



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
069/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.06.2023
073/23	Kommunestyret	19.06.2023

Plan 5109 - til sluttbehandling - Kolnes sentrum. 2.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar områderegulering for Kolnes sentrum med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 19.06.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.06.2023:

Behandling:

Innstillingen vedtatt med 8 stemmer mot 1 (MDG).

HTM- 069/23 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar områderegulering for Kolnes sentrum med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 19.06.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
1. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Karmøy kommune har fått utarbeidet forslag til kommunal reguleringsplan for plan 5109, Kolnes sentrum. Planen er en områderegulering. 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 planbeskrivelsen.

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 forslaget 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 naturgitte forholdene 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 sammen med utnyttingsmulighetene for boligområdene. De framtidige boligområdene er omkranset av friluftsområder som gir gode turmuligheter for kommende beboere.

Kommuneplanen viser lokalisering av framtidig barneskole, sentrumsområder og idrettsanlegg. Dette følges opp i forslaget til reguleringsplan. Disse funksjonene blir liggende fysisk nær hverandre. Dette gir grunnlag for at disse funksjonene kan spille sammen i den framtidige aktiviteten i lokalsenteret.

Innenfor sentrumsområdet åpnes det 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 økonomisk grunnlag for de etableringsambisjoner en har for sentrumsfunksjoner i nærområdet.

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 tomte vurdering med en tilhørende areal- og volumstudie. Arealet er en videreføring fra gjeldende kommuneplan. Ettersom kommuneplan nå er under rulling vil det gjøres en ny vurdering omkring plassering av skoletomt i forbindelse med dette arbeidet, sett opp mot kapasitet på dagens skole, hensyn til myrområde mm.

Med unntak av delområder for frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3), er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om utarbeiding av detaljregulering for de enkelte delområdene for boliger, for sentrumsområdet og for det framtidige skoleområdet. For de nevnte områdene for frittliggende småhusbebyggelse, har man vurdert at områdeplanen gir en tilstrekkelig detaljert avklaring av arealbruken.

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

En fremtidig 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.

Skissen til teknisk plan viser at tekniske forhold knyttet til utbyggingen lar seg løse. Detaljer knyttet til de tekniske løsninger må avklares i den framtidige detaljplanleggingen.

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 naturområder, 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.

Ellers 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 private tilbud i sentrum, 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 myr er registrert innenfor planområdet.

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:

Det 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 som 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 per 01.juni 2023, 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 i samsvar med lovbestemmelsene 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. Realisering av ny Eikeveg inngår som prosjekt i forslaget til «Bypakke for Haugesund og fastlands-Karmøy».

Det er ikke avsatt midler til ny Kolnes skole i økonomiplanen. I en revidert befolkningsframskriving basert på et revidert boligbyggeprogram fra 2021, ble det konkludert med at dagens skole når sin funksjonelle kapasitetsgrense i 2032. Det er med andre noen år til kommunen må ta konkret stilling til utbygging av skole i området.

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 kom inn:

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.

1. gangsbehandling og offentlig ettersyn:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 13.04.21 – sak 52/21 - og følgende vedtak ble fattet:

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.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 27.04.21 – 08.06.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 08.06.21 |
| 2. | Statsforvalteren i Rogaland | 04.06.21 |
| 3. | Statens vegvesen, region Vest | 03.06.21 |
| 4. | Direktoratet for mineralforvaltning | 25.05.21 |
| 5. | Haugaland Kraft, Nett AS | 14.05.21 |

B: Private og organisasjoner

- | | | |
|----|-----------------------------|----------|
| 1. | Kolnes grendautvalg | 08.06.21 |
| 2. | Berge Sag Prosjekt AS | 21.05.21 |
| 3. | Svein Myklebust | 08.06.21 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Kolnes-merknader». Uttalelse fra

KOMMUNEDIREKTØREN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger pr. 01.06 23 innsigelser til planforslaget fra Statsforvalteren og Rogaland

fylkeskommune. Innsigelsene er løst i det foreliggende planforslaget med bestemmelser, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Innsigelsene fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune er primært knyttet til at planforslaget legger opp til en lavere tetthet for boligbygging enn retningslinjene i «Regional plan for areal og transport for Haugalandet».

