



Fra:
Haugaland Handelspark AS
Sundgata 109
5527 HAUGESUND
rob@haugaland-handelspark.no

8. Januar 2024

Til:
Karmøy kommune
Rådhuset
Postboks 167
4291 KOPERVIK
post@karmoy.kommune.no

Merknad til forslag til planprogram for Kommuneplanens arealdel 2023-2032

Haugaland Handelspark AS er morselskap i konsern som utvikler næringsseiendommer for utleie og salg på Norheim og Raglamyr. Norheim og Raglamyr ligger i randsonen til Haugesund kommune. Det er dette området i Karmøy som har fått den største næringsutviklingen i gjeldende planperiode.

Vi ser at kommunen har lagt opp til to innspillsrunder, først nå til planprogrammet og så til konkrete innspill til arealdelen 08.04.2024. Vi ser at vårt innspill også går langt inn i arealdelen. Grunnen til det er at det er viktig for oss å dokumentere forbrukt næringsareal i gjeldende planperiode som også peker på behovet for nye næringsområder i fremtiden. Da er det også naturlig å legge ved tabeller og kart som visert dette. Arealreserven på Raglamyr sør er nå for lav til å dekke behovet i neste planperiode.

Kommunestyret vedtok kommuneplanens samfunnsdel 13.06.2022, der de tok ut vesentlige deler av planen og la inn nye formuleringer. De nye formuleringene er nå lagt inn i samfunnsdelen på side 42 under «**Overordnede utviklingsmål**». Vi kan ikke se at disse overordnede utviklingsmålene er tatt tilstrekkelig inn i forslaget til planprogram for arealdelen.

1. Befolkningsutvikling

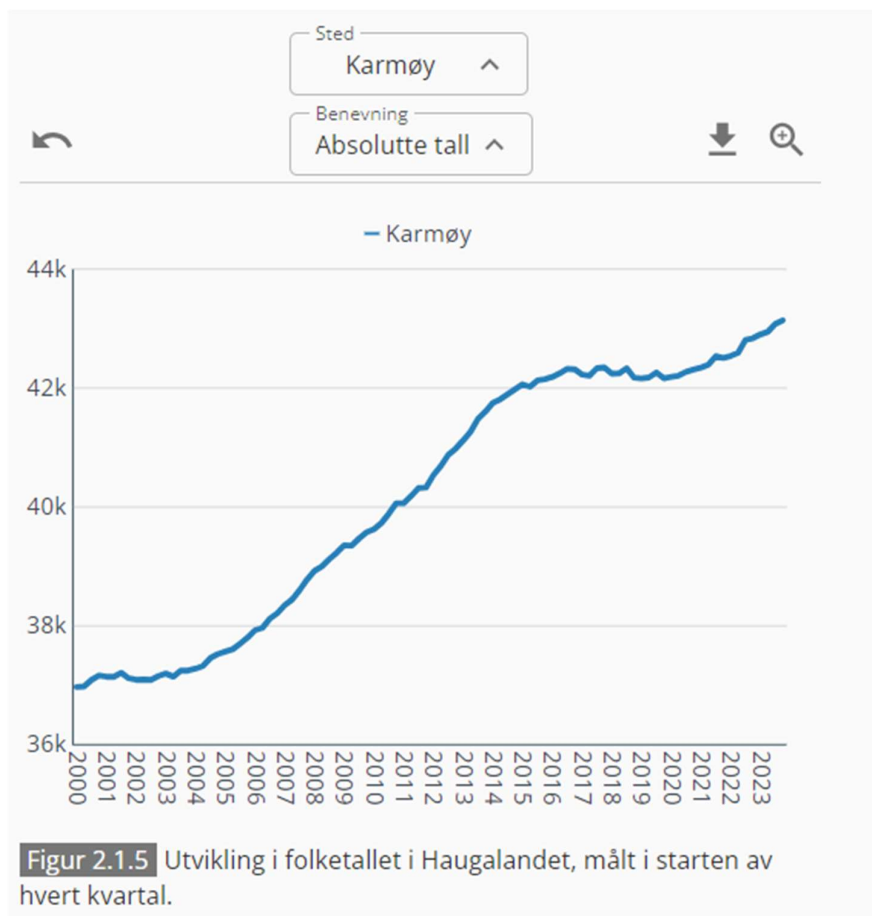
I vår merknad til kommuneplanens samfunnsdel påpekte vi at tallene som var brukt i befolkningsutviklingen var foreldet og for lave. Nå er det samme gjort igjen i forslaget til planprogram, der det på side 8 står: «**..befolkningsveksten flater ut...**»

Telemarksforskning henter fortløpende de mest oppdaterte tallene fra SSB og lager grafiske modeller for kommunene på Haugalandet som de legger ut på nettstedet:

<https://regionalanalyse.no/rapport/12007/2/1>



Det er vanskelig for oss å forstå hvorfor ikke Telemarkforskning blir brukt som referanse i planprogrammet, da det er her en finner de beste analysene.



Figur 2.1.5 fra Telemarkforskning viser at befolkningsutviklingen i Karmøy var relativt flat fra 2016 til 2020. I 2020K3 var det 42.310 innbyggere i Karmøy, mens det ved utgangen av 3 kvartal 2023 var 43.140, tilsvarende en økning på rundt 2% og 830 personer.

Det siste året, fra 2022K4 til 2023K4 har befolkningen på Karmøy økt med 302 personer. Det betyr at over halvparten av befolkningsveksten som ligger til grunn for planprogrammet på side 26 frem til 2050 er tatt i 2023 alene. **Da er tallene i planprogrammet åpenbart feil.**

Dette blir ekstra ille når det i samfunnsdelen side 42 står:

3. Viktige momenter til arealstrategien:

- Karmøy kommune vil ha en større ambisjon om å øke bostedsattraktivitet og næringsattraktivitet for derigjennom å tiltrekke seg flere innflyttere til kommunen enn en ren fremskrivning av folketallet slik det fremgår av nasjonale tall. Dette vil gi større styrke til å utvikle både by og lokalsamfunn.

Planprogrammet må rettes i kapittel 4 og på side 26.

2. Bypakke Haugesund og fastlands-Karmøy

På Rogaland fylkeskommune sine nettidar lesar vi:

«En ny bypakke (bompengepakke) for Haugesund- og fastlands-Karmøy er vedtatt av Haugesund bystyre, Karmøy kommunestyre og Rogaland fylkesting, og starter sannsynligvis opp høsten 2025.

Før bompengeinnkrevingen kan begynne, skal bypakken til behandling i Stortinget, og nye bomstasjoner skal bestilles og bli satt opp.

Den nye bypakken har et mål om nullvekst i personbiltransport, god tilgjengelighet og framkommelighet, reduserte klimautslipp, folkehelse, trafiksikkerhet og byutvikling.

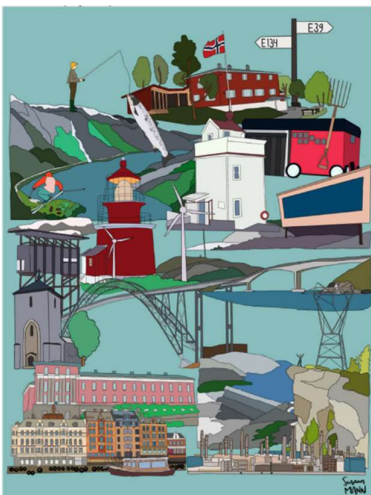
Dette er de største vei- og gateprosjektene i pakken

- *ny Risøy-forbindelse*
- *ny Eikjeveg*
- *utbedring av Tittelsnesvegen på fylkesvei 47*
- *utvikling av Karmsundgata fra Storasundgata til Flotmyr.»*

Ny Eikjeveg er en forutsetning for utbygging av boliger i hht. kommuneplanen på Kolnes. Det ligger også inne NOK 18,6 mill i vedtatt økonomiplan 2024-2027 til vann- og avløpsutbygging til Kolnes. Da dette vil bli den største boligutbyggingen i Karmøy kommune i planperioden er det underlig at denne utbyggingen ikke er nevnt spesielt i planprogrammet.

3. Veikart for Haugalandet 2021 – 2025, regional strategi for næringsutvikling

Arbeidet med Veikartet ble koordinert av Haugaland Vekst. Dette ble vedtatt i



Veikart for Haugalandet 2021-2025

kommunestyret i Karmøy 13.12.2021, og er nevnt i forslaget til planprogram på side 14. Vedtaket og de viktigste konklusjonene i Veikartet er imidlertid utelatt.

1. *Karmøy kommunestyre vedtar «Veikart for Haugalandet 2021-2025», med strategiske mulighetsområder og strategiske tiltaksområder, slik planen foreligger nå*
2. *Karmøy kommune vil bidra til å nå målene i «Veikartet» ved å:*
 - a. *Innarbeide «Veikartet» i kommunens relevante planer og i tilhørende handlingsprogrammer*
 - b. *Bidra til økt næringsattraktivitet lokalt og regionalt gjennom lokalt næringsarbeid*
 - c. *Bidra til økt bostedsattraktivitet lokalt og regionalt gjennom tiltak i egen kommune*

3. *Rådmannen vil legge fram ny sak for kommunestyret når «Veikart for Haugalandet 2021- 2025» er endelig ferdigstilt innen sommeren 2022.*



Ved nyetableringer vet næringslivet godt selv hvor de ønsker å etablere seg. Vi opplever at våre tomter på Norheim og Raglamyr er veldig attraktive. Der gjør også at det er i dette området det har vært flest nye næringsetableringer i kommunen i planperioden og at forbruket av næringsstomter dermed har vært størst. Det er derfor viktig å legge til rette for nye næringsarealer her, for å beholde næringsattraktiviteten i kommunen.

I "Veikartet" påpekes det at det er aldersgruppen 20-40 år som er målgruppen for arbeidet med økt bostedsattraktivitet. I en undersøkelse gjennomført av Norstat i 2021, fremkommer det en tydelig desentraliseringstrend. Stadig flere ønsker å bo utenfor byene, stadig færre er opptatt av avstand til sentrum, og stadig flere vektlegger bilvennlighet i boligvalget. 47% av samtlige spurte prosent ønsker å bo i enebolig, en økning med 5 prosentpoeng fra en tilsvarende undersøkelse i 2020.

I gruppen 20-40 år sier kun 10% at de ser på leilighet som et attraktivt alternativ. Etter vår oppfatning må forslaget til planprogram bli tydelig på hvordan en kan realisere en boligbygging som også ivaretar målet om økt bostedsattraktivitet.

Utdanningsnivå er viktig for konkurranseutsatte næringer. Da det på Haugalandet kun tilbys høyere utdanning til sykepleiere, lærere og noen ingeniørfag er vi avhengig av tilflytting. Da er det viktig at Karmøy kommune skårer høyt på bostedsattraktivitet.

Vi kan ikke se at Rådmannen har lagt fram ny sak til kommunestyret for endelig behandling av Veikart for Haugalandet, slik det ble vedtatt i punkt 3.

4. Utviklingsplan for Rogaland – Regional planstrategi 2021-2024

Planstrategien ble vedtatt i Fylkestinget i Rogaland 20.10.2020.

- Kommuner og fylkeskommunen bør lage forutsigbare rammer for næringsareal, og gjøre forarbeid for å finne løsninger som minimerer konflikter med andre hensyn.
- Landbruksjord må vernes. Den er grunnlaget for matvaresikkerheten vår og Rogalands status som matfylke

Kommunen bør sikre arealreserver for nytt næringsareal utover ny kommuneplanperiode på åtte år. Karmøy kommune bør avklare og avsette områder for nydyrking i kommuneplanens arealdel.

Vi kan ikke se at det er referert til denne planen eller at den er tatt med som referanse i Planprogrammet.

5. Gjenbruk av matjord

Karmøy kommune har store områder med beiteland med skrinn jord. Noen av disse områdene kan gjøres om til god fulldyrka jord ved gjenbruk av matjord fra utbyggingsområder. Fremtidig jordbruk i kommunen bør basere seg på større bruk og bønder som har dette som hovednæring. En bør da se minst 100 år frem og satse på bruk som ikke ligger i randsonen til fremtidig nærings- eller boligutbygging.

Vi ønsker at Karmøy kommune skal gå foran for å tilrettelegge for dette gjennom å sette av arealer til jordforbedring i kommuneplanen.



6. Soneinndeling av kommunen

Det er flere steder i planprogrammet henvist til soneinndeling av kommunen, men vi finner ikke noe sted der det er kart som viser hvor disse sonene går. Vi kan heller ikke finne dette på kommunens nettsider. **Kart med soneinndeling må derfor tas inn i planprogrammet.**

7. Langsiktig planavklaring

Planprosesser er etter hvert noe som tar svært lang tid, og som det er krevende for arealplanmyndigheten å gjennomføre. I plan- og bygningsloven er det krav om at kommuneplanen skal vrderes hvert 4. år. Kommunen kan i slik vurdering konkludere med at det ikke behov eller kapasitet til å revidere gjeldende plan. Konsekvensen blir da at det går minst 8 år mellom hver revisjon. En ser stadig eksempler på kommuner som heller ikke klarer å revidere kommuneplanen i løpet av to kommunestyreperioder. Karmøy er en av disse kommunene. Kommunestyret reviderte kommuneplanen i 2007 og 2015. Arealdelen, som det nå er laget forslag til planprogram til, kommer nok ikke til å bli endelig vedtatt før i 2025. Det betyr at en også må legge til grunn at ny plan må kunne få en varighet på minst 10 år. Da er det viktig med tilstrekkelige arealreserver.

En slik strategi for planrevisjon stiller krav til at en gjør langsiktige vurderinger med tilhørende arealavklaringer. Spesielt har aktørene som skal realisere arealutviklingen behov for slike avklaringer. Både detaljplanprosesser, tekniske planer og opparbeiding er tidkrevende, og overordnet arealavklaring med et langsiktig perspektiv er en forutsetning for å lykkes.

Det er derfor behov for at langsiktighet blir lagt til grunn både i arealstrategien, og i den kommende arealdelen til kommuneplanen.

8. Kommunal infrastruktur

Stadig mer ekstremvær og store nedbørsmengder gjør planlegging og utbygging av overvannsystemer mer omfattende enn tidligere. Det har derfor blitt vanlig å holde igjen regnvannet i næringsområdene før de når tilstøtende vassdrag. Ved utbygging av Kinnestein / Raglamyr sør ble Haugaland Handelspark pålagt fordrøyning av overvannet. Dette ble løst med sprengsteinfylling og demning under næringsområdet slik at utslipp av overvann til Aksnesvassdraget kan reguleres slik kommunen ønsker det. Denne type løsninger er kun mulig å få til ved større utbygginger. Det er derfor viktig å kunne tenke helhetlig ved planlegging av næringsområder slik at utbyggingskostnaden blir lavest mulig. Muligheter for videre næringsutbygging er hensyntatt ved dimensjoneringen av denne fordrøyningen.

Karmøy kommune sin strategi om å føre fremtidig kloakk fra Kolnes til renseanlegget i Haugesund kommune på Arabrot, har ligget fast i hele perioden fra vi startet å kjøpe tomter. For å få til dette har Karmøy kommune pålagt oss som utbygger å dimensjonere nyanlegg for befolkningen på Kolnes. Det samme kravet har Karmøy kommune stilt til Statens vegvesen ved bygging av ny veg mellom Norheim og Raglamyr. Resultatet er at ledningsanlegget er dimensjonert for utbygging av Kolnes helt fra tunnelen i Salhusvegen til Ørpetveitvegen ved Olaussen Metallstøperi. Dette gjelder også for drikkevannsforsyning.



9. Godkjente reguleringsplaner

Haugaland Handelspark sine datterselskap har i mange år jobbet med å få godkjente reguleringsplaner på Norheim og Raglamyr sør. Dette har vært tunge og kostnadskrevede planprosesser med planprogram, konsekvensutredninger og planbeskrivelser før endelige reguleringsplaner har blitt vedtatt.

Vi forutsetter at det i ny kommuneplan ikke kommer bestemmelser som overstyrer vedtatte reguleringsplaner.



10. Området Norheim, Raglamyr og Stølsmyr

Oversikten nedenfor viser hvilke arealer i området som er bygget ut siden 2015. Haugaland Handelspark er den sentrale aktøren innenfor næringsutviklingen i området, men oversikten omfatter også den utbyggingen som er realisert på kommunale arealer.

NORHEIM						
Antall	År	Virksomhet	Gnr / Bnr	Areal bygg m2	Areal tomt m2	Areal veg m2
1	2015	KIWI, Victoria, Schmidt kjøkken	148/978	3 045	11 985	
2	2016	Mekonomen	148/993	4 500	4 389	
3	2017	Ramirent	148/1034	850	3 074	
4	2017	Shell -St1	148/1036	483	8 299	
5	2017	Monter	148/1038	3 378	8 697	
6	2017	Norheimsmarka	148/1039			6 931
7	2017	Nor Engros	148/1013		4 153	
8	2018	Burger King	148/1035	404	2 836	
9	2019	Videregående skole KVH	148/1040	2 023	3 995	
10	2019	Bo Andren	148/1033		3 962	
11	2020	Megafis	148/1037	5 355	9 920	
12	2020	Rush Trampolinepark	148/1046	2 192	8 452	
13	2020	Sig. Halvorsen m/ flere	148/1048	2 891	5 291	
14	2021	Padelon - Padle tennis	148/1051	2 099	4 141	
15	2021	Motek og Thorsen kontormaskiner	148/1052	969	2 608	
16	2022	Lakk- og dekkcenter	148/1049	1 207	2 892	
17	2024	Danielsen Ungdomsskole	148/1041	2 278	5 239	
			Sum	31 674	89 933	6 931
				Sum	96 864	
RAGLAMYR						
Antall	År	Virksomhet	Gnr / Bnr	Areal bygg m2	Areal tomt m2	Areal veg m2
18	2020	Kolumbus - Bussanlegg	149/536	4 879	18 838	
19	2020	Bjørnåsvegen	149/553			9 347
20	2021	OBS Bygg, Haugesund	1/38			
21	2023	Jem & Fix	149/573	1 043	5 000	
22	2024	Vaskehall	149/562	4 434	4 562	
23	2024	Brannstasjon Karmøy kommune	149/558	4 452	15 520	
24	2024	Optimera, Monter og Flisekompaniet	149/359 og 363	8 879	21 501	
			Sum	23 687	65 421	9 347
				Sum	74 768	
STØLSMYR						
Antall	År	Virksomhet	Gnr / Bnr	Areal bygg m2	Areal tomt m2	Areal veg m2
25	2020	Scanfil	149/460	1 400	4 817	
26	2021	Utleiebygg	149/468	860	3 112	
27	2021	Autoproff	149/463	2 500	5 239	
28	2022	Utvik Auto	149/462	3 900	7 452	
			Sum	8 660	20 620	
				Sum	20 620	
				Areal tomt og veg m2		
Totalt nedbygget næringsareal 2015-2024						192 252
Nedbygget næringsareal pr. år.						19 225

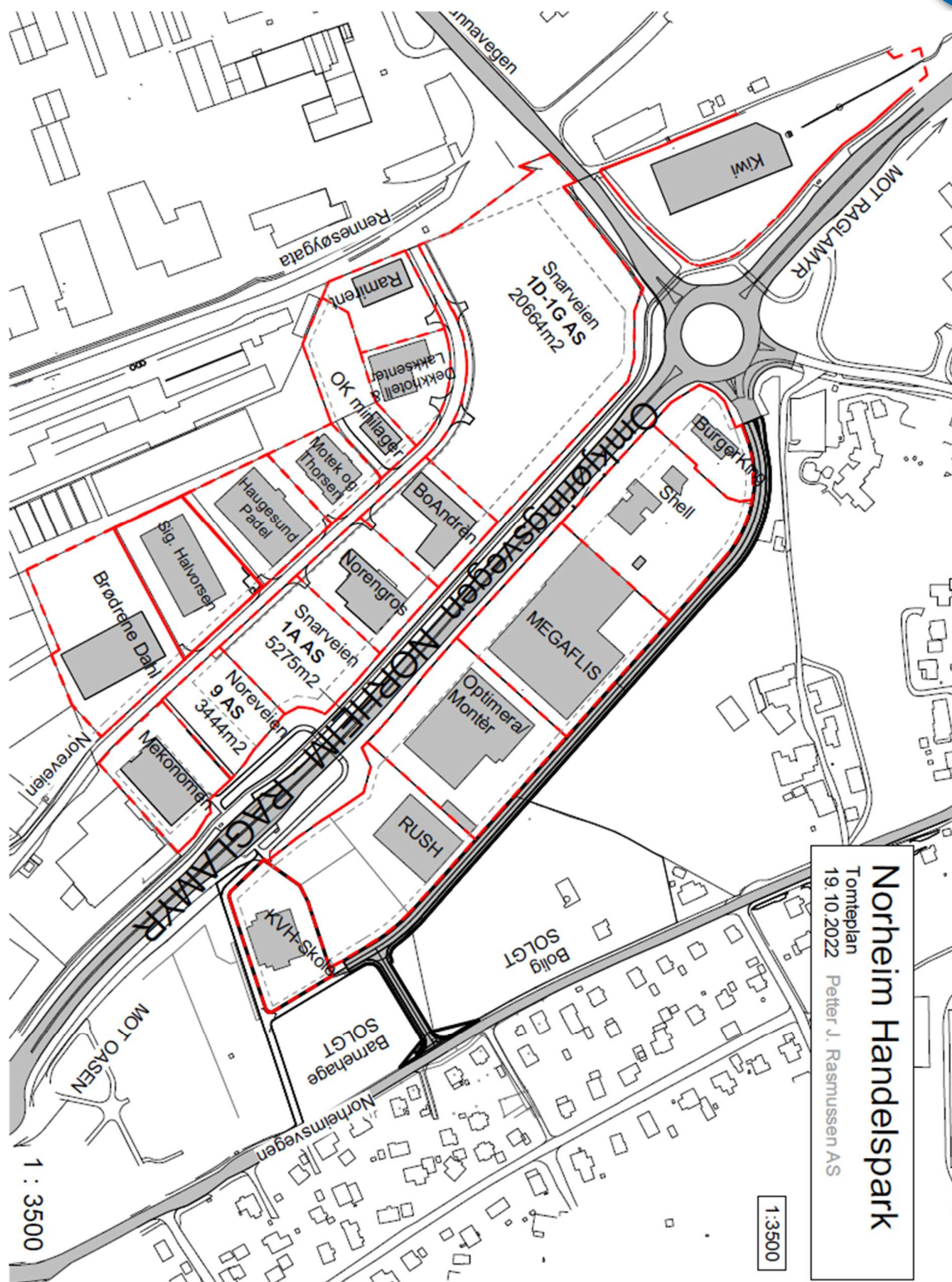
Tabell 1. Bebygde næringstomter 2015-2024



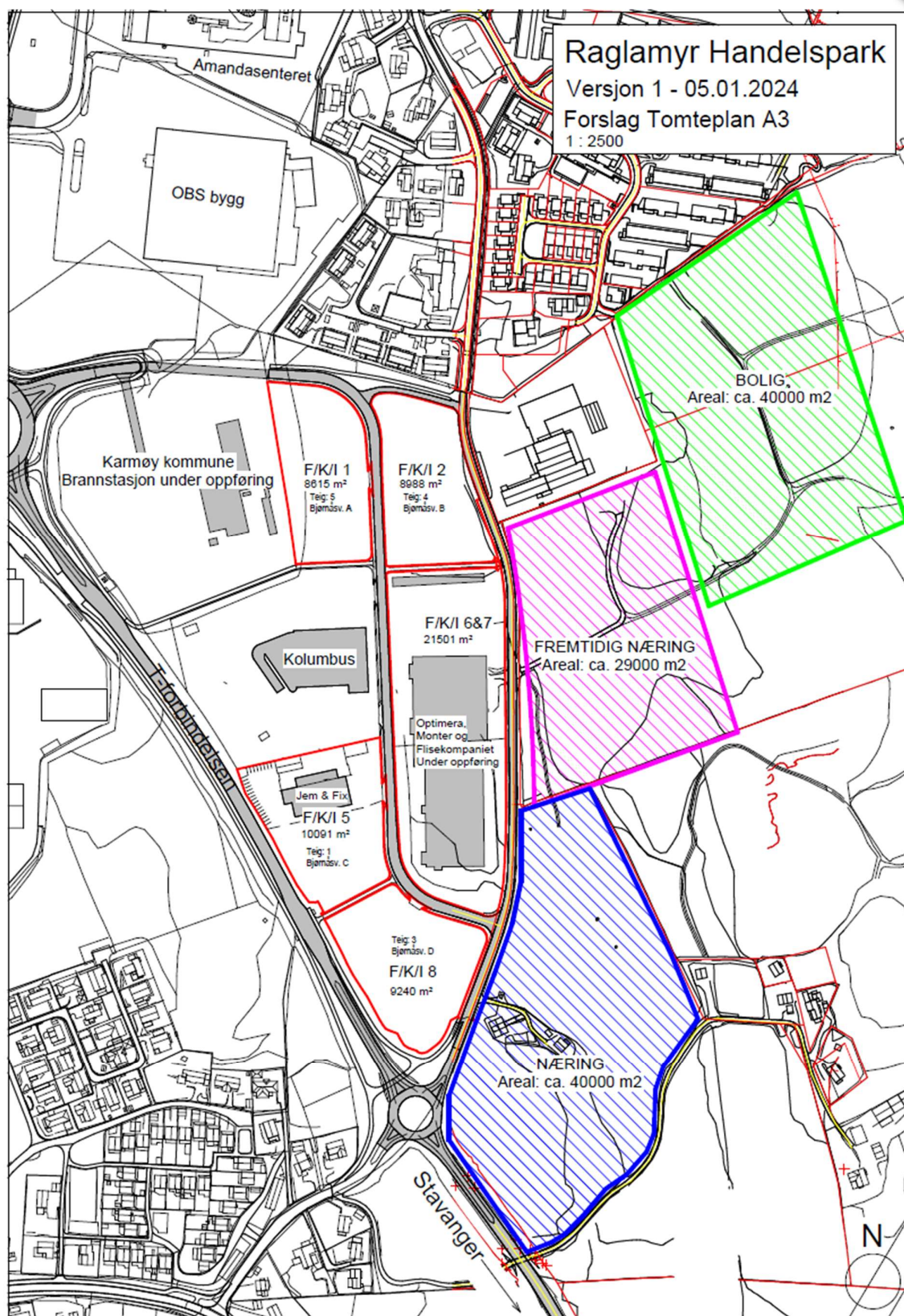
Vi sendte også inn tilsvarende oppsummering i forbindelse med høringen til Samfunnsdelen i 2022. Da var forbrukt areal fra 2015-2022 på 121.700 m² tomteareal tilsvarende 17.400 m²/år. Oversikten i Tabell 1 viser at arealforbruket har økt de siste årene. Gjennomsnittet forbrukt tomteareal til næringsutvikling på Norheim og Raglamyr er nå ca 19.200 m²/år.

Etableringene i området har også vært medvirkende for sentrumsutvikling i Haugesund kommune ved at bussenlegget for Kolumbus er flyttet fra Flotmyr og til Raglamyr. Dette har vært en forutsetning for den utviklingen en nå ser på Flotmyr. Det samme kan sies om Brings etablering på Stølsmyr. Dette er en del av grunnlaget for å kunne videreutvikle det som heter «Meierikvartalet» i Haugesund.

Nytt byggevarehus for Optimera, Monter og Flisekompaniet er under oppføring. Selskapene har felles eier og samlokaliserer nå virksomhetene. Bygget er på ca. 9.000 m² med en tomt på ca. 21.500 m². Etter at dette bygget er oppført, er største regulerte tomt på Raglamyr ca. 9.200 m². Det gjør at det må tilrettelegges for nye tomter for at større virksomheter skal kunne etablere seg i området i fremtiden.



Figur 1. Norheim. Skraverte bygg er oppført i perioden 2015-2022



Figur 2. Kinnestein / Raglamyr sør. Regulerte tomter og forslag til nye områder i kommuneplanen.



NORHEIM					
Antall	År	Beliggenhet	Gnr / Bnr	Areal tomt m2	Merknad
1		Norevegen	148/947	28 231	Regulerte næringstomter, ikke opparbeidet
2		Rennesøygata	148/882	8 857	Regulert og opparbeidet næringstomt
3		Rennesøygata	148/25	15 691	Reulert til gartenri. Planert uten bygninger
			Sum	52 779	
RAGLAMYR					
Antall	År	Virksomhet	Gnr / Bnr	Areal tomt m2	Merknad
4		Bjørnåsvegen A AS	149/359	8 615	Regulert og opparbeidet
5		Bjørnåsvegen B AS	149/359	8 988	Regulert og opparbeidet
6		Bjørnåsvegen C AS	149/359	5 091	Ledig areal på tomt etter at Jem & Fix er etablert
7		Bjørnåsvegen D AS	149/359	9 240	Regulert og opparbeidet
8		Ledig tomt Karmøy kommune	149/559	8 706	Eid av Karmøy kommune
9	2024?	Godkjent Max Buger	149/564	4 624	Bygging ikke startet
				45 264	
STØLSMYR					
Antall	År	Virksomhet	Gnr / Bnr	Areal tomt m2	Merknad
10		Ledig tomt	149/454	3 519	Regult og opparbeidet næringstomt
				3 519	
				Areal tomt m2	
				Totalt areal ubebygde tomter	101 562
				Tomter med bygg under oppføring eller byggesøknader inne	4 624
				Arealreserve	96 938
				Gjennomsnittlig utbygging pr. år fra perioden 2015-2024	19 225
				Antall år med reserve for regulerte tomter	5,0
RAGLAMYR					
Antall	År	Arealreserve i kommuneplanen	Gnr / Bnr	Areal tomt m2	Merknad
		Disponert til Næring på Norheim	148/59	7 964	Disponert i kommuneplan, ikke regulert
		Disponert til Næring på Raglamyr	149/13	26 000	Disponert i kommuneplan, ikke regulert

Tabell 2. Arealreserver i reguleringsplaner og gjeldende kommuneplan

Det gjenstår nå ca. 97 daa med regulerte næringstomter på Norheim, Stølsmyr og Raglamyr. Med et årlig forbruk på ca. 19 daa utgjør dette en arealreserve på rundt 5 år.

11. Fremtidig boligområde

I Haugesund kommune er det i de senere år bygget ut nytt boligområde både vest og øst for Ørpetveitvegen på Raglamyr / Vassbrekke. Dette området er nå ferdig utbyggt.

Området ligger i naturskjønne omgivelser ned mot Vassbrekkevatnet, og er sentralt i forhold til arbeidsplasser og handel i regionen. I dette området er det viktig at Haugesund og Karmøy kommuner ser utbyggingen i sammenheng. Haugesund kommune har gjennom sin boligbygging lagt vesentlige premisser for utbygging. Det betyr at en videreføring av boligbyggingen ned mot Vassbrekkevatnet også i Karmøy gir den ønskede sammenheng. Vi finner det naturlig at det i ny kommuneplan for Karmøy åpnes for boligbygging øst for næringsarealene ved Ørpetveitvegen. Områder ca. 40 daa og er vist på figur 2.

Området har også gode adkomstforhold, da Bjørnåsvegen nylig er tilknyttet rundkjøringen mellom Omkjøringsvegen og T- forbindelsen med egen arm opp til Ørpetveitvegen.



Fremtidige boliger kan få adkomst fra Ørpetveitvegen med en veg som legges parallelt med ny planlagt gang- og sykkelveg til Kolnes. Området ligger for øvrig ca. 2,2 km fra Norheim barneskole.

Området er tilrettelagt for tilknytning til kommunal vann- og kloakk, da hovedledningsanlegg for dette er ferdig bygget frem til Olaussen Metallstøperi i Ørpetveitvegen.

Dersom en ser bort fra Kolnes, er den teoretiske arealreserven for boligbygging på fastlandet på ca. 2 år. Denne arealreservene omfatter mange arealer som framstår som fortetting i etablerte boligområder.

Utbyggingen på Kolnes er forbundet med større investeringer til veg-, gang- og sykkelveg samt investeringer i vann- og kloakk som redegjort for i punkt 2. Denne utbyggingen ligger litt frem i tid. Det vil derfor være fornuftig å ha arealreserver som kan realiseres raskt i påvente av at Kolnes blir klart til utbygging. Det kan en få til ved å legge til rette for boligbygging på Vassbrekke.

12. Konklusjon

Som det framgår av arealoversikten og kartvedleggene, viser det at det i løpet av de siste ti årene har vært stor utbygging i det som må sies å være regionens mest attraktive næringsområde. I arealstrategien må det innarbeides en målsetning om at Karmøy kommune skal ha attraktive arealer tilgjengelig for næringsutvikling i fremtiden. I tilknytning til Raglamyr sør er det arealer med etablert infrastruktur som kan gi muligheter for å nå dette målet.

I dagens kommuneplan er det satt av ca. 26 daa til næring på gnr. 149, bnr. 13. Vi ber om at dette arealet utvides til totalt ca. 69 daa slik figur 2 viser. Dersom kommuneplanens arealdel hadde blitt rullert hvert fjerde år hadde det vært tilstrekkelig å legge inn 40 daa som vist med blå skravur, som vi tenker på som første fase. Når en nå må legge til grunn at arealdelen ikke vil bli revidert på nytt før tidligst i 2033 ber vi om at også det rosa skraverte arealet på 29 daa tas inn i kommuneplanen som fase 2.

Dagens ledningsanlegg med vann, spillvann og overvann er tilrettelagt for denne utvidelsen.

Boligbygging, næringsutvikling og befolkningsutvikling henger nøye sammen. Det er fastlandet som har hatt størst vekst i kommuneperioden. Norheim og Raglamyr er de mest sentrale områdene for næringsutvikling i kommunen. For større etableringer som kun ønsker å være et sted på Haugalandet er Norheim/ Raglamyr det mest sentrale området, både med tanke på kunder og kort veg for de som skal jobbe der. Kommunen må tilrettelegge for nye næringsarealer i kommuneplanen slik at en sikrer muligheter for en kontinuerlig næringsutvikling i hele kommuneplanperioden.

Kommunen må også gjennom sin planlegging sørge for den samme kontinuiteten når det gjelder boligbygging. For å sørge for at boligbyggingen på fastlandet ikke stopper opp før all



infrastruktur er realisert på Kolnes, vil det være en fornuftig løsning å legge til rette for et mindre boligområde på ca. 40 daa i tilknytning til etablerte boliger Haugesund kommune.

Haugaland Handelpark 08.01.2024

Rolf Børseth

Rolf Børseth
Daglig leder