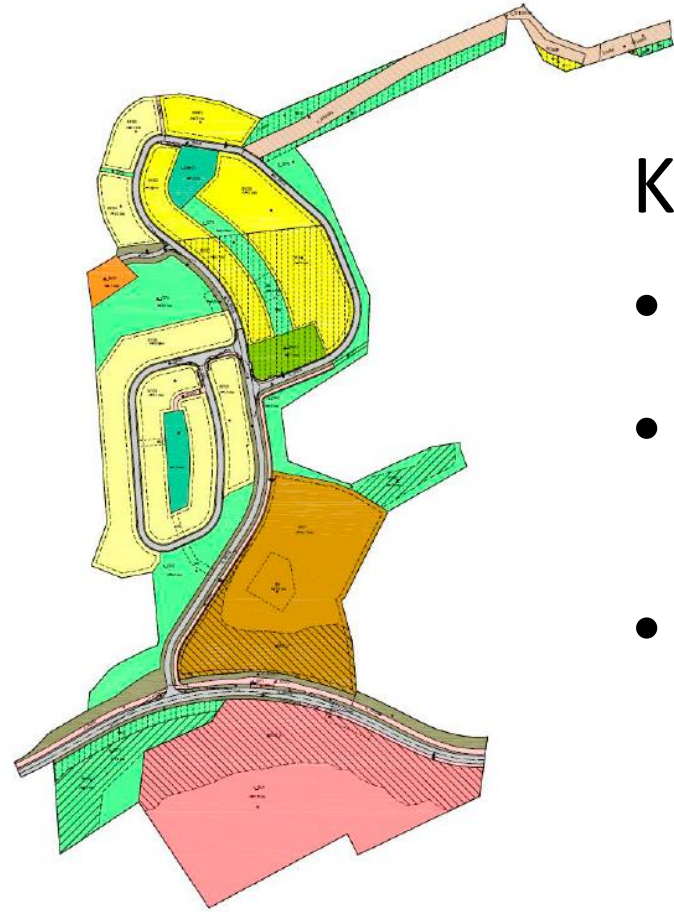


Områdeplan Kolnes

Drøftingsmøte 10.02.2023

Områdeplan Kolnes



Kommunal områdeplan

- 180 nye boliger
- Ny skoletomt (dimensjonert for full utbygging av Kolnesområdet)
- Nytt sentrumsområde

Høringsinnspill

- **Innsigelser** fra Statsforvalter og Rogaland fylkeskommune - boligtetthet og ROS- analyse
- **Faglige råd** om at mest mulig av myrområdet og natursammenhengen bør bevares, behov for mer kunnskap om dybdeforhold og naturmangfold
- **Faglige råd** om å ta vare på økosystemet og velge naturlig overvannshåndtering der det er mulig (STP for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018)
- Mål om bærekraft og nullutslipp - arealutviklingen forstås som byspredning - Vannforsyning og slokkevann
- Krav til detaljplan bør utgå – heller detaljere mer i områdeplanen
- Andre merknader – trafiksikkerhet, skolevei, snarveier, grønne forbindelser, hensynssone, snuplass for buss, planbestemmelser
- Kolnes grendeutvalg – informasjonsmøte

Innsigelsens gyldighet

Kommunens brev datert 11.01.2023

- Stiller spørsmål til om ikke innsigelsesretten knyttet til tetthetskravet er tapt (PBL § 5-5 første ledd andre setn)
- Tetthet var tema ved revisjon av KPLA i 2015.
- Retningslinjer i ATP/ juridisk bindende planbestemmelser i KPLA

Statsforvalterens svar 01.02.2023

- 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: planen medfører ikke absolutte forpliktelser av rettslig art, men er et grunnlag for å reise innsigelser til planforslag som kan ha rettslig binding. Også presisert i brev fra KMD (nå KDD) datert 21.06.2017, hvor spørsmålet om forholdet mellom vedtatt kommuneplan og regional plan tas opp.
- Vi mener derfor at vår innsigelsesrett er i behold.

ATP Haugalandet 2017

- Kolnes er definert som grendesenter, som kan ha lokale funksjoner rettet mot egen grend, nærbutikk inntil 1000 (1200) kvm, nærservice inntil 500 kvm BRA.
- Boligtetthet min 3 bol/da innenfor ca 500 m fra sentrum, avstand måles fra midt i sentrumskjernen. For øvrig 2 bol/da.
- Krav til tetthet må sees i forhold til tomtens størrelse, utforming, terreng og stedets karakter for øvrig. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnytting, så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen.

