Karmøy kommune

Rett virksomhet på rett sted

Kommuneplanens arealdel 2026-2035



Formannskapssak 23/25, 2. juni 2025

Sammen om framtidens Karmøy

Innhold

SAMMENDRAG **3**

BAKGRUNN **5**

OVERORDNEDE FØRINGER 5
PLANPROGRAM FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL 9

ANALYSER **9**

ABC- METODEN 9
NÆRING OG SYSSELSETTING 10
DEMOGRAFI OG BOSETTINGSMØNSTER 14
PENDLING 16
MOBILITET OG REISEVANER 16
SITUASJONSKARTLEGGING EKSISTERENDE VIRKSOMHETER 17
NÆRINGSAREALER 18
TILGJENGELIGHETSKARTLEGGING 18
KARTLEGGING AV LOKALT HANDELSOMLAND 20

RETT VIRKSOMHET PÅ RETT STED - HVORDAN NÅ MÅLENE OM BÆREKRAFTIG UTVIKLING **23**

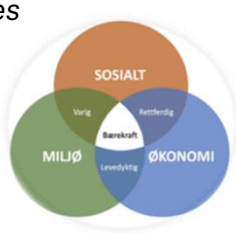
NY SENTERSTRUKTUR 23
BÆREKRAFTIG AREALUTVIKLING 23
KONSEKVENSER AV DAGENS AREALBRUK 24
LOKALISERINGSKRITERIER 25
ABC- KART FOR KARMØY KOMMUNE 28
PLANLEGGING ETTER ABC- PRINSIPPET 29

HVA SIER NÆRINGSLIVET SELV **31**

REFERANSELISTE **31**

Sammendrag

I arbeidet med rullering av arealdelen må det vurderes hvordan kommunen kan legge til rette for næringsutvikling som støtter opp om de vedtatte samfunnsmålene om bærekraftige byer og lokalsamfunn og anstendig arbeid og økonomisk vekst. I samfunnsdelens arealstrategi står det at «i *arbeidet med rullering av arealdelen, gjøres en ABC-kartlegging for næringsområdene i kommunen. Kartleggingen brukes for å planlegge og legge til rette for «rett virksomhet på rett sted», ut ifra en målsetting om å minimere det samlede transportbehovet i regionen, samtidig som at det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv og gode vilkår for trafikkavvikling*.»



Kommuneplanen må sørge for både miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft ved lokalisering av ulike typer virksomheter. Miljømessig bærekraft handler om å begrense klimautslipp og fotavtrykk, sosial bærekraft handler om å skape attraktive og tilgjengelige byer og lokalsamfunn, økonomisk bærekraft handler om å skape arbeidsplasser og økonomisk vekst.

Ifølge fastsatt planprogram, tema næring og arealkrevende handel, skal man i kommuneplanarbeidet

- Kartlegge arealreserver til næringsformål i gjeldende plan
- Kartlegge eksisterende næringsvirksomhet i kommunen (situasjonskartlegging)
- Kategorisere næringsområdene i gjeldende kommuneplan etter prinsippet rett virksomhet på rett sted (ABC- kartlegging)

Denne rapporten svarer ut disse tre utredningsoppgavene.

Kommunens vekst og økonomiske handlingsrom er i stor grad avhengig av utviklingen i næringslivet i kommunen og i regionens felles bo- og arbeidsmarked. Å få på plass en klar definisjon av hva som er rett virksomhet på rett sted er et av de viktigste plangrepene i rullering av kommuneplanen. ABC- metoden legges til grunn som et skjematisk planleggingsprinsipp som gir en strategisk retning. Arealbruken må deretter konkretiseres nærmere i plankart og bestemmelser.

I denne sammenhengen er det viktig å definere

- Handelsvirksomhet – der det må skilles mellom forretninger for dagligvarer - og plasskrevende varer
- Kontorvirksomhet – der det må skilles mellom «ren» kontorvirksomhet - og kontor i betydningen «administrasjon» som er direkte tilknyttet næringsvirksomhet
- Publikumsrettede virksomheter gjerne definert som offentlige og private funksjoner rettet mot allmenheten og med personlig oppmøte
- Næringsvirksomhet som omfatter blant annet industri, anlegg, håndverkere, lager, transport/distribusjon, engros, bensinstasjon

ABC-metoden bygger på prinsippet om at detaljhandel, publikumsrettede funksjoner og arbeidsplassintensive funksjoner som kontor lokaliseres i sentrumsområdene (A-områder – brune arealer på plankartet). Det gjør at virksomhetene ligger i tilknytning til andre daglige gjøremål og slik at flest mulig kan gå og sykle. Mer plasskrevende virksomheter som handel av større varegrupper og nærings- og industrivirksomhet (B-

og C- virksomheter) lokaliseres i næringsområdene (lilla arealer på plankartet) med god tilgjengelighet til hovedvegnettet. Denne type virksomheter har gjerne en høyere andel tungtransport.

Som grunnlag for vurderingene ser denne arbeidsrapporten på

- Næring og sysselsetting
- Demografi og bosettingsmønster
- Pendling
- Mobilitet og reisevaner
- Eksisterende virksomheter
- Næringsarealer i gjeldende kommuneplan
- Tilgjengelighetskartlegging
- Kartlegging av lokalt handelsomland

Denne rapporten må ses i sammenheng med rapporten *Senterstruktur – kommuneplanens arealdel 2023-2030*, som ble lagt frem for Formannskapet i sak 23/25 07.04.2025, der Formannskapet ga sin tilslutning til at anbefalt senterstruktur og funksjonsdeling mellom sentre skal legges til grunn for videre arbeid med ny kommuneplans arealdel.

Bakgrunn

Overordnede føringer

Nasjonale forventninger 2023-2027
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging vedtas hvert 4. år, og er regjeringen sin plan for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet.
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id2985764/

kapittel 3 Trygge og inkluderende lokalsamfunn: I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne. (forventning nr. 20)

kapittel 4. velferd og bærekraftig verdiskapning: Det legges til rette for tilstrekkelige næringsarealer med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn. Næringsarealer planlegges med et regionalt perspektiv, og energibruk, krafttilgang, gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur inngår i planvurderingene. (forventning nr 34)

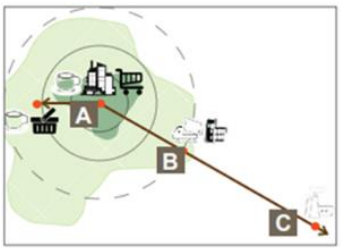
kapittel 5 klima, natur og miljø: Omstillingen til lavutslippssamfunnet og bidrag til oppnåelse av klima- og miljø målene prioriteres gjennom arealplanlegging som reduserer utslipp, arealbeslag og transportbehov. Regjeringen oppfordrer kommunene til å sette seg mål for å redusere nedbyggingen (forventning nr 45)

Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet (2025)
Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger, redusert transportbehov og redusere tapet av naturmangfold, dyrka mark og friluftsområder. https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/spr-areal/id3080672/

Statlige planretningslinjer for klima og energi 2024
Planretningslinjen omhandler utslippsreduksjon og tilpasning, fornybar energi og energibruk. I arealplanleggingen skal det aktivt legges til rette for at transport, bosetting og næringsaktivitet kan skje med så lave utslipp som mulig og at det tilrettelegges for effektiv og fleksibel energibruk.
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2024-12-20-3359

Regionalplan for areal- og transport på Haugalandet (ATP Haugalandet) 2017
om senterstuktur: Regionalplanen har mål om at by- og tettstedsentre skal være attraktive møteplasser, sentrale arenaer for næringsetablering, og tyngdepunkt for bolig- og arbeidsplassekst, handel, service, kultur og offentlige funksjoner.

om rett virksomhet på rett sted: Regionalplanen har mål om næringsutvikling, by- og tettstedsutvikling, utbyggingsmønster og transport. Strategier for næringsutvikling



- Lokalisere «rett virksomhet på rett sted»
- Konkretisere lokaliseringsstrategien i bynære områder
- Samordne utvikling av Norheim og Raglamyr næringsområder

om samferdsel

Regionalplanen har mål om effektiv og miljøvennlig transport. Strategier for transport

- Legge til rette for økt gange – og sykling på de korte reisene
- Utvikle konkurransedyktig kollektivtransport
- Utvikle vegnettet i tråd med behov for tilgjengelighet og trafikksikkerhet

Regionalplanen har retningslinjer om at kommunene skal gjennomføre en ABC-kartlegging ifbm rullering av kommuneplanens arealdel.

Tabell 4.4: «Rett virksomhet på rett sted» - prinsipp for kobling av næringsvirksomhet og næringsområder etter areal- og transportegenskaper.

Kategori	Type virksomheter	Eksempler på aktuelle næringsgrupper	Lokalisering i type næringsområder	Krav til areal-utnyttelse
A	Høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Høy persontransport, lavere varetransport.	Finans og eiendom, handel, privat tjenesteyting, kontorvirksomheter, overnatting, servering, kultur	Sentrumskjernen i by og tettsteder	Høy
B	Middels arbeidsplass- og besøksintensitet. Middels persontransport og varetransport.	Håndverker, arealkrevende handel.	Innenfor by- og tettsteds-strukturen	Middels
C	Lav arbeidsplass- og besøksintensitet. Lav persontransport, høyere varetransport.	Transport, industri, lager, engros	Utenfor/i ytterkant av tettsteder, og langs hovedvegnettet	Lavere

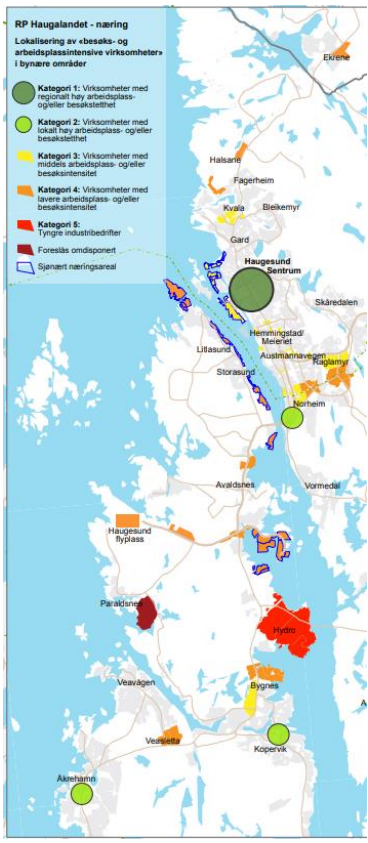
Planen har regional planbestemmelse om at detaljhandel skal lokaliseres i sentrumsområdene. Bestemmelsen erstatter rikspolitisk bestemmelse («kjøpesenter-stoppen»). Plasskrevende varer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer skal ifølge regionalplanen plasseres i næringsområder.

Regionalplanen har retningslinjer om at kommunene skal gjennomføre en ABC-kartlegging ifbm rullering av kommuneplanens arealdel. Regionalplanen viser lokalisering utfra ABC- prinsippet, men bruker fem ulike kategorier for å skille mellom regional og lokal arbeidsplass- og/ eller besøkstetthet.

