



HOLON ARKITEKTUR AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Kontakt saksbehandler

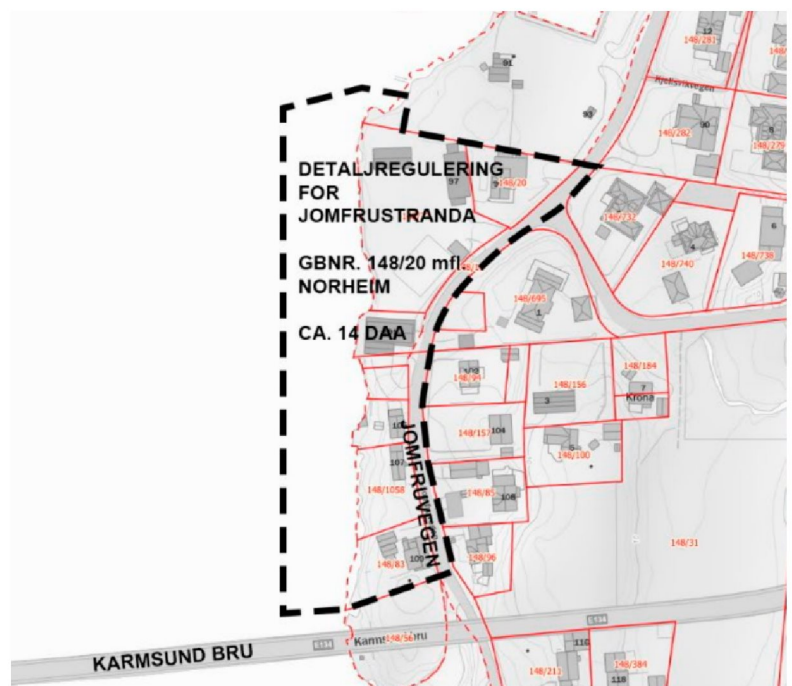
Anne Stensland, 51568901

Uttale til planvarsel av plan ID: 5097, detaljregulering boliger 148/20 m.fl. Jomfruvegen 95 m.fl. Jomfrustranda, Karmøy kommune

Vi viser til oppstartvarsel av detaljregulering for boliger oversendt fra Holon arkitektur AS 05.10.2022.

Sakens bakgrunn

Holon arkitektur AS varslar planlegging av en detaljregulering for Jomfrustranda. Arbeidet gjelder Jomfruvegen 95, 97 og 101, hvor det er ønske om å bygge boliger. Eiendommer på sjøsiden av Jomfruvegen til og med 109 er tatt med for å regulere til dagens bruk med eneboliger. Planområdet er i dag avsatt til industri, bortsett fra helt i nord av området hvor det er avsatt til boligformål. Kommunen ser dette området i sammenheng med Norheim sentrum i områderegulering 5112, og er positive til at det omreguleres til bolig. Områdereguleringen vil gå parallelt med denne planen, og detaljreguleringen skal vise hvordan det kan etableres boliger på godt vis. Det har så langt vært diskutert eneboliger, men byggehøyder og hvor tett det kan bygges blir en del av vurderingene i planarbeidet.



Figur 1. Området som skal detaljreguleres



Vår vurdering

Byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8 gjelder de tiltak som fremgår av pbl. § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Dette innebærer at det i 100-metersbeltet langs sjøen ikke er tillatt å iverksette oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, terrenginngrep eller opprettelse og endring av eiendom. I kommuneplanens arealdel kan kommunen gi bestemmelser som tillater visse tiltak i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 11-11 nr. 4. Dette gjelder nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, jf. pbl. § 11-7 nr. 5 og 6.

Området er i dag avsatt til industri, og med tanke på områdets maritime tilknytning er dette området trolig tiltenkt næring knyttet til sjø, fiske eller andre maritime tjenester. I henhold til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* er Karmøy en sone 2 kommune og byggeforbudet skal praktiseres strengt. En omregulering av industriområdet ved Jomfrustrand bør derfor komme allmennheten til gode, og man bør ta sikte på å forbedre mulighetene for å ferdes og oppholde seg langs sjøen, i tråd med føringer i SPR-strandsone.

Områdeplan for Norheim

Varsel om oppstart for områderegulering av Norheim ble sendt ut 24.02.2022. I vår uttale til varselet, datert 26.04.2022, påpekte vi at planen må sikre en høy tetthet, og legge vekt på uteområder med god kvalitet. Videre viser vi til at det i planarbeidet må legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt mulighetene for å ferdes og oppholde seg langs sjøen. Reguleringsplanen som nå varsles er i direkte motstrid til våre varslede forventninger for Norheims området. Områdeplanen for Norheim skal sikre en helhetlig utvikling av området, og det er lite hensiktsmessig å parallell behandle en reguleringsplan før områdeplanen er vedtatt.

Konklusjon

Områdeplanen som er varslet for området skal sikre en helhetlig utvikling av Norheim området. Reguleringsplanen som nå varsles er i strid med våre uttalte forventninger til områdeplanen, særlig med tanke på tetthet og utbygging i 100-meters belte til sjø. Et nytt boligområde langs sjø vil virke særs privatiserende for området, og vi **fraråder** at kommunen går videre med denne planen før områdeplanen for Norheim er vedtatt.

Med hilsen

Tina Eltervåg (e.f.)
rådgiver

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
Fiskeridirektoratet, region sør	Postboks 185 sentrum	5804	Bergen
Karmøy kommune	Postboks 167	4291	KOPERVIK

