

Karmøy kommune
v/Planavdelingen
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kopervik, 13.11.2020

Prinsippsøknad om oppstart av planarbeid for Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken, gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl. i Karmøy kommune

På vegne av Tolleiv Haugland og Sven Haugland ber vi om at det fremmes prinsippsak om utarbeidelse av detaljregulering og senere etablering av nye boliger på gnr. 5 bnr. 160 m.fl. i Karmøy kommune.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse på gnr. 5 bnr. 43, 160 og 241 på Veå. Eiendommene eies av forslagsstillerne og deres familie.

Den 5. oktober 2020 ble det holdt oppstartsmøte for ny detaljregulering for Slettabekken. Det har også pågått en dialog mellom forslagsstiller og kommunen forut for møtet, om tema som retning for veitilførsel, forholdet til arealformål i gjeldende kommuneplan og eldre reguleringsplaner, planområdets utstrekning og utbyggingens omfang. På bakgrunn av foreløpige tilbakemeldinger ble det utarbeidet planinitiativ for planarbeidet og planskisse for utbyggingen. Planinitiativ og -skisse datert 10.09.2020 lå til grunn for oppstartsmøtet.

Det er avdekket flere usikre forhold som kan få betydning for det videre planarbeidet. I oppstartsmøtet anbefalte administrasjonen at disse problemstillingene tas opp som en prinsippsak, slik at politisk nivå får drøfte saken og uttale seg om ønsket utvikling for området på et tidlig tidspunkt.

Vi ber derfor om at følgende spørsmål tas opp til politisk vurdering:

- Hvilken type boliger kan godkjennes på gnr. 160, parsellen mellom Slettavikvegen og Vedavågen, og på hvilke premisser?
- Kan arealer vist til byggeområde for idrettsanlegg i gjeldende kommuneplan omdisponeres til byggeområde for boligformål?
- Hvor skal øvrige byggeområder langs sjøen ha sin adkomst?



Planskisse datert 10.09.2020, forelå som grunnlag for oppstartsmøtet.

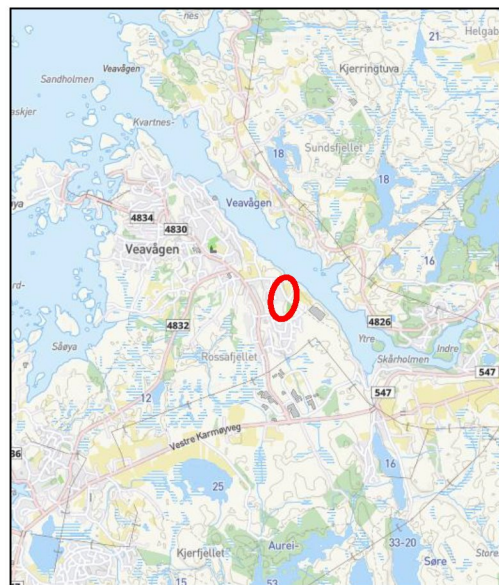
*1. Leiligheter 2. Frittliggende eneboliger
3. Rekkehus. Innenfor de unummererte boligarealene vil det legges til rette for frittliggende eneboliger etter mønster fra nylig utbygging vest for området.*

Området

Planområdet er ca. 18 daa stort og ligger på Sletten på Vea, like vest for eksisterende idrettsanlegg og Fiskerimuseet.

Gnr. 5/43 er bebyggt med enebolig og uthus. Eksisterende bygninger vil bli revet og erstattet av nye boliger ved framtidig utbygging. Øvrige arealer er ubebygde i dag, og registrert som innmarksbeite i NIBIOs gårdskart. Det aktuelle planområdet er langt og smalt, og strekker seg fra Slettavegen i sør, nordover til Slettavikvegen og videre ned mot Vedavågen. Innenfor området er det en høydeforskjell på 13 m.

I tillegg til eiendommene som forslagsstillerne og deres familie eier selv, vil planarbeidet omfatte gnr. 5/42, 216 og 360. Planen kan også komme til å berøre arealer på gnr. 5/3, 7, 11, 121, 141, 208, 264, 439, 573 og 691.



Planområdet ligger på Sletten på Vea.

Området ligger innenfor bebygde arealer på Vea.

Naboeiendommer i vest og nord er i løpet av de siste 10 årene bygd ut med tett eneboligbebyggelse, mens eksisterende boligfelt sør for Slettavegen ble etablert på 1990-tallet. Et SEFRAK-registrert tun like øst for Fiskerimuseet vitner om at området har vært bebodd over lang tid. Feltutbyggingene de siste årene har foregått som fortetting og omdisponering av mer og mer inneklemte jordbruksarealer. Selve planområdet framstår i dag som restarealer mellom eksisterende boligfelt og arealer disponert til offentlige formål, utbygd med idrettsanlegg, museum, barnehage og tomt for framtidig ungdomsskole.



Fiskerimuseet, Vedavågen og gnr. 5/160 sett fra Slettavikvegen.



Bildene viser området mellom Slettavegen og Slettavikvegen. Fotballbanen ved idrettsanlegget ligger til venstre på bildet nede til venstre. Det er flere stier i området som benyttes som snarveg til og fra fotballbanen.



Gjeldende planer

I **Regionalplan for areal og transport på Haugalandet** er området markert som prioritert boligområde for utbygging i fase 1. Regionalplanen har retningslinjer som tilsier at det skal etableres minst 2 boliger pr. daa.

I **Kommuneplan for Karmøy, 2014-23, arealdelen** er området avsatt til byggeområde for eksisterende og framtidig boligbebyggelse, idrettsanlegg og offentlig/privat tjenesteyting. Kommuneplanen har krav om minst 1,2 boliger pr. daa.

Området inngår i gjeldende **reguleringsplan 209A for Veia øst**. Planen ble vedtatt i 1984 og viser arealene til boligformål, lekeareal, felles og offentlig veg, industri, isolasjonsbelte og idrettsanlegg. Plan 2079 Slettavika (vedtatt i 2016) grenser til området.

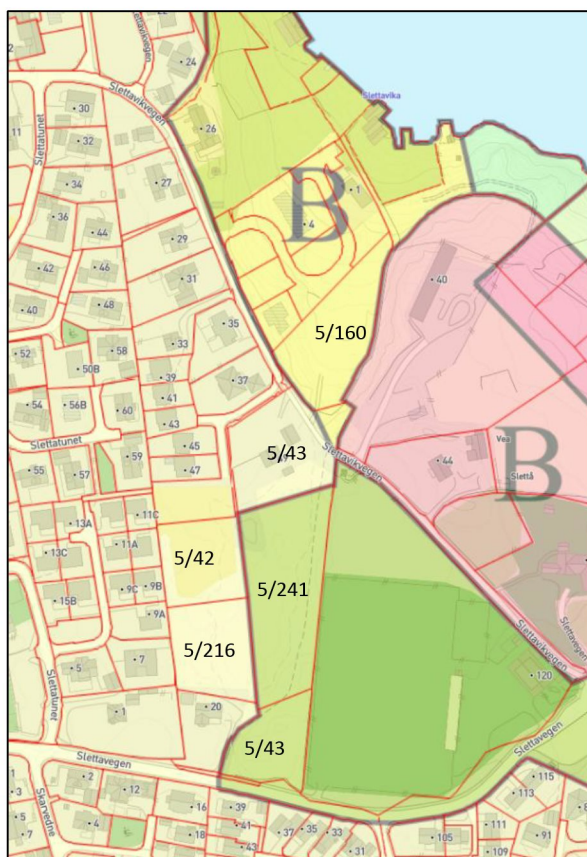
I gjeldende plangrunnlag er det manglende samsvar i arealdisponering mellom kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan for følgende forhold:

- Regulerte industriarealer langs sjø og tilhørende isolasjonsbelter er omdisponert til boligformål og friområder i kommuneplanens arealdel.

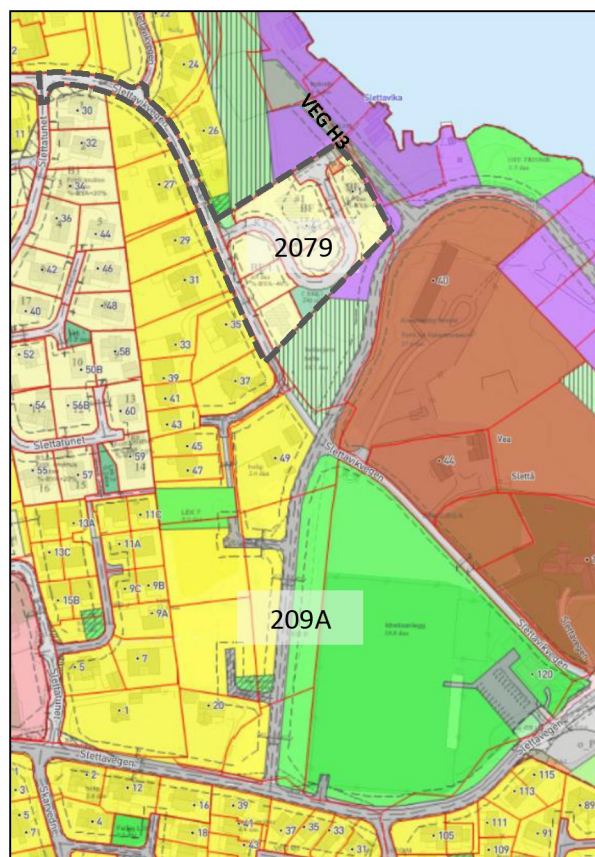
- Regulert veg og grense mellom boligarealer og idrettsanlegg er lagt omtrent midt på gnr. 5/43 og 241. I kommuneplanen er sørlige del av gnr. 5/43 og 5/241 i sin helhet disponert til idrettsanlegg.

Ny veitilkomst gjennom området, til Fiskerimuseet og videre ned til byggeområdene langs sjøen skal i henhold til gjeldende reguleringsplan etableres tvers gjennom området og vil dele forslagsstillernes eiendommer på en ugunstig måte. Arealene som gjenstår på hver side av veien er verken store nok til å være aktuelle for boligbygging eller til å gi tilstrekkelig rom for utvidelse ved framtidig videreutvikling av idrettsanlegget. Eiendommene er i privat eie i dag og har vært det så lenge vi kjenner til. Vi har ikke informasjon om at det foreligger konkrete planer for utvidelse av idrettsanlegget i denne retning, og ved etablering av Storhall Karmøy ble sentrum for idrettsaktiviteten flyttet østover.

Videre ned til sjøen er det regulert veg både i plan 209A og i plan 2079. Sistnevnte ble realisert i forbindelse med utbygging av enebolig på gnr. 5/161.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Karmøy, 2014-2023, arealdelen.



Gjeldende reguleringsplaner. Plan 209A Ve øst og 2079 Slettavika (vedtatt i 2016).

Kulturminneplanen for Karmøy har et eget avsnitt for signalbygg. Dette omfatter bygg som skiller seg særskilt ut, enten gjennom arkitektur eller plassering i landskapet, eller begge deler. Disse byggene har en gjenkjennelseseffekt, og er en brikke i folks tilknytning til Karmøy.

Fiskerimuseet er omtalt som et slikt signalbygg, og beskrives som et eksempel på at tradisjonelle og lokale materialer egner seg godt i samtidige bygg. Vi kan ikke finne konkrete retningslinjer i planen

for hvordan bygningsvernet skal gjennomføres, men er gjort kjent med at videre utbygging av arealene nær Fiskerimuseet ble diskutert både politisk og av kommuneantikvar i forbindelse med behandling av plan 2079 for Slettavika.

Prosjektet og planlagt utbygging

Planarbeidet settes i gang med mål om at arealene skal kunne bygges ut med variert boligbebyggelse, -for en god blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. Området vil etter godkjent reguleringsplan få en avklart vegsituasjon med adkomst fra Slettavegen. Vegtraséen flyttes østover mot fotballbanen for å gi rom for etablering av boliger langs vestsida. Et grøntdrag med åpen bekk planlegges som et gjennomgående element i anlegget. Grøntdraget vil inngå i områdets arealer for lek, rekreasjon og uteopphold og fungere som en del av løsningen for håndtering av overflatevann. Nedre del av bekkedraget kan enten føres inn på eksisterende overvannsledning eller ledes videre til sjøen som åpen bekk. Sistnevnte løsning vil kreve utvidelse av planområdet slik det er vist i illustrasjonene under, og berøre arealer på gnr. 5/7 og 121.

Det planlegges fortrinnsvis for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i området vest for fotballbanen, og for konsentrert bebyggelse med leiligheter mellom Slettavikvegen og sjøen (gnr. 5/160). Fra den nedre og nordligste delen av området er det god utsikt mot Vedavågen. En overvekt av kjøperne i leilighetsprosjekter er eldre mennesker, og i denne aldersgruppen er en del avhengig av



Utbygging som ønsket, med leilighetsbygg i området nord for Slettavikvegen. Naboarealet til leilighetene (plan 2079) er vist med eksisterende, godkjente og mulige, framtidige bygg i tråd med rammer gitt i gjeldende plan.



Alternativ utbygging med frittliggende eneboliger i området nord for Slettavikvegen. Pilene antyder viktige siktlinjer. Stipla linjer viser at barrierewirkningen fra Slettavikvegen kan bli større med spredte småhus enn med et større leilighetsbygg tilpasset terreng og forhold på stedet.

tilrettelegging fra andre når de skal ut. God utsikt er derfor en kvalitet som kan ha særlig betydning for livskvaliteten for framtidige beboere dersom området utvikles som ønsket. Ved å ta i bruk området til leiligheter i stedet for til småhusbebyggelse vil forslagsstillerne legge til rette for at flere kan få tilgang til fin utsikt fra egen bopel.

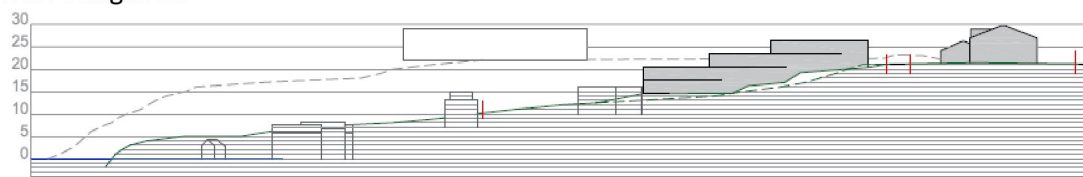
På grunn av nærheten til Fiskerimuseet og museets arkitektur og framskutte plassering i landskapet, har det tidligere blitt diskutert hvorvidt dette området skal bygges ut. Vil ny bebyggelse føre til at museet bygges inn og at sammenhengen mellom bygget og kulturlandskapet det ligger i vil gå tapt?

Vi mener at dette handler like mye om hvordan arealene tas i bruk som om arealet kan benyttes til utbygging. Terrenget og den bevokste skråningen opp til museet bidrar på en god måte til at museumsbygningen vil beholde sin spesielle og framskutte posisjon, også dersom det etableres nye bygg i dalen nedenfor. Om man lar området ligge ubenyttet, vil kulturlandskapet på sikt gro igjen. Vi vil også minne om at arealet er disponert til boligformål i overordna planer. Å legge gnr. 5/160 brakk vil være i strid med gjeldende kommuneplan og overordna føringer om effektiv arealutnyttelse i eksisterende tettsteder.

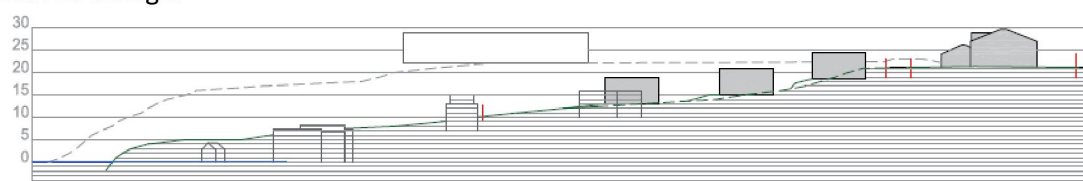
Men framtidig bebyggelse må utformes med respekt for landskapet og arkitekturen ved museet, uavhengig av hvor mange boenheter det legges til rette for. Fellesanleggene kan med fordel utformes med elementer og inspirasjon hentet fra det tradisjonelle kulturlandskapet, slik det er gjort ved etablering av eksisterende lekeplass i Slettavika. Å løfte bekken opp til overflaten mener vi er å ta et skritt i riktig retning. En eksisterende steingard i skråningen opp mot museet er et tydelig element i området og vitner om hvordan arealene har blitt dyrket og kultivert over lang tid. Steingarden ligger ikke innenfor selve planområdet, men måten man bygger innenfor området vil ha stor betydning for om steingarden vil bli framhevet eller gjemt bort.