A- områder (kategori 1 og 2)

Virksomheter med høy arbeidsplass- og besøkstettet

- Detaljhandel (dagligvarehandel, bakeri, blomster, apotek, klær, sko, sportsutstyr mm)
- publikumsrettet virksomhet - offentlige og private funksjoner rettet mot allmenheten og med personlig oppmøte. (feks. post, frisør, tannhelse, fysioterapi, kultur, overnatting/ servering, velvære, treningssentre, lekeland, padelboard- haller ol, og annen økonomisk/juridisk/personlig tjenesteyting)
- arbeidsplassintensiv virksomhet (ren kontorvirksomhet, offentlig/ privat, som ikke er direkte knyttet til produksjon eller anlegg)



Funksjonene har behov for god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektiv og skal lokaliseres innenfor sentrumsområdene i kommuneplanen.

B- områder (kategori 3)

- Virksomheter med middels arbeidsplass og/ eller besøkstetthet, blandet næring. (For eksempel blandet næring, håndverkere og salg av større byggevarer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer mm)

Funksjonene har behov for god tilgjengelighet for bil, og middels tilgjengelighet for

gående, syklende og kollektiv, og **s**kal lokaliseres i næringsområdene, gjerne nær

hovedvegnettet.

C- områder (kategori 4 og 5)

- Virksomheter med lavere arbeidsplass og/ eller besøkstetthet. (for eksempel transport/distribusjon, anlegg, lettere industri, reparasjon, lager, engros)
- Tyngre industribedrifter

Funksjonene har behov for god tilgjengelighet til hovedvegnettet for bil og tungtransport, og skal lokaliseres i næringsområder nær hovedvegnettet.

https://www.rogfk.no/_f/p1/i8698f8ed-c5c1-462c-90c6-1a5dfcd41312/areal-og-transport-haugalandet_2017.pdf

Regionalplan for grønn industri 2023

Regionalplan for grønn industri samordner arealbruk, transport og krafttilgang, og tar sikte på å skape forutsigbarhet og rom for utvikling for viktige næringer i Rogaland som potensielt står for løsninger på de globale utfordringene som må løses i det grønne skiftet. Planen konkluderer med at Rogaland fylke og kommunene har nok ledige næringsarealer, men at næringsområdene må utnyttes mer effektivt.

Regionalt prioriterte sjønære industriarealer i Karmøy er Husøy, Hydro Karmøy og Bygnes De sjønære arealene er strategisk viktige lokasjoner for regionens maritime og marine næring samt prosessindustrien, og står sentralt i regionens utvikling av grønn

industri. Disse områdene bør forbeholdes sjøtilknytta industri - og havneformål (C-kategori).

Håvik og Spanne er utpekt som regionalt prioriterte energiknutepunkt. Influensområdet til energiknutepunktet må avklares i kommuneplanens arealdel. Større næringsarealer i tilknytning til energiknutepunktene forbeholdes kraftforedlende virksomhet med verdikjeder og støttenæringer (B- og C- kategori).

https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/bolig-areal-og-transport/regionalplan-for-gronn-industri-for-areal-og-kraftkrevende-naring/

Strategisk næringsplan Karmøy kommune 2017
De viktigste områdene kommunen kan ha sterk innflytelse er arealdisponering, utvikling av næringsområder og ulik infrastruktur. Næringsarealer er særlig etterspurt på Husøy og Vea næringspark. Etterspørsel på Bygnes har økt etter at rundkjøringen kom. Kommunen har også eierpost i Haugaland næringspark med 5.000 næringsareal på Gismarvik. De 3 byene har ulike særpreg og kvaliteter. Dersom man bor, oppholder seg, og jobber i bysentrum gir det effektiv samhandling. Strategi: kommunens byutvikling skal kjennetegnes av at det søkes mot en god balanse mellom tilrettelegging for arbeidsplasser, bomiljø og besøksattraktivitet.

Kommuneplanens samfunnsdel 2022
Kommuneplanens samfunnsdel har mål om bærekraftige byer og lokalsamfunn og anstendig arbeid og økonomisk vekst.

- Karmøy kommune har stedsbevisste, levende, byer og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.
- Karmøysamfunnet har en inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst som bidrar til økt investeringsvilje, verdiskaping, sysselsetting og et anstendig arbeidsmarked for alle.



om senterstruktur: Arealstrategien til samfunnsdelen handler om hvordan kommunen i fremtiden bør planlegge veksten og arealbruken for å få til en ønsket utvikling innen handlingsrommet og lokale mål for en bærekraftig arealbruk, der lokalisering av boliger, industri, service og handel spiller en viktig strategisk rolle. Det er viktig å avklare forskjellen mellom byene og tettstedene sin funksjon i kommunen. Videre vil det være viktig å gjøre byene i kommunen attraktive for hele kommunen og støtte opp om den kommunale senterstrukturen. Studier av våre byer har vist at de besitter mange gode eksisterende kvaliteter og fremtidige muligheter som både kan og bør utvikles. Felles for de tre byene er behovet for økt handel og antall kontorarbeidsplasser. Lokalsenterfunksjoner som dagligvare og servicefunksjoner skal støtte opp om utviklingen av allerede etablerte tettsteder.

om næringsutvikling: Lokalisering og dimensjonering av nærings- og industriarealer må også støtte opp om de overordnede målene i samfunnsdelen. Derfor skal det, i arbeid med rullering av arealdelen, gjøres en ABC-kartlegging for næringsområdene i kommunen. Kartleggingen brukes for å planlegge og legge til rette for «rett virksomhet på rett sted», ut ifra en målsetting om å minimere det samlede transportbehovet i

regionen, samtidig som at det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv og gode vilkår for trafikkavvikling.

https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/innsyn-i-planer/kommuneplan/kommuneplanen-samfunnsdel.10755.aspx

Planprogram for kommuneplanens arealdel

Om bærekraftige byer og lokalsamfunn: Byene og tettstedene i Karmøy preges av en utflytende struktur. Viktige funksjoner som detaljhandel, service- og tjenesteyting og arbeidsplassintensiv virksomhet er i relativt stor grad lokalisert utenfor sentrumsområdene, noe som har svekket attraktivitet og utviklingsmuligheter i sentrene som i utgangspunktet er små og sårbare for konkurranse utenfra. Lang avstand til tjenestetilbud, handel og arbeid gjør at tilgjengeligheten er begrenset for de som ikke disponerer bil. For å få mer bærekraftige og velfungerende sentra må kommunen legge til rette for en bedre balanse mellom tilrettelegging for arbeidsplasser, bomiljø og besøksattraktivitet, og korte avstander til daglige gjøremål. Kommuneplanen legger til grunn prinsippet om rett virksomhet på rett sted, der publikumsrettede og besøksintensive virksomheter legges til sentrumsområdene.

Om næringsutvikling: Reguleringsplaner for en stor del av næringsområdene har åpnet for publikumsrettede funksjoner som detaljhandel, service- og tjenesteyting og arbeidsplassintensiv virksomhet uten at de har noen tilknytning til senterstrukturen. Denne utviklingen svekker byenes og tettstedenes attraktivitet og utviklingsmuligheter og skaper mye unødvendig biltrafikk. Karmøy kommune må sørge for å ha et differensiert tilbud av næringstomter. Kommunens arealstrategi legges til grunn, det gjennomføres en ABC- kartlegging som brukes for å legge til rette for rett virksomhet på rett sted.

https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/kommuneplanen/kommuneplanens-arealdel-2/

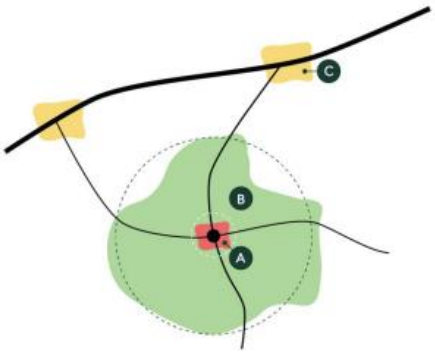
Analyser

ABC-metoden

Prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» handler om å kunne minimere det samlede transportbehovet og utslippene, samtidig som det legges til rette for et konkurransedyktig næringsliv og god trafikkavvikling både i sentrene og i næringsområdene. Både næringen selv, arbeidstakere og besøkende har ulike behov for tilgjengelighet og areal.

I arbeidet med kategorisering av de ulike næringene er det er tatt utgangspunkt i Veileder om bruk av ABC-prinsippet (Asplan Viak 2024) - metode 3. Detaljert tilgjengelighet, som er den metoden som passer best på kommuneplannivå. Kartleggingen er også vurdert opp mot ATP Haugalandet sitt kart *Overordnet prinsipp for lokalisering av næringsvirksomhet.*

ABC-metoden handler om å lokalisere virksomheter i henhold til deres mobilitetsprofil og områders tilgjengelighetsprofil. En virksomhet bør lokaliseres slik at dens mobilitetsprofil er i samsvar med det aktuelle områdets tilgjengelighetsprofil.



Figur 1 Prinsippskisse for ABC-prinsippet (Utarbeidet av Asplan Viak, 2024).

Virksomheters mobilitetsprofil

A- virksomheter - høy tetthet av ansatte og mange besøkende pr. Dag (detaljhandel, kontor og tjenesteyting)
B- virksomheter - middels arbeidsplass og besøksintensitet (håndverkere, salg av plasskrevende varer)
C- virksomheter - mye godstransport. Behov for omlastning til bil, bane og båt. (lager, industri, engros og transportvirksomheter)

Områders tilgjengelighetsprofil

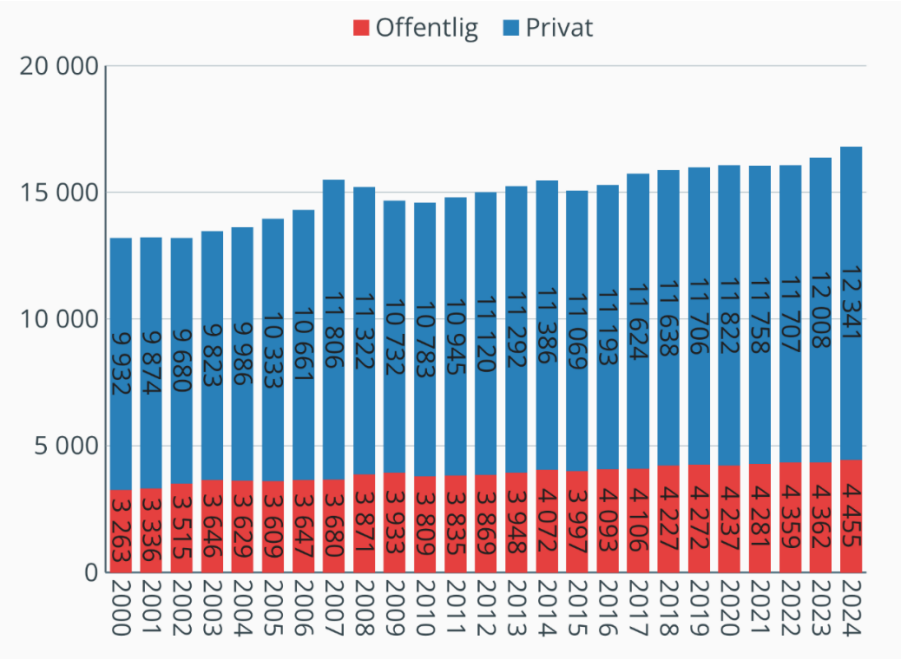
A- Områder - sentrale områder med høy regional kollektivtilgjengelighet, god tilgjengelighet for gående og syklende, samt begrenset tilgjengelighet for bil. Anbefalt avgrensning fra senter er 500—800 meter. God tilgjengelighet for gående (inntil 1 kilometer). God tilgjengelighet for syklende: (inntil 5 kilometer). God tilgjengelighet med kollektivtransport (reisetid på ca. 20 minutter)
B- områder - områder med god lokal kollektivtilgjengelighet og middels god tilgjengelighet for bil.
C- områder – områder med god biltilgjengelighet og mindre god kollektivtilgjengelighet. Disse områdene har nærhet til kryssområder ved overordnet veinett, havneområder langs vei (sone på 1 km)

Metoden går ut på at det gjennomføres en beregning av tilgjengelighet for ulike transportformer (tilgjengelighetskart) etter gitte vurderingskriterier.

