidet, samt rapport for naturmangfold og ny rapport for karbonlagring i myr.

Det legges opp til et nytt drøftingsmøte når dokumentasjonen er gjennomgått.

Med hilsen

Eiliv Staalesen  
kommunalsjef teknisk etat

Oddrun Lund  
rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Mottaker:**

Rogaland fylkeskommune      Postboks 130 Sentrum      4001      STAVANGER

### **Vedlegg:**

10 Naturmangfoldrapport områdeplan Kolnes sentrum 12-2020 (L)(191767)  
Rapport\_Karmøy - karbonlagring  
Notat - Beregning av Co2 lagret i sørøstlig myr - Kolnes områderegulering (L)(676973)  
Områdereplan Kolnes  
Områdeplan Kolnes - drøftingsmøte 10.02.2023