

Dato: 30.01.2006
Saksnr: 2005/551
Løpenr: 3104/2006
Arkivkode: 140

Saksbehandler:
Birger Bakkevold
Tlf: 52743279

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Fast utvalg etter plan- og bygningsloven og brannloven	14.02.05
	Formannskapet	22.02.06
	Bystyre	15.03.06

**KOMMUNEPLAN FOR HAUGESUND 2005 - 2020. AREALDEL
BEHANDLING AV INNKOMNE UTTALELSER.**

Forslag til innstilling til bystyret:

I medhold av plan og bygningslovens § 20-5 vedtar Haugesund Bystyret Kommuneplan for Haugesund 2005 - 2020, plan sist datert 31.01.2006 med planbestemmelser sist datert 31.01.2006.

Hildegunn Staurseth
Rådmann

Birger Bakkevold

Saksutredning

Rådmannen legger frem forslag til Kommuneplan for Haugesund 2005 - 2020, arealdel. Innkomne behandling uttalelser og merknader tas nå opp til behandling. Innsigelsene er anbefalt imøtekommet med unntak av Fylkesmannens innsigelse mot etablering av detaljhandel på inntil 3000 m² på Raglamyr. Saken legges frem for Det faste planutvalget som videresender det til Formannskapet og Bystyre.

Bakgrunn

Kommuneplanarbeidet startet opp med kommuneplanmeldingen som ble vedtatt i Bystyret den 16.06.04. (Sak 04/00885) Meldingen var en gjennomgang av status, planforutsetninger, utfordringer og muligheter for planarbeidet.

I denne sammenheng ble det vedtatt at bystyret selv skulle utarbeide visjon og hovedmål for planen, slik at dette skulle bli førende for det videre arbeidet. Oppstart av planarbeidet ble annonsert med anmodning om innspill. Det er gjennomført en rekke møter i prosjektgruppen og arbeidsgruppen for areal. Mottatte innspill er vurdert og endringer innarbeidet i planen. Formannskapet behandlet utkast til Kommuneplan i møte 01.06.05 (sak PS05/102). Det ble nedsatt en arbeidsgruppe bestående av gruppeførerne i formannskapet, ordfører og kommunaldirektører.

Forslag til høringsdokument var lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 12.09 - 01.11.05. Fristen ble forlenget til 20.11.05. Det er gjennomført flere informasjonsmøter bl.a. i Skåredalen, Nordbygdene, sentrum m.fl.

Det er pr. febr. 2006 mottatt 120 merknader/uttalelser (ca 350 sider). Det foreligger en rekke innsigelser mot planen. Planen og innkomne merknader tas nå opp til behandling. Tekstdelen til kommuneplanens langsiktige del er under bearbeiding og vil bli sendt Formannskapet på et senere tidspunkt

Videre saksgang:

Etter at planutvalget har behandlet planen går den via formannskapet til godkjenning dersom alle innsigelser er imøtekommet. Dersom det foreligger innsigelser som kommunen ikke har imøtekommet etter formannskapsbehandlingen skal saken gå til mekling. Oppnås enighet går planen til Bystyret som godkjenner planen. Dersom det ikke oppnås enighet går planen til Bystyret for vedtak og sendes til departementet som avgjør saken og godkjenner planen. Kommunen har ikke hjemmel til å godkjenne planen så lenge det foreligger innsigelse.

Godkjent kommuneplan kan ikke påklages.

BEHANDLING AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER

Innkomne merknader, uttalelser fra offentlige instanser

Det er mottatt 22 uttalelser fra offentlige og kommunale instanser, 9 merknader fra foreninger /lag og 89 merknader fra private. Til sammen 120 merknader.

Det foreligger innsigelse(er) fra Fylkesmannen, Fylkeslandbruksstyre og Rogaland Fylkeskommune. Innsigelsene vil bli kommentert punktvis. En har valgt å gi korte kommentarer til alle private merknader.

Krav om tetthet:

Fylkesmannen og Fylkeslandbruksstyret har reist innsigelse mot at retningslinjer om tetthet i Fylkesdelplanen ikke er tatt med i bestemmelsene:

Fylkesdelplanens retningslinjer gir følgende krav til tetthet:

- *Minimum 2,5 boliger pr. daa innenfor sykkelavstand (3 km) fra Haugesund sentrum, samt langs hovedtraseene for kollektivtrafikk (inntil 30m fra buss).*

- *Minimum 4 boliger pr. daa innenfor gangavstand (1 km) fra Haugesund sentrum.*

Fylkesmannen viste til statlige føringer om arealutnyttelse med sikte på å redusere transportbehovet og å begrense fremtidige arealkonflikter, samt til retningslinjer i FPD vedr. tetthet. Det er nødvendig å bygge tett for å kunne opprettholde og bygge ut gode kollektivtilbud.

Kommentarer:

Det er viktig for Haugesund å ha et variert boligtilbud, også eneboligtomter, for å kunne konkurrere med nabokommunene om de unge innbyggerne. Kommunen trenger unge innbyggere for å rette opp den skjeve aldersstrukturen. Unge barnefamilier på Haugalandet velger ikke sentrumsleiligheter. Tetthet på 2,5 b/daa tilsvarer rekkehus/tettlav bebyggelse. Selv om en bygger konsentrerte felt, "blokker", i utbyggingsområde så vil det være vanskelig å oppnå tilstrekkelig med eneboligtomter. Eksempel på tetthet i Haugesund: Brakahaug 1,5 b/daa, Svehaug 1,2 b/daa, Hemmingstad sør 2,2 b/daa og Karmsund Brygge 12,9 b/daa.

Kommunen har tatt opp spørsmålet om å kunne regne gjennomsnitt for hele byen under ett. Representanter fra fylkesmannen opplyste at en slik beregningsmetode er feil. Det ble henvisning til at gjennomsnittet skulle regnes for et område uten at det ble definert hvor stort/lite området skulle være.

Kravet om gjennomsnittlig tetthet på minst 2,5 boliger per dekar bør kunne aksepteres dersom arealene "Fagerheim øst- og vest, Midt fjell samt Eikje øst og vest" blir frigitt til utbygging og at gjennomsnittlig tetthet vurderes innenfor nye arealer sone Nordre bydel, sone Hemmingstad og sone Eikje øst/vest.

Nye tetthetskrav vil medføre større utnyttelse i form av flermannsbolig, blokker eller terrassehus. Dersom det viser seg at folketallet ikke øker som en følge av mangel på eneboliger, så må spørsmålet om tetthet tas opp på ny. I vurderinger om å ikke akseptere tetthetskravet må det også vurderes muligheter for å nå frem med kravet. Det er svært viktig for kommunen at områdene Eikje øst/vest, Hemmingstad, Fagerheim øst/vest og Midt fjell frigis for utbygging.

Det anbefales at følgende krav om tetthet tas med i bestemmelsene:

§ 2.1.2 Normer for gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder og byfornyingsområder

- *Minimum 2,5 boliger pr. daa innenfor sykkelavstand (3 km) fra Haugesund sentrum, samt langs hovedtraseene for kollektivtrafikk (inntil 30m fra buss).*
- *Minimum 4 boliger pr. daa innenfor gangavstand (1 km) fra Haugesund sentrum.*
- *Nye utbyggingsområder menes her Hemmingstad, Eikje øst/vest, Tornes, Årabrot, Fagerheim øst/vest og midt fjell.*
- *Med tetthet menes antall boliger pr. daa i et boligområde når interne veier og lekeplasser ligger innenfor dette arealet.*
- *Gjennomsnittlig tetthet vurderes innenfor sone Nordre Bydel, sone Hemmingstad og sone Eikje øst/vest.*

§ 2.1.3 Normer for tetthet ved fortetting i eksisterende bolig og næringsområder

- *Gjennomsnittlig tetthet i slike områder skal være minimum 3 boliger pr. daa.*
- *Krav om tetthet i slike områder skal vurderes opp mot krav om tilpassning og gode bo-områder*

Fylkeskommunen og Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er anbefalt imøtekommet.

Innsigelse vedr. Fagerheim øst/vest, Midtfjell og Eikje øst/vest.

Fylkesmannen fremsatte to krav som må oppfylles for at innsigelsen kunne frafalles:

- 1) Inntegne hovedbusstrasèer på plankartet.
- 2) Akseptere tetthet som angitt i FDP. Antall boliger per daa regnes som gjennomsnitt for et område.

Kommentarer:

Fylkeskommunens anmodning om inntegning av hovedbusstraser tas med i planen og markeres med rød strek. Kravet om tetthet er tatt med i bestemmelsene.

Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er imøtekommet. Det forutsettes at byggeområdene Fagerheim øst/vest, Midtfjell og Eikje øst/vest frigis for utbygging.

Oversikt over antall boenheter regnet med 2,5 boliger/dekar

Område	Areal	Antall boenheter (2,5 b/daa)
Eikje øst/vest	346 daa	865 boliger
Hemmingstad	100 daa	250 boliger
Fagerheim øst/vest	352 daa	880 boliger
Midtfjell	90 daa	225 boliger
Årabrot	154 daa	385 boliger
Tornes	263 daa	657 boliger
SUM		3262 boliger

Andre byggeområder:

Skåredalen (innenfor område kom.del.plan for Skåredalen):	900 boliger
Innenfor området for kommunedelplan for sentrum(anslag)	1500 boliger
Innenfor andre regulerte områder - foretting: (anslag)	1200 boliger

Dette gir godt handlingsrom for langsiktig byutvikling.

Fylkeskommunens og Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er anbefalt imøtekommet.

Hemmingstad - tetthet 3 b/daa.

Hemmingstad skal regnes som randsone ikke som foretting av eksisterende boligområder. Tetthet i henhold til FDP blir minst 2,5 b/daa.

Næring/industri/erhverv:

Fylkesmannen og Fylkeslandbruksstyre har reist innsigelse mot nytt industriarealet øst for Rv 47(nord for Halsane). Fylkesmannen påpeker at arealet vil kunne binde og vanskeliggjøre fremtidig bydelsutforming i Nordbygdene. Berører også dyrket mark. Ved neste rullering av planen vil arealet kunne vurderes dersom arealbehovet tilsier det.

Kommentarer:

Det er også kommet merknader fra havnevesenet, HBU, Industriforeningen, bedrifter og enkeltpersoner som peker på mangel på næringsarealer (industriarealer).

Årlig arealbehov er anslått til ca 30 daa. Kommunen vil samarbeide med nabokommunene når det gjelder større arealkrevende bedrifter.

Det er viktig, i mindre grad å omdisponere eksisterende industri/næringsarealer.

Området Killingøy og Killingøy landside danner en god ramme for videreutvikling av maritim næringsvirksomhet. Dette område bør i størst mulig grad opprettholdes til industriformål.

Det kan være konfliktfylt å bygge boliger på Hasseløy nord på grunn av støy fra virksomheten på Killingøy. Det er i planforslaget anbefalt at nordre del av Hasseløy reguleres til erverv/bolig (ca. 39 daa). Grensesetting mellom erverv og bolig på Hasseløy fastsettes ved regulering av området.

Dette gir totalt 85 daa industriareal (26 daa på Killingøy, 21 daa ved Killingøymoloen, 15 daa på land ved Skillebekkgt og 23 daa nord for Skillebekkgata).

Det anbefales at arealet Smedasundet 1 og Bauer blir oppretholdt som industri (ca 38 daa). Det vises til eksisterende bedrifter på området, dypvannskai og mulighet for utfylling. Atkomstforholdene er vanskelige og bør omlegges slik at Smedasundet 1 tilknyttes Viljarshaugvegen.

Industriarealet ved bygrensen (Vibrand Bygg AS) anbefales opprettholdt som industri (ca 32 daa inkludert mulig utfylling). Arealet ligger mellom Salhusvegen og sjø, godt skjernet fra boliger øst for Salhusvegen.

Nytt industriareal nord for Halsane vest for Rv 47 - 120 daa. Det er reist innsigelse mot arealet øst for rv 47.

I sentrum (blandingsområder) er det anslått et mulig utbyggingspotensial på ca. 200 000 m² BRA. I tillegg er det innenfor allerede regulerte områder private næringseiendommer som er ikke er bebygd.

Det anbefales at innsigelsen fra fylkesmannen imøtekommes og at industriarealet øst for Rv 47 tas ut av planen.

Ved neste rullering av planen vil arealet kunne vurderes inntatt i planen dersom areal behovet skulle tilsi det.

Vibrandsøy

Utbyggingsområdet er opprettholdt som i nåværende plan. (Se også andre forslag til arrondering.) Vibrandsøy vil i fremtiden være et svært viktig rekreasjonsområde for sentrum. Sikring av friområder som ikke er utlagt til utbygging må prioriteres. Kystverket har sagt at seilingshøyden skal være 30m. Planen angir ikke konkrete løsninger vedr. forbindelse. Det er reservert en trase på Hasseløy for ny veg/bro til Vibrandsøy.

Ny utbyggingsretning

Fylkesmannen har reist innsigelse mot måten fremtidig utbyggingsretning er vist på kartet.

Det er viktig å tilkjennegi ønsket utbyggingsretning allerede i denne planperioden. Det foreslås tekst samt sirkel som viser ny utbyggingsretning nord for Halsane.

Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er imøtekommet.

Innsigelse fra Fylkesmannen mot utvidet spredt boligutbygging i LNF-områder nord for Halsane.

Innsigelsen omfatter utvidelse av område for spredt boligutbygging, mot økt antall (fra 50 til 150), og mot at det tillates 10 boliger før plankrav.

Fylkesmannen mente at det var uheldig å åpne for et så stort antall boliger i LNF - område. En slik utbygging vil også vanskeliggjøre en fremtidig byutvikling. Det stilles også spørsmål om økning av rammen for spredt utbygging i seg selv gir flere boliger i området.

Kommentarer:

Det har vært viktig å øke boligbygging i Nordbygdene for å opprettholde Saltveit skole. Det viser seg at 2 boliger pr. år gir for liten økning i folketallet i skolekretsen.

50 boliger tilsvarer ca 4 boliger pr. år. Det bygges i dag ca. 1,5 bolig pr år.

En er enig med fylkesmannen at for stor tetthet og spredning vil vanskeliggjøre fremtidig utvikling av område og kan dessuten hindre landbruksdrift.

Alternativet er å etablere boligfelt i nærheten av Saltveit skole og ikke øke antallet i de ytre områdene. Dersom et nytt boligfelt tas med i planen må planforslaget sendes ut på begrenset høring til faginstanser.

Det anbefales at tidligere godkjent antall på 50 boliger opprettholdes. Behov og innregulering av nytt boligfelt ved Saltveitskole tas opp til ny vurdering ved neste revisjon av kommuneplanen.

Fylkeskommunens og Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er anbefalt imøtekommet.

Innsigelse fra Fylkesmannen mot at det tillates 10 boliger før plankravet.

Kommentarer: Bestemmelsene endret slik at det settes krav om bebyggelsesplan for 3 eller flere boliger i grupper. Dette gjelder områdene Vikse, Støle og Saltveit.

Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er anbefalt imøtekommet.

Innsigelse mot nye naustområder ved Viksefjorden.

Innsigelsen omfatter alle nye naustområder og brygge på Hagland.

Fylkesmannen viser til nasjonal politikk om strandsonen og skjerping av mulighet til å bygge i strandsonen. Utvidelse mot øst på Vikse og nytt naustområde på Støle kan ikke aksepteres. På Vikse vises det til innsigelse i forbindelse med kommunedelplan og for Støle nærhet til friluftareal. Det er heller ikke ønskelig med inngrep i strandsonen på Hagland. Det ble pekt på mulig utvidelse av eksisterende naustområder.

Kommentarer:

Høringsutkastet viser utvidelse av naustområdet øst for næringsarealet samt nytt naustområde vest for næringsarealet. Videre et nytt naustområde på Støle og kai (2 m bredde) på Hagland.

Kommunen har gjort en grundig gjennomgang i forbindelse med kommunedelplanen for Nordbygdene, der naustområdene ble samlet i visse punkter. Det har imidlertid vist seg at behovet og ønsker fra beboere er større enn først antatt. Naust er en viktig kvalitet for å kunne opprettholde bosetningen og få nye innflyttere. Etter vårt syn vil ikke naustområdene i vesentlig grad hindre tilgang og bruk av strandsonen.

Sveio kommune har igangsatt arbeidet med Kystsonenplan. Det anbefales at Haugesund utarbeider en strandsonenplan for Viksefjorden og at det søkes samarbeid med Sveio kommune. Strandsonenplanen skal ha til formål bl.a. å stedfeste nye naustområder i Viksefjorden. Det anbefales at fylkesmannens innsigelse vedr. naust imøtekommes med henvisning til ny Strandsonenplan.

Fylkeskommunen og Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er anbefalt imøtekommet

Innsigelse fra Fylkesmannen mot tomtestørrelse på 1,5 daa i spredt utbyggingsområder.

Kommentarer: I gjeldende kommunedelplan for Nordbygdene er det satt 1,5 b/daa.

Fylkesmannen kan i henhold til rundskriv fra departementet ikke reise innsigelse mot forhold som er avklart i godkjent plan ikke eldre enn 10 år. En har likevel valgt å imøtekomme innsigelsen. Bestemmelsene endres til 1 bolig per daa.

Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er anbefalt imøtekommet.

Innsigelse: mot § 2.2 naust.

Innsigelse angående § 2.2 - Bestemmelsen utgår (Kommet med ved en feiltagelse)

Senterstruktur:

Innsigelse fra Fylkesmannen for manglende avgrensning av senterområdene. Fylkeskommunen tilrår sterkt at senterområdene blir avgrenset.

Kommentarer:

Følgende senter er avgrenset i samråd med fylkeskommunen og fylkesmannen:

Bydelscenter: Hemmingstad, Austmannavegen, Gard og Fagerheim.

Lokalsenter: Skåredalen, Solvang og Bleikemyr.

Fylkeskommunen og Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er imøtekommet

Fylkeskommunen frarår og Fylkesmannen har reist innsigelse mot generell åpning for inntil 1200m² for detaljhandel utenfor definerte senter.

Kommentarer:

I fylkesdelplanen for Nord Rogaland er det anbefalt 800 m². Av næringsdrivende blir det opplyst at ca. 1200 m² brutto gulvflate er en økonomisk størrelse for en nærbutikk.

Haugesund har en tett senterstruktur og i tillegg noen nærbutikker for detaljhandel. Det vil ikke være vesentlig ulempe for kommunen å akseptere 800 m², da byene har god dekning med eksisterende butikker. Se vedlegg 11.

Det anbefales at bestemmelsene endres fra 1200m² til 800m².

Fylkeskommunen og Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er anbefalt imøtekommet.

Regional målpunkt - Raglamyr:

Fylkesmannen har reist innsigelse mot etablering av detaljhandel på inntil 3000 m² på Raglamyr.

Kommentarer:

Kommunens forslag til å tillate nybygg og utvidelse innen detaljhandel, under forutsetning av at byggets totale BRA ikke overstiger 3000m² er i samsvar med Fylkestingets vedtak.

Fylkesplanen er anket til Miljøverndepartementet. Fylkesmannen har valgt å fremme innsigelse i påvente av Miljøverdep. godkjenning av planen. Dersom departementet godkjenner 3000m² frafalles innsigelsen.

BRA 3000m² opprettholdes. Fylkesmannens innsigelse er ikke imøtekommet.

ROS - analyse:

Fylkesmannen har reist innsigelse mot manglende ROS - analyse (risiko og sikkerhetsanalyse) for nye utbyggingsområder.

Kommentarer:

Det er nå utarbeidet ROS - analyse for nye utbyggingsområder. Se vedlegg nr.4.

Det er videre medtatt i planbestemmelser krav til ROS analyse og støvvurderinger ved utarbeidelse regulerings- og bebyggelsesplaner.

Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er imøtekommet.

Kulturminner:

Fylkeskommunen har reist innsigelse med krav om at alle fornminner og SEFRAK A skal tas med i planen samt krav om justering av bestemmelsene.

Planen er oppjustert og alle kjente fornminner og SEFRAK A hus er tatt med og markert

på plankartet. (P.g.a. liten målestokk på kartet vil bare noen av objektene være synlig. Kartet er digitalt og ved å forstørre kartet opp vil alle avmerkede objekter bli synlig).

Bestemmelsene er justert vedr. kulturminner og lyder som følger:

Kulturminner:

Ved tiltak som medfører varige inngrep i sjøbunnen skal saken legges frem for Stavanger Sjøfartsmuseum til vurdering. Jfr. Lov av 9. juni 1978, nr. 50 om kulturminner §§ 8,9 og 14. Innenfor planområde der det finnes automatisk fredede kulturminner. Konflikten mellom plan og kulturminner løses på reguleringsplannivå. Det må da i forbindelse med reguleringsplanarbeidet påregne at et ikke uvesentlig område rundt kulturminnet må reguleres som spesialområde bevaring. (Jfr. Lov av 9. juni 1978, nr. 50 om kulturminner).

Kulturminner og byggeskikk

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, 1. og 2. ledd, inklusive inngrep i grunnen, som vil berøre. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Utvendig plassering på tak eller vegg skal ikke tillates.

Installasjonene skal støydempes mot offentlige arealer og naboer.

Tiltak på fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jfr.

kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20

Gjeldende bestemmelser for eksisterende områder regulert til spesialområde bevaring jfr. §25 er foreldet. Ved revidering av områdene skal geografisk avgrensing og bestemmelsene gjennomgås. Kulturmiljøer/bygninger utenfor det registrerte området er ikke vurdert. Derfor skal antikvarisk verdi vurderes i hver enkelt plan- og byggesak. Der det er antikvarisk verdi, skal de samme bestemmelser gjelde som for Byggeområde formål spesialområde.

Det skal søkes mangfold og kvalitet i arkitektonisk form og uttrykk gjennom bruk av arkitektkonkurranser.

Fylkeskommunen og Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen er imøtekommet.

Småbåthavn i Kvalsvik:

Fylkeskommunen har reist innsigelse mot småbåthavn i Kvalsvik og begrunner med at den berører uberørt viktig naturområde.

Kommentarer:

Sjøbasert friluftsliv er viktig i Haugesund. Det er dessverre knapphet på båtplasser. Kommunen har ikke funnet egnede arealer for et større, bynært småbåtanlegg. Det foreslåtte arealet i Kvalsvik er lokalisert til vik som allerede benyttes til småbåter. Et større areal på nordøstsiden av vika er planert ut, og det er anlagt et primitivt båtoppdrekk. Vika grenser i øst til støpt kaianlegg. De arealinngrep som allerede er gjort på østsiden kan tas i bruk til opplags- og parkeringsplasser m.v., slik at arealet kan tas i bruk som småbåthavn uten større endringer. Kommunen foreslår at strandlinja vest og nord for vika beholdes uten nye inngrep.

Fylkesmannen har under de ovenfor nevnte forutsetninger, og med grunnlag i tilsendt ortofoto, funnet å kunne trekke innsigelsen på dette punkt.

Nytt hytteområde på Hagland:

Fylkeskommunen har reist innsigelse mot nytt hyttefelt på Hagland og begrunner med at den berører uberørt viktig naturområde.

Kommentarer:

Fylkesmannen signaliserte i møte 13.12.05 å frafalle innsigelsen dersom det foretas arrondering mot vest (den vestre halvdel).

Fylkesmannen skriver i sin høringsuttalelse at området er vurdert til å ha stor verdi for biologisk mangfold. Dette bygger på forarbeider til kommunedelplan for Nordbygdene og på høringsutkast for grøntstrukturplan.

I etterkant av disse vurderingene har kommunen gjennomført kartlegging av biologisk mangfold. Området på Hagland ble da ikke prioritert, jfr. verdisettingskart for biologisk mangfold. Området er derimot omkranset av viktige lokaliteter for biologisk mangfold – et større kystlyngheiareal, ytre deler av Viksefjorden samt Straumen. Kommunen har således fulgt prioriteringene i det nyeste og mest grundige datasettet mht naturverdier ved arrondering av hytteområdet.

Etter nærmere vurdering er hytteområdet redusert mot vest for å imøtekomme fylkesmannens innsigelse. Utvidelse av naustområde og ny kai anbefales ikke. Det utarbeides egen strandsonenplan for Viksefjorden der plassering av naust vurderes.

Fylkesmannens krav for å frafalle innsigelsen anbefales imøtekommet.

Havnepromenade:

Det er innsendt en rekke merknader mot etablering av strandpromenade langs sundet. De fleste merknader er på strekningen fra Grønnhuggata til Asalvik bad.

Det pekes på at promenaden er til ugunst for de eiendommene som har strandlinje og vil redusere verdien på eiendommene. De som i tillegg har inntegnet friareal i strandsonen ønsker friarealet endret til boligformål. Se også kommentarer under private merknader.

Kommentarer:

Havnepromenaden vil binde boligområder og friområdet sammen og gi en attraktiv gangveg forbindelse til sentrum, til Asalvik bad, til Haraldshaugen osv.

Promenaden vil sikre allmennheten adgang til å ferdes langs sundet. Bygging av promenaden vil også gi grunneiere letter tilgang til strandsonen. Promenaden vil kunne være en del av et kaianlegg.

Boligene som blir berørt ligger ca 4 - 6 m over promenaden. Terrenget er til dels bratt med noen mindre flater ved sundet. Ferdse langs promenaden vil bare i mindre grad forstyrre beboere.

Friområdene er foreslått endret til bolig. Det anbefales at det anlegges en havnepromenade på strekningen med varierende bredde 3 - 6 m, der ca. 1/2 plasseres som utfylling eller kai ut i sjøen.

Havnepromenaden langs sundet er opprettholdt.

Alternativet til havnepromenaden er å føre gangtrafikken langs Asalvikvegen.

Forsvarsbygg, Den Norske Kirke v/Stavanger bispedømmeråd, Norges Vassdrag og energiverk og Fiskeridirektoratet, Region sør har ingen vesentlige merknader til planen.

Kystverket peker på at ferdselsledene, oppankringsplassene bør tas med i planen. Seilingshøyder, utfylling av Storesundsskjærene, Havnepromenaden holdes ikke forenlig med havnedrift.

Kommentarer:

På møte med Kystverket var det enighet om hvilke farled, oppankringsplasser som skal tas med i planen. Planen er korrigert på disse punktene. Havnepromenaden berører ikke havneområde. Utfyllingsgrensen ved Storesundsskjærene og seilingshøyden til ny Risøy bro er fastsatt til godkjent reguleringsplan. Eventuell overføring av Killingøymoloen til KIH eller kommunen tas opp som egen sak.

Statens Vegvesen:

Det vises til handlingsplan for transportplan for gjennomføring av tiltak på E 134, rv 47 og fylkesveger. Eventuell utbedring av hovedveger vurderes fortløpende ved utbygging av nye felt. Det pekes på at miljøtunnel på rv. 47 - Halsane i 400 m lengde vil koste i størrelsesorden 50 mill kr. Se vedlegg.

Kommentarer:

Miljøtunnelen vil binde friluftsområdene Byheiene og Årabrot sammen og samtidig ivareta dyretrekk over vegen. En slik tunnel er viktig og vil kunne øke bruken av friluftssarealene når nordre bydel blir utbygd. Lengden på tunnelen fastsettes ved detaljering av riksveganlegget, mer bør i alle tilfeller ikke være under 200m. Merknadene har ikke ført til endring av plankartet.

Merknader fra kommunale og interkommunale instanser

Haugesund kirkelig fellesråd:

Kirkelig fellesråd peker på mulig arealknapphet for gravlunder.

Kommentarer:

Kommunedelplan for kirkegårder utarbeidet i 1999 viser at arealer til gravplasser er dekket frem mot 2040. Planen skal evalueres og revideres i 2006.

Haugesund Eldreråd har ingen vesentlig merknader til arealdelen. Merknader som vedrører tekstdelen i Kommuneplanen vil bli vurdert ved videre bearbeiding av tekstdelen.

Nord-Rogaland og Sunnhordland Friluftsråd har kommentarer til tekstdelen vedr. region, samferdsel visjon og interkommunalt samarbeid. Det pekes på at det er viktig å ivareta grøntarealer "Grønn Grense"

Kommentarer: Grønn Grense er innarbeidet i kommuneplanen med unntak av Eikje øst som legges ut til bolig.

Teknisk drifts forslag til nytt høydebasseng på Brakahaug er tatt med i planen.

Teknisk drift, seksjon parkering peker på parkeringsbehovet i sentrum

Kommentarer: Parkeringsproblematikken i sentrum hører hjemme i sentrumsplanen. Sentrumsplanen forutsetter at det utarbeides en strategiplan for sentrum som skal belyse nåværende og fremtidige parkeringsproblemer, samt anbefale strategier for gjennomføring av tiltak.

Karmsund havnevesen viser til aktivitetene på Killingøy og behov for ekspansjonsmuligheter på nordre del av Hasseløy.

Kommentarer: Vedr. avgrensning av industriarealet vises det til kapittel Næring/industri/erverv. Vente- og oppankringsområde for oljeplattformer er tatt med i planen. Havnepromenaden vil ikke berøre havneområdene Killingøy fastland.

Kommunalt råd for funksjonshemmede gir en rekke innspill til tekstdelen av kommuneplanen, samt forslag til forbedringstiltak for å lette de funksjonshemmedes hverdag. Der er i planbestemmelsene tatt med omtale av allmenn tilgjengelighet som skal sikre tilgjengelighet for alle - Universal Utforming.

Merknader fra foreninger og lag

Salhusveien Velforening ønsker lavere bebyggelse langs sundet fra sentrum og sørover. Dersom Smedasundet 1 blir bebygd må høyden holdes lav.

Skåre bondelag ønsker mer tydelig jordvern. Den beste jorda må vernes. Se for øvrig vedlagt uttalelse.

Samfunks merknad vedr. universal utforming er et innspill til tekstdelen av kommuneplanen.

Haugesund arbeideparti gir merknader til følgende punkter: Utvidet vern av Vibrandsøy - Plan for sykkel og gangveger - Å bedre oppvekstmiljø ved at sentrumsnære friarealer opprettholdes - Tilgjengelighet til friluftsarealer - sikre friluftsarealer til sjø - Miljøvennlige boliger - Vern av landskap og arkitektonisk mangfold. Se for øvrig vedlagt uttalelse.

Haugaland industri- og næringsforening har merknader til følgende punkter: 1) Mål og visjon. 2) Privat sektors plass og oppgaver. 3) Haugesund som regionsenter. 4) Kultur er også næring. 5) Samferdsel, Næringsarealer, Haugesund som sjøfarts og offshoreby og 6) Avsluttende kommentarer. Se vedlagt uttalelse.

Lyskar vel har følgende merknader vedr. Hemmingstad gård. 1) Trafikk i Floravegen. 2) Skoleveg og 3) Skolekapasitet.
Kommentarer: det vises til private merknader pkt. Hemmingstad 11-13.

Foreldrelaget ved Rossabø skole har merknader vedr. 1) sikring av akebakkene/rekreasjonsområder. 2) Skolekapasitet og 3) Trafikk og skoleveg.
Merknader: Det er sikret mulighet til å utvide skole og skolegård. Akebakker og rekreasjonsområder er sikret på Hemmingstad gård, østre del. Det forutsettes at det er fortløpende arbeid med trafiksikring av skolevegene

Private merknader til planen:

Det er mottatt 89 private merknader. Disse er gruppert i følgende områder: Nordbygdene vedlegg 6 - Nordre bydel og Kattanakk, vedlegg 7 - Sentrum /Østrebydel, vedlegg 8 - Søndre bydel/Skåredalen, vedlegg nr 9 og Røvær, vedlegg nr 10.

Merknadene er kommentert med anbefalinger. Sammendrag av merknadene er ikke fullstendig. Det vises til kopi av vedlagte merknader. I vurderingene er det kun tatt med hovedpunkter.

Nordbygdene - kopi av merknadene, se vedlegg 6

Nr	Navn/merknad	Vurderinger	Anbefaling
1	Merknad nr.1 Steinar Hagland, Gnr. 14, Bnr. 8, Hagland Mener at grensen for strandsonen er trukket tilfeldig og ønsker endret slik at strandsonebeltet reduseres. I tillegg er ikke naustet tatt med i planen. Se vedlagt kart.	Vurderinger: Strandsonen beltet ble arrondert i forbindelse med kommunedelplanen for Nordbygdene. Enkelt naust/fortøyningsplasser er ikke medtatt i planen.	Merknaden tas ikke til følge. Strandsonebeltet opprettholdes. Det anbefales at det utarbeides egen strandsonesplan for Viksefjorden der plassering av naustområder blir vurderes.
2	Merknad nr.2 Sverre Juell, Gnr. 10, Bnr. 4, Saltveit Ønsker utskilt en boligtomt.	Vurderinger: Arealet ligger LNF-L med dominerende landbruksinteresser. Den ligger også i grønt korridorbeltet rundt Saltveitvatnet.	Merknaden tas ikke til følge. Berører viktige landbruks- og friluftsinteresser
3 og 4	Merknad nr.3 og 4. Tor Kjell Bergjord. Gnr. 14, Bnr. 7. Hagland Ønsker utvidelse av hytteområdet og naustområde.	Vurderinger: Utvidelse mot nord (vestre) berører grøntkorridoren. Utvidelsen mot nord (østre) berører området hvor det tillates spredt boligutbygging. Utvidelse av naustområdet mot vest berører strandsonen og ligger i tilknytning til allerede eksisterende naustområde. Fylkesmannen har reist innsigelse mot kai og naust samt hytteområde.	Merknaden tas ikke til følge. Hytteområdet reduseres mot vest for å imøtekomme fylkesmannens innsigelse. Utvidelse av naustområde tas ikke til følge. Kai sløyfes, Det utarbeides egen strandsonesplan for Viksefjorden der plassering av naustområder vurderes.

Nr	Navn/merknad	Vurderinger	Anbefaling
5	<p>Merknad nr. 5, Berit Førland, Gnr. 19, Bnr. 4, Førland</p> <p>Ønsker tillegg ca 60 tomter på g.nr. 27, Bnr. 4, sør for Haglandsvegen. Det vises til at arealet ligger i nærheten av kommunalt vann- og avløpsledninger. Utbygger er inneforstått med at bygging av sykkel og gangveg frem til byggefeltet.</p>	<p>Vurderinger: Ligger langt fra skolen. Arealet vil ikke i vesentlig grad binde fremtidig utvikling av ny bydel.</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p> <p>Det vises til fylkesmannens innsigelse.</p>
6	<p>Merknad nr 6. Øystein Eskeland, Gnr. 11, Bnr. 10, Vikse</p> <p>Ønsker spredt boligutbygging på sørvestre del av eiendom.</p>	<p>Vurderinger: Arealet ligger i LNF - området og grenser til område på 11/9 som er tillatt utbygd med boliger med krav om bebyggelsesplan.</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p> <p>Det vises til fylkesmannens innsigelse.</p>
7	<p>Merknad nr. 7 S og R Bogshavn, Gnr. 14, Bnr. 60 og Gnr. 15, Bnr. 3, 29, Hagland</p> <p>Ønsker å utvikle hytter/ fritidshus/fellesannlegg på sin eiendom</p>	<p>Vurderinger: Eiendommen er utlagt til LNF- L, LNF-F og Lnf-N</p> <p>Plassering av spredt hytteutbygging vurderes i form av regulering av området.</p>	<p>Merknaden medfører ikke endring i planforslaget.</p> <p>Det anbefales at det utarbeides reguleringsplan der området arronderes og reguleres til spesialområde utleiehytter.</p>
8	<p>Merknad nr.8, Kristian Magnus Vikse, Gnr. 11, Bnr. 5, Vikse</p> <p>Ønsker å utvikle boliger på sin eiendom.</p>	<p>Vurderinger: Området er i Grønnkorridoren langs bekk og området rundt Djupatjønn</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p> <p>Grønnkorridorbeltet opprettholdes.</p>
9	<p>Merknad nr.9, Jens Petter Egeland, Gnr. 20, Bnr. 6, Halsane</p> <p>Ønsker eiendommen utlagt til byggeområde.</p>	<p>Vurderinger: Eiendommen ligger i LNF-F område med dominerende friluftsinnteresser. Berører grønnkorridoren som binder friluftsområdene i Byheiene og Årabrot. Det går dyretrekk gjennom området.</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p>
10	<p>Merknad nr.10, Leif t. Færaas A/S, Gnr.13, Bnr. 7, Støle</p> <p>Ønsker eiendommen utlagt til 12-16 eneboliger samt naust.</p>	<p>Vurderinger: Området er godt egnet for bolig. Berører strandsonen. Vedr naust, se pkt. 1</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p> <p>Det vises til fylkesmannens innsigelse.</p>
11	<p>Merknad nr.11, Lars Magnus Hauge, Gnr.18, Bnr.3, Bleivik</p> <p>Ønsker eiendommen utlagt til bolig.</p>	<p>Vurderinger: Naturlig utvidelse av området for spredt utbygging.</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p> <p>Det vises til fylkesmannens innsigelse.</p>
12	<p>Merknad nr.12, v/adv. Vierdal, Gnr. 14, Bnr. 4 og 9, Hagland</p> <p>Ønsker vei til hytteområde for å kunne videreutvikle området.</p>	<p>Vurderinger: Hytteområdet er regulert. Det anbefales ikke vei til hytteområdet.</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p>

Nr	Navn/merknad	Vurderinger	Anbefaling
13	Merknad nr.13 , Frode Husby Gnr. 13, Bnr. 31, Ønsker mulighet til å utvide eksisterende bygg	Vurderinger: Størstedelen av tomta ligger i grøntbelte.. Ligger i område med sot og lukt fra Resq.	Merknaden tas ikke til følge.
14	Merknad nr 14 fra Helge Nesheim, Førland Ønsker reduksjon av grøntbeltet /boligtomt	Vurdering: Grøntkorridoren langs bekken opprettholdes. Ikke ønskelig å bygge i korridoren.	Merknaden tas ikke til følge.
15	Merknad nr 15 fra Torgrim Storstein Ønsker ikke industri øst for RV 47	Vurdering: Berører dyrket mark. Det vises også til fylkesmannens innsigelse	Merknaden tas til følge. Industriarealet tas ut av planen. Se også kommentarer under industri
16	Merknad nr 16 fra Aud Torunn og Torleif Gaard. G.nr16, bnr. 4 Ønsker tomten endret til naust kai.	Vurdering: Det vises til fylkesmannens innsigelse.	Merknaden tas ikke til følge. Det utarbeides egen strandsoneplan for Viksefjorden der plassering av naustområder vurderes.

Nordre bydel og Kattanakk - kopi av merknadene, se vedlegg 7
(Fagerheim, Årabrot, Tornes)

Nr	Navn/Merknad	Vurderinger	Konklusjon
1	Merknad nr 1 fra Gerd Bøhn - Bore Gnr 26, Bnr 128 Kattanakk Søker eiendommen frigjort til bolig.	Tomten er i LNF-F område. Kattanakk er prioritert som friluftsområde. Det anbefales ikke nye boliger eller hytter i Kattanakk område.	Merknaden tas ikke til følge.
2	Merknad nr 2 fra Else og Jon Ripnes v/ adv. Nygård. Gnr 26, Bnr 200 Kattanakk Søker endring fra hytte till enebolig	Hytten er i LNF-F område. Kattanakk er prioritert som friluftsområde. Det gis kun adgang til vedlikehold av hytter i dette område. Omgjøring av hytte til bolig kan ikke anbefales.	Merknaden tas ikke til følge.
3	Merknad nr 3 fra Torleif Gaard Gnr 26, Bnr 205 og 23 Kattanakk Søker om å få omeådene endret fra LNF til fremtidig boligformål	Hytten er i LNF-F område. Kattanakk er prioritert som friluftsområde. Det gis kun adgang til vedlikehold av hytter i dette område. Omgjøring av hytte til bolig kan ikke anbefales	Merknaden tas ikke til følge.
4	Merknad nr 4 fra Jacobsen og Mæland Ridesenteret: Ta bort veg øst for ridesenter. Ny veg fra Årabrot med felles atkomst for Fagerheim. Buss sluse ved omsorgssenter inn til Fagerheim.	Arealet for ridesenteret er økt fra 24 daa til 46 daa. I tillegg kan 10 daa mot øst benyttes av ridesenteret. Kryssing av veg skjer i en egen tunnel for hester/ridende. Ridestier føres gjennom tunnel, under veg ut til NLF-F områder mot nord. Ringvegen er en del av kollektiv traseen og kan ikke kuttes.	Merknaden tas ikke til følge.

Årabrot			
	Navn/ Merknad	Vurderinger	Konklusjon
5	<p>Merknad nr 5 fra Kari og Magne Clementsen, Årabrotsvegen 18</p> <p>Peker på et område med salamandre</p>	<p>Haugesund kommune er gjort oppmerksom på en ny lokalitet for stor salamander. Haugesund kommune gjennomførte en