Næring og sysselsetting

Arbeidsplassutviklingen på Haugalandet hadde sterkere vekst i antall arbeidsplasser i privat sektor enn resten av landet fram til 2011. Etter 2011 var utviklingen i næringslivet på Haugalandet svakere enn landsgjennomsnittet fram til 2022. I de to siste årene har det blitt klart sterkere vekst enn landsgjennomsnittet.

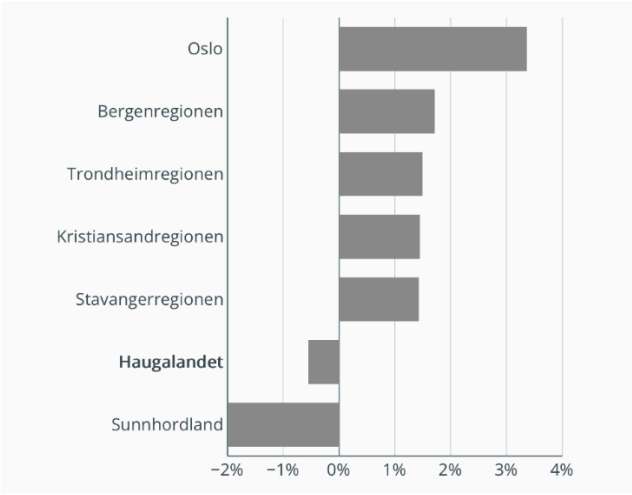
I Karmøy falt arbeidsplassveksten sterkt i 2008 og 2009. Etter det har arbeidsplassveksten vært svakt stigende, med unntak av 2015 og 2016.

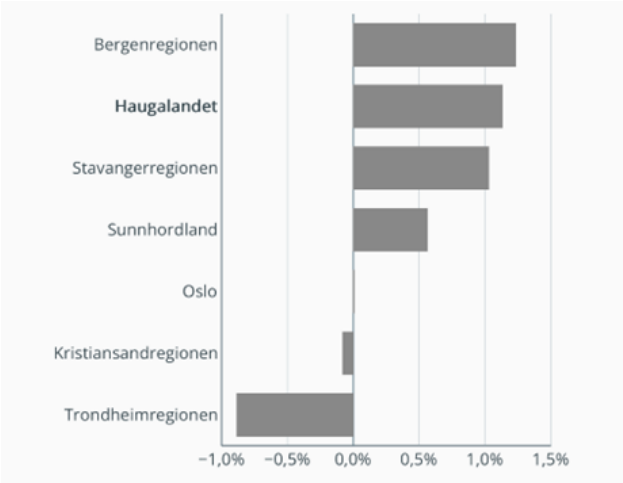


Arbeidsplassvekst i Karmøy, (Kilde: https://regionalanalyse.no/rapport/12007/2/1)

De siste 5 årene har Haugalandet (-0,5 prosent) som felles bo- og arbeidsmarked ikke klart å holde følge med utviklingen i storbyregionene Bergen (+1,7 prosent) og Stavanger (+1,4 prosent), men de to siste årene har trenden snudd, og Haugalandet hatt en arbeidsplassvekst tilnærmet lik de to storbyregionene på rundt 1 prosent.

Figurene under viser relativ arbeidsplassvekst i forhold til landsgjennomsnittet i perioden 2020 - 2024 til venstre og i perioden 2023 – 2024 til høyre. *(Kilde: https://regionalanalyse.no/rapport/12007/2/1)*



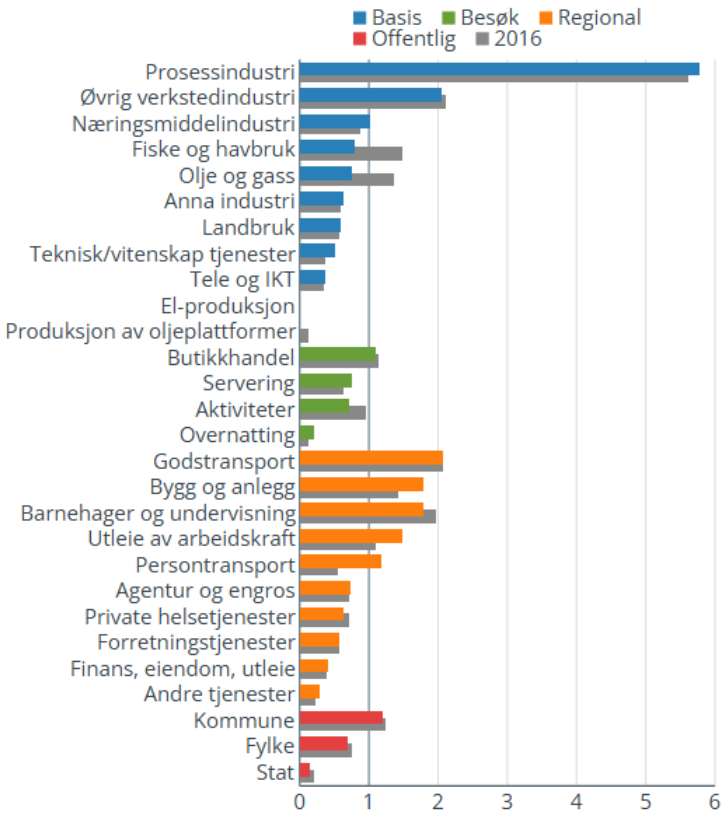


Relativ arbeidsplassvekst i perioden 2020-2024 *Relativ arbeidsplassvekst i 2023-2024*

Andelen sysselsatte på landsbasis har stagnert de siste to årene. Haugalandet har derfor tatt igjen landsnittet på 68,1 prosent. Karmøys sysselsetningsandel i 2024 var noe under på 67,3 prosent. Forskjellen til landsgjennomsnittet viser et potensiale på ca. 260 flere personer som kunne vært i arbeid. Dette er en klar forbedring i forhold til 2019. Da viste differansen en potensiale på ca. 490 flere personer som kunne vært i arbeid.

Haugalandet har en svært stor andel av arbeidsplassene sine i basisnæringer. Produksjon av oljeplattformer har den klart høyeste lokaliseringskvotienten, og nesten ni ganger så stor andel som landet som helhet. Haugalandet har også relativt stor andel av arbeidsplassene i bransjer som prosessindustri, fiske og havbruk, el-produksjon, øvrig verkstedindustri, olje og gass, utleie av arbeidskraft og godstransport.

Figuren under viser lokaliseringskvotientene til de ulike bransjene i næringslivet i Karmøy kommune i 2024. Bransjer med lokaliseringskvotient over 1 er bransjer som Haugalandet har relativt mye av. Vi kan også se hvilken lokaliseringskvotient bransjen hadde i 2012 i de grå søylene. På den måten kan vi se hvilke bransjer som har økt eller redusert sin andel i løpet av de siste ti årene.



Lokaliseringskvotient for Karmøy kommune i 2024 sammenlignet med 2016 (Kilde: https://regionalanalyse.no/rapport/12007/4/2)

Det er særlig innenfor den maritime klyngen det meldes om stor vekst i omsetning og verdiskapning. Dette er virksomheter innenfor rederier og verft, med tilhørende leverandører. Foreningen "Maritimt Forum Haugalandet og Sunnhordland", melder om en samlet omsetning i 2024 på 80,6 milliarder kroner med 18.588 sysselsatte, hvorav 41,4 milliarder gitt til eksport.

I tillegg til maritim industri, har særlig Karmøy og Sauda høy andel arbeidsplasser knyttet til kraftkrevende prosessindustri. Godstransport, bygg og anlegg, er også næringer med høy andel arbeidsplasser i Karmøy.

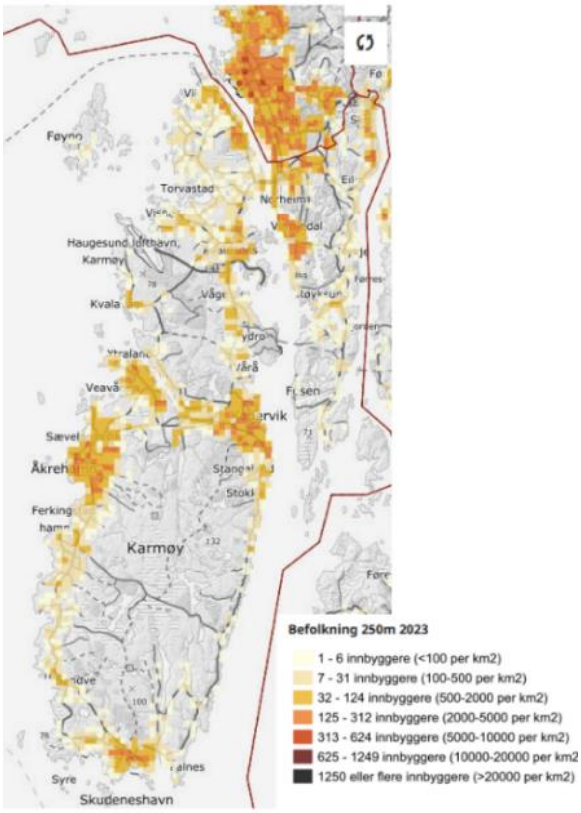
Dette indikerer at havneutvikling, sjønære næringsarealer, samferdsel og energitilførsel er sentrale drivere for utvikling av Karmøy og Haugalandet. Disse driverne er også sentrale for hvor virksomhetene har muligheter å utvikle seg og ønsker å etablere i Karmøy. Noe som også kommer godt fram i dialogen med næringslivet og Karmøy næringsråd. I tillegg påvirkes naturligvis også veksten og investeringsviljen av kommunale og nasjonale skatter, avgifter, nasjonal energi- og klimapolitikk (strømpriser, insentiv- og kompensasjonsordninger, m.m.), valuta og den globale utviklingen.

