



REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT PÅ HAUGALANDET

Høringsuttalelse fra Haugaland Handelspark AS

Haugaland Handelspark AS er morselskapet for en rekke eiendomsselskap på Norheim og Raglamyr i Haugesund og Karmøy kommune.

Totalt eier vi ca. 250 daa som er disponert i til næring og bolig i dagens kommuneplaner. Eiendommene har ulik reguleringsmessig status.

Eiendommene ble ervervet fra 2005 til 2007. Alle eiendommene var da omdisponert til næring eller kontor/offentlig i kommuneplanene. I Fylkesdelplanen for areal og transport på Haugalandet fra 2004 kapittel 8, utbyggingsakse 4. Norheim – Vormedal står det: *«På grunn av sin nærhet til Haugesund sentrum og viktige regionale målpunkt, foreslås 150 daa nytt utbyggingsareal plassert mellom Oasen og Raglamyr. Området er særlig godt egnet til nærings- offentlig virksomhet med høy utnyttelse.»*

Til grunn for kjøpet lå også at det var regulert ny veg fra Norheim til Raglamyr som skulle finansieres gjennom Haugalandspakken. Vi trodde den skulle bygges som regulert og at vi dermed raskt kunne starte utviklingen av området. Slik gikk det ikke. Statens vegvesen valgte å omregulere vegen, og det ble lagt ned bygge- og deleforbud på våre eiendommer fram til ny reguleringsplan for Omkjøringsvegen ble vedtatt i 2010.

Den nye Omkjøringsvegen har blitt et godt prosjekt i det overordnede vegnettet og binder sammen næringsområdene på Norheim og Raglamyr. Området ligger i det befolkningsmessige tyngdepunktet i regionen og er derfor svært sentralt.

Karmøy kommune hadde i flere år hatt problemer med oversvømmelser i Sakkestadbekken nedstrøms Karmsundgata og ønsket å bygge en overløpstunnel for å få bukt med dette problemet. Da våre eiendommer hadde overvannsavrenning til bekken, fikk vi også bygge- og deleforbud av den grunn. Det resulterte i at vi i 2010 ble med på et spleiselag med Karmøy kommune, Statens vegvesen og andre grunneiere, der Haugaland Handelspark AS bidrog med 4,4 millioner kroner til prosjektet. Tunnelen er nå bygget og det er ikke lenger oversvømmelser i bekken. I tillegg har vi gjort grunnlagsinvesteringer med planering av tomter, opparbeidelse av veg- og ledningsanlegg på ca. 17 millioner kroner.

Vi har gjort store investeringer i området basert på gjeldende fylkeskommunale og kommunale planer. Da forventer vi også forutsigbarhet fra myndighetenes side.

Norheim og Raglamyr er i ferd med å vokse sammen som en regional destinasjon for handel og annet næringsliv. **Vi mener derfor at området Norheim – Raglamyr må defineres som et regionalt næringsområde med en egen regional planbestemmelse.** Detaljerte bestemmelser for dette næringsområdet kan for eksempel bestemmes gjennom en felles områdeplan som Haugesund og Karmøy kommune utarbeider i felleskap.



Med denne endringen vil planen være akseptabel for oss. **Slik forslaget til Regional plan for areal og transport på Haugalandet nå ligger vil den innskrenke bruken av våre eiendommer og på sikt også kunne overkjøre rettskraftige reguleringsplaner.**

Pkt. 8C og pkt. 20.

Vi mener at disse punktene må utgå av planen og erstattes av plan for nytt regionalt næringsområde Norheim – Raglamyr som nevnt over.

«Regional plan for attraktive senter i Hordaland» er nylig vedtatt. Den er mye mer generell enn forslaget på Haugalandet. Der har de vedtatt at de ikke skal ha strengere arealregler enn statens krav gitt i lover og forskrifter.

Vår største konkurrent som næringsområde ligger på Heiane på Stord. Det vil virke sterkt konkurransevridende dersom de kan tilby etablering av bedrifter og konsepter som vi ikke kan på Norheim og Raglamyr.

Vi har fulgt med på planprosessen over tid og har sett at Fylkeskommunen er langt mer positive til boligutvikling enn til næringsutvikling. Derfor har vi nå spilt inn i pågående kommuneplanprosesser i Haugesund og Karmøy at vi ønsker betydelige areal (ca. 40 daa) omdisponert fra næring til bolig. Vi ønsker da konsentrert boligbebyggelse mot eksisterende boligområder der arealene i dag er satt av til næring. Disse områdene ligger godt utenfor byggegrensene til Omkjøringsvegen og vil derfor være godt egnet til formålet. Det gjør at de gjenstående næringsområdene blir mindre. Da er det viktig for regionen å la de gjenværende næringsområdene ha en fleksibel regulering.

Vi mener at vi som investorer må kunne stole på de kommunale og fylkeskommunale planene som foreligger når vi gjør investeringer. Vi anbefaler derfor politikerne til ikke å vedta planen slik den nå foreligger, men høre på innvendingene fra Kommuner og næringsliv for øvrig.

Haugesund 27. mars 2015

Med vennlig hilsen

Rolf Børseth
Daglig leder
Haugaland Handelspark AS