



Dato:

07.04.2021

Arkivsak-ID.:

20/4366

JournalpostID:

21/10314

Saksbehandler: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
052/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.04.2021

Plan 5109 - Kolnes sentrum. 1.gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til områdereguleringsplan 5109 for Kolnes sentrum, sist datert 16.03.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. I løpet av høringsperioden skal det arrangeres et informasjonsmøte for lokalbefolkningen og øvrige interesserte. Dersom tiltakene knyttet til Covid19 ikke gjør dette mulig, arrangeres det et digitalt møte. Alternativt kan høringsfristen forlenges, dersom det er utsikter til at en fysisk informasjonsmøte kan gjennomføres.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.04.2021:

Behandling:

Endringsforslag, foreslått av Siv J. Storesund, Arbeiderpartiet

Punkt 2 i forslag til vedtak: Stryke setningen «Alternativt kan høringsfristen forlenges, dersom det

er utsikter til at et fysisk informasjonsmøte kan avholdes».

Innstillingen med Storesunds endringsforslag vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (KrF) for innstillingen.

HTM- 052/21 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til områderegeringsplan 5109 for Kolnes sentrum, sist datert 16.03.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. I løpet av høringsperioden skal det arrangeres et informasjonsmøte for lokalbefolkningen og øvrige interesserte. Dersom tiltakene knyttet til Covid19 ikke gjør dette mulig, arrangeres det et digitalt møte.

Saksutredning

Karmøy kommune har fått utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 5109, Kolnes sentrum. Planen er en områderegering. COWI, Haugesund har vært engasjert for å utføre oppdraget.

Formålet med planen er å avklare arealbruken for det første utbyggingsområdet for boliger, sentrumsområdet og tomte for barneskole innenfor Kolnes, det framtidige lokalsenteret nordøst i Karmøy kommune.

Planforslaget omfatter et område på ca. 265 da. Arealbruken i planen følger opp de føringene som er gitt i godkjent kommuneplan for Karmøy. I kommuneplanen er arealbruk og bestemmelser en videreføring av kommunedelplanen for Eike, Kolnes, Skre, en plan som ble godkjent i 2012. Utbyggingsområdet inngår i areal- og transportplanen for Nord-Rogaland.

Når det gjelder forholdet til øvrige planer, vises det til den vedlagte planbeskrivelse.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er i all hovedsak uregulert. Traséen for Ny Eikeveg går gjennom planområdet. Vegstrekninga for Ny Eikeveg går fra krysset med E 134 i Skåredalen i Haugesund kommune og til nytt kryss med Skrevegen i Karmøy. Vegen framgår av reguleringsplan 5052, godkjent i 2018.

I det foreliggende forslag til reguleringsplan, er traséen for den kommende vegen som ligger innenfor planområdet, justert noe sørover for å bedre terrengtilpasningen og kurvaturen.

Vann, avløp, overvann, brannvann og renovasjon:

Planområdet har ingen eksisterende infrastruktur.

Eksisterende bebyggelse:

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget avklarer den interne arealbruken for boligområdet i det som skal bli første utbyggingsetappe for det framtidige lokalsenteret Kolnes. I planen legges det til rette for etablering av en differensiert boligmasse tilpasset de naturgitt forhold i området. I utarbeidingen av planen har det vært dialog med framtidig utbygger av området.

Området er kupert og terrenget gir på denne måten føringer for hvor vegtraséer kan gå, og utnyttingsmulighetene for boligområdene. De framtidige boligområdene er omkranset av friluftsområder som gir gode turmuligheter for kommende beboere.

De føringene for lokalisering som kommuneplanen legger opp til, blir fulgt opp gjennom det foreliggende forslaget til reguleringsplan med tomt for framtidig barneskole, sentrumsområder og idrettsanlegg beliggende fysisk nær hverandre. Dette gir grunnlag for at disse funksjonene kan spille sammen i den framtidige aktiviteten i lokalsenteret.

Innenfor sentrumsområdet åpnes for et bredt spekter av framtidige sentrumsfunksjoner. Med den befolkningsveksten som den framtidige boligutbygginga fører med seg, er det håp om at dette sammen med eksisterende befolkning i Kolnesområdet, kan gi grunnlag for etablering av et slikt tilbud.

