

---

Arkivsak-dok. 20/01935-34  
Saksbehandler Olav Asbjørn Thorsberg  
Ansvarlig kommunalsjef: Tonje Kvammen Doolan

Saksgang	Møtedato	
Kommuneplanutvalget	02.09.2021	18/21

---

## Saksframlegg

### Førstegangs behandling - Detaljregulering av nærings- og havneområde på Harestad, gnr/bnr 49/391, 718 og 910; planid 2020002

#### Kommunedirektørens innstilling:

Randaberg kommune sender forslag til detaljregulering av nærings- og havneområde på Harestad, gnr/bnr 49/391, 718 og 910, planid 2020002, på høring og offentlig ettersyn, jf. plan og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11, med følgende tillegg til bestemmelse 2.2.2: [...] Utfylling i sjø skal ikke gjennomføres i gyteperioden.

#### Bakgrunn for saken:

Norconsult har utarbeidet et forslag til detaljregulering av nærings- og havneområde på Harestad, gnr/bnr 49/391, 718 og 910, planid 2020002, på vegne av Randaberg Havnelager AS. Hovedformålet med planen er å videreutvikle nærings- og havneområdet i Harestadvika ved å forlenge dagens kaiområde med utfylling i sjø. Denne forlengelsen er tenkt som en forlengelse av utfyllingen det legges til rette for i områderegulering for Mekjarvik sør, havne- og industriområde, planid 2010006. Det er stilt krav til konsekvensutredning i gjeldende kommuneplan.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 2.7.2020, og samtidig ble forslag til planprogram lagt ut på høring. Planprogrammet ble fastsatt av Kommuneplanutvalget i møtet 26.11.2020, i sak 32/20.

Planforslaget forholder seg til felt BN3 i vedtatt kommuneplan. Det er i forbindelse med behandlingen av kommuneplanen, sendt inn klage til Sivilombudsmannen fra velforeningene i området. Denne klagen ble sendt inn 14.3.2021. Det fremsettes at det har skjedd saksbehandlingsfeil i forbindelse med høringen og behandlingen av felt BN3 i forbindelse med kommuneplanen. I det følgende redegjøres det kort for prosessen rundt dette området i kommuneplanen:

- Innspill til kommuneplanen mht. utvidelse av næringsområdet ble mottatt 10.12.2018.
- Innspill behandlet i Kommuneplanutvalget, 7.3.2019, i sak 11/19.
- Utfyllende innspill, med ROS og KU, for næringsområdet mottatt hos kommunen 30.4.2019.
- Høring hos fylkesmannen (nå Statsforvalteren) og fylkeskommunen, sendt ut 12.5.2019.
- Kommuneplanforslag andre gangs behandlet i Kommuneplanutvalget 6.6.2019, sak 21/19.
- Begrenset høring kunngjort på kommunens nettsider 8.6.2019, med svarfrist 17.6.2019.

- Kommuneplanforslag behandlet på nytt i Kommuneplanutvalget 20.6.2019, sak 27/19.
- Kommuneplanforslag vedtatt i Kommunestyret 20.6.2019, sak 32/19.

For mer informasjon rundt dette, vises det til kommuneplansakene i de kommunale arkivene: 14/2239 (ESA) og 20/01948 (Public). Resultatet av Sivilombudsmannens behandling vil kunne påvirke det videre arbeidet med denne reguleringsplanen, noe forslagsstiller er informert om.

**Denne saken er knyttet til FN's bærekraftsmål:**



[Anstendig arbeid og økonomisk vekst \(fn.no\)](https://www.fn.no/baerekraftsmal/8)



[Industri, innovasjon og infrastruktur \(fn.no\)](https://www.fn.no/baerekraftsmal/9)

**Denne saken er knyttet til følgende planer:**

Reguleringsplan for Harestad industriområde, planid 2007004

Reguleringsplan for utvidelse av industri- og havneområde i Harestadvika, planid 1985002

Områderegulering for Mekjarvik sør, havne- og industriområde, planid 2010006

Kommuneplan for Randaberg kommune 2018-2030, planid 2015002

**Saksopplysninger:**

Planområdet er på ca. 294 dekar, og inkluderer en utfylling i sjø på ca. 26 dekar, og planforslaget legger til rette for videreutvikling av nærings- og havneområdet. En del av planområdet er buffersone mot bebyggelsen sørøst for næringsområdet, og det er også tatt med en del veiareal langs E39 mot Rennfast. Planforslaget vil helt eller delvis erstatte følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for utvidelse av industri- og havneområde i Harestadvika, planid 1985002
- Reguleringsplan for Harestad industriområde, planid 2007004
- Områderegulering for Mekjarvik sør, havne- og industriområde, planid 2010006

Hovedhensikten er å legge til rette for nytt kaiområde med utfylling i sjø. I tillegg er det gjort en vurdering og justering av byggegrensen mot sjø. I tillegg er det foretatt justeringer av byggehøyder, med utgangspunkt i høydene på bygningene i området i dag. Det legges opp til at eventuell ny bebyggelse skal ligge høyere enn kote +3.

