



Den Norske Kirke - Stavanger bispedømme
Ingrid Vad Nilsen
Postboks 799 Sentrum

0106 OSLO

Dato: 01.02.2022

Dokumentnummer: 21/3459-8
Deres referanse:
Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Oppstart av planarbeid - 5112 Norheim områderegulering

Varsel om oppstart av reguleringsplan 5112 – Norheim områderegulering

I samsvar med §§ 12-2 og 12-8 i plan- og bygningsloven blir det med dette varslet oppstart av kommunalt områdereguleringsarbeid.

Formål

Formålet med planen er å få en helhetlig områdereguleringsplan for Norheim. Områdereguleringsplanen skal sikre en fremtidig utvikling av Norheim hvor følgende har forsvarlige rammer:

- Fortetting i utvalgte boligområder
- Utbyggingsområder som transformeres til boligområder
- Sikre gang- og sykkelforbindelser
- Næringsområder utvikles i tråd med overordnede føringer
- Norheim ses som en helhet i fremtidige planarbeider
- Varsle arbeid med oppheving av gamle planer når/hvis områdereguleringsplanen godkjennes

Planområdet

Planområdet er på ca. 1779.7 daa, og omfatter Norheim fra Karmsundet langs kommunegrensen mot Haugesund, øst til og med Spannavegen 309, rundkjøring fylkesvei 547 – Spannavegen, østover langs Spannavegen og sørover langs Norheimvegen til Stølsbakken. Videre østover omfatter planområdet Hestmyr idrettsplass tilnærmet til Spannhelgelandsvegen og sørover forbi Norheim skole før grensen går vestover til Norheimskogen. Grensen går videre vest forbi Norheim Bu- og behandlingsheim, til Vormedalsvegen (fv. 4848). Plangrensen er tilbake til Karmsundet rett sør for Jomfruvegen. Karmsundet danner grensen i vest. Alt areal innenfor denne avgrensingen inngår i planområdet.

Endelig planforslag vil sannsynligvis bli noe mindre i areal enn vist ved oppstart.

Forhold til pågående kommuneplanarbeid

Arbeidet med områdereguleringsplan skal foregå parallelt med rulleringen av kommuneplanen. Kartlegginger utført i forbindelse med kommuneplanen inngår som kunnskapsgrunnlag for områdereguleringsplanen.

Transformasjonsområder gjelder i første rekke områder som allerede er regulert til byggeformål, og som skal bli boligområder, eller er villabebyggelse som skal bli konsentrert boligbebyggelse.

Norheim omfattes av forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Det vil **ikke** være aktuelt å utvide areal til detaljhandel på Norheim gjennom områdereguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er regulert, med noen uregulerte områder innenfor plangrensen. Generelt består formålene av ulike typer boligformål, industriområder, næringsområder, veganlegg, forretningsområder og ulike former for grøntareal.

I kommuneplanen har området formål boligformål, næring – forretning/lager/kontor, sentrumsformål, tjenesteyting og blandet formål.

Hvis og/eller når områdereguleringsplanen blir vedtatt skal det igangsettes prosess for å oppheve reguleringsplanene eldre enn 10 år, innenfor områdereguleringen. Følgende reguleringsplaner inngår i planområdet:

553 Omkjøringsveg Norheim Raglamyr godkjent 17.03.1998
5079 Detaljregulering for Spannadalen godkjent 05.02.2018
5018 detaljregulering for Norheim Næringspark del 4 godkjent 25.02.2015
590 Norheim Næringspark III godkjent 19.06.2007
544 Norheim – nyregulering godkjent 13.12.1994
5045 detaljregulering for fv. 932 Salhusvegen – sykkelfelt og fortau godkjent 06.02.2017
511 Norheim godkjent 04.03.1974
5106 Norheim kollektivtrase med tilgrensende arealer godkjent 02.06.2020
511-1 Norheim, del av gnr. 148 godkjent 26.08.1977
519 Norheimskogen sør godkjent 04.04.1984
502 Norheimskogen godkjent 02.07.1968
502-3 Norheimskogen – endring enebolig til kons. Bolig godkjent 26.10.2004
5060 fv47/E134 Norheim – Salhusvegen godkjent 07.03.2016
5065 Vormedalsvegen – sykkelveg med fortau samt VA – anlegg godkjent 06.02.2017
533 Hestmyr godkjent 18.10.1988
594 Austevoll godkjent 08.11.2007
5096 Norheimsmarka godkjent 21.06.2021
598 Barnehagetomt sør for Spannavegen, godkjent 01.04.2008
5071 Nordtunet godkjent 06.02.2017

Konsekvensutredning

Områderegulering faller under tre kategorier ved vurdering om konsekvensutredning.

1. Områderegulering med krav om påfølgende detaljregulering for tiltak i vedlegg I eller II, skal alltid ha planprogram og konsekvensutredning.
2. Områderegulering med sikte på å gjennomføre konkrete tiltak i vedlegg I, skal alltid ha planprogram og konsekvensutredning.
3. Områderegulering med sikte på å gjennomføre konkrete tiltak i vedlegg II, skal konsekvensutrednes dersom en vurdering etter kriteriene i § 10 i forskrift om konsekvensutredning tilsier at planen eller tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Områdereguleringen skal i første rekke legge til rette for videre boligutbygging på Norheim. Utvidelse av næringsarealer som faller under vedlegg I eller II skal i utgangspunktet ikke gjøres i denne planen.

Transformasjon til boligområder eller fra frittliggende småhus til konsentrert bolig er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 8 vedlegg II punkt 10b. Etter en vurdering av § 10 i forskriften, er det stilt krav om konsekvensutredning i henhold til § 10 bokstav f Konsekvenser for befolkningens helse. Planer om fortetting utløser krav fordi det påvirker forhold som oppvekstforhold, bolig og bomiljø, nærmiljøkvaliteter, tilgjengelighet til ulike transportformer og mulighet for sykkel og gange, tilgjengelighet til viktige og grunnleggende samfunnsfunksjoner som skole, barnehage og helsestasjoner og mulighet for fysisk aktivitet.

Konsekvensutredningen skal inneholde utredninger for følgende punkter:

- Friluftsliv
- Landskap
- Forurensing (vegtrafikkstøy)
- Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelvegnett
- Barn- og unges oppvekstvilkår

Medvirkning

Foruten vanlig oppstartsvarsel planlegger kommunen folkemøte(r) i løpet av april/mai 2022. Hvor mange møter vil være avhengig av respons på invitasjon til folkemøte. Invitasjon sendes ut i løpet av mars 2022. Hvis det er stor interesse for planarbeidet, er det ønskelig å gjennomføre workshops i løpet av høst/vinter 2022, ett hver for lokale beboere og offentlige instanser. Kommunens folkevalgte vil bli invitert til å delta på ett eller begge workshops. I tillegg vil det mest sannsynlig bli opprettet en egen arbeidsgruppe bestående av medlemmer fra hovedutvalg teknisk og miljø.

Kommunen skal gjennomføre folketråd i forbindelse med planarbeidet. For å få et representativt utvalg deltakere, vil kommunen skrive til lokale interesseorganisasjoner og invitere til å delta i kartleggingen.

Tidshorisont

Kommunen vil prøve å få all kartlegging og grunnlagsinformasjon ferdig i løpet av 2022. Et første utkast til en områderegeringsplan kan ligge klart i første halvdel av 2023, men vil være avhengig av hvordan arbeidet med overordnet plan utvikler seg. Det kan være informasjon som kommer inn underveis i prosessen som utsetter arbeidet.

Kommunen anser det ikke som sannsynlig at områderegeringsplanen kan legges frem for godkjenning før om 2 – 3 år(2024/2025), mest sannsynlig 3 – 4 år. Dette kan virke lenge. I lys av at en slik områderegering kan legge føringer for arealbruken på Norheim de neste 30 – 40 årene, vil kommunen bruke tid på en plan som er godt forankret, som er basert på et solid kunnskapsgrunnlag og er gjennomarbeidet for å møte behov, utfordringer og gjøre informerte avveininger.

Se vedlagte dokumenter

For mer utfyllende informasjon, deriblant referat fra 0 – møte, se www.karmoy.kommune/oppstart .

Henveler vedrørende planarbeidet kan rettes til:

Kontaktperson: Yvonne S. Løvseth

Tlf: 52 85 72 46

E-post: ysl@karmoy.kommune.no

Eventuelle merknader sendes innen 1.mai 2022 til:

E-post: post@karmoy.kommune.no

eller

Adresse: Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik

Med hilsen

Yvonne S. Løvseth

saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Direktoratet for mineralforvaltning	Ladebekken 50	7066	TRONDHEIM
Eldrerådet	v/Nils Oddvar Reiersen, Nesjabryggå 17	4280	SKUDENESHAVN
Equinor ASA	Postboks 8500	4035	STAVANGER
Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3	5003	BERGEN
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
Fortidsminneforeningen - Haugaland Lokallag	c/o Ellen Tveit, Tveitevegen 254	5550	SVEIO
Friluftsrådet Vest	Postboks 63	5575	AKSDAL
Gassco AS	Postboks 93	5501	HAUGESUND
Haugaland brann og redning iks	Diktervegen 8	5538	HAUGESUND
Haugaland Kraft AS	Postboks 2015	5504	HAUGESUND
Haugesund kommune	Postboks 2160	5504	HAUGESUND
Karmsund Havn IKS	Postboks 186	5501	HAUGESUND
Karmøy bonde- og småbrukerlag	c/o Jarle Haaland, Visnesvegen 15	4262	AVALDSNES
Karmøy bondelag	v/Jon Helgeland Qvale Spannaven 677	5546	RØYKSUND
Karmøy Fiskarlag	c/o Terje Eriksen, Vardenvegen 28	4280	SKUDENESHAVN
Karmøy Kirkelig Fellesråd	Rådhuset, Postboks 167	4291	KOPERVIK
Karmøy Næringsråd	v/Thor Otto Lohne Veldevegen 61	4262	AVALDSNES
Kolumbus AS	Postboks 270	4002	STAVANGER
Kystverket Vest	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Mattilsynet	Felles postmottak, Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
Nord Karmøy Historielag	Torvastadvegen 293	4260	TORVASTAD
Norges Kystfiskarlag	Postboks 97	8380	RAMBERG
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	v/Kjell Inge Bringedal, Stemmemyr 12	5542	KARMSUND
Statens vegvesen Transport og samfunn	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
Syklisterens Landsforening Rogaland	Knut Selsaas, Stangevegen 11	4260	TORVASTAD

Vedlegg:

R5112-med gjeldende
R5112-varslingskart