Siden etablering av ny skole ligger noe fram i tid, er det ikke lagt opp til en detaljert avklaring av utbyggingen av dette området i reguleringsplanen. Avklaringen begrenser seg til tomteevaluering med en tilhørende areal- og volumstudie.

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om utarbeiding av detaljregulering for de enkelte delområdene for boliger, for sentrumsområdet og for det framtidige skoleområdet. Dette gir muligheter for mindre justeringer av den foreliggende områdereguleringen dersom en finner det hensiktsmessig.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

En framtidig utbygging av området betinger etablering av ny infrastruktur for alle formål.

Det er utarbeidet skisse til teknisk plan for utbyggingsområdet. På grunn av terrengforholdene må det etableres en trasé for avløpsanlegg fra den nordre delen av området og til eksisterende anlegg i Skrevegen.

Barn og unge:

For barn og unge blir det etablert lekeplasser og ball-løkke i samsvar med kommunens normer. Det blir også etablert muligheter for å komme seg ut i de omkringliggende friluftsområdene. I tillegg sikres det arealer for en gangforbindelse fra boligområdet på Hest og inn i området. Dette sikrer en kort og trafikksikker skoleveg fra Hest og til den framtidige barneskolen.

Folkehelse:

Planen legger til rette for utbygging av moderne boliger med gode boforhold. Boligene blir liggende i et område med nærhet til og dermed muligheter for friluftsliv og naturopplevelser.

Ny Eikeveg er planlagt med separert gang- og sykkelveg. Internt i utbyggingsrådet blir det etablert fortau ved samlevegene i området. Begge deler er elementer som gir positiv effekt for folkehelsen.

For øvrig vil boligområdet ha mindre enn en kilometers avstand fra framtidige sentrumsfunksjoner og framtidig skole. Dette betinger selvfølgelig at det er kommersielt grunnlag for etablering av de private tilbudene, og at kommunen vedtar utbygging av ny barneskole.

Dagens kollektivtilbud er begrenset. En utbygging av boliger vil gi et visst grunnlag for utvidelse av tilbudet.

Naturmangfold:

Det er utarbeidet en egen rapport knyttet til naturmangfold innenfor planområdet.

Både kystlynghei og fattig myr er registret innenfor planområdet. Begge deler er gjengrodd, og kan ikke kategoriseres som viktige naturtyper i dag.

Det er ikke påvist rødlista arter innfor planområdet.

I rapporten er det utarbeidet anbefaling for gjennomføring av massehåndtering og bevaring av myrområdene innenfor planområdet.

Kulturminner:

Dett er ikke påvist automatisk fredede eller andre verdifulle kulturminner innenfor området.

Økonomiske konsekvenser:

Den framtidige utbyggingen av vann- og avløpsanlegg på Kolnes må realiseres i et samarbeid mellom kommunen og private utbyggingsaktører.

Kommunen må i henhold til utslippstillatelse fjerne eksisterende kloakkutslipp til Førresfjorden. Dette skal pumpes over til Spanne og deretter koples til ledningsanlegg som ender i kloakkrenseanlegget på Årabrot nord i Haugesund kommune. Dette renseanlegget er realisert med et betydelig tilskudd fra Karmøy kommune. Disse saneringstiltakene er det kommunen har ansvaret for.

Investeringene i overordnet vann- og avløpsnett for å realisere framtidig boligutbygging vil være et samarbeid mellom kommunen og framtidige utbyggere. Det er ikke inngått avtale om fordeling av disse kostnadene.

Den konkrete interne byggemodningen for å realisere boligbyggingen, vil i likhet med øvrige utbyggingsprosjekter i kommunen, være et anliggende for utbygger. Når anlegget er etablert, vil det overføres til kommunen for drift og vedlikehold.

Det er økonomisk fordelaktig om realisering av ny Eikeveg kan ses i sammenheng med saneringen av utslippene til Førresfjorden og realisering av nytt VA-anlegg. Til realisering av ny Eikeveg er det avsatt 200 millioner i godkjent økonomiplan med 4 millioner i planleggingsmidler på årets budsjett.

Kommunen er i gang med å organisere dette plan- og utbyggingsprosjektet, et prosjekt som i kommunal sammenheng har en betydelig størrelse.