Næringsområdet er delt inn i fem områder. Innenfor BI1 tillates lettere industrivirksomhet med tilhørende kontor- og lagervirksomhet, samt moduler for midlertidig innkvartering, mens det innenfor BI2 tillates sjørettet industri og

industribygg med kontorvirksomhet og annen virksomhet nødvendig for industriformålet. BKB er avsatt til kontor- og lagervirksomhet, samt annen nødvendig virksomhet for industriformål, i tillegg til moduler for midlertidig innkvartering. Innenfor SK1 og SK2 tillates det etablering av kai. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger her, men installasjoner som er knyttet til drift og bruk av kaiformålet er tillatt.

Det legges opp til følgende utnyttelsesgrad og høyder i planforslaget:

- BI1: Minimum 35 %-BYA og maksimum 50 %-BYA, med maks gesimshøyde på kote 27 m.o.h, alternativt maks mønehøyde på kote 29 m.o.h.
- BI2: Minimum 40 %-BYA og maksimum 60 %-BYA, med maks byggehøyde på kote 22 m.o.h. For 25 % av bygningsmassen tillates byggehøyde på kote 30 m.o.h.
- BKB: Minimum 40 %-BYA og maksimum 60 %-BYA, med maks byggehøyde på kote 22 m.o.h. For 25 % av bygningsmassen tillates byggehøyde på kote 31 m.o.h.

Parkeringsdekningen er på maksimalt 0,5 parkeringsplasser per 100 kvm BRA, og sykkelparkeringsdekningen er på minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 10 ansatte.

Det er også tatt med areal i sjø, knyttet til havn og ferdsel i sjøen utenfor næringsområdet, samt areal for fyllingsfot. I tillegg er det tatt med et friområde, som danner en buffer mellom næringsområdet og boligområdene sørøst for området. Dette er en videreføring av en eldre plan for området. Denne offentlig tilgjengelige sonen skal beplantes med hurtigvoksende, fortrinnsvis vintergrønne trær som kan skjerme mot nabobebyggelse.

Deler av Mekjarvikveien og E39 er tatt med i dette planforslaget. Dette er tatt med for å sikre byggegrenser mot E39, vurdere adkomstløsningen til næringsområdet, samt rydde opp i eldre planer. Adkomstløsningen, og veiløsningen i planforslaget, er en videreføring av dagens situasjon.

Sammen med planforslaget er det utarbeidet både ROS-analyse, konsekvensutredning (jamfør krav i kommuneplanen), trafikkvurdering, støyrapport og rammeplan VA i tillegg til andre relevante dokumenter. Alle disse ligger vedlagt saken, men i det følgende oppsummeres konsekvensutredningen med hensyn til støy og landskapsbilde, på bakgrunn av at det har vært en del fokus rundt forhold rundt disse i merknadene som har kommet inn i forbindelse med oppstarten av planarbeidet.

Støy er omhandlet i konsekvensutredningen, og det er utarbeidet en egen støyrapport. Støyutredningen viser at en utvidelse av anlegget medfører marginale forskjeller i forhold til dagens situasjon. For å ivareta forholdene til naboene til næringsområdet med hensyn til støy, er det lagt inn bestemmelser i pkt 2.4 som sikrer at det skal gjennomføres et måle- og oppfølgingssystem, som skal sikre at gjeldende støykrav ikke overskrides.

Konsekvensutredningen viser at landskapsbilde vil få en noe negativ konsekvens. Deler av tiltaket vil plasseres lengst ut i sjøen, noe som vil påvirke de visuelle kvalitetene. I tillegg er lysforurensing en vesentlig utfordring. Som avbøtende tiltak er det sikret i bestemmelsene at plassering av kraner, containere og lignende forstyrrende elementer, og at belysning planlegges nøye.

I forhold til naturmangfold, vises det i konsekvensutredningen at gyteområdene for torsk vil bli direkte påvirket av utfyllingsarbeidet, og det er derfor anbefalt at utfyllingsarbeidet gjøres utenom gyteperioden. I tillegg foreslås det tiltak som for eksempel siltgardin eller boblegardin for å minske påvirkningen.

Det vises til vedlagte plandokumenter, utredninger og rapporter for ytterligere informasjon.