I Karmøy ønsker næringsdrivende i maritimt rettede næringer, tilpasninger til dagens behov. Blant annet revidering av gamle reguleringsbestemmelser og justering av formålsgrenser av eksisterende sjønære næringsareal. Herunder økning av byggehøyder.

En annen næring som viser økende interesse for etablering i kommunen, er aktører innen akvakultur. Økende krav til fiskehelse og miljø, samt arealknapphet i skjermet sjøområder, har bidratt til teknologiutvikling av oppdrettsanlegg tilpasset semieksponerte sjøområder. Sjøområdene vest for Karmøy er derfor meget aktuelt for nye etableringer. Avsetning til sjøareal til formål akvakultur o.l., arbeides det med i kommuneplanens arealdel.

Demografi og bosettingsmønster

Den demografiske utviklingen, hvor det bygges boliger og hvilke boliger som bygges påvirker handel og øvrig næringsliv, og valg av reisemiddel.



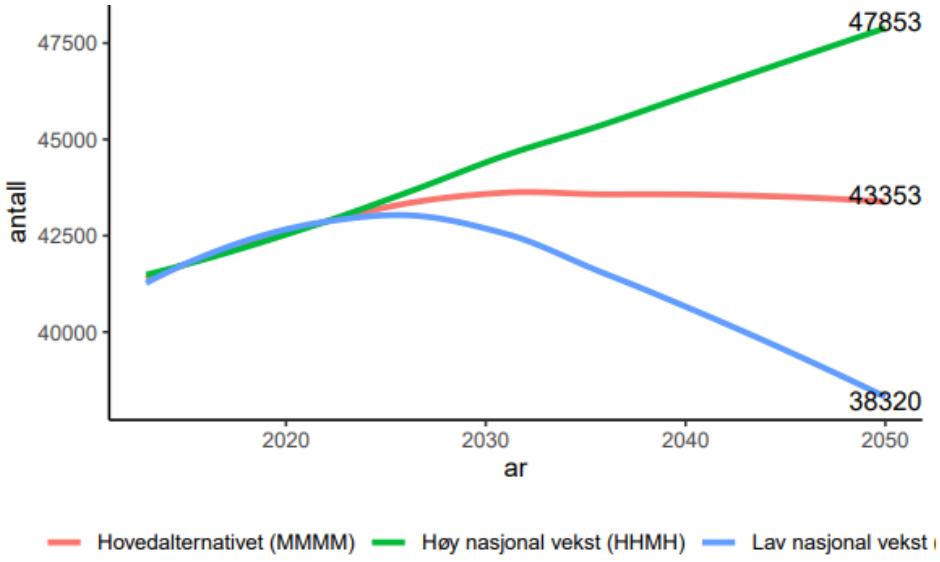
Figur 1: Befolkning i Karmøy *(kilde: SSB)*

Det er utarbeidet en analyse av boligforhold og boligpreferanser i forbindelse med kommuneplanarbeidet, som refereres kort her.

Karmøy kommune har pr 01.01.2024 43303 innbyggere. Bosettingsmønsteret i kommunen er hovedsak konsentrert rundt de tre byene, tettsteder og mindre lokalsamfunn, og delvis spredt uten direkte tilknytning til etablerte steder. Figur 1 fra rapporten *Boligforhold og preferanser i Karmøy* illustrerer en av de viktigste karakteristikkene; en vidt spredt befolkning. Kartet fra SSB viser folkemengde densitet per 250 kvadratmeter.

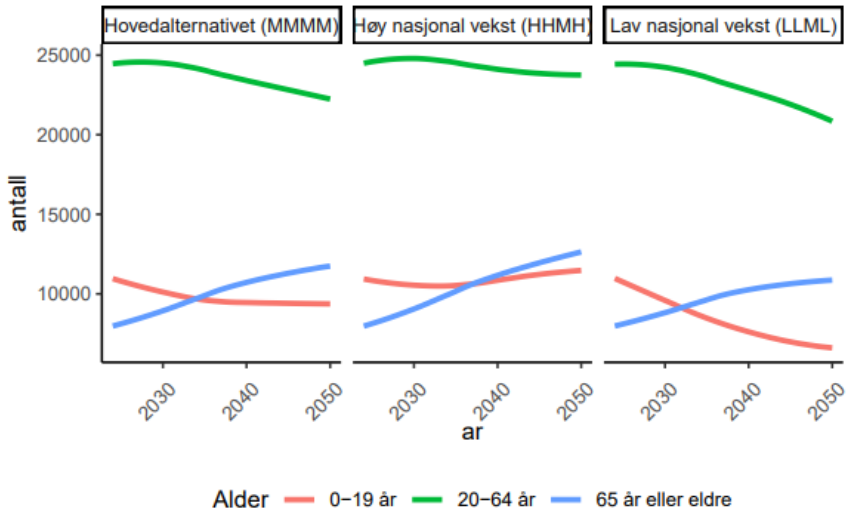
Over flere tiår har utviklingen gått i retning av at byene gradvis styrker seg i forhold til omlandet, men Norheim og Vormedal har også hatt tilsvarende vekst.

Statistisk sentralbyrå (SSB) oppdaterer kommunenes befolkningsprognose årlig, basert på tre alternative utviklingsscenario; hovedalternativet (mest sannsynlig), lav nasjonal vekst og høy nasjonal vekst. Figur 11 fra rapporten *Boligforhold og preferanser i Karmøy* viser at kommunen mest sannsynlig har en befolkningsmengde på 43353 innbyggere i 2050, altså en stabil befolkningsmengde. I det høye scenariet kan vi forvente Karmøys befolkning å øke opp til 47145 og i det lave scenariet kan vi forvente en nedgang til 38676. Disse scenariene presenterer svært forskjellige utfall, og påvirkes gjerne av ytre faktorer som krig og økonomisk krise, samt fødselstall, flytting og levealder.



Figur 11: Befolkningframskrivinger for Karmøy (*kilde:SSB, tabell 07459 og 13600*)

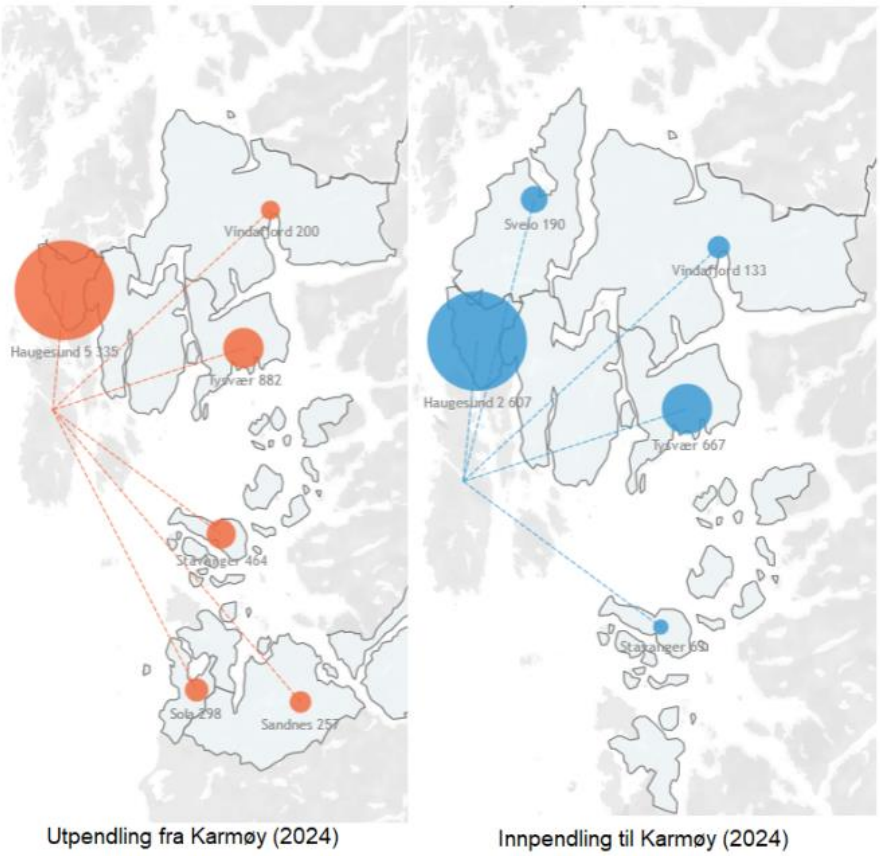
Befolkningsanalysen viser at Karmøy opplever en nedgang i den yngre og arbeidsføre befolkningen, samtidig som andelen eldre øker. Denne trenden forsterkes av en redusert tilflytting fra andre deler av Norge og lavere innvandring, med unntak av flyktninger fra Ukraina. Når vi ser på fordelingene av befolkningsframskrivingene etter alder som presentert i Figur 12, kan vi se at det er ingen scenarioer hvor Karmøy opplever en økning av yrkesaktive eller ungdom. Til sammenligning er eldrebefolkningen framskrevet å stadig øke de neste 25 årene.



Figur 12: Befolkning framskriving etter alder

Pendling

Karmøy har lav arbeidsdekning. Rundt 9.000 innbyggere, eller 27 prosent av arbeidsstyrken arbeider utenfor kommunen viser kommunens analyse av boligforhold og boligpreferanser (2024), som også tar for seg tema pendling. Pendling er beregnet som antall personer som jobber et annet stedt enn deres bostedsadresse. Samlet sett ser vi at det er mer vanlig å pendle ut fra Karmøy enn å pendle inn til Karmøy. Av de som pendler ut av kommunen pendler de fleste til Haugesund. Tysvær og Stavanger kommer på henholdsvis andre og tredje plass. Når det gjelder innpendling til Karmøy, ser vi et lignende mønster. Karmøy har mest innpendling fra Haugesund, Tysvær og Stavanger, men også fra Sveio.

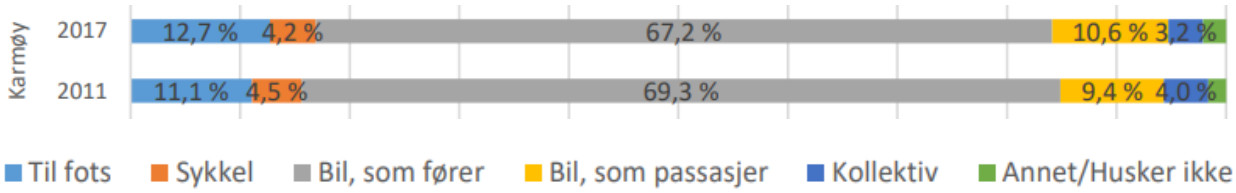


Figur 9: Inn- og utpendling i Karmøy kommune i 2024 *(Kilde: SSB, Tabell 11616)*

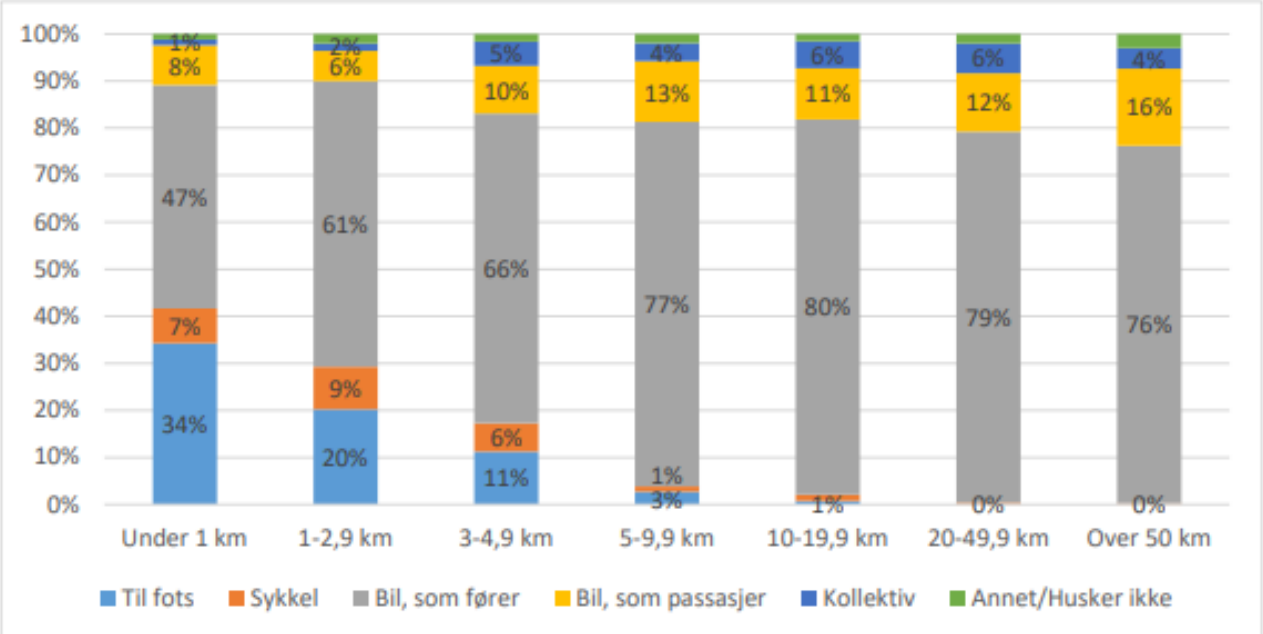
Mobilitet og reisevaner

Rogaland fylkeskommune gjennomførte reisevaneundersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av ATP Haugalandet i 2011 og 2017. Undersøkelsene viser at bil er det dominerende transportmiddelet på Haugalandet, og bilandelen på 67 % er høyere enn i mange andre byregioner i Norge. Både andelen reiser til fots, på sykkel og med buss er lav.

I Karmøy kommune var reisemiddelfordelingen slik:



Turens lengde er i stor grad styrende for valg av transportmiddel, noe figuren under illustrerer (figur 7-4 *Transportmiddelfordeling etter turlengde for hverdager på Haugalandet 2017*).

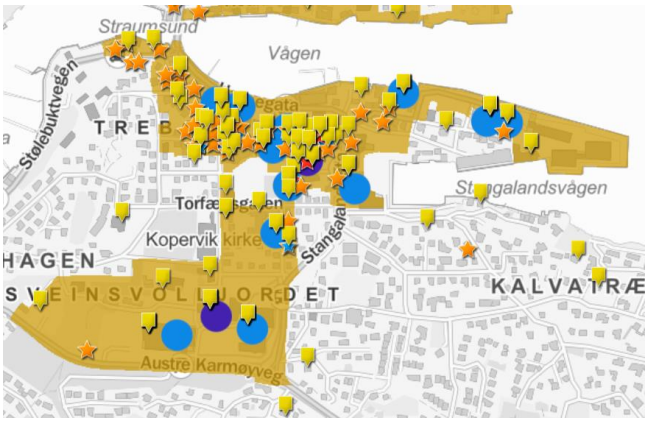


Situasjonskartlegging eksisterende virksomheter

Situasjonskartlegging av eksisterende virksomheter er gjennomført som et kunnskapsgrunnlag for ABC- kartleggingen. Situasjonskartleggingen er basert på bruksareal (BRA) fra bygningsmatrikkelen, samt bedriftsregisteret (Brønnøysund)

I kartleggingen har man lagt til grunn kategoriene i ATP Haugalandet, sortert på utvalgte bygningstyper basert på NS3457 – føringsinstruks for matrikkelen. Føringsinstruksen i matrikkelen innebærer en viss usikkerhet, men gir likevel et godt bilde av hvilke typer virksomhet som er lokalisert hvor. (Kartverkets matrikkel viser hva bygg er godkjent som, ikke nødvendigvis hva de brukes til. Kombinerte bygg er bare registrert på en bygningstype.) Særlig i kategoriene forretningsbygning, restaurantbygning, kontorbygning, industribygning og lagerbygning og i tilfeller der næring kan være kombinert med bolig er det gjort ekstra undersøkelser for å synliggjøre etablert virksomhet. Disse er vist som lokasjoner som har flere funksjoner.

Kartleggingen viser oppsummert areal for de ulike næringskategoriene innenfor både sentrumsområder og næringsområder i kommuneplanen. Oversikt over eksisterende virksomheter er vist med totalt utbyggings areal, og etablert bruksareal (BRA) til ulike kategorier virksomheter. Som supplerende metode er bedriftsregisteret i Brønnøysund benyttet. Her er også ulike virksomheter sortert på ulike kategorier.



BRA handel	31827
BRA Publikumsrettet kommersielle	654
BRA Publikumsrettet sosiale	9666
BRA Arbeidsplassintensiv	19831
BRA Næring 3	484
BRA Næring 4	348
BRA Næring 5	1100
Areal (m2)	176811

https://asplanviak.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=3652cba6593f455b85585639383df0d0

Næringsarealer

Gjeldende kommuneplan har nesten 3000 da ledig næringsareal, i tillegg til muligheter for næringsvirksomhet innenfor blanda arealformål. Tabellen viser hvilke arealreserver som finnes i gjeldende kommuneplan pr. 2022. Det er ledige arealer i alle administrative administrasjonssoner i kommunen, mest i sone 4.

	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4	Sone 5	Hele kommunen (daa)
Næringsformål	98	230	473	2028	128	2957
Blanda formål	16	119	173	39	186	533
Totalt ledig areal i sonen	114	349	646	2067	314	3490

Adm.sone 1 er Skudenes – Ferkingstad, Sone 2 er områdene rundt Åkrehamn og Vedavågen. Sone 3 er Kopervik og omegn. Sone 4 er Håvik - Torvastad, mens sone 5 er fastlands- Karmøy.

Tilgjengelighetskartlegging

Med utgangspunkt i de 11 sentrene i anbefalt senterstruktur er det gjennomført en tilgjengelighetskartlegging. Tilgjengelighet beskriver hvor mange personer som kan reise mellom hjemsted og et gitt målpunkt innenfor en gitt tidsavgrensning. Dette er avhengig av både befolkningsmønster og transportnettet. Grunnlag for analysene er dagens befolkning (2022) på rutenett, 250*250m, levert av SSB, og dagens transportnett. Tilgjengelighetsanalyser er gjort for gange, sykkel, kollektiv og bil.

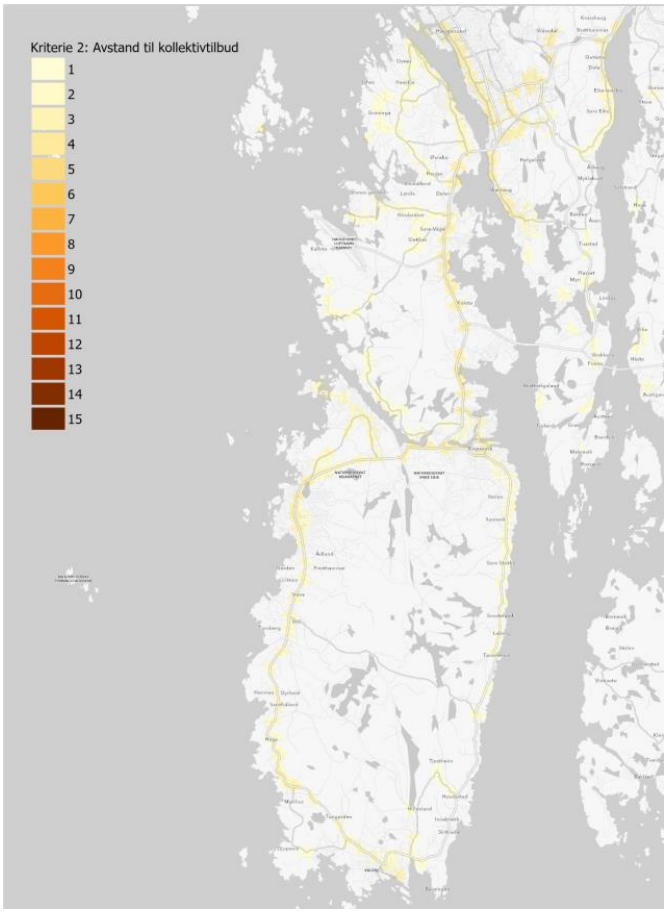
Tilgjengelighetskartleggingen legger til grunn tre kriterier og en poengskala som vekter de ulike kriteriene. Kartet *Kriterie 1. avstand til senter* viser hvilke områder som har god tilgjengelighet til sentrene (gang- og sykkelavstand)

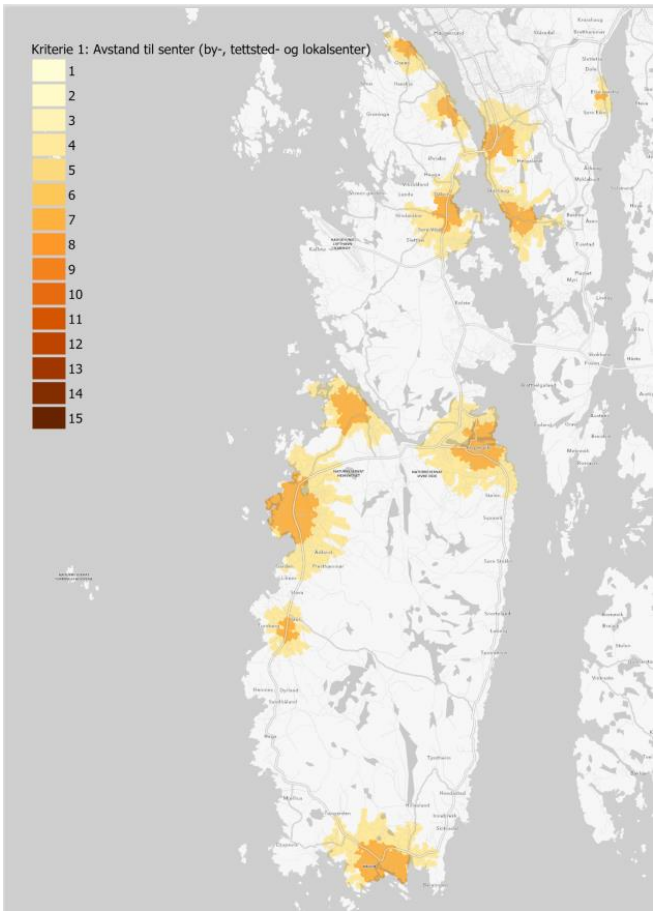
Kartet *Kriterie 2. avstand til kollektivtilbud* viser hvilke områder som har god tilgjengelighet til busstilbudet

