

Planprogram for detaljplan for Jomfrustranda, Salhus

Plannr Karmøy kommune



Planprogram for Jomfrustranda – Salhus. Dateret: 16 01 2018

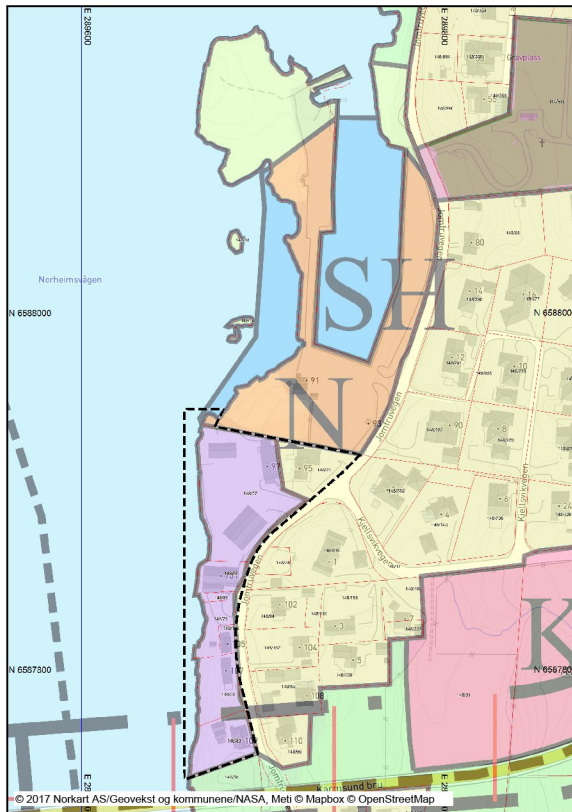
Revidert:, Fastsatt:

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	
1.1 INNLEDNING	3
1.2 PLANPROGRAMET	3
1.3 BEHOV FOR AREALER OG MULIG BRUK	3
1.4 PREMISSE OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	4
1.5 KRAV OM KONSEKVENSTREDNING.	4
1.6 AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER	4
2. PLANPROSESS MEDVIRKNING OG FREMDRIFT	5
3. FORHOLDET TIL ANDRE OVERORDNEDE PLANER	6
4. BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON	7
4.1 INFLUENSOMRÅDET	7
5. PLANALTERNATIV	
5.1 0-ALTERNATIVET.....	8
5.2 ALTERNATIV 1	8
6. PROGRAM FOR KONSEKVENSTREDNING	
6.1 AKTUELLE UTREDNINGSTEMA, ANGITT I VEDLEGG III TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNING.....	8
6.2 AKTUELLE UTREDNINGSBEHOV	10

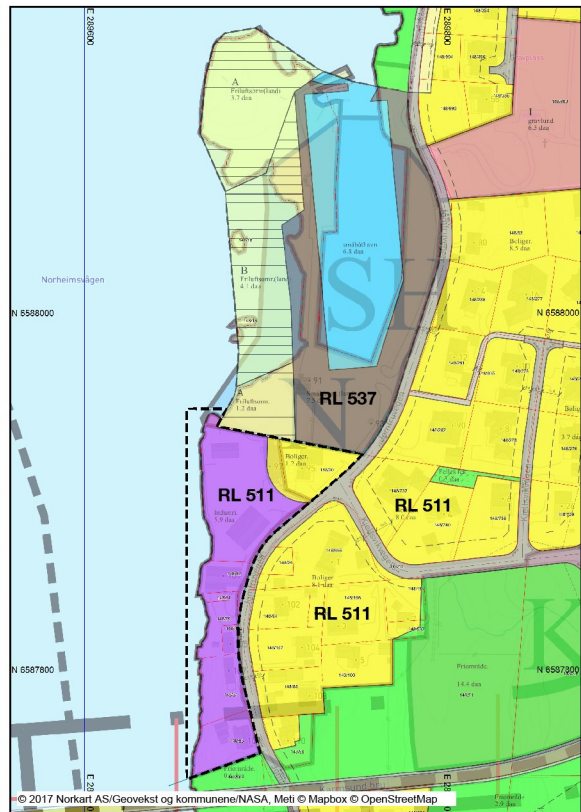
1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

1.1 INNLEDNING

Eier av 148 / 77, like nord for Salhusbrua (Karmøybroen) ønsker å utvikle eksisterende industriområde til boligformål.



