

Fra: Andrew Greenwood <AndrewG@bergesag.no>

Sendt: 21.05.2021 13:36:33

Til: Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>

Kopi: Jarle Stunes <jst@karmoy.kommune.no>

Emne: Høringsmerknad - Områdeplan Kolnes sentrum – plan 5109

Områderegulering for Kolnes sentrum, gnr. 114/3 mfl., er lagt ut til offentlig ettersyn, iht pbl § 12-10. 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.

Merknader til reguleringsarbeidet sendes innen 8. juni.

-----\\-----

Høringsmerknad fra Kolnes Utvikling AS :-

Kolnes Utvikling AS ber rådmann å endre §23 av planbestemmelser før planen legges frem for 2. gangsbehandling.

Nåværende §23.

I området kan det oppføres frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og horisontaldelte eller vertikaldelte 2-mannsboliger med tilhørende anlegg. Før boligutbyggingen igangsettes, skal det for **det enkelte delområdet** foreligge en godkjent detaljregulering. Jf. plan- og bygningslovens § 12-3.

Endring til §23

I området kan det oppføres frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og horisontaldelte eller vertikaldelte 2-mannsboliger med tilhørende anlegg. Før boligutbyggingen igangsettes, skal det for **delområder BFS4-BFS5** foreligge en godkjent detaljregulering. Jf. plan- og bygningslovens § 12-

Om kommunen vurderer at det er behov for en ny høringsrunde pga av endringen, kan de evt velge en begrenset høring og gi et utvalg høringsparter 3 ukers frist for innspill.

Kommentar/begrunnelse for forslag til endring a §23 :-

Berge Sag og Trelast AS på vegne av Kolnes Utvikling AS, som en av utbyggerne i området, har hatt en tett dialog med kommunearkitekt og konsulent for å komme med sine innspill underveis i planprosessen. I den sammenheng har Berge Sag laget et detaljert utkast for utbygging innenfor, BFS1-BFS3, for å sikre seg at tomtedybdene er tilstrekkelig for ønsket bebyggelse basert på dagens terreng. Boligfelt BFS1-BFS3, som en videre vil kalle boligfelt "Langhamrane", er det område Berge Sag ser for seg å bygge ut først.

Intensjonen når kommunen startet med reguleringsarbeidet var at områdeplanen skulle være så detaljert at den kunne danne grunnlag for utbygging av boligområde og sentrumsområde uten at det

måtte stilles krav om ytterligere detaljregulering. I løpet av arbeidet har kommunen sett at sentrumsområde bør detaljreguleres, bl.a. basert på dagens krevende terreng med høy fjellskjæring i øst, og støysoner langs Eikevegen som ligger delvis innenfor areal satt av til utbyggingsformål. Sentrumsområde krever derav en detaljeringsgrad som avklarer alle forutsetninger ved ett eller flere konkrete prosjekt vedrørende bygningsmasser og plassering.

Boligfelt Langhamrane derimot har en detaljeringsgrad som forventes i en detaljregulering. Område er vurdert ift. plassering og utforming av lekeplassareal. Adkomstveg til alle boliger ligger inne i planen og en har vurdert planeringsnivå for område basert på inntegnet adkomstveg. Det er lagt inn høydebegrensninger for felt BFS2 og BFS3 for å ivareta utsiktspunktet Langhamrane. For delfelt BFS1 er det satt høydebegrensning for å hensynta høydeforskjellen mellom boligfelt og samleveg i øst, slik at bebyggelse ikke skal bli for dominerende sett fra gangvegen i øst.

Boligfelt Langhamrane er det arealet som krever minst inngrep i dagens terreng når offentlige vegtraseer er etablert. En sentrert områdelek med regulerte gangforbindelser fra nord, vest og sør ivaretar barn og unges interesser innenfor boligfeltet. Videre forbindelse til skole og sentrum er regulert inn langs vegtraseer, en ser derfor ikke behovet for en ytterligere detaljering av felt BFS1-BFS3. Når det gjelder solforhold vil valgt bebyggelse innenfor de ulike delfelt være avgjørende. Det er lagt inn planbestemmelser som skal ivareta dette:

§ 26. Boligene skal ha soleksponert uteplass. Privat uteplass og felles utearealer skal være soleksponert minimum 3 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15.

Utbygging av boligfelt Langhamrane er avhengig av at ny Eikeveg blir etablert med tilhørende infrastruktur, samt at et høydebasseng etableres innenfor planområde. Dette er ivaretatt av rekkefølgebestemmelse §97 og §98. At deler av planområde er detaljert nok og derav slipper å detaljreguleres endrer ikke rekkefølgekrav, all utbygging vil være avhengig av ny Eikeveg og skolekapasitet.

§97. Boligområder, sentrumsområde og område for undervisning, kan ikke bygges ut før ny Eikeveg med gang- og sykkelveg og tilhørende VA-anlegg er etablert. VA-anlegget skal også omfatte anlegg for håndtering av overvann som skal ledes til vassdraget bestående av blant annet Vassbrekkevatnet og Aksnesvatnet.

§98. Utbygging av boligområder kan ikke starte før det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig grunnskolekapasitet i området. Kommunen avgjør om tilstrekkelig kapasitet er til stede.

Det er ikke et generelt lovkrav at alle områdereguleringer må følges opp av detaljregulering før byggesak og gjennomføring. Det gjelder kun planer eller områder innenfor plan som ikke er detaljerte nok for å gi tilstrekkelig avklaring for å behandle en rammesøknad, noe som ikke er tilfellet for boligfelt Langhamrane.

I regjeringens planveileder (2018) står følgende, kap. 2.5.4 avsnitt 4 :

"Selv om områderegulering i utgangspunktet er tenkt som en plan hvor rammene for utviklingen i et område gis, er det ikke noe til hinder for at plantypen også brukes til å detaljplanlegge hele eller deler av området. Eksempelvis kan planen samtidig med å gi avklaring for helheten i området, angi detaljer for første byggetrinn og krav om detaljregulering for de øvrige områdene. Det kan gi tidsbesparelser å detaljplanlegge ett eller flere byggetrinn/områder i samme plan for å ivareta helheten."

Planforslaget slik det foreligger skal være detaljert nok til at en kan tillate utbygging innenfor boligfelt Langhamrane uten en senere detaljregulering. Å kreve dette for boligfelt BFS1-BFS3 virker mot sin hensikt og vil kreve unødvendig tid- og ressurser, både for utbygger og kommune.

mvh

Andrew

Andrew Greenwood - Berge Sag.
982 29 304 - 53 77 54 00