



Statsforvalteren i Rogaland

Dato: 10.05.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 20/4366-44

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Plan 5109 - Områdeplan for Kolnes sentrum- Forespørsel om trekking av innsigelse

Vi viser til drøftingsmøte 10.02.2023.

Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland har fremmet innsigelse mot planforslaget med bakgrunn i for lav boligtetthet og manglende bestemmelser for minimum tetthet (3 bol/daa). Statsforvalteren har også innsigelse mot mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse, og faglig råd om at mest mulig av myrområdet og natursammenhengene bevarer, og at bruk av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering utredes.

Forholdet mellom ATP Haugalandet og områdeplan for Kolnes

Kommunen vil igjen vise til kommunaldepartementets brev datert 21.06.17. Her presiserer departementet at bestemmelsen angir retningslinjer og ikke regionale bestemmelser. Departementet uttaler videre at størrelsen i tabellen kan oppfattes normativt og ikke som retningslinjer. På bakgrunn av dette tilføyer departementet setningen "Nedenstående tabell angir anbefalte normer". Dette viser klart at tetthetskravet, herunder også avstandskravet, er retningslinjer som skal vurderes konkret ved utarbeiding av detaljplaner.

Kommunen har i sitt arbeid med områdeplanen, konstatert at utbygging med høy tetthet i et kupert terreng medfører omfattende endring av terrenget. Resultatet er ikke terrengtilpasning, men en omforming av eksisterende terreng. Her er det to motstridende hensyn som må ivaretas. Ønsket om god terrengtilpasning kolliderer med et ønske om høy tetthet. Samtidig er det et ønske om å skape et boligområde med variert typologi, der det også må være arealer som kan bygges ut med frittliggende småhus i en tettliggende struktur. Kompromisset i planen ble derfor en tetthet på vel 2 boliger/da i boligområdene. Til grunn for den valgte tettheten lå også en forståelse av at tetthet i regionalplanen kunne vurderes konkret i detaljplaner.

Tetthet i planområdet

Innsigelsen som omhandler tetthet er fortsatt ikke endelig avklart.

Kommunen la i drøftingsmøtet frem mulige løsninger for å bevare myra i områdeplanen i større grad, dette i tråd med faglig råd fra Statsforvalteren. Dette vil resultere i et redusert potensial for boligbygging i området, og dermed også en noe lavere boligtetthet for området som helhet.

Kommunen la frem to alternativer for boligtetthet innenfor sentrumsområdet:

Alt.1:

- Sentrumsområdet på 20,7 da beholdes uendret, og bygges med en tetthet på 5,3 (ca. 110 boenheter).

Dette gir en samlet tetthet i hele planområdet på 3 boliger/da.

Alt.2:

- Sammen med vegomlegging reduseres sentrumsområdet for å unngå å bygge ned myra. Det resterende sentrumsareal (ca. 9 da) bygges med økt tetthet til 5 (ca. 45 boenheter).

Dette gir en samlet tetthet i hele planområdet på 2,6 boliger/da.

Kommunen har etter drøftingsmøtet sett på et tredje alternativ som ivaretar mye av myra, men som samtidig gir en økt tetthet sammenlignet med planforslaget som har vært på høring.

Oppsummert er dette alternativet følgende:

- Veganlegget beholdes som vist i forslaget som har vært på høring. Dette gir grunnlag for å beholde større sammenhengende areal til sentrumsformål, og samtidig bevare større deler av myra.
- Sentrumsområdet reduseres til 14 da for å unngå å bygge ned deler av myra. Tettheten i sentrumsområdet økes til 5 boliger/da, noe som gir 70 boenheter.
- Det at sentrumsområdet blir 14 da er et kompromiss mellom ønsket om å bevare myra, men samtidig være et grunnlag for å øke den samlede tettheten i utbyggingsområdet.
- Kommunen har i sitt reviderte forslag sett det som viktig at områdeplanen skal ha et innhold som gir grunnlag for realisering av boligutbygging i området.

Alternativet resulterer i en samlet tetthet i hele planområdet på 2,8 boliger/da.

Konklusjonen i drøftingsmøtet er at Statsforvalteren ønsker å se nærmere på om en lavere boligtetthet kan være akseptabelt med bakgrunn i kommunens nye vurderinger og dokumentasjon.

I vedlagt notat beskriver kommunen det reviderte alternativ sammenholdt med tidligere alternativer.

Vegtraséer

Kommunen har vurdert vegtraséene vist i forslaget til områdeplan på nytt. Det har vært viktig å beholde et mest mulig sammenhengende sentrumsområde. Dette oppnås ved å beholde dagens vegtrasé for samleveg inn i utbyggingsområdet. Samtidig er ny Eikeveg, slik den er vist i planen, bedre tilpasset til eksisterende terreng enn vegen vist i plan «5052 Ny Eikeveg». Samlet sett gir dette en rasjonell arealutnyttelse og en bedre terrengtilpasning.

For øvrig er strekningen gjennom sentrumsområdet i plan 5052 et bestemmelsesområde der det kan etableres miljøgate og gatestruktur med miljøtiltak. Innenfor denne delen av traséen bør fartsgrensen være 40 km/t, og det bør vurderes fartsdumper i begynnelsen og slutten av strekningen.

Skoletomt

Plasseringa av skoletomta innenfor planområdet er et viktig grep for å utvikle Kolnes til et framtidig tettsted med et klart definert sentrum. Det er i områdeplanen stilt krav om utarbeiding av detaljplan for tomte som grunnlag for framtidig utbygging. En del av dagens skoletomt er myr, og kommunen vil i reguleringsbestemmelsene for dette området innarbeide et krav om at det ved utarbeiding av detaljplanen skal legges vekt på å disponere området slik at masseutskifting av myrområdet blir redusert så langt det er hensiktsmessig. Det vil også være naturlig at den detaljerte avgrensningen av skoletomta blir vurdert i den kommende revisjon av kommuneplanens arealdel.

ROS-analyse

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

Med dette som bakgrunn, har kommunen revidert ROS-analysen.

Revidert ROS-analyse er vedlagt.

Karmøy kommune håper å få planen lagt frem for sluttbehandling før sommerferien, og antar at det ikke er behov for nytt drøftingsmøte i denne omgang.

Kommunen ønsker i stedet en skriftlig tilbakemelding på om revidert alternativ for boligtetthet og revidert ROS-analyse gjør at innsigelsene kan trekkes. Av hensyn til kommunens behov for framdrift i saksbehandlingen, ber vi om at det gis tilbakemelding innen 26.mai.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 Sentrum 4001 STAVANGER

Vedlegg:

Plan 5109 - Områdeplan for Kolnes sentrum- Forespørsel om trekking av innsigelse

Alternativer

Risiko-og-sarbarhetsvurdering områdeplan Kolnes sentrum 2.g.b