GJELDENE KOMMUNEPLAN



RL 511 INDUSTRI, 1974, RL 537 SMÅBÅTHAVN, 1988

1.2 PLANPROGRAMMET

Det skal i følge plan- og bygningslovens **§ 6 b. vedlegg I-punkt 25** utarbeides planprogram for alle regionale og kommunale planer samt reguleringsplaner for **nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.**

Her ønskes det regulere et industriområde som i kommuneplanen er avsatt til industri til boligområde med tilhørende anlegg.

I den forbindelse utarbeides det et planprogram. Dette skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og avdekke behov for utredning av mulige virkninger av anlegget for miljø og samfunn. Planprogrammet skal være grunnlag for etterfølgende konsekvensutredning av tiltaket, samt beskrive fremdrift og opplegg for medvirkning og informasjon. Berørte parter inviteres med dette til å komme med innspill og kommentarer til planprogrammet. Forslag til planprogram sendes ut på høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

1.3 BEHOV FOR AREALER OG MULIG BRUK

Sjønære boligområder med mulighet for båtplass er etterspurt i regionen. På Jomfrustranda er det muligheter for å etablere nye sjønære boliger sentralt ved områdesenteret på Nordheim, nær friområder for lek og opphold samt veg- og sjøforbindelser.

1.4 PREMISSE OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

I kommuneplan for Karmøy, samfunnsdelen står det følgende om regional by- og tettstedssutvikling:

Det har blitt politisk besluttet blant Haugalandskommunene at regionalplanen skal fokusere på et by- og tettstedskonsept. I dette konseptet skal hovedparten av fremtidig befolkningsvekst og boligbygging kanaliseres inn i regionens allerede eksisterende by- og tettstedsområder. Dette er et konsept som er implementert i kommuneplanen for Karmøy 2014-2023, for eksempel i form av at en i stor grad ikke tillater spredt boligbygging, men at boligutvikling skjer i tilknytning til eksisterende by- og tettsteder og fv47/e134. I kommuneplanrevisjonen legger en også opp til at store, urealiserte og usentrale næringsområder tas ut av kommuneplanens arealdel, slik at man kan styrke de næringsområdene som regnes som funksjonelle, altså de arealene med en mer sentral lokalisering i henhold til veg og havn.

Planen skal legge til rette for transformasjon fra ikke-funksjonelle næringsarealer til fortetting av et sentralt boligområde.

Planen vil fremmes som detaljregulering i henhold til plan og bygningsloves § 12-2.

1.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING.

I henhold til forskriftens § 6 om konsekvensutredninger skal det utarbeides konsekvensutredning, KU, for for **nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.**

I henhold til §17 skal konsekvensutredningens innhold og omfang tilpasses innholdet i den aktuelle planen og være relevant for de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal utarbeides i tråd med med planprogram. Dette fastsettes av Karmøy kommune, normalt etter 10 uker, etter at forslag utarbeidet av forslagsstiller har vært ute til høring.

Konsekvensutredningen skal inngå i planbeskrivelsen. Det skal utarbeides et ikke-teknisk sammendrag av konsekvensutredningen.

1.6 AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER

Utløsende for kravet om planprogram og KU er endring i arealbruk som ikke inngår i kommuneplanen. Etter §17 tilsier **dette at konsekvensene** av fjerning av område for industri og etablering av boligområde skal konsekvensutredes.

Planområdet ligger mellom Karmsundet, et større boligområde og en småbåthavn og er regulert til 5,9 daa Industri og 1,2 daa bolig. Det ligger til etablert infrastruktur, over og under bakken. Området er planert, utfyllt og utbygget og utredningstema for naturmangfold og kulturminner vurderes ikke å være tema for særskilte utredninger. For disse og øvrige problemstillinger, -se kapittel 8.

Konsekvensutredningen skal generelt redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, lokalisering, omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.

2. PLANPROSESS MEDVIRKNING OG FREMDRIFT

Planen utarbeides av Opus Arkitekter på oppdrag fra tiltakshaver John Gilbert Helgeland. Karmøy kommune er planmyndighet.

Tema	tid	medvirkning	politisk behandling
Igangsetting og høring av planprogram – varsel om oppstart av reguleringsplan	1. kvartal 2018	Offentlig høring	Hovedutvalg for tekniske saker og miljø (HTM)
Fastsetting av planprogrammet	1. kvartal 2018	Teknisk	(HTM)
Utarbeidelse av skisseprosjekt, konsekvensutredning og detaljplanplan	2. kvartal 2018	Teknisk	
1. gangsbehandling av detaljplan med konsekvensutredning, legges ut til høring og offentlig ettersyn (mer enn 6 uker)	2.kvartal 2018	Teknisk / brukere	(HTM)
Informasjonsmøte når selve planforslaget med KU er utlagt til offentlig høring.	2. kvartal 2018	for beboere og andre berørte	
2.gangsbehandling av detaljplan med konsekvensutredning	3. kvartal 2018	Teknisk	(HTM)
Vedtatt plan / godkjent KU	3. kvartal 2018	Teknisk	Kommunestyret

Fremdriftsplan

Varsel om planoppstart og høring vil bli annonsert i pressen og på kommunen sine hjemmesider, berørte grunneiere vil bli tilskrevet.