Det er ikke avsatt midler til ny Kolnes skole i økonomiplan. I forbindelse med behandlingen av budsjettet for 2021, ble planlegging antatt oppstartet i 2030 med ferdigstillelse i 2034.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og

bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 20.01.20.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 20.01.20 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv | 24.02.20 |
| 3. Fylkesmannen i Rogaland | 18.12.19 |
| 4. Mattilsynet | 18.12.19 |
| 5. Direktoratet for mineralforvaltning | 05.12.19 |
| 6. Haugaland brann og redning IKS... | 06.01.20 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|---------------------------|----------|
| 1. Kolnes grendautvalg... | 19.01.20 |
| 2. Aage Steen Holm | 20.01.20 |

De innkomne uttalelsene er vedlagt.

Den konkrete vurderingen framgår av det vedlagte dokumentet «Oppsummering av merknader Kolnes sentrum». I tillegg til merknadene som er kommentert her, er uttalelsen fra Haugaland brann og redning, og merknaden fra Aage Steen Holm, hensyntatt og innarbeidet i plan og bestemmelser.

Ved varsel om oppstart av reguleringsarbeidet, ble det ikke tatt med arealer for ledningstraséen fra utbyggingsområdet i nord og til Skrevegen. Dette ble varslet seinere med frist for merknader satt til 20.12.20. Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, fylkesrådmannen | 11.12.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 18.12.20 |

De innkomne uttalelsene er vedlagt.

Den konkrete vurdering framgår av oppsummeringsdokumentet.

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan for Kolnes sentrum er første steg i realiseringen av et viktig utbyggingsområde i Karmøy og i regionen generelt. Planen er en oppfølging av kommuneplanen for Karmøy, den tidligere kommuneplanen for Eike, Kolnes, Skre og utbyggingen er innarbeidet regionalplanen for Nord-Rogaland.

Det er mange utfordrende elementer som må på plass for den endelige realisering av den samlede utbygging av det kommende lokalsentret på Kolnes. Det er ny Eikeveg, det er ny barneskole, det er sentrumsområde, det er boligbygging og det er store investeringer i teknisk infrastruktur.

Kommunalsjef teknisk ser imidlertid det foreliggende planforslaget som en del av grunnlaget som må på plass for at den langsiktige planen for utvikling i denne delen av kommunen skal kunne realiseres.

Det kan være mange spørsmål fra beboere i området knyttet til den framtidige utbyggingen i Kolnesområdet, også spørsmål som ikke er knyttet til det foreliggende reguleringsforslaget. Erfaringsmessig er dette en informasjons- og meningsutveksling som best løses gjennom et fysisk

møte. Kommunalsjef teknisk håper at det vil være mulig å arrangere dette i løpet av høringsperioden., alternativt kan høringsperioden hvis det er utsikter til at fysisk møte kan gjennomføres. Dersom det viser seg at situasjonen knyttet til Covid19, ikke gjør det mulig, må møtet blir avviklet digitalt.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, sist datert 13.04.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Oversiktskart-Kolnes sentrum

1 Plankart områdeplan Kolnes sentrum 03.02.21-A1

Regbest-Kolnes0704

Planbeskrivelse områdeplan Kolnes sentrum (2)

9 Skisse teknisk plan for områdeplan Kolnes sentrum 13.01.21

4 Risiko-og-sarbarhetsvurdering områdeplan Kolnes sentrum 03.02.21

11 Støyvurdering Eikevegen med vedlegg 30.11.20

10 Naturmangfoldrapport områdeplan Kolnes sentrum 12-2020

5 C001 Eikevegen 03.02.21

6 D001 Samleveg 03.02.21

7 D002 Stikkveg 01 03.02.21

8 D003 Stikkveg 02 og veg høydebasseng 03.02.21

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelinga

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Uttalelse fra Mattilsynet

Uttalelse fra Direktoratet for Mineralforvaltning

Uttalelse fra Haugaland Brann og Redning IKS

Merknad fra Kolnes Grendautvalg

Merknad fra Aage Steen Holm

Tilbakemelding fra sektor for areal- og byggesak

Tilbakemelding fra sektor for VAR

12 Areal- og volumstudie barneskole 03.09.20

13 Mulighetsstudium områdeplan Kolnes sentrum 23.06.20