### **Kommunedirektørens vurdering:**

En reguleringsplan av en slik karakter som denne planen er, hvor man skal balansere næringsutvikling opp mot påvirkningen denne har i forhold til boligområdene i nærheten og annen bruk av nærområdene, er en komplisert materie. På den ene siden har man industrien som ble etablert i et område med spredt bosetning (tidlig etablering vises på historiske flyfoto fra 1979), og denne industrien har fått vokse frem mot man begynte å tillate bygging av boliger i nærområdene til denne i løpet av 1980- og -90-årene, og inn på 2000-tallet. Og industrien vokser og utvikles fortsatt. På den andre siden har man boligbyggingen i området, hvor det siste store boligfeltet ble bygget etter 2016. Det er naturlig at det blir enkelte konflikter når det bygges både næring og boliger så tett på hverandre.

Støy er et gjennomgående tema i merknadene som har kommet inn etter at det ble varslet oppstart av planarbeidet. Støy er uønsket lyd, og lyden kalles støy når vi mistrives med den. Støyeksponering kan virke negativt inn på helsen vår, og det er derfor viktig å kartlegge og planlegge for å sikre minst mulig ulempe fra støy. Det er svært individuelt hva mennesker opplever som støy, og når støy fører til helseplager. I arealplanlegging legges veilederen fra Miljødirektoratet, T-1442: Behandling av støy i arealplanlegging, til grunn for å sikre støynivåer som ikke medfører helsemessig ulempe eller overskrider helsemessig forsvarlig nivå. Vurdering av støy har vært et viktig tema i utarbeidelse av planforslaget, og det er gjennomført en støyfaglig utredning med beregninger av støynivåer for berørte boliger. Basert på dette er det utarbeidet bestemmelser som skal sikre at belastningen blir så liten som mulig for boligene i nærområdene, og at støy fra næringsvirksomheten ikke overstiger retningslinjene. Det er i tillegg stilt krav til at det etableres et måle- og oppfølgningssystem for ytterligere å sikre dette. Støyrapporten som følger planforslaget, viser at det blir lite endring i forhold til dagens situasjon. Kommunedirektøren mener at planforslaget sikrer, så godt som mulig og i tråd med nasjonale anbefalinger, at støyforholdene vil være innenfor akseptable rammer.

Landskapsbildet vil også endres noe med utbyggingen denne planen legger til rette for. På den ene siden vil industriområdet bli mer synlig for bebyggelsen og småbåthavna som ligger rett ved. Men det kan være at man må påregne en slik utvikling, med tanke på at denne bebyggelsen ligger i nærheten av et slikt industriområde. I tillegg vil det komme mer industri nord for dette, med tanke på at det er regulert fremtidig industriområde mellom Mekjarvik og Harestad, som vil medføre et sammenhengende havne- og næringsområde langs kysten her. Buffersonen mellom bebyggelsen og næringsområdet blir derfor veldig viktig, og denne planen legger til rette for at denne sonen skal opparbeides både i henhold til tidligere vedtak og på en måte som fremmer skjerming, men også bruk som friområde, for de som ønsker det. Som tidligere nevnt, forholder planforslaget seg til den vedtatte kommuneplanen, det vil si en utvidelse av næringsområdet. Det legges ikke opp til ny bebyggelse på det nye arealet, som fylles ut i sjøen. Dette vil redusere noe av effekten på landskapsbildet, ved at det er båter etc. man vil se mer av, og ikke bygninger. I et maritimt miljø har dette også en kvalitet. Planlegging av operasjoner, plassering av lysmaster og andre installasjoner etc. vil hjelpe på situasjonen både i forhold til landskapsbilde og støy.

En slik utfylling i sjø, som det her legges opp til, vil i mange tilfeller påvirke naturmangfoldet i sjøen, noe konsekvensutredningen også viser. Det er derfor viktig at selve utfyllingsarbeidet gjøres på en så skånsom måte som mulig, og at det gjennomføres tiltak for å minske den negative påvirkningen. Kommunedirektøren anser det derfor som naturlig at bestemmelsen om partikkelspredning får et tillegg i forhold til at utfylling ikke skal skje i gyteperioden, i tråd med konsekvensutredningen. De andre tiltakene er sikret i bestemmelsen allerede.

På bakgrunn av dette, mener kommunedirektøren at planforslaget bør legges ut på høring og offentlig ettersyn.

### **Grunnlagsdokumenter og vedlegg:**

- KPU-sak 32/20: Fastsettelse av planprogram
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- ROS-analyse
- Mobilitetsplan
- Kapasitetsanalyse/Trafikkvurdering
- Støyrapport
- Sedimentundersøkelse
- Rapport naturmangfold
- Rammeplan VA
- Rammeplan VA, vedlegg 1
- Rammeplan VA, vedlegg 2
- Merknadsoppsummering