Karmøy kommune vil stadfeste planprogrammet etter at dette har vært til offentlig ettersyn. Deretter vil det bli utarbeidet reguleringsplan med konsekvensutredning som også blir lagt ut til offentlig ettersyn. I forbindelse med dette arrangeres det åpent informasjonsmøte.

Planprogrammet sendes på høring og legges i tillegg ut til offentlig ettersyn hos Karmøy kommune, på hjemmesiden www.karmoy.kommune.no

Høringsperioden blir 6 uker. Merknader til planprogrammet og til oppstart av reguleringsplanarbeidet sendes til:

OPUS arkitekter as, postboks 426, 5501 Haugesund

eller til epost@opusark.no

Kontaktpersoner i forbindelse med arbeidet er: OPUS arkitekter v/ Roald Bø, roald@opusark.no

3. FORHOLDET TIL OVERORDNEDE PLANER

ATP Haugalandet



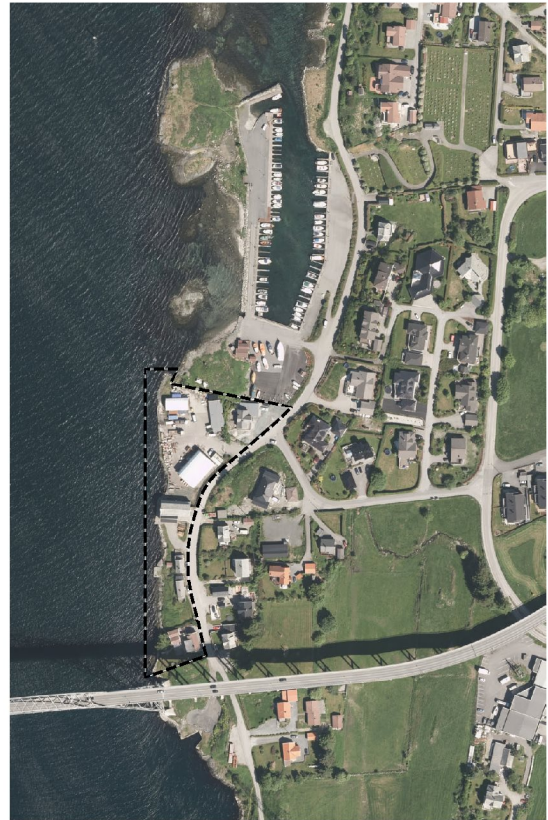
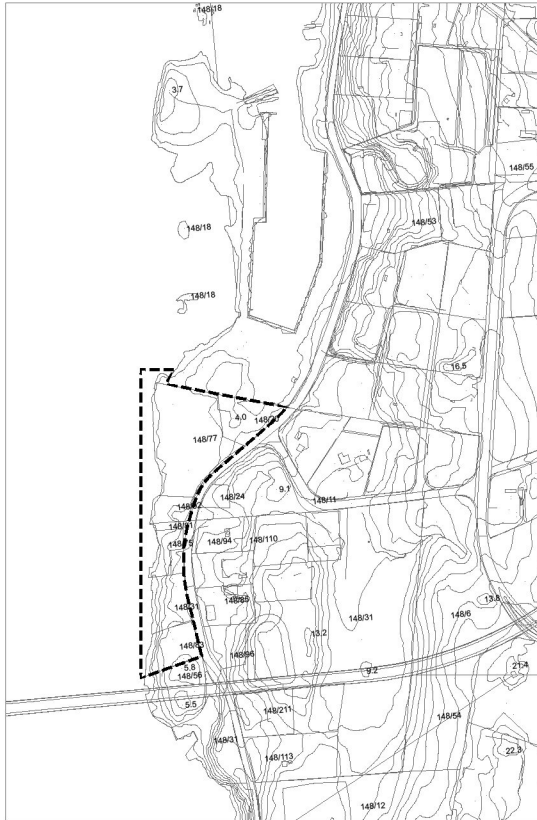
Regional plan for areal og transport på Haugalandet legger grunnlag for statlige, regionale og kommunale investeringer, planlegging, saksbehandling og annen virkemiddelbruk på areal- og transportsektoren på Haugalandet. Planen legger til rette for et kompakt utbyggingsmønster med fortetting, god arealutnyttelse, sentrumsnær lokaliseringspolitikk og miljøvennlig transport som samlet gir en mer effektiv bruk av offentlige ressurser.