Kommunens primære standpunkt er at ATP'en legger opp til at tetthetskravet skal vurderes konkret i forhold til framtidige boligområders størrelse, terreng og stedets karakter for øvrig. Boligområdene i forslaget til områdeplan hadde til 1.gangsbehandling en boligtetthet på henholdsvis 2 og 2,3 bol/da. Sentrumsområdet hadde tilsvarende 2,7 bol/da. Den utnyttelsesgraden som konkret var lagt til grunn i den foreslåtte områdeplanen, er begrunnet bl.a. i terrengmessige forhold og stedets karakter.

Ut fra dette mener kommunen at den foreslåtte tetthet er i samsvar med retningslinjene i ATP'en.

Tettheten i forslaget til reguleringsplan er i samsvar med bestemmelsene i godkjent kommuneplan, altså akseptert av regionale myndigheter og statsetater. Spørsmålet er da om det er grunnlag for å fremme innsigelse nå, eller om det rammes av begrensningen i adgangen til fremme innsigelse som framgår av plan og bygningslovens §5-5. Her heter det:

Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år.

Kommunen, Statsforvalter og Rogaland fylkeskommune har i de gjennomførte drøftinger ikke kommet fram til enighet på dette punktet. Dersom en slik situasjon oppstår, skal planen sendes til KDD for endelig avgjørelse slik det framgår av §5-5 første ledd:

Dersom kommunen og innsigelsesorganet er uenig om adgangen til å fremme innsigelse etter denne bestemmelsen er avskåret, avgjør departementet spørsmålet når innsigelsessaken er sendt til departementet.

Kommunedirektøren konstaterer at dette spørsmålet ikke er avklart i de etterfølgende administrative drøftinger som er gjennomført mellom kommunen og innsigelsesorganene, og kommunens prinsipielle standpunkt ligger fremdeles fast.

Av hensyn til behovet for å komme fram til en avklaring på planprosessen, og få en godkjent områdeplan for det framtidige utbyggingsområdet, har kommunen imidlertid i stedet valgt å se konkret på utnyttelsen innenfor planområdet som en mulighet for avklaring på innsigelsene.

Det har vært avholdt 2 drøftingsmøter hvor flere alternativ og løsninger har vært diskutert. Statsforvalteren har faglig råd om at myr skal bevares i større grad, og hensyn til dette har også vært et sentralt tema i møtene. En er ikke kommet til enighet i drøftingsmøtene. Kommunen sendte 10.05.23 brev med forespørsel om trekking av innsigelsene, hvor det ble lagt frem en alternativ skisse til plan som reduserer sentrumsområdet fra 20,7 da til 14 da. Bakgrunnen for dette er at større deler av myra blir bevart som grønnstruktur, fordrøyningsmagasin og karbonlager. På den andre siden gav dette en samlet tetthet i utbyggingsområdet på 2,8 boliger

per da. Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune så dette som et positivt grep, men siden den samlede boligtetthet i området ikke oppfylte regionalplanens retningslinjer (3 boliger per da), fant en ikke å kunne trekke innsigelsen til fordel for en slik løsning.

Kommunedirektøren registrerer synspunktet, men finner av hensyn til en sterkt etterspurt avslutning på planbehandlingen ikke å kunne gå i ytterligere drøftinger med regionale myndigheter på dette grunnlaget.

Resultatet er at en derfor har kommet fram til en løsning der sentrumsområdet beholdes som i planforslaget som har vært på høring, samtidig som boligtettheten innenfor sentrumsområdet økes. Dette fører til at den samlede boligtettheten innenfor planområdet oppfyller de krav som regionalplanen stiller.

Kort oppsummert har dette resultert i at det innenfor sentrumsområdet stilles krav om 5,3 boliger per da, mens det for Longhamrane, det sørligste boligområdet i områdeplanen, stilles krav om 2,1 bolig per da. For de øvrige boligområdene lengre nord stilles det krav om en samlet utnyttelse på 2,3 boliger per da.