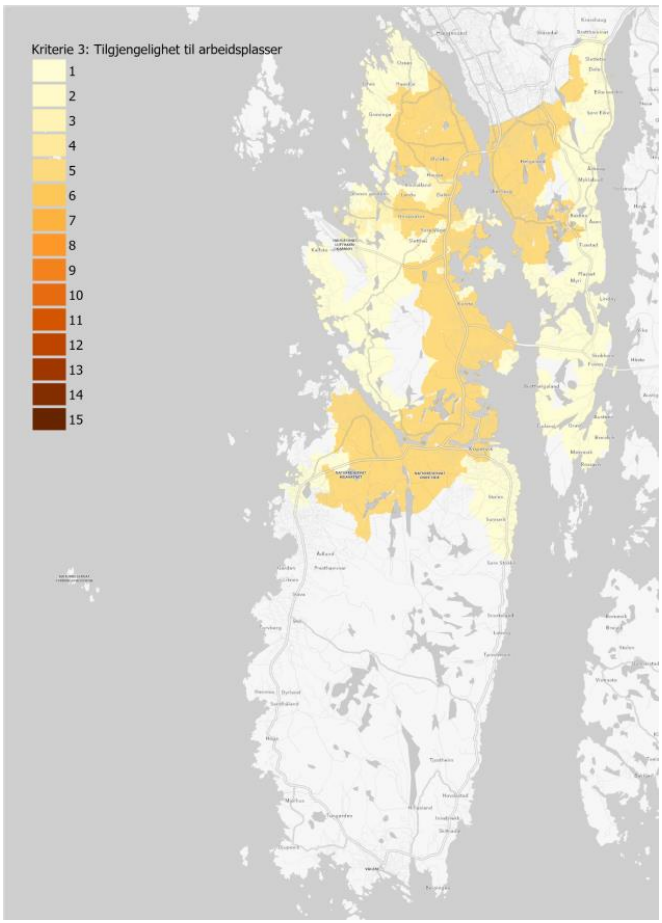
Kartet *Kriterie 3. tilgjengelighet til arbeidsplasser* viser hvor mange arbeidsplasser det er mulig å nå innenfor en reisetid på 30 minutter fra alle steder i Karmøy kommune. Rapporten viser også egne tilgjengelighetskart for arbeidsplasser beregnet for bilreiser, kollektivreiser og sykkelreiser.

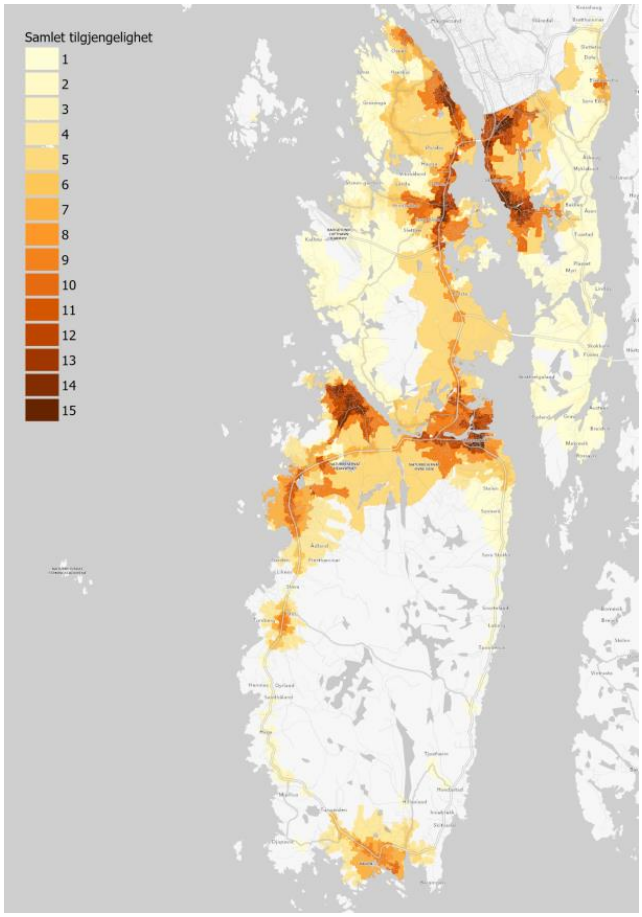
Det siste kartet viser kommunens samlede tilgjengelighet, basert på alle de tre kriteriene.

(Mer om dette i rapporten Tilgjengelighetskartlegging Karmøy)









Kartlegging av lokalt handelsomland

I rapporten *Senterstruktur – kommuneplanens arealdel 2023 – 2033*, vedlagt FSK- sak 23/25, er de totalt 19 sentrumsområdene i gjeldende kommuneplan vurdert, i tillegg til etablerte lokalsenterfunksjoner utenfor senterstrukturen, totalt 24 sentre.

Med bakgrunn i samfunnsmålet om korte daglige reiser og ATP Haugalandets krav til lokalt handelsomland ble det i rapporten gjennomført en lokal befolkningsanalyse for å undersøke kundegrunnlaget for senterfunksjoner i gang- og sykkelavstand. Analysen er utarbeidet ved hjelp av befolkningsanalyseverktøyet kommunekart befolkning https://kommunekart.com/proff/klient/BEFOLKING. Analysen viser dagens bosatte innenfor et valgt område (data fra folkeregisteret). Det er tatt utgangspunkt i de totalt 24 sentrumsområdene, og 10 min gange (700 m) og 10 min sykkeltur (2 km). Det er videre lagt til grunn at det som et minimum må være lokalt kundegrunnlag for nærbutikk (dagligvarer – min. 1500 innbyggere) for å bestå som senter i ny kommuneplan.

Tabellen under viser en oversikt over de 24 sentrene som er analysert i senterrapporten, etablert handelstilbud, bosatte innenfor gange- og sykkelavstand til sentrene, samt avstand til nærmeste senter for mindre sentre innenfor sykkelavstand til større sentre.

Senter	Etablert handels-tilbud	Bosatte innenfor 10 min gange (700 m)	Bosatte innenfor 10 min sykling (2,0 km)	Avstand til nærmeste by/tettsted (km)
Kopervik	x	1413	6667	
Åkrehamn	x	1639	7147	
Skudeneshavn	x	1339	3052	
Syre	-	296	I sykkelavstand til Skudenes	2,7
Sandve	-	240	418	5,1
Ferkingstad**	x	259	1046	4,4 til Åkrehamn
Ådland	-	363	I sykkelavstand til Åkrehamn	1,8
Sævelandsvik	-	682	I sykkelavstand til Åkrehamn	1,5
Vedavågen	x	1107	3073	
Veakrossen**	x	86	I sykkelavstand til Vedavågen	2,0
Bygnes**	x	257	I sykkelavstand til Kopervik	1,8
Kvalavåg	-	245	338	6,3 til Avaldsnes
Håvik	-	505	1064	3,8 til Avaldsnes
Avaldsnes	x	563	2023	
Veldetun	x	381	I sykkelavstand til Avaldsnes	0,9 til Avaldsnes
Bø	-	123	I sykkelavstand til Avaldsnes	1,2 til Avaldsnes
Storesund	x	867	1647	2,9 til Norheim
Vikjå	-	505	1155 Nesten sykkelavstand Storesund	5,6 til Norheim
Norheim	x	591	2841	
Sakkastad **	x	50	I sykkelavstand til Norheim	1,1

Spanne	-	806	I sykkelavstand til Norheim	1,5
Vormedal	x	1637	3550	
Moksheim**	x	745	I sykkelavstand til Vormedal	1,5
Kolnes	-	64	1265	

** *eksisterende handelsvirksomhet utenfor senterstrukturen*

Funnene i analysen ga et godt grunnlag for å differensiere mellom de ulike senternivåene. Analysen gir også grunnlag for å vurdere hvilke etablerte sentrumsfunksjoner utenfor senterstrukturen som ikke bidrar til en bærekraftig utvikling. Eksempelvis ser man at Kopervik har 1413 innbyggere innenfor gangavstand, mens Bygnes har 257 innbyggere. Vedavågen har 1107 innbyggere i gangavstand, mens Veakrossen har 86.

Rett virksomhet på rett sted - hvordan nå målene om bærekraftig utvikling

Ny senterstruktur

Anbefalt ny senterstruktur ble lagt frem for Formannskapet i sak 23/25 07.04.2025, der et enstemmig Formannskap ga sin tilslutning til at anbefalt senterstruktur og funksjonsdeling mellom sentre skal legges til grunn for videre arbeid med ny kommuneplans arealdel.

Fastsatt senterstruktur følger opp de vedtatte samfunnsmålene og arealstrategien, der de 11 etablerte og livskraftige byene og lokalsentrene (A- områder - brune arealer på plankartet) prioriteres for vekst og utvikling av detaljhandel, publikumsrettede funksjoner og arbeidsplassintensive funksjoner som kontor. Større publikumsrettede funksjoner (røde arealer på plankartet) etableres innenfor gangavstand til sentrumskjernen (700 m).

