

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLAN 5109

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER, PRIVATE ORGANISASJONER OG PERSONER

Sammendrag og vurderinger framgår av vedlagte dokument «Områderegulering for Kolnes sentrum», COWI Haugesund, feb.2021.

VED OFFENTLIG ETTERSYN, frist 08.06.21.

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Statsforvalteren i Rogaland sier i sin uttalelse:

- Fremmer innsigelse mot planen på grunn av manglende bestemmelser om minimum boligtetthet. Planforslaget legger opp til en lavere tetthet for boligbygging enn retningslinjene i «Regional plan for areal og transport på Haugalandet». Regionalplanen anbefaler en tetthet på minimum 3 boliger/daa innenfor en radius på 500 meter fra sentrum. Planområdets sentrale plassering tilsier at boligområdet må bygges ut med større tetthet. Boligtettheten bør kunne økes noe mer enn anbefalt minstekrav.
- Fremmer innsigelse til risiko- og sårbarhetsanalysen da denne mangler nødvendig informasjon for å vurdere om sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt. Drøftingene av risikoforholdene ligger i stor grad i planbeskrivelsen og gjør det usikkert om sikkerheten er ivaretatt godt nok. Vurderingene må tas inn i ROS-analysen. Det må settes opp akseptkriterier, og tiltak må konkretiseres sterkere.
- Gir faglig råd om at det i bestemmelsene stilles krav om kartlegging av myrområdene ved detaljregulering av sentrumsområdet og det framtidige skoleområdet. I denne sammenhengen må det legges vekt på myras evne til karbonbinding, og myrområdenes bruk som naturbasert løsning for overvannshåndtering.
- Gir faglig råd om at det gjøres en vurdering av om det i større grad kan benyttes åpen og naturbaserte overvannsløsninger i planområdet.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til uttalelsen der det blir fremmet innsigelse mot planforslaget.

Kommunen har etter at innsigelsen ble fremmet, gjennomført administrative drøftinger med Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune. Her har en kommet fram til en løsning der en ved å øke tettheten i sentrumsområdet, kan komme fram til en samlet tetthet i utbyggingsområdet som samsvarer med retningslinjene i regionalplanen, nemlig en tetthet på 3 boliger per daa.

Dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene og statsforvalteren kan trekke innsigelsen.

Kommunen har omarbeidet ROS-analysen i tråd med Statsforvalterens anbefalinger og innsigelsen er trukket.

Myrerealene som omfattes av sentrumsområdet er kartlagt, og disse dataene vil bli en del grunnlaget når detaljplanen blir utarbeidet.

Teknisk plan for området er ikke endelig utarbeidet. Det er naturlig at man når detaljene skal prosjekteres legger vekt på å benytte åpne og naturbaserte løsninger.

2. Rogaland fylkeskommune, fylkesutvalget, sier i sin uttalelse:

- Rogaland fylkeskommune stiller spørsmål ved om det er behov for å sette i gang utbygging av på Kolnes nå, og om dette skal prioriteres framfor andre mer sentralt beliggende områder. Rogaland fylkeskommune ber Karmøy kommune avvente videre arbeid med områdeplanen til «Interkommunal strategi for prioritering av boligareal i Tysvær, Karmøy og Haugaland» er vedtatt.
- Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til at områdeplanen legger opp til for lav boligtetthet, og til manglende bestemmelser om minimum boligtetthet. Innsigelsen kan frafalles dersom det innarbeides bestemmelser om boligtetthet i tråd med anbefalinger i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet.
- I saksforberedelsen til fylkesutvalget sier fylkesrådmannen: «Tatt i betraktning den korte avstanden til framtidig skole og sentrum med sentrale funksjoner, bør boligtettheten også kunne økes noe mer enn anbefalt minstekrav».

Vurdering:

Forslaget til reguleringsplan for Kolnes sentrum, er del av gjennomføringen av gjeldende kommuneplan for Karmøy. Den ble vedtatt i juni 2015, og kommunalsjef teknisk ser ingen grunn til å avvente dette arbeidet i påvente av en interkommunal utredning som synes å mangle avklaringer og å ha særdeles liten framdrift.

Kommunen har etter at innsigelsen ble fremmet, gjennomført administrative drøftinger med Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune. Her har en kommet fram til en løsning der en ved å øke tettheten i sentrumsområdet, kan komme fram til en samlet tetthet i utbyggingsområdet som samsvarer med retningslinjene i regionalplanen, nemlig en tetthet på 3 boliger per da.

Dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene og Rogaland fylkeskommune kan trekke innsigelsen.

Å øke tettheten ut over anbefalt minstekrav slik fylkesrådmannen antyder, anser kommunalsjef teknisk som lite aktuelt.

3. Statens vegvesen sier i sin uttalelse:

- Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på tilgrensende fylkesveger skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune.
- Statens vegvesen viser til merknader fra Rogaland fylkeskommune når det gjelder regional plan for samordnet arealbruk og transport og vegnormalene.
- Statens vegvesen har ikke ytterligere merknader til plan 5109 – Kolnes Sentrum.

Vurdering:

Uttalelsen tas til orientering.

4. Direktoratet for mineralforvaltning sier i sin uttalelse:

- DMF ga uttalelse uten merknad til varsel om oppstart av planen 05.12.2019. Det har ikke kommet til nye registreringer av mineralske ressurser eller bergrettigheter i området siden vår uttalelse. DMF har dermed ikke merknader til høringen av reguleringsplan for Kolnes sentrum.

Vurdering:

Uttalelsen tas til orientering.

5. Haugaland Kraft Nett AS sier i sin uttalelse:

- Planbestemmelsene må også ivareta behovet for nye nettstasjoner innenfor den framtidige skoletomta, område BU1 for undervisning.
- Det må vises hensynssone med bredde 16 meter omkring den høyspente luftledningen som går gjennom området. I forbindelse med utbyggingen vil det bli planlagt å jordkable linja, men inntil så skjer må det vises hensynssone i plankartet.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til uttalelsen. Etter kommunalsjef teknisk vurdering er det viktig at de forhold som påpekes blir ivaretatt. Konkret innebærer dette at det innenfor BU1 kan etableres nettstasjon, og at det vises hensynssone i 16 meters bredde rundt høyspentlinja.

6. Haugesund kommune sier i sin uttalelse:

- Basert på vårt felles strategiarbeid for prioritering av boligareal i Haugesund, Karmøy og Tysvær, bør regulering av Kolnes avvente videre fremdrift og forholde seg til utfallet av den interkommunale strategien. Kunnskapsgrunnlaget for Interkommunal strategi for prioritering av boligareal Haugesund, Karmøy og Tysvær tilsier at Kolnes faller utenfor områdene som Karmøy, Tysvær og Haugesund bør prioritere for fremtidig boligutvikling
- Etter vår vurdering er det verken tilstrekkelig befolkningsvekst eller mangel på eksisterende bebyggelses- og anleggsområder til å forsvare at hensynet til myrområdet skal tilsidesettes.
- Planforslaget påpeker at infrastrukturen for veg, overvannsnett, avløpssystem, vannforsyningsnett/høydebasseng og nettstasjoner for energiforsyning forutsettes tilknyttet byområdet. Arealutviklingen kan slik tydelig forstås som en byspredning og er ikke i samsvar med mål om bærekraft og nullutslipp. Dette er ikke forenlig med vår felles ambisjon om en byvekstavtale.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk registrerer at arbeidet med den interkommunale utbyggingsstrategi ikke har hatt noen framdrift de siste par årene. Å legge dette ikke slutførte arbeidet til grunn for gjennomføring og realisering av gjeldende kommuneplan for Karmøy, er lite hensiktsmessig.

Ellers er det i forbindelse med oppstart av revisjonen av kommuneplanen for Karmøy, vist at det i fastlandsdelen av Karmøy vil være behov for å avklare nye boligarealer i løpet av de nærmeste årene.

Det er korrekt at planforslaget innebærer nedbygging av noen myrområder. Når det gjelder den konkrete vurdering av dette forholdet, vises det til vurdering av uttalelsene fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune.

Uttalelsen tas ellers til orientering.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

Merknader:

1. Kolnes Utvikling AS sier i sin merknad:

- Foreslår at § 23 i planbestemmelsene endres slik at det ikke blir et generelt krav om detaljregulering for de enkelte delområdene, men at dette begrenses til delområde BFS4 og BFS5.
- Kolnes Utvikling AS mener at områdeplanen er så detaljert at intensjonen med en detaljert vurdering av den framtidige utbygging er ivaretatt med plangrunnlaget som nå foreligger. Det er ikke noe formelt krav i loven om at områdereguleringer skal følges opp med detaljreguleringer.
- Alle krav til rekkefølge blir fremdeles ivaretatt selv om kravet til detaljregulering utgår.

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk har etter en nærmere vurdering konkludert med at områdeplanen slik den nå foreligger, er tilstrekkelig detaljert til å legge grunnlag for utbygging av delområdene BFS1 -BFS3. Reguleringsbestemmelsene foreslås endret i tråd med dette.

Endringene omfatter bare forslagsstillers eiendom, og medfører ikke ny høring.

2. Svein Myklebust sier i sin merknad:

- Eier gnr. 114, bnr. 238 som grenser til traséen for overvannsledningen som går til Førresfjorden nord i planområdet. Stiller spørsmål ved om traséen trenger å være 20 meter bred.

Vurdering:

Overvannsledningen er ikke planlagt i detalj. Men intensjonen er under enhver omstendighet at den skal ha en tilstrekkelig dimensjon, men heller ikke være overdimensjonert. Bredden er valgt slik at den også skal ivareta behovet for anleggsområde når den etableres.

3. Kolnes grendautvalg

- Kolnes grendautvalg tar utkastet til sentrumsplanen til orientering, og ser fram til det annonserte informasjonsmøtet der vi kan få mulighet til eventuelle oppklarende spørsmål.
- Vi oppfordrer kommunen til å se nærmere på vårt arbeid med prosjektet "Kolnes utviklingsforum 2019-2021" der vi har kjørt medvirkningsprosesser og fått innspill fra innbyggerne hva de ønsker seg på Kolnes. Disse innspillene ligger samlet på vår nettside. Vi oppfordrer de som jobber med sentrumsplanen til å lese gjennom disse og se hva som kan integreres i planen

Vurdering:

Kommunalsjef teknisk regner med at både kommune og framtidige utbyggere i den framtidige utviklingen av Kolnes, vil se hvilke innspill grendautvalget har fått gjennom sine prosesser. Medvirkning er sentralt i planprosesser med grunnlag i plan- og bygningsloven.

Merknaden tas til orientering.