

Områdeplan Kolnes sentrum - vurdering av alternative løsninger etter 2. drøftingsmøte

Presentert i drøftingsmøtet:

Boligtetthet

Kommunen la i drøftingsmøte 10.02.2023 frem to alternativer 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.

Boligområdene i planen beholdes med en tetthet som vist i høringsforslaget.

Presentert i drøftingsmøte

	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

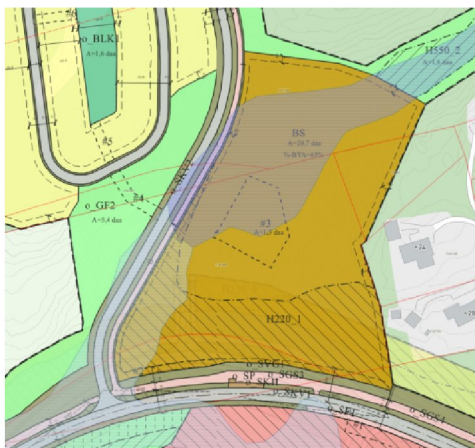
Alternativer vurdert etter drøftingsmøtet:

Forutsetninger – bygging på myr:

Eikjevegen, samleveger og stikkveger i planen må bygges som BK10 – veg (aksellast for renovasjonsbil). BK10- veg vil kreve masseutskifting. Mindre internveger, parkering og uteopphold kan etableres på duk, uten masseutskifting. Nødvendige inngrep i myra holdes på et minimum. Der det må bygges på myr gjøres det mest mulig skånsomt; jfr veileder fra Statens vegvesen.

Alternativ 1 – sentrumsområde som i områdeplan på høring

Vegsystemet og sentrumsområdet beholdes som i høringsforslaget, men sentrumsområdet får en høyere tetthet (ca 110 boenheter) som gir en total tetthet i planen på 3,0 bol/da i henhold til ATP.

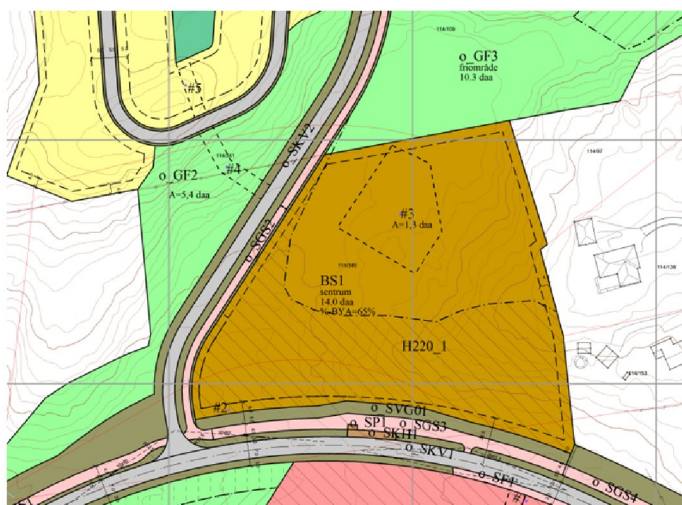


ATP Ok!		
Dekar	boenheter	bolig/dekar
20,7	110	5,3
23,3	48	2,1
33,3	77	2,3
77,3	235	3,0

- Eikjevegen ca 170 m veg gjennom myr og samleveg ca 180 meter gjennom myr, må masseutskiftes. Myr innenfor sentrumområdet blir i hovedsak masseutskiftet for å gi tilstrekkelig byggegrunn.
- Ikke noe areal til naturlig overvannshåndtering for Longhamrane og sentrumsområde.

Alternativ 2 – redusert sentrumsområde

Vegsystemet beholdes som i høringsforslaget. Sentrumsområdet reduseres fra 20,7 da til 14 da. Det betyr at 6,7 da omdisponeres til grønnstruktur. Den delen av myra som beholdes som sentrumsområde, får bestemmelser som hensynssone og at arealet skal nyttes til uteopphold og parkering og ikke skal masseutskiftes. Sentrumsområdet får en høyere tetthet med samlet 70 boliger og 5 boliger/da. Dette gir en samlet tetthet i planen på 2,8 bol/da.



	Dekar	Boenheter	Bolig/dekar
Sentrumsområde	14	70	5,0
Longhamrane	23,3	48	2,1
Boligområde nord	33,3	77	2,3
	70,6	195	2,8

- Eikjevegen ca 170 m veg gjennom myr, samlevegen, ca 180 gjennom myr må masseutskiftes. 6,7 da myr innenfor sentrumsområdet blir bevart som karbonlager og naturlig fordrøyningsmagasin for Longhamrane og sentrumsutbyggingen.

Samlet vurdering

	Alt.1	Alt.2
Størrelse sentrumsområde	20,7 da	14 da
Boligtetthet i sentrum	5,3	5,0
Totalt antall boliger i planen	235	190
Total boligtetthet i planen	3,0	2,8