

Saksframlegg

Arkivsak: 15/44-83
Sakstittel: KOMMUNEDELPLAN FOR HARESTAD - PRINSIPPAVKLARING
PLANID 2015001

K-kode: PLAN 2015001

Saken skal behandles av:
Kommuneplanutvalget

Rådmannens tilråding til vedtak:

Det videre arbeidet med kommunedelplanen for Harestad baseres på følgende grep:

1. Kommunedelplanen varer til 2030, slik som kommuneplanen.
2. Delområde 1 avsettes til landbruk.
3. Det settes av et grøntområde innenfor delområde 2.
4. Trafostasjon og teknisk lager plasseres i delområde 3.
5. Delområde 4 avsettes til landbruk.
6. Allerede avsatt landbruk og boligformål i delområde 5, i eksisterende kommuneplan 2009-2022, videreføres. Det skal vurderes barnehage innenfor delområde 5. Ytterligere bolig kan vurderes innenfor delområde 5, hvis det gjenstår områder med dyrket mark med lite hensiktsmessig arrondering.
7. Det settes av grøntstruktur og gang- og sykkeløsning mellom Torvmyrveien og Harestadveien.
8. Det jobbes videre med vurdering av idrett, hundelufting, vei (inkl. snarveier), næring, og avgrensning av områdene i planområdet. Det ses på om eksisterende boliger kan bevares.

Grunnlagsdokumenter:

1. Innspill til mulighetsstudien i dialogprosessen med grunneiere
2. Referat fra dialogmøtet med grunneierne 24. november
3. KPU-sak 44/16 (Mulighetsstudie og prinsippavklaring [prinsippsak 1])
4. [Mulighetsstudien \(arealformål\)](#)
5. KPU-sak 46/15 (Boligbyggingsprogram 2016-2030)

Andre dokumenter:

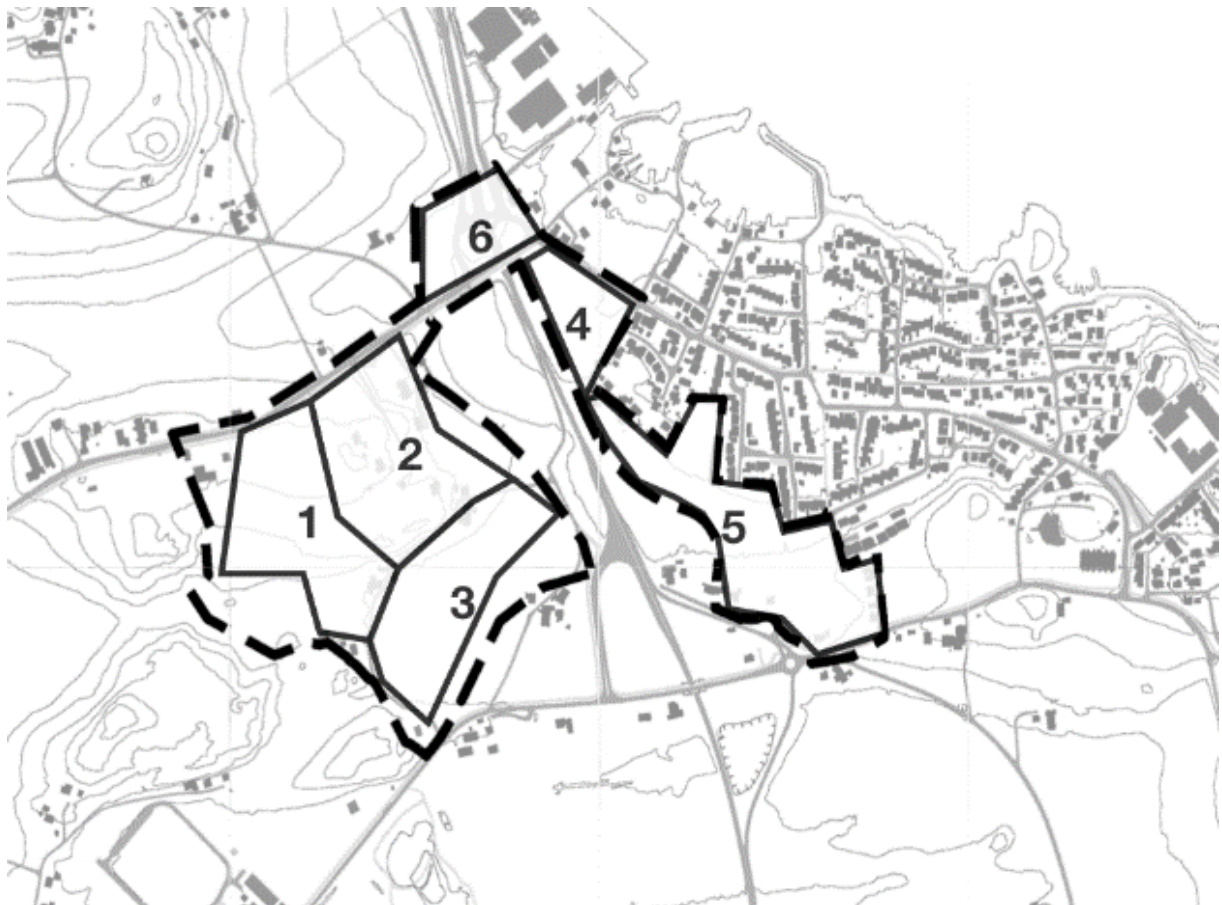
- [Planprogram for Kommunedelplan for Harestad \(Utgave 4 – vedtatt i KST 25.06.15\)](#)
- KST-sak 49/15 (Fastsettelse av planprogrammet)