Senternivå	Sted	Dagligvarehandel (kvm BRA)	Detalj-handel (kvm BRA)	Tjeneste-yting (kvm BRA)	Kontor bygg (kvm BRA)	Offentlige funksjoner i sentrum eller i gangavstand
By	Kopervik (kommune-senter)	Ikke begrenset	Ikke begrenset	Ikke begrenset	Ikke begrenset	**Rådhus, kulturhus, kulturskole, hovedbibliotek, kino,** kirke Sykehjem, Legesenter, helsesenter, tannhelse VG- skole, Skole 1-10 trinn, private skoler, barnehage, idrettsanlegg
	Åkrehamn Skudeneshavn	Ikke begrenset	Ikke begrenset	Behov i eget omland	Ikke begrenset	kulturskole, bibliotek, kirke Sykehjem, Legesenter, helsesenter, tannhelse VG- skole, skole 1-10 trinn, private skoler, barnehage, idrettsanlegg
Områdesenter/ knutepunkt i bystrukturen	Norheim	Utvidelse ikke tillatt	Utvidelse ikke tillatt	Behov i eget omland		kulturskole, bibliotek, kirke Sykehjem, Legesenter, helsesenter, tannhelse Skole 1-10 trinn, barnehage, idrettsanlegg
Lokalsenter	Vormedal Kolnes Avaldsnes Vedavågen Storesund Ferkingstad	1200	Utvidelse ikke tillatt	500	Utvidelse ikke tillatt	Barneskole Barnehage Idrettsanlegg/ nærmiljøanlegg
	Vikjå	1000/ 1200	Utvidelse ikke tillatt	500	Utvidelse ikke tillatt	Barnehage nærmiljøanlegg

Fastsatt senterstruktur og funksjonsdeling

Bærekraftig arealutvikling

De 11 sentrumsområdene med omland representerer befolkningstyngdepunktene i kommunen. Lokalisering av handel, kontor og tjenestetilbudet i sentrumsområdene vil fungere som en magnet for videre boligutvikling, som igjen bidrar til økt attraktivitet og

investeringsvilje i byene og lokalsentrene. Kort avstand til daglige gjøremål bidrar til god tilgjengelighet for alle (rullatoravstand) og en mer miljøvennlig mobilitet. Bomiljøene får bedre bokvalitet med god avstand til tyngre næringsvirksomhet som gjerne medfører tungtransport, støyplager og utslipp.

For å lykkes med en bærekraftig samfunnsutvikling er det samtidig helt avgjørende å reservere næringsarealene (lilla arealer på plankartet) til næringsvirksomheter som industri, anlegg, håndverkere, lager, transport/distribusjon, engros, og plasskrevende varehandel som salg av feks biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer (B- og C- virksomheter).

Planleggingsprinsippet om etablering av rett virksomhet på rett sted går langt tilbake i tid, og kom som et resultat av den bilbaserte handelsutviklingen man blant annet så i USA, og som kom for fullt i Norge med etablering av store kjøpesentre i næringsområdene langs hovedvegnettet på 1980-90- tallet og gjorde at byutviklingen stagnerte. Etablering av detaljhandel langs hovedvegnettet er i strid med den nasjonale midlertidige kjøpesenterstoppen som kom i 1999. Den ble avløst av Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (kjøpesenterstoppen) i 2008, og var hjemlet i plan- og bygningsloven § 17-1 annet ledd, som brukes for å ivareta viktige nasjonale og regionale interesser. Bestemmelsen hadde en varighet på inntil 10 år, eller inntil den ble avløst av regional planbestemmelse i henhold til § 8-5 i plandelen av ny plan- og bygningslov. Bestemmelsen gjaldt foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplanens arealdel, dersom disse ikke var i samsvar med fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Nye byggetillatelser eller rammetillatelser kunne ikke gis i strid med den rikspolitiske bestemmelsen.

Regional plan for areal- og transport på Haugalandet (ATP Haugalandet) ble vedtatt i 2017. Planen har regional planbestemmelse (juridisk bindende) om at all handel skal lokaliseres i sentrumsområdene. Salg av plasskrevende varer og nærbutikk for lokal handel (dagligvare) i områder med lav tilgjengelighet til andre sentre er unntak fra planbestemmelsen. Bestemmelsen erstatter rikspolitisk bestemmelse («kjøpesenter-stoppen»).

Gjeldende kommuneplan for Karmøy, vedtatt 2015, har bestemmelser om detaljhandel i tråd med ATP Haugalandet, jfr §5.4.

Regional bestemmelse om lokalisering av handel må også følges opp i ny kommuneplan for Karmøy. Videre må samfunnsmålene og vedtatt arealstrategi konkretiseres. I arealstrategien står det bla. at - *Felles for de tre byene er behovet for økt handel og antall kontorarbeidsplasser.*

Konsekvenser av dagens arealbruk

I Karmøy kommune har man gjennom ulike tidsperioder tillatt etablering av dagligvarehandel, kontor og publikumsrettede funksjoner langs hovedvegnettet. Samtidig har kommunen et spredt bosettingsmønster og en relativt stor utpendling. Denne arealbruken gjør at de fleste reisene skjer med bil og at sentrenes posisjon svekkes.

Gjeldende kommuneplan for Karmøy, vedtatt 2015, har bestemmelser om detaljhandel i tråd med ATP Haugalandet. Kommunedelplan for Kopervik, vedtatt i 2019, åpner imidlertid opp for etablering av detaljhandel, kontor og tjenesteyting innenfor et areal på ca 90 da på Bygnes (til sammenligning har sentrumsområdet i Kopervik et totalareal på 176 da). De siste årene har kommunen mottatt flere planinitiativ og byggesaker for å legge til rette for detaljhandel, kontor og tjenesteyting innenfor arealet på 90 da på Bygnes. Det siste året er det eksempler på planinitiativ og søknader også i næringsområdet utenfor de 90 da.

Kommunedelplan med bestemmelser på Bygnes står i motstrid til de vedtatte samfunnsmålene og planprogrammet for ny arealdel. Det er behov for å utarbeide ny arealdel med bestemmelser som er mer i samsvar med kommunens målsettinger om å styre vekstkraften til tre levende, bærekraftige og inkluderende byer.

Stadig etablering av ny detaljhandel, kontor og publikumsrettede funksjoner i næringsområdene langs hovedvegnettet vil

- svekke byutviklingen og ta handelsgrunnlaget fra andre sentre, som er små og sårbare for konkurranse utenfra
- gi beboere rundt de etablerte sentrene lengre avstand til daglige gjøremål
- genere mye unødvendig lokaltrafikk ut på et allerede overbelastet hovedvegnett
- gi behov nye investeringer infrastrukturen i næringsområdene for å tilrettelegge for gående og syklende og et større parkeringsbehov
- bruke opp nødvendig areal til næringsformål, og gir behov for å utvikle nye næringsarealer med kostbar infrastruktur og tap av natur og landbruksjord.

Et annet viktig moment er at næringslivet både i kommunens sentre og i næringsparkene har behov for forutsigbarhet i forhold til sine langsiktige investeringer og konkurranseforhold.

Lokaliseringskriterier

Veileder om bruk av ABC- prinsippet (Asplan Viak 2024) er i utgangspunktet utarbeidet for regional planlegging, og kan ikke benyttes direkte i Karmøy kommune, som har en mer differensiert senterstruktur. Kollektivnettet og hovedvegnettet er også i samme trase. Det er derfor utarbeidet et eget sett med kriterier for ABC- kategoriseringen i Karmøy kommune tilpasset de lokale forhold.

For å tilpasse metoden til Karmøy sine mål og struktur er følgende lagt til grunn:

- vedtatt senterstruktur og tilgjengelighet med gåing og sykling
- tilgjengelighet til hovedkollektivnett (rute 202, 209, 210, x210)
- tilgjengelighet til hovedvegnett (E134 og fv547, fv4848)
- nærhet til sjø (regionalt prioriterte sjønære næringsområder)

Lokaliseringskriteriene er i prioritert rekkefølge, der A- områder har 1. prioritet, B- omrder har 2. prioritet og C- områder har 3. prioritet.

A- områder	
Virksomheter	**Lokaliseringskriterier**

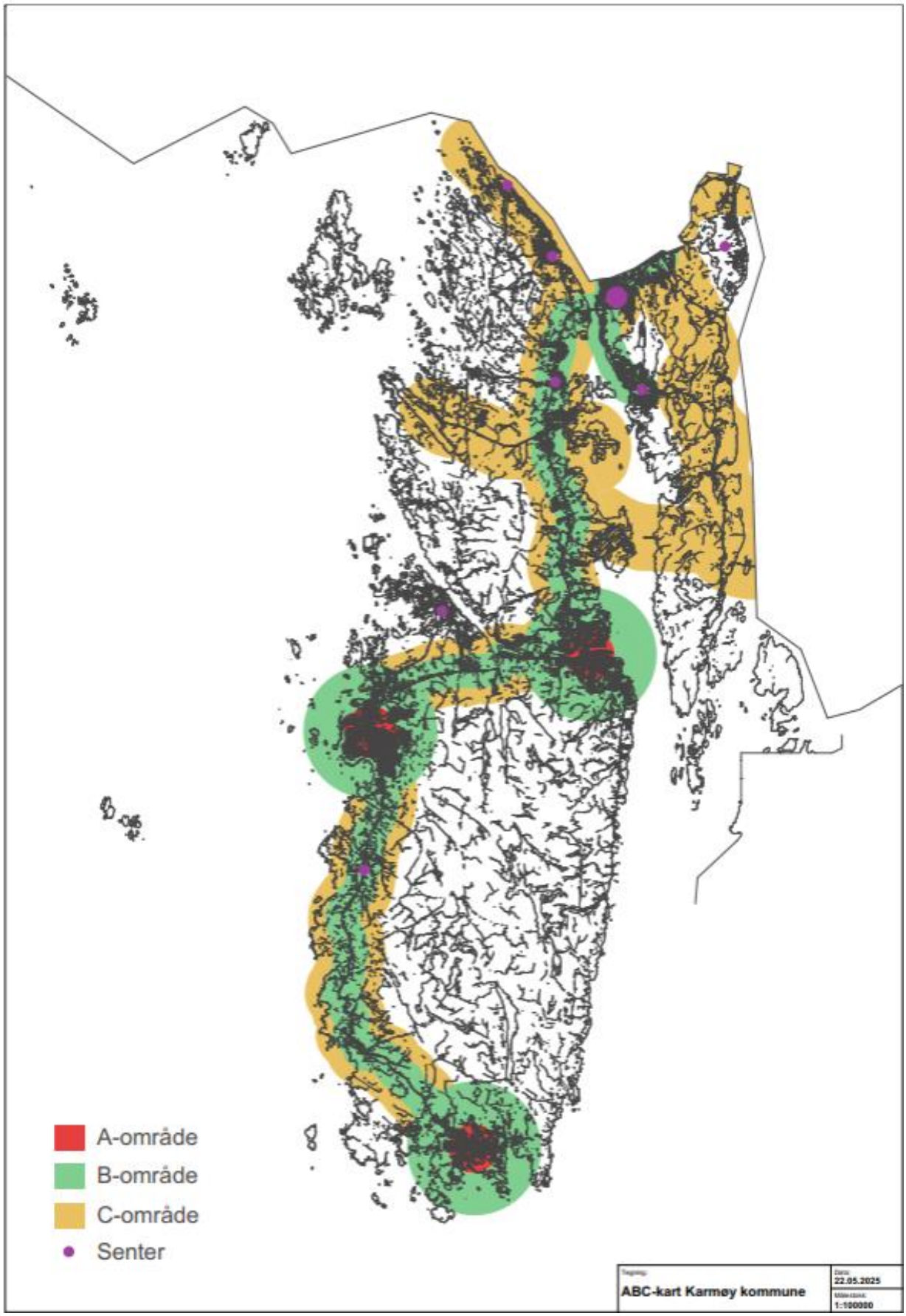
Virksomheter med høy arbeidsplass og/ eller besøkstetthet. **Detaljhandel** (dagligvarehandel som feks apotek, klær, sko, sportsutstyr, bakeri, blomster, mm) **arbeidsplassintensiv virksomhet** (ren kontorvirksomhet, offentlig/ privat, som ikke er direkte knyttet til produksjon eller anlegg) **Kommersielle publikumsrettede funksjoner -** funksjoner rettet mot allmenheten og med personlig oppmøte. (feks. post, frisør, tannhelse, fysioterapi, kultur, overnatting/ servering, velvære, treningssentre, lekeland, padelboard-haller ol, og annen økonomisk/juridisk/personlig tjenesteyting)	Virksomhetene har behov for god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektiv. Virksomhetene skal lokaliseres innenfor sentrum • i byene • Større publikumsrettede virksomheter som skole, barnehage og sykehjem kan lokaliseres innenfor en radius på 700 m (gangavstand) til sentrumsområdene • i øvrige sentre begrenset ihht vedtatt senterstruktur