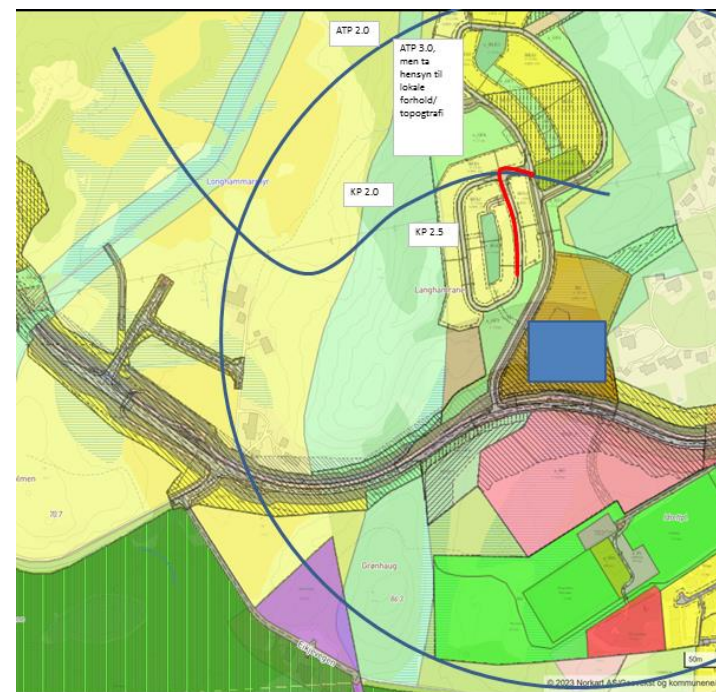


Tetthetskrav i kommuneplanen 2015

- §5.7. Boligtetthet Kolnes – min 2,5 bol inntil 300 m fra kollektivaksen. For øvrig 2 bol/da.
- §5.6 har tetthetskrav ift korteste ganglinje til visse sentrumsområder i kommunen (ikke Kolnes). Det er ikke en slik presiering ift kollektivaksen i §5.7.

Boligtetthet i planforslaget

	Hele planområdet		
	Dekar	boenheter	bolig/dekar
Sentrum	20,7	56	2,7
Longhamrane	23,3	48	2,1
Boligområde nord	33,3	77	2,3
Totalt	77,3	181	2,3

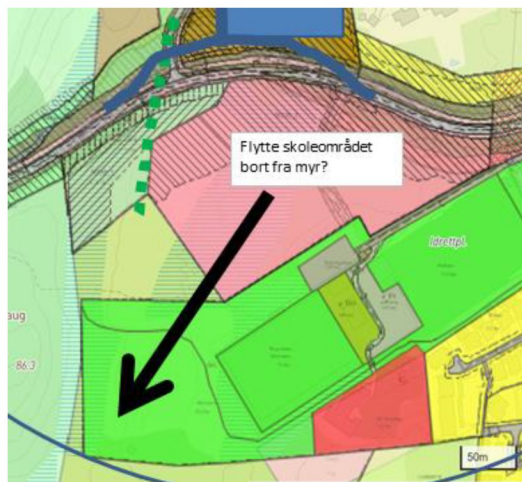


Hensyn til lokale forhold/ topografi gjør at boligområde nord har høyere tetthet enn Longhamrane

Faglige råd om myr og naturlig overvannshåndtering

Kan vi bevare myra (til dels dyp myr) i større grad?

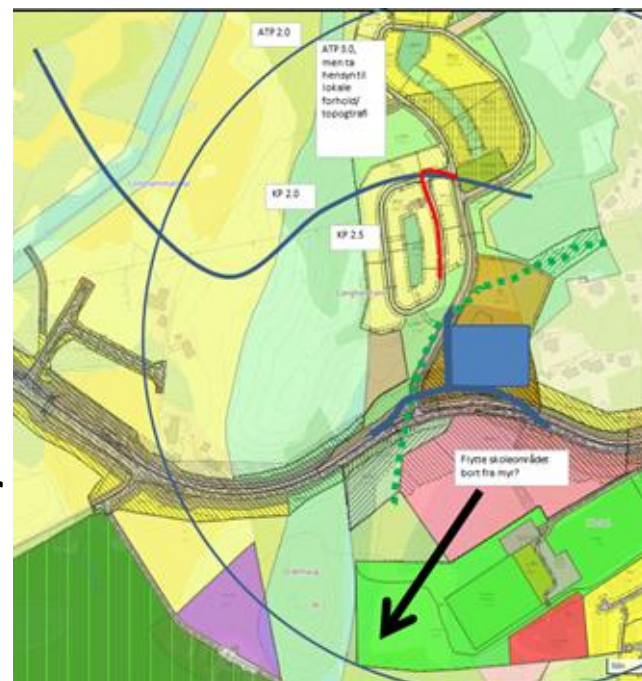
- Kan vi få til et godt lokalsenter på mindre areal?
Sentrumsfunksjoner 1000 (1200) kvm detaljhandel + 500 kvm tjenesteyting
Høyere boligtetthet
- Kan skoletomta vurderes nærmere ifbm rullering av KPLA?
ny elevprognose, ledig kapasitet
- I områdeplanen er trase for ny Eikjeveg foreslått flyttet lengre ut i myra (ca 380 m gjennom myr)
Kan traseen følge godkjent plan (ca 180 m) ?
- Kan myra benyttes til naturlig overvannshåndtering?



Hva kan vi få til?

Kommunen ønsker å beholde boligområdene uendret (hensyn til lokale forhold/ topografi)

- Sentrumsområdet kan bygges med økt tetthet – 3 bol/da
- Sentrumsområdet kan reduseres for å unngå myr, og bygges med økt tetthet – 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	>KP	20,7	110	5,3	ATP OK!	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		33,3	77	2,3		33,3	77	2,3
Totalt	77,3	181	2,3		77,3	235	3,0		65,6	170	2,6

Innsigelse til ROS- analyse

ROS- analysen mangler nødvendig informasjon for å vurdere om sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt

- *Analysen må inneholde vurderinger, akseptkriterier og konkrete tiltak*

Løsningene for myke trafikanter er redegjort for i planbeskrivelsen – er det tilstrekkelig å legge denne informasjonen inn i ROS- analysen?

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

Gjelder innsigelsen også valgte løsninger i planen?

Bearbeide planen ift andre tema

- innsigelse til ROS- analyse
- trafiksikkerhet, skolevei,
- Interne snarveier, grønne forbindelser
- Teknisk infrastruktur - vann og avløp, brannvann, overvann
- Hensynssone (ledningstrase)
- snuplass for buss (utenfor planområdet)
- Planbestemmelser

Drøftingsmøte, evt. mekling?

Ny høring.