Bakgrunnen for saken:

I arbeidet med kommunedelplan for Harestad er det utarbeidet en mulighetsstudie for planområdet. Studien tok utgangspunkt i foreslåtte arealformål fra fastsatt plaprogram. Foreløpige grep til videre planarbeid ble avklart i KPU-sak 44/16. Det ble fattet følgende vedtak:

Det videre arbeidet med kommunedelplanen for Harestad baseres på følgende grep:

- 1. Det jobbes ikke videre med hestesportanlegg, ridesti og interkommunal svømmehall.*
- 2. Arealet øst for E39, delområde 4 og 5, settes av til boliger, barnehage og grøntstruktur.*
- 3. Trafostasjon og teknisk lager plasseres i delområde 3.*
- 4. Det settes av et grøntområde innenfor delområde 2.*
- 5. Det settes av grøntstruktur og gang- og sykkeløsning mellom Torvmyrveien og Harestadveien.*
- 6. Det jobbes videre med vurdering av idrett, hundelufting, vei (inkl. snarveier), landbruk, næring, boliger og avgrensning av delområde 1, 2 og 3. Det ses på om eksisterende boliger kan bevares.*
- 7. Grunneiere får i etterkant av møtet oversendt mulighetsstudiet og gis tilbud om å komme med innspill før neste behandling. Det gis samtidig tilbud om at grunneiere kan møte KPU leder og administrasjon ___dag xx.xx.2016 kl.12.00.*
- 8. Det gjennomføres en befaring i området i sammenheng med neste behandling av saken i KPU.*



Bilde: Planområdet og delområdene i planområdet.

Rådmannen anbefaler nå føringer for å kunne utarbeide planforslaget. I prosessen med å vurdere føringer til planforslaget har rådmannen vurdert kommunedelplanen i sammenheng med kommuneplanen.

Saksopplysninger:

Grunneierne ble invitert til dialogmøte den 24. november 2016. I møtet ble det orientert om planprosessen og mulighetsstudien. I tillegg kom det diverse spørsmål fra grunneierne. For referat fra dialogmøtet, se vedlegg 2.

Mulighetsstudien og saksdokumenter ble sendt til grunneierne, med frist for å komme med innspill til planen innen 9.12.2016, som ble forlenget til 13.1.2017. Nedenfor er innkomne innspill oppsummert og kommentert:

Innspill fra grunneiere	Kommentar fra rådmannen
Innspill 1: Johan Vistnes m.fl., 6.12.2016 Representerer Harestadveien 33, 39, 41, 45 og 47 i delområde 2.	
Fornøyde med dialogmøtet.	Tatt til orientering.
Mener alternativene i mulighetsstudien er for rigide og sjablongmessige presentert. Områdets utforming/arrondering inviterer mer fleksible løsninger.	Delområdene er grovt inndelte. Planforslaget vil vise en mer nyansert løsning.
Næring i delområde 2 må unngås pga. landskapsmessige årsaker. Viser til nye næringsarealer i Mekjarvik.	Rådmannen anbefaler at det ikke blir næring oppe på høyden i delområde 2. Det kan være mulighet for noe næring i foten av kollen mot E39.
Mener at alternativ 1A er beste alternativ. Det medfører minst inngrep i landskapet.	Tatt til orientering. Viser til vurderinger i mulighetsstudien om fordeler og ulemper med alternativ 1A.
Mener dagens boliger ligger fint i terrenget [i delområde 2]. Uteområdene er vendt bort fra støykilden. Mener småhus passer bedre inn i landskapet enn større bygg.	Tatt til orientering. Rådmannen vil vurdere støysituasjonen videre i planarbeidet. Type bebyggelse må vurderes for hvert område og i forhold til funksjon.
Forventer at eksisterende boliger bevares og merkes i kartet. Ber kommunen vurdere muligheter for fradeling.	Rådmannen ser på muligheten for å bevare eksisterende boliger i planen.-Fradelingsmuligheter vurderes videre i planarbeidet.
Kan ikke akseptere å bli «innlåst» i en reguleringsplan (f.eks. næringsområde) som ikke blir realisert i uoverskuelig framtid.	Tatt til orientering. Se kommentar ovenfor om næring i delområde 2. Så langt det lar seg gjøre skal eksisterende boliger bevares.
Innspill 2: Øster Hus Gruppen, 8.12.2016 Representerer delområde 4.	
Positive til at delområde 4 og 5 avsettes til bolig, barnehage og grønnstruktur.	Rådmannen anbefaler nå at områdene vurderes til bolig på et senere tidspunkt, se rådmannens vurdering nederst.
Mener at barnehage må plasseres nær	Rådmannen har tilsvarende vurdering. Viser

boliger, grønnstruktur og friområde. Barnehagen kan bidra til å styrke lokalmiljøet og –senteret ved å ligge nær skole, nærbutikk, kirke m.m. Det kan også redusere transportbehovet. anbefaler at barnehagen etableres sør i delfelt 5.	videre til rådmannens vurdering nedenfor.
Ber om at plassering av barnehage, grønnstruktur, m.m. avklares i kommunedelplanen (KDP). KDP bør være detaljert nok til å utarbeide detaljplaner for delområdene.	Der det er behov skal dette avklares i planen, slik at detaljregulering blir neste skritt. Se for øvrig kommentaren over.

Innspill 3: Arnfinn Sande, 8.12.2016 Representerer Torvmyrveien 28A og 28B i delområde 3.	
Ønsker at eiendommen [delområde 3] fortsatt skal være landbruk.	Tatt til orientering. Delområde 3 kan egne seg til landbruk, men blir liggende atskilt fra kjerneområdet for landbruk. E39 Harestadkrysset kommer til å redusere den landskapsmessige verdien. Området egner seg til større bygningsvolum, som trafo. Lyse mener at plasseringen er god pga. nærhet til strømkrevende anlegg som f.eks. Rogfast, og med hensyn på mulighet til å føre ledninger/kabler frem til anlegget, jf. mulighetsstudien. Det er viktig at planen prioriterer ny trafostasjon for å unngå at den havner i kjerneområdet for landbruk, jf. rådmannens vurdering i KPU-sak 44/16.
Ny trafostasjon må kunne plasseres i regulert område for industri, f.eks. Mekjarvik.	Regulerte næringsområder i Mekjarvik er avsatt til sjørelatert virksomhet. Viser videre til kommentaren ovenfor og til rådmannens vurderinger i KPU-sak 44/16.

Innspill 4: Adv. Skjerpe på vegne av Arve Harestad m.fl., 19.1.2017 Representerer Harestadveien 17 og 29 i delområde 1.	
Viser til avtale med Randaberg kommune datert 1.9.2007. Mener avtalen forutsetter at delområde 1 avsettes til boligformål og rett til 4 tomter/boliger innenfor området.	Avtalen angir ikke tidspunkt for utbygging av eiendommen. Eiendommen kan fremdeles bli satt av til bolig i framtiden, selv om det ikke er behov for boligene før 2030.
Mener at delområde 1 egner seg godt som boligområde og har fordeler ved å ligge inntil regionalt grøntdrag. Det vil være lite hensiktsmessig å la delområde 1 være igjen som et LNF-område.	Se kommentar over.
Det bemerkes at avtalen forutsetter at	Det blir unaturlig å vurdere fradeling på