Planområdet ligger sentralt plassert på Nordheim, i et etablert eneboligstrøk. I og nær sentrum, innenfor ca 750 m, anbefaler ATP Haugaland min. 4-8 boliger/daa, og min. 2,5 boliger/daa innenfor tettsted og i nærliggende boligområder for øvrig.

Norheim er plassert i kategori tre, områdesenter i planens senterstruktur. Områdesentrene skal være attraktive møteplasser for alle befolkningsgrupper, sentrale som arena for næringsetablering, og tyngdepunkt for bolig og arbeidsplassvekst, handel, service, kultur og offentlige funksjoner. Viktig grep for å stimulere til tettstedsutvikling er å bygge mange nye attraktive, sentrumsnære boliger, transformere bygninger og parkeringsplasser til nye formål, utvikle sjøsider med nye bygninger, parker og plasser, skape bedre tilgjengelighet for buss, sykkel og til fots, opprette tettere dialog mellom private og offentlige aktører.

4. BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON

Varslingsområdet er vist på kart og bilde. Endelig planområdet kan bli noe endret. Området fremstår i dag som et nedlagt industri- og lagerområde med endel eldre boligbebyggelse. Mot trafikkkarealet i sjø er det bitvis kai/bryggeanlegg. Mot nord ligger friområde og småbåthavn. Største eiendomsbesittere er John Gilbert Helgeland. Planområdet ligger i det store landskapsrommet som dannes av Karmsundet. Karmsund bro, like sør for planområdet, danner det dominerende kulturelementet i landskapsrommet.



Planområdet. Mindre endringer i i omfang kan skje som følge av planarbeidet.

4.1 INFLUENSOMRÅDET

Influensområdet vil i hovedsak være planområdet, men enkelte tema som sentrumsutvikling og havne- og farvannsinteresser må ses i sammenheng med omgivelsene rundt.

5. PLANALTERNATIV

Formålet med konsekvensutredning er å kartlegge beslutningsrelevant informasjon for deretter å belyse konsekvensene av planlagt utbygging og utvikling innenfor planområdet.

5.1 0-ALTERNATIVET

Iht. KU - forskriftens § 6 skal planprogrammet redegjøre for relevante og realistiske alternativer. Forslagsstiller mener at det mest realistiske alternativet er en videreføring av dagens situasjon. 0- alternativet som er valgt, er derfor et alternativ der dagens situasjon videreføres.

Utredningsalternativ 1 nedenfor skal vurderes opp mot 0-alternativet.

5.2 ALTERNATIV 1

Området reguleres for boligbebyggelse. Det ønskes i å regulere for eneboligtomter/leiligheter. Tiltakshaver ønsker også å få vurdert utnyttelsen i sammenheng med en parallell reguleringsplan som utarbeides av samme tiltakshaver for Norheimsmarka 1.0 km mot øst. Tanken er at begge områdene samlet sett vil tilby et bredt spenn av eneboliger, eneboliger i rekke og leiligheter sentralt på Norheim, med utnyttelse ihht areal- og transportplanen for Haugalandet.

6. PROGRAM FOR KONSEKVENsutredning

For å komme frem til aktuelle utredningstema er alle tema som omhandles av forskrift om konsekvensutredninger vurdert med hensyn til beslutningsrelevans. Vurderingene er gjengitt under. Etter dette gjennomgås de aktuelle utredningstema fortløpende i egen tabell med hensyn til aktuelle problemstillinger og eventuelle behov for utarbeiding av grunnlagdokumentasjon.

Konsekvenser av utbyggingsalternativet skal vurderes opp mot 0-alternativet for alle utredningstemaene.

6.1 AKTUELLE UTREDNINGSTEMA.

Aktuelle utredningstema angitt i vedlegg III til forskrift om konsekvens utredning:

1. Forurensning og grunnforhold

Temaet vurderes som relevant og vil belyses i en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)..

2. Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Temaet vurderes ikke som relevant for konsekvensutredning grunnet marginale endringer fra eksisterende situasjon, –men temaet vil belyses i planbeskrivelsen.

3. Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke grunnlag for å anta at det finnes automatisk fredede kulturminner i området, men ved eventuelle funn skal antikvariske myndigheter varsles. Temaet foreslås ikke utredes ut over dette.

4. Naturmangfold (dyre- og planteliv)

Området er fullstendig utbygget og antas ikke inneholde dyre- eller planteliv utover det som finnes i hager generelt. Temaet vurderes ikke som relevant.

5. Landskap

Temaet vurderes ikke som relevant grunnet eksisterende situasjon. Volumstudier som viser nær- og fjernvirkning skal imidlertid medtas i planbeskrivelsen. Forhold som gjelder høyder og konsekvenser for omgivelser vurderes i planbeskrivelsen.
6. Jordvern

Temaet vurderes ikke som relevant.
7. Samisk natur- og kulturgrunnlag

Temaet vurderes ikke som relevant.
8. Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen

De emner som er relevante blir belyst i andre deltemaer, temaet behandles ikke som egen utredning.
9. Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett

Ingen arealer innenfor planområdet er i dag tilgjengelig for allmennheten. Som følge av tiltaket vil området og tilgrensende friområder åpnes og gjøres mer tilgjengelig. Tilgjengelighet vil redegjøres for i planforslaget, men foreslås utredet i kapittel 13.
10. Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging vil være en del av de tema som vektlegges ved utforming av utbyggingsløsningene på et senere tidspunkt. I sammenheng med konsekvensutredningen vurderes ikke temaet som beslutningsrelevant og foreslås ikke utredet nærmere.
11. Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3

Temaet vurderes som relevant og vil belyses i en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).
12. Risiko ved havstigning og flom (overvannsflo)om

Temaet vurderes som relevant og vil behandles i risiko og sårbarhetsanalysen (ROS-analyse).
13. Barn og unges oppvekstvilkår

Større arealer innen planområdet er i dag ikke tilgjengelig for allmennheten. Som følge av tiltaket vil området åpnes og gjøres tilgjengelig.

Barn- og unges oppvekstvilkår vil alminnelig være en del av de tema som medtas i planbeskrivelsen. Men for å belyse konsekvensene av å endre formål fra industri til bolig vil barn og unges oppvekstvilkår være et kritisk og kvalitetsbærende aspekt som derfor foreslås utredet.
14. Arkitektonisk og estetikk utforming, uttrykk og kvalitet

Dette er tema som vil vektlegges ved utforming av utbyggingsløsningene og som det vil redegjøres for i planbeskrivelsen. Ut over dette vil ikke temaet utredet nærmere.
15. For planer som kan føre til vesentlig påvirkning av konkurranseforholdene skal konsekvensutredningen omfatte vurderinger av dette.

Tiltaket vurderes ikke å føre til vesentlig påvirkning av konkurranseforholdene og foreslås ikke utredet.

6.2 AKTUELLE UTREDNINGSBEHOV

Forslag til tema er valgt ut med bakgrunn i tema som er angitt i vedlegg III til forskrift om konsekvens utredning. (se ovenfor)

TEMA	FORELIGGENDE GRUNNLAG	METODIKK
Forurensning og grunnforhold Stabilitetsvurdering av strandlinje/eksisterende kai.		Byggteknisk vurdering. Fastsettelse av støykrav i reguleringsbestemmelser.
Barn og unges oppvekstvilkår Tilgjengelighet til hhv private, felles og offentlige uteområder. Gang- og sykkelveinett. Tursti, kyststi. Identitet, oversikt, sosiale forhold, skole, fritidstilbud, etc.		Registrering av lokale forhold for vurdering av egnethet for bolig.
Risiko - og sårbarhet Beredskap og ulykkesrisiko Havstigning/havnivå Pårenning av skip Overvannsflom. Støy fra bro Støy fra båttrafikk		ROS-analyse med bakgrunn i veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – Kartlegging av risiko og sårbarhet". Særlig vurdering av havstigning /havnivå/flom/pårenning av skip.

Høringsperioden for planprogrammet vil avdekke om det er behov for andre tema og andre undersøkelser. Jf Forskriften § 11: Tilleggsutredninger. Ansvarlig myndighet skal, på bakgrunn av høringen, ta stilling til om det er behov for tilleggsutredninger eller ytterligere dokumentasjon om bestemte forhold. Eventuelle tilleggsutredninger skal sendes på høring til dem som har avgitt uttalelse til planforslag eller søknad med konsekvensutredning. Fristen for uttalelse bør ikke settes kortere enn to uker.

Planbeskrivelsen kan omfatte flere tema enn de som er angitt i tabellen.