B- områder	
Virksomheter	**Lokaliseringskriterier**
Virksomheter med middels arbeidsplass og/ eller besøkstetthet. (For eksempel blandet næring, lettere industri, håndverkere og salg av større byggevarer som biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer mm)	Virksomhetene har behov for god tilgjengelighet for bil, og middels tilgjengelighet for gående, syklende og kollektiv. Virksomhetene skal lokaliseres på næringsarealer • innenfor en radius på 2 km (sykkelavstand) til sentrum i byene OG/ELLER • innenfor 500 m avstand til hovedkollektivnett OG • innenfor 500 m avstand til hovedvegnett

C- områder	
Virksomheter	**Lokaliseringskriterier**
Virksomheter med lavere arbeidsplass og/ eller besøkstetthet. (for eksempel tyngre industribedrifter,	Virksomhetene har behov for lokalisering nær og god tilgjengelighet til hovedvegnettet for bil og tungtransport, og/ eller nærhet til sjø og havneområder.

transport/distribusjon, anlegg, reparasjon, lager, engros)	Virksomhetene skal lokaliseres på næringsarealer • innenfor 1 km fra hovedvegnett OG/ELLER • sjønære næringsområder

ABC- kart for Karmøy kommune¨



Områder prioritert for grønn industriutvikling
Regionalt prioriterte sjønære industriarealer i Karmøy er Husøy, Hydro Karmøy og Bygnes. De sjønære arealene er strategisk viktige lokasjoner for regionens maritime og marine næring, samt prosessindustrien i fylket, og står sentralt i regionens utvikling av grønn industri. Håvik og Spanne er regionalt prioriterte energiknutepunktene. Energiknutepunktene er utgangspunkt for utvikling av kraftforedlende virksomheter med store effektbehov, og tilhørende sirkulære løsninger og virksomheter. Influensområdet til energiknutepunktene må avklares i arealdelen.

De regionalt prioriterte områdene gjør at næringsområdene i det etterfølgende arbeidet bør reserveres for

- større sjønære næringsvirksomheter (Husøy, Hydro og Bygnes)
- næringsvirksomhet med stort effektbehov (influensområder Håvik og Spanne)

Planlegging etter ABC-prinsippet
ABC-metoden er et planleggingsprinsipp med en skjematisk fremstilling som må konkretiseres nærmere i plankart og bestemmelser i neste omgang.

Arealformål i kommuneplanen
De ulike arealformålene og hvilke typer virksomhet som kan tillates under ulike formål er beskrevet i Kart- og planforskriften og i Veileder for kommuneplanens arealdel (KMD 2021).

ABC-prinsippet bør legges til grunn for valg av de ulike arealformålene på kommuneplannivå.

- A-områdene - Det anbefales å bruke Sentrumsformål.
- B-områdene har gjerne middels besøksintensivitet og tilgjengelighet og høyere grad av blandede funksjoner. Næringsformål eller Kombinerte formål kan benyttes, med bestemmelser som utelukker enkelte formål. Evt det generelle formålet Bebyggelse og anlegg.
- C-områdene bør i hovedsak avsettes til Næringsformål, med begrensninger knyttet til kontor og besøksintensive funksjoner.

Kart- og planforskriften angir bruken av arealformål på kommuneplannivå, og legger samtidig begrensninger knyttet til formålene. Under er de mest relevante formålene knyttet til næringsliv og handel listet opp. Tall i parentes angir arealformålskoden, i henhold til forskrift.

Sentrumsformål (1130 - brune arealer)

Formålet omfatter funksjoner som tilsvarer A-formål med tanke på ABC-prinsippet. Innenfor formålet er det spesifisert at kontor, hotell/overnatting og bevertning tillates, mens andre typiske næringsformål som bensinstasjon, industri og lager ikke er omfattet. Når det gjelder forretninger kan dette i utgangspunktet omfatte både plasskrevende varer og dagligvarer, men det er anledning til å ikke åpne for plasskrevende varer gjennom

bestemmelsene. Det åpnes ellers for tjenesteyting, som inkluderer servicefunksjoner som frisør, kafé og bakeri, samt lokale helsefunksjoner.

Næringsformål (1300 – lilla arealer)

Formålet omfatter blant annet underformålene industri, lager, bensinstasjon, kontor, hotell/overnatting, bevertning og annen næring. Kontor inngår i utgangspunktet i næringsformålet, men på følgende vilkår: Kontor i denne forbindelse er gjerne med «administrasjon» som er direkte tilknyttet næringsvirksomheten. «Ren» kontorvirksomhet plasseres typisk innenfor A- områder.

Kombinasjonsformål (1800 – gul/hvit skravur))
Med utgangspunkt i koden kan ulike underformål innenfor samme hovedformål kombineres, med bestemmelser som utdyper kombinasjonen. Eksempler på kombinasjoner som kan være hensiktsmessig er boligformål, forretning og offentlig og privat tjenesteyting.

Bestemmelser i kommuneplan
I tillegg til bevissthet knyttet til bruk av arealformål i kommuneplan, må formålene suppleres med bestemmelser. Som nevnt i delkapittelet over kan en blant annet spesifisere tillate underformål gjennom bestemmelsene, men en kan, og ofte bør, også regulere følgende:

Arealbegrensninger

Det kan stilles krav til maksimalt bruksareal for ulike formål innenfor et delområde, slik det er retningslinjer for i ATP Haugalandet. På den måten kan en styre arealutviklingen både innenfor hvert delområde, men også innenfor kommunen som helhet gjennom fellesbestemmelser.

Det er mulig å detaljere arealbegrensningene ytterligere, og spesielt i kombinasjonsformål bør dette gjøres. Som eksempel går det an å sette krav til maksimumsstørrelse på for eksempel dagligvare, men detaljeringsnivået må avstemmes plannivået. Detaljert fordeling av type forretning må gjøres på reguleringsplannivå. Det går likevel an å si noe generelt om hvilke typer funksjoner som skal prioriteres innenfor ulike delformål i kommuneplanen, jf. kapittel 9.2.3.

Bestemmelser og retningslinjer for funksjoner

Ved bruk av formål som åpner for flere ulike underformål kan en om ønskelig utelukke enkelte typer virksomhet. Slike bestemmelser, i kombinasjon med arealbegrensninger, kan knyttes til ulike senterområder i planen. Eksempelvis kan en definere maksimalt bruksareal for forretning og/eller detaljhandel for områdesenter og lokalsenter, og i tillegg spesifisere hvilket omland funksjonene skal tjene gjennom retningslinjer. Et områdesenter vil i den sammenheng tjene lokale behov i omlandet, mens et lokalsenter skal tjene lokale behov i nærområdet. Dette kan eventuelt spesifiseres ytterligere med avstandstall fra senteret.

Bransjeglidning og utvikling av stadig nye handelskonsepter gjør det utfordrende å styre etableringer etter intensjonen i kommunale planer. Plan- og bygningsloven kan ikke brukes til bransjestyring. Et virkemiddel kan være å sette begrensninger på størrelsen på de enkelte lokalene i overordnet plan, og stille krav til reguleringsplan.

Hva sier næringslivet selv

Kommunen arrangerte workshop om næringsarealer og rullering av kommuneplan 26.mars 2025.

Deltakerne var invitert til å diskutere følgende spørsmål:

- Har vi de rette næringsarealene?
- Har vi nok arealer for fremtidigvekst?
- Kan vi bruke de vi har på en mer effektiv måte?
- Ligger de på riktig sted?
- Hvordan samspiller våre arealer med regionen sitt veikart?

Gjennom ulike steg: fra individuelt, to og to, grupper og plenum diskutere deltakerne seg igjennom problemstillingene. 17 deltakere jobbet med tematikken.

Oppsummering fra workshop:

Det ble løftet frem at noen av næringsarealene, som har ligget lenge, men ikke blitt utviklet, burde vurderes for andre formål. Eksempler på dette er arealene langs flyplassvegen. Det som fikk mest oppmerksomhet var behovet for sjønære arealer, samt at det var et ønske om at rulleringen gikk igjennom bestemmelsene for å gjøre realisering av tomtene enklere. I all hovedsak kommuniserte deltakerne at arealene «ligger på rett sted», men ønsket at kommunen vurderte å utvide næringsarealene rundt Husøy og mellom Husøy og Hydro, samt at kommunen vurderte en videre utvidelse av næringsområdet på Bygnes nordover. Konflikter mellom nærings/industriformål og bebyggelse og handel ble diskutert – og det ble kommunisert at kommunen må sørge for dedikerte arealer til næring/industri hvor disse funksjonene prioriteres.

Referanseliste

Nasjonale forventninger 2023	https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20232027/id2985764/
Statlig planretningslinje for klima- og energi 2024	https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2024-12-20-3359
Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet 2025	https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/spr-areal/id3080672/

Regional plan for areal- og transportplan Haugalandet 2017	https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/bolig-areal-og-transport/regionalplan-for-haugalandet/
Regionalplan for grønn industri	https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/gjeldende-planer-og-strategier/bolig-areal-og-transport/regionalplan-for-gronn-industri-for-areal-og-kraftkrevende-naring/
Kommuneplanens samfunnsdel 2022	https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/innsyn-i-planer/kommuneplan/kommuneplanen-samfunnsdel.10755.aspx
Fastsatt planprogram – arealdelen 2024	https://www.karmoy.kommune.no/demokratioginnflytelse/demokrati-og-innflytelse/styringsdokumenter-planer/kommuneplanen/kommuneplanens-arealdel-2/
Situasjonskartlegging	https://asplanviak.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=3652cba6593f455b85585639383df0d0
Kolumbus - kollektivruter	https://eu.remix.com/project/2c6a751f?latlng=59.33608,5.30165,11.605&showBufferRadius=300&sp.id=ccb8cba7-5e7e-43f0-9167-1bf53202d818
Regional analyse	https://regionalanalyse.no/rapport/12007/2/1