<p>grunneier skal kunne holde tilbake dagens gårdstun (ca. 4 daa), samt en tomt til kårhuset (1 daa). Gårdstunet og kårhuset ligger innenfor delområde 1 og det understreker områdets verdi som boligområde. Det er ønskelig at disse arealene tillates fradelt nå, slik at eiendommene kan overskjøtes til dagens eiere.</p>	<p>kommunedelplannivå. Generelt kan eiendomsforhold vurderes ved detaljregulering. Rådmannen anbefaler nå at delområde 1 avsettes til landbruk, jf. rådmannens vurdering nederst. Det vises samtidig til tidligere behandlinger av fradelingssøknader som har fått avslag, jf. HNK-sak 61/09 og sak DS HNK 75/13.</p>
---	---

Rådmannens vurdering:

I mulighetsstudien ble det vurdert hva som egner seg innenfor planområdet. Prinsipp-saken (KPU-sak 44/16) avklarte foreløpige grep i det videre planarbeidet.

Tidsrammen for kommunedelplanen ble ikke vedtatt i planprogrammet. Kommunedelplanen bør vare til 2030, som kommuneplanen. Det gjør det lettere å se behovet for bolig i planen og kommunen under ett. Fram mot 2030 har Randaberg store nok boligreserver innenfor vedtatte og kommende reguleringsplaner, sammen med potensielle fortetnings-/transformasjonsområder nær sentrum. Den potensielle boligreserven ble indikert i KPU-sak 46/15. En oppdatert oversikt vil bli lagt frem for kommuneplanutvalget før sommeren. I planperioden er det lavt behov for flere helt nye boligområder. En utbygging på Harestad i denne perioden kan svekke trykket på utbyggingen i og nær sentrum.

Regionalplanen for Jæren 2013-2040 har som formål å styrke eksisterende sentrumsstruktur, og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Det vil si å unngå en utvikling som fører til byspredning og bilavhengighet. Ved å fokusere boligutbyggingen nær sentrum, er Randaberg kommune i tråd med føringene i regionalplanen.

Rådmannen anbefaler at delområde 1 og 4 ikke avsettes til boligformål, men landbruk. Mulighetsstudien har redegjort for at disse områdene kan egne seg til bolig, noe som kan vurderes i senere planlegging.

Frem til 2030 er det behov for en ny barnehage på Grødem. Rådmannen har vurdert lokalisering av barnehage innenfor delområde 4 og 5. Delområde 4 vurderes som lite aktuell fordi området ligger i utkanten av boligområdet på Grødem, og det er ikke like mange gode lekeområder i nærheten. Området kan dessuten bli låst som riggområde for E39- utbyggingen i flere år framover. Delområde 5 har derimot godt potensiale for tilkobling til mange gode gang- og sykkelveger, og lekeområder. I tillegg ligger delområde 5 nærmere kollektivknutepunktet som kommer i Torvmyrveien og ved E39 Harestadkrysset. Rådmannen anbefaler derfor at planen skal vurdere etablering av barnehage i delområde 5.

I gjeldene kommuneplan 2009-2022 er delområde 5 avsatt til landbruk og bolig. Med unntak av barnehagen, anbefaler rådmannen en videreføring av dette. Hvis det mellom boligområde, E39 og ny barnehage gjenstår jordområder som er små og vanskelige å utnytte, kan det vurderes bolig på disse.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at det videre arbeidet med kommunedelplan for Harestad baseres på følgende grep:

1. Kommunedelplanen varer til 2030, slik som kommuneplanen.
2. Delområde 1 avsettes til landbruk.
3. Det settes av et grøntområde innenfor delområde 2.
4. Trafostasjon og teknisk lager plasseres i delområde 3.
5. Delområde 4 avsettes til landbruk.
6. Allerede avsatt landbruk og boligformål i delområde 5, i eksisterende kommuneplan 2009-2022, videreføres. Det skal vurderes barnehage innenfor delområde 5. Ytterligere bolig kan vurderes innenfor delområde 5, hvis det gjenstår områder med dyrket mark med lite hensiktsmessig arrondering.
7. Det settes av grøntstruktur og gang- og sykkelløsning mellom Torvmyrveien og Harestadveien.
8. Det jobbes videre med vurdering av idrett, hundelufting, vei (inkl. snarveier), næring, og avgrensning av områdene i planområdet. Det ses på om eksisterende boliger kan bevares.

Saksbehandler: Einar Serigstad

Tjenesteområdesjef: Anne-Kristin Gangenes

Hvilke planer har dette konsekvenser for:

[Kommunedelplan for Harestad](#)

[Kommuneplanen](#)

[Detaljregulering av Øvre Grødem](#)

Særutskrift: