

HOLON AS
Ringeriksveien 346

1340 SKUI

Dato: **18.11.2022**
Saksnr.: **2022/57077**
Dok.nr.: **6**
Saksbehandler:
Hans Olav Myskja

Karmøy kommune - gnr 148 bnr 20 med flere - detaljregulering - PlanID 5097 - bygging av boliger - Norheim - Jomfrustranda - uttalelse til varsel om oppstart

Vi viser til brev datert 05.10.2022 med varsel om oppstart av detaljregulering for Jomfrustranda. Formålet med planarbeidet er å omregulere fra industri til bolig. Det har så langt vært diskutert eneboliger, men byggehøyder og hvor tett det kan bygges blir en del av vurderingene i planarbeidet.

Det ble i 2018 varslet oppstart for det samme området. Fylkesdirektøren anbefalte da at å stille planarbeidet i bero. Dette ble begrunnet med flere forhold, bl.a. at endring av et sentralt og sjønært område fra industriformål til boliger bør vurderes i kommuneplan.

Det er igangsatt arbeid med områderegulering for Norheim sentrum, og det fremgår av oppstartsvarsel at kommunen er positiv til en omregulering til bolig, og at disse planarbeidene sees i sammenheng.

Blant temaene og målsetningene i områdereguleringen er bl.a. at det skal gjøres en totalvurdering av boligtettheten på Norheim, og ønske om å få til en helhetlig planlegging av områdene langs sjø. Fylkesdirektøren vil derfor anbefale å utsette videre arbeid med detaljregulering til områderegulering er vedtatt. Dersom kommunen mener at det er hensiktsmessig med en parallell prosess er det **viktig at de sentrale premissene klargjøres i områdeplanarbeidet** før en går for langt i å detaljere området.

Strandsone

Strandsonen kan være en ressurs i utviklings- og transformasjonsprosesser for å øke attraktiviteten i sentrumsområdene. Byer og tettsteder som åpnes mot sjøen, slik at kaier og sjøfront utgjør en del av byrommet, bidrar til dette. Dette går frem av kap. 6.4 i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR for strandsonen). Det står videre at det i slike områder ***må legges vekt på å sikre allmenn tilgjengelighet til sjøen, for eksempel ved ivaretagelse og etablering av strandpromenader, turveier og badeplasser.***

Grønndraget langs sjøen og Jomfruvegen (inkludert nordre del av planområdet) er registrert som et ***viktig friluftsområde*** i kommunens friluftskartlegging. Gitt den sentrale plassering innenfor utviklingsområdet på Norheim, bør det og vurderes hvordan dette grønndraget kan videreutvikles, og om det skal sikres nye friområder

langs sjø som kan bedre tilgangen til friluftsliv og rekreasjonsareal i området. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at behovet for å sikre offentlig friområder og sjønære rekreasjonsareal vurderes helhetlig i arbeidet med områdeplanen for Norheim før det ev. planlegges areal til bolig i dette området. En plan som ikke ivaretar interessene knyttet til friluftsliv og rekreasjon på en god måte vil kunne være konfliktfylt.

Foreløpige skisser viser småhusbebyggelse som er plassert på rekke langs sjø, på en måte som kan framstå nokså privatiserende for strandlinjen. Fylkesdirektøren vil understreke viktigheten av å legge til rette for allmenn ferdsel i strandsonen. En utbygging som ikke ivaretar dette hensynet i et så sentralt område, vil kunne være i strid med SPR for strandsonen. Beltet langs sjø bør ha en bredde og utforming som gjør at det reelt sett fremstår som attraktivt for turgåere, med god tilkobling til Jomfruvegen. Universell utforming bør legges til grunn for planleggingen. Disse hensynene må ivaretas ved utarbeiding både av områdeplan og detaljreguleringsplan

Forhold til regionalplanen

I henhold til Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATPH) skal boligområder innenfor ca. 750 m fra Norheim ha en utnyttelsesgrad på 4-8 bolig/daa. I dette området må målet om høy arealutnyttelse veies opp mot andre hensyn, inkludert nærhet til kulturminne og ivaretagelse av siktlinjer til Karmsundet fra Jomfruvegen.

Norheim ligger innenfor byområdet der det iht. ATPH skal føres en restriktiv parkeringspolitikk, med maks-normer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering i boligområder med konsentrert bebyggelse. Kravene til leke- og uteoppholdsareal i regionalplanen må legges til grunn for videre planarbeid.

Vi gjør oppmerksom på at seksjon for kulturarv sender eget brev i saken med mer utfyllende innspill når det gjelder siktlinjer, høyder osv.

Hilsen
Knut Harald Dobbe
fagleder

Hans Olav Myskja
rådgiver

Kopi til:
Karmøy kommune

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.