



Saksnr 2020/1518 - Kommunedelplan for  
Skjærhalden - Doknr 1  
Arkivkode L10  
Saksbehandler Aleksander Andreassen

Behandlingsrekkefølge		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak nr
Eldrerådet	02.06.2020	8/20
Råd for mennesker med funksjonsnedsettelse	02.06.2020	9/20
Utvalg for plan- og byggesaker	03.06.2020	25/20
Utvalg for tjenester og oppgaver	03.06.2020	27/20
Formannskapet	04.06.2020	66/20
Kommunestyret	18.06.2020	30/20

## Oppstart av planarbeid - Kommunedelplan for Skjærhalden - Høring og offentlig ettersyn av planprogram

### Saksopplysninger

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en plan som legger til rette for en bærekraftig utvikling, fremmer stedskvalitet og stedsintetiteten til Skjærhalden.

Hvaler kommune skal nå se på status, utviklingsretning og utredningsbehov for områdesenteret. Planområdet og grunnlaget for vurdering i planprogrammet vil være tettstedsgrensen for Skjærhalden, og en justering av tettstedsgrensen vil bli vurdert i gjennom planprosessen.

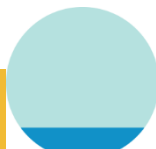
Planprogrammet vil bli utredet etter føring fra plan- og bygningslovens § 4-1. Og planprogrammet vil vise hensikten med planarbeidet, informasjon om planprosessen med fremdriftsplan, opplegget for medvirkning, aktuelle temaer og utredninger som skal bli gjennomført i gjennom planprosessen.

Overordnede mål i planarbeidet

- Sørge for at tiltak gjennom arbeid med planen skal være bærekraftige og innovative løsninger
- Legge til rette for offentlig og privat tjenesteyting innenfor Skjærhaldens tettstedsområde
- Sørge for gode plasseringer og utforming av næringsbebyggelse
- Stedstilpasset utforming av bebyggelse innenfor sentrumsområdet.
- Funksjon av sjønære areal og sjøarealene, i forhold til næring og private
- Sørge for å utvikle en god infrastruktur, særlig fokus på trafikktrygghet
- Skape gode møteplasser
- Hvordan man skal løse problematikken med fortetting og bevaring på en god måte i Skjærhalden
- Legge til rette for klimatilpassede tiltak

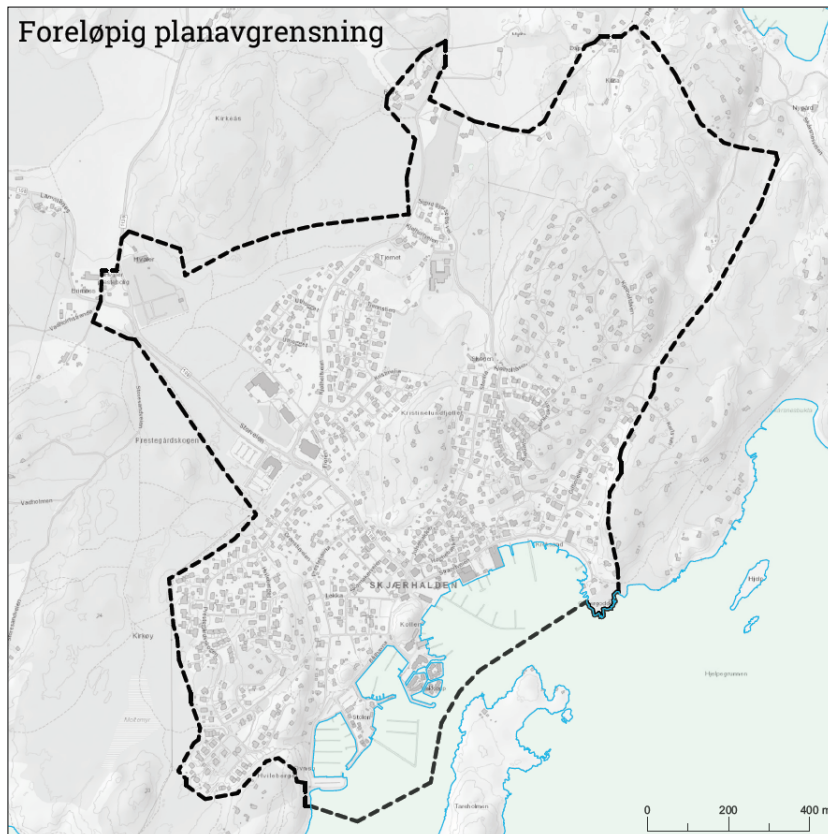
### Planområdet

Planområdet gjelder innenfor tettstedsgrensen for Skjærhalden. Den beskriver gjeldende arealformål fra kommuneplanens arealdel, hvilken reguleringsplaner som berøres, og legger til rette for å kunne studere utviklingsmuligheter for Skjærhalden som områdesenter.