Disse kravene til tetthet er innarbeidet i bestemmelsene til reguleringsplanen (§§ 23, 29 og 43), og grunnlaget for at Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune formelt kan trekke innsigelsene, er dermed oppfylt. Av hensyn til behovet for framdrift i planarbeidet, vil kommunen be om at Statsforvalteren og fylkeskommunen formelt trekker innsigelsene når de får oversendt kommunestyrets vedtak om at planen er godkjent. Dette naturligvis under forutsetning av at kommunestyret gjør et sânt vedtak.

Det ble også fremmet innsigelse fra Statsforvalteren knyttet en mangelfull ROS-analyse. Analysen er nå korrigert og innsigelsen er trukket.

Kommunedirektørens samlede oppsummering

Områdereguleringen for Kolnes sentrum er en del av gjennomføringen av kommuneplanen for Karmøy, en plan som ble godkjent i juni 2015. Prosessen knyttet til avklaring av forholdet til Regionalplan for areal og transport har tatt noe tid, men nå har dette funnet sin løsning.

Kommunen står foran store investeringer i infrastruktur i denne delen av kommunen. Det gjelder både opprydding av eksisterende forhold med sanering av dagens utslipp til Førresfjorden, men også realisering av ny Eikeveg. Ny Eikeveg er både en betydelig utbedring av de eksisterende trafikkforholdene, men også et nødvendig grunnlag for videre utvikling av et bygdesamfunn med utviklingspotensial og muligheter for etablering av et funksjonelt sentrum.

Kommunedirektøren vil vise til den konkrete gjennomgang av innkomne uttalelser og merknader, planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelser, og vil anbefale forslaget til områdeplan for Kolnes sentrum blir vedtatt.

Dersom kommunen alternativt ønsker at vi går videre med alternativ 2 i den oversendte forespørselen om trekking av innsigelse (reduksjon av sentrumsformål til fordel for å ivareta myr), kan kommunestyre fatte vedtak om mekling. Dersom kommunestyre ønsker å følge statsforvalterens sterke faglige råd i deres svar på forespørsel om trekking av innsigelse, så må saken sendes tilbake til administrasjonen for videre bearbeiding. Begge de nevnte alternativ vil føre til at endelig vedtak blir utsatt til tidligst KST møte i november.

Vedlegg:

Oversiktskart-Kolnes sentrum

Kolnes-plankart1306

Kolnes-regbest3105

Kolnes-planbeskrivelse

Kolnes-ROS3105

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

Alternativer

Trekker innsigelse - plan 5109 - område skoletomt boliger m.m. Kolnes sentrum 114/1 m.fl.

Områderegulering - Kolnes sentrum - Plan 5109 - forespørsel om trekking av innsigelse

Tilbakemelding på forespørsel om å trekke innsigelse til plan 5109 Kolnes sentrum

5109 - Svar - innsigelse offentlig ettersyn - reguleringsplan

Offentlig ettersyn av områdeplan 5109 for Kolnes sentrum - Innsigelser fra Statsforvalteren

5109 - Tilbakemelding på henvendelse - Områderegulering for Kolnes sentrum

5109 Kolnes sentrum - innsigelse boligtetthet

Uttalelse/innsigelse fra Rogaland fylkeskommune

Saksprotokoll FU sak 122/21

Saksframlegg Rfk - Karmøy kommune - Områderegulering - Kolnes sentrum - Plan 5109 -Høring

Uttale med innsigelse - offentlig ettersyn av områdeplan 5109 for Kolnes sentrum

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning

Uttalelse fra Haugaland Kraft Nett AS

Uttalelse fra Haugesund kommune

Uttalelse - Områdeplan Kolnes sentrum – plan 5109

Merknad fra Svein Myklebust

Oppsummering merknader og uttaler

Merknad fra Kolnes grendautvalg

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv

Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelinga

Uttalelse fra Haugaland Brann og Redning IKS

Merknad fra Kolnes Grendautvalg

Merknad fra Aage Steen Holm

11 Støyvurdering Eikevegen med vedlegg 30.11.20

10 Naturmangfoldrapport områdeplan Kolnes sentrum 12-2020

Kolnes-merknader0106