Hvilken type bebyggelse vil passe best? Illustrasjonene under og på forrige side viser et hovedforslag med leilighetsbygg for inntil 16 boenheter på gnr. 5/160, og et alternativ med fem frittliggende eneboliger til sammenligning. Leilighetsbygget vil isolert sett framstå mer kompakt enn de fem eneboligene, men ved å terrassere bebyggelsen vil man hindre at bygget blir dominerende opp mot øvrig bebyggelse og landskapet rundt. Ser man på bebyggelsens utstrekning, vil faktisk fem enkeltstående bolighus etter samme mønster som i Slettavika-planen, legge beslag på en større del

5/160: Leiligheter



5/160: Eneboliger



Snittene viser bygningenes plassering i terrenget og hvordan de vil forholde seg til øvrig bebyggelse i området. Fiskerimuseet ligger på en høyde (kote +22) som stikker ut og faller bratt ned mot sjøen noe øst for planområdet, mens arealene innenfor området faller jevnt ned mot Slettavika. Planlagt bebyggelse vil trappes og til en viss grad følge det naturlige terrengfallet.

av området enn 16 leiligheter med fellesanlegg for uteopphold og parkering under bakkenivå vil gjøre.

En fordel med konsentrert utbygging er at området bygges ut under ett, som et samlet prosjekt. Med det kan man oppnå større helhet og sammenheng internt i området. Ved å konsentrere bygningsmassen kan de ubebygde arealene samles, framstå åpnere og oppleves som større. På den måten kan viktige siktlinjer ivaretas som en del av utbyggingen og sikres for framtiden. Åpner man for at den enkelte skal få bygge sitt drømmehus i dette området, vil man legge opp til større grad av tilfeldighet i den framtidige utbyggingen.

Dersom arealene ned mot sjøen ikke kan bygges ut eller nyttes regningssvarende etter godkjent reguleringsplan, kan det også bli vanskelig å løse dagens utfordringer med adkomst til Fiskerimuseet på en god måte.

Utbygging som foreslått vil innebære at man tar bort en regulert vegforbindelse gjennom området mellom Slettavikvegen og framtidige byggeområder langs sjøen. Adkomst til disse arealene er sikret via Skippervegen i plan 2079. Å beholde regulert veg innenfor området vil innebære dobbel vegføring ned til sjøen og framstå som svært dårlig bruk av arealressurser. Vi opplever det ikke slik at administrasjonen er negativ til å ta ut vegen. Men det har blitt påpekt manglende høydemessig sammenheng mellom Skippervegen og regulert veg langs sjø (H3). Administrasjonen har ytret ønske om at det ved bortfall av vegforbindelsen i plan 209A, legges til rette for en realistisk forbindelse mellom Skippervegen og veg H3. Vi mener at forbindelsen er tilstrekkelig sikret gjennom gjeldende plan 2079, og at det er lite hensiktsmessig å ta stilling til plassering og utforming av et nytt veganlegg uten at man samtidig ser nærmere på hvordan arealene rundt vegen skal benyttes. Vi foreslår derfor at planlegging av ny vegforbindelse fra Skippervegen til framtidige byggeområder langs sjøen gjøres i forbindelse med eventuell framtidig plan for arealene som vegen skal betjene.

Konklusjon

På bakgrunn av det som er nevnt i søknaden ber vi om Hovedutvalg teknisk og miljø sin støtte til videre planlegging og utvikling av Slettাবেkken til et variert og godt boligområde.

Planarbeidet vil være en oppfølging av arealbruken i kommuneplanen og vi kan ikke se noen ulemper med at det settes i gang planarbeid for området, slik det er beskrevet over.

Sammen med Tolleiv Haugland og Sven Haugland håper vi på en positiv behandling.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS
v/Åslaug Nyhamn

Vedlegg:

- Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte
- Planskisse datert 10.09.2020

Kopimottakere:

Tolleiv Haugland, mildrha@online.no
Sven Haugland, svenhaugland@gmail.com