I dag er det registrert 911 fastboende innenfor områdesenteret, mot 1375 for hele Kirkeøy. Med registrerte 4668 innbyggere i Hvaler kommune vil man se at det er 20 % av Hvalers innbyggere som bor innenfor områdesenteret.

Planområdet for kommunedelplanen er tettstedsgrensen for Skjærhalden, og planområdets størrelse er totalt på 1720 daa, både sjø- og landareal.



#### Planprosess og medvirkning:

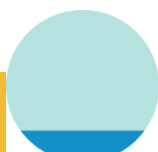
Gjennomføring av ekstraordinær medvirkning i høringsperioden for planprogrammet vil inneholde et folkemøte i form av webinar som blir arrangert av kommunen, samt et politisk samarbeid med interne workshops.

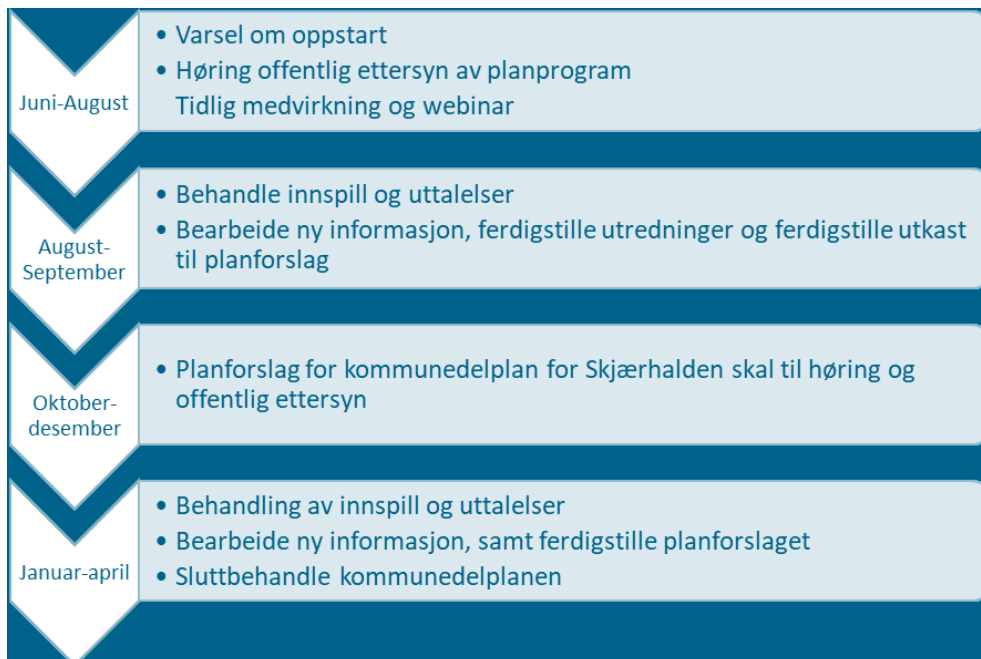
Dette er en sentrumsplan som vil påvirke både private-, offentlige-, og næringsaktører. Det er spesielt viktig i denne prosessen å inkludere alle som blir både direkte og indirekte berørt. Og det er lagt til rette for en god åpen medvirkning så tidlig som mulig i prosessen.

Det skal opprettes en lett tilgjengelig måte å gi tilbakemeldinger på hjemmesiden til Hvaler kommune. Det kan også sendes inn e-post til postmottak, brev til rådhuset eller man kan møte opp på plankontoret for å sammenstille et innspill.

Medvirkningsfasen for planprogram og planforslag skal evalueres fortløpende, for å sikre åpen, styringseffektiv, lavterskelbasert og inkluderende prosesser.

Fremdriftsplan for planarbeidet med kommunedelplanen:





#### Konsekvensutredning av kommunedelplanens virkning

Det gjennomføres en konsekvensutredning av planens helhetlig virkning jf. pbl § 4-1 og § 11-1, samt etter konsekvensutredningsforskriften §6. Aktuelle tema som skal tas opp i helhetlig konsekvensutredning av området vil bli belyst under. Delkapittel med tema under viser til dagens status, og viser ta til muligheter for utvikling i områdesenteret. Det er ønsket at man skal både utvikle og samt verne områdets kvaliteter.

#### Konsekvenser for naturmangfold

Planens virkninger på naturmangfold etter naturmangfoldloven vil bli utredet og vurdert gjennom planarbeidet.

#### Konsekvenser for befolknings helse

Planens virkninger på befolkningen helse vil bli utredet og vurdert gjennom planarbeidet

#### **Vedlegg**

1. Planprogram for kommunedelplan for Skjærhalden
2. Oversikt over temakart og andre analysegrunnlag

#### **Hjemmelsgrunnlag**

Plan- og bygningsloven § 11-12 (Oppstart med kommuneplan) og 11-13 (Utarbeiding av planprogram).

#### **Vurdering og konklusjoner**

Planprogrammet en gir en god beskrivelse av dagens situasjons med temakart og beskrivelse av hver enkelt tema, samt viser til fremdriftsplan for utarbeidelsen av samfunnsdelen.





Rådmannen mener planprogrammet ivaretar kravene i plan- og bygningsloven til planprogram for kommunedelplaner, og anbefaler at dokumentet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Øvrige utvalg kan uttale seg til saken eller ta den til orientering. Utvalget for Plan- og byggesaker innstiller til kommunestyret.

### **Rådmannens forslag til vedtak**

Kommunestyret vedtar planoppstart av arbeid med kommunedelplan for Skjærhalden. Og vedtar at planprogrammet skal sendes til høring og offentlig ettersyn, jf. §§ 11-12 og 11-13.

*Hvaler kommune, 25.05.2020*

*Dag Willien Eriksen  
rådmann*

#### **Behandling i Eldrerådet 02.06.2020:**

***Votering:***

Enstemmig

#### **Vedtak i Eldrerådet 02.06.2020:**

Saken tas til orientering

---

#### **Behandling i Råd for mennesker med funksjonsnedsettelse 02.06.2020:**

***Votering:***

Enstemmig

#### **Vedtak i Råd for mennesker med funksjonsnedsettelse 02.06.2020:**

Saken tas til orientering

---

#### **Behandling i Utvalg for plan- og byggesaker 03.06.2020:**

***Votering:***

Enstemmig.

#### **Innstilling fra Utvalg for plan- og byggesaker 03.06.2020:**

Kommunestyret vedtar planoppstart av arbeid med kommunedelplan for Skjærhalden. Og vedtar at planprogrammet skal sendes til høring og offentlig ettersyn, jf. PBL §§ 11-12 og 11-13.

---





**Behandling i Utvalg for tjenester og oppgaver 03.06.2020:**

**Votering:**

Enstemmig

**Vedtak i Utvalg for tjenester og oppgaver 03.06.2020:**

Saken tas til orientering

---

**Behandling i Formannskapet 04.06.2020:**

**Votering:**

Enstemmig

**Vedtak i Formannskapet 04.06.2020:**

Saken tas til orientering

---

**Behandling i Kommunestyret 18.06.2020:**

**Bjarte Bjønnes (Styr) fremmet følgende innspill til planprogram:**

Kapittel 5 – Plantema og utredningsbehov

Tillegg første avsnitt før siste setning under Bebyggelse og bygningsteknologi – videre utvikling  
I videre boligutvikling bør det også sees på muligheter for utvikling av rimeligere boliger.

Eget punkt under Samferdsel og infrastruktur som heter «Parkering»

Parkering

Det er et stort press i forhold til parkeringsplasser rundt Skjærhalden, især på sommeren. Det er en balansegang mellom hensyn til så lite biltrafikk som mulig rundt torget veiet opp mot hensynene til næringsaktørene i det aktuelle området. Mulige type innfartsparkeringer kan ha alternative bruksområder som også generer inntekter til betjening av drifts- og kapitalutgifter i de periodene på året hvor behovet for parkeringsplasser er vesentlig mindre enn på sommeren. Et mulig alternativ som kan utredes er utvidelse av eksisterende parkeringsplass ved rådhuset for eksempel i form av etablering av en parkeringskjeller.

Et eget avsnitt to under næringsutvikling

Hvaler er en foregangskommune når det gjelder utbygging av fiber. Det bør ligge muligheter innen kunnskapsbasert næringsutvikling ved å utnytte blant annet denne satsingen på utbyggingen av infrastruktur for eksempel gjennom et kontorfellesskap/næringspark. Etterbruk av Floren skole og områdene rundt inngår også i planprogrammet. Det kan være hensiktsmessig å se dette i sammenheng og et kontorfellesskap kan for eksempel være del av etterbruk ved Floren kombinert med rimelige boliger for yngre/omsorgsboliger/møteplass for mennesker i alle aldre.

Eget avsnitt fire under næringsutvikling

Man bør i planområdet se hvorvidt det eksisterer hensiktsmessige og egnede arealer til formål for





bobilparkering. Planområdet har en unik kombinasjon av nærhet til sjø- og badeliv, turområder og servicetilbud i form av spisesteder og butikker. En mulig lokasjon i området som ivaretar disse særegenheter som kan utredes er Rove.

### **Mona Vauger (Ap) fremmet følgende innspill til planprogram:**

#### Plangrensen

Planen skal involvere bebygd areal på begge sider langs Fv 108 frem til tunnelen. Grensen skal gå der det er hensiktsmessig slik at dette blir en stripe som skal tilhøre kommunesenteret. Her er det områder som allerede er utbygd og det kan være steder med mulighet for fremtidig fortetting i form av boligbygging og næringsutvikling.

Det skal tegnes inn en tydelig markagrense. Det er svært viktig for Skjærhalden å verne om de naturområdene som ligger i tilknytning til bebyggelsen, da spesielt området mellom Prestegårdsskogen og Nasjonalparken.

#### Boliger for unge

Området ved Floren bør utredes for rimeligere rekkehus, førstegangsboliger for unge og små leiligheter for eldre.

#### Tidsfrist for høring

Høringsfristen bør settes til 15. september, slik at det er mulig for innbyggerne å komme med innspill utenom sommerferien.

#### ***Votering:***

Innstillingen fra UPB ble enstemmig vedtatt.

Bjønnens sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vauger sitt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak i Kommunestyret 18.06.2020:**

Kommunestyret vedtar planoppstart av arbeid med kommunedelplan for Skjærhalden. Og vedtar at planprogrammet skal sendes til høring og offentlig ettersyn, jf. PBL §§ 11-12 og 11-13.

#### Kapittel 5 – Plantema og utredningsbehov

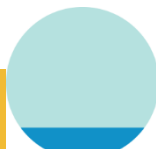
#### Tillegg første avsnitt før siste setning under Bebyggelse og bygningsteknologi – videre utvikling

I videre boligutvikling bør det også sees på muligheter for utvikling av rimeligere boliger.

#### Eget punkt under Samferdsel og infrastruktur som heter «Parkering»

##### Parkering

Det er et stort press i forhold til parkeringsplasser rundt Skjærhalden, især på sommeren. Det er en balansegang mellom hensyn til så lite biltrafikk som mulig rundt torget veiet opp mot hensynene til næringsaktørene i det aktuelle området. Mulige type innfartsparkeringer kan ha alternative bruksområder som også generer inntekter til betjening av drifts- og kapitalutgifter i de periodene på året hvor behovet for parkeringsplasser er vesentlig mindre enn på sommeren. Et mulig alternativ som kan utredes er utvidelse av eksisterende parkeringsplass ved rådhuset for eksempel i form av etablering av en parkeringskjeller.





#### Et eget avsnitt to under næringsutvikling

Hvaler er en foregangskommune når det gjelder utbygging av fiber. Det bør ligge muligheter innen kunnskapsbasert næringsutvikling ved å utnytte blant annet denne satsingen på utbyggingen av infrastruktur for eksempel gjennom et kontorfellesskap/næringspark. Etterbruk av Floren skole og områdene rundt inngår også i planprogrammet. Det kan være hensiktsmessig å se dette i sammenheng og et kontorfellesskap kan for eksempel være del av etterbruk ved Floren kombinert med rimelige boliger for yngre/omsorgsboliger/møteplass for mennesker i alle aldre.

#### Eget avsnitt fire under næringsutvikling

Man bør i planområdet se hvorvidt det eksisterer hensiktsmessige og egnede arealer til formål for bobilparkering. Planområdet har en unik kombinasjon av nærhet til sjø- og badeliv, turområder og servicetilbud i form av spisesteder og butikker. En mulig lokasjon i området som ivaretar disse særegenheter som kan utredes er Rove.

#### Plangrensen

Planen skal involvere bebygd areal på begge sider langs Fv 108 frem til tunnelen. Grensen skal gå der det er hensiktsmessig slik at dette blir en stripe som skal tilhøre kommunesenteret. Her er det områder som allerede er utbygd og det kan være steder med mulighet for fremtidig fortetting i form av boligbygging og næringsutvikling.

Det skal tegnes inn en tydelig markagrense. Det er svært viktig for Skjærhalden å verne om de naturområdene som ligger i tilknytning til bebyggelsen, da spesielt området mellom Prestegårdsskogen og Nasjonalparken.

#### Boliger for unge

Området ved Floren bør utredes for rimeligere rekkehus, førstegangsboliger for unge og små leiligheter for eldre.

#### Tidsfrist for høring

Høringsfristen bør settes til 15. september, slik at det er mulig for innbyggerne å komme med innspill utenom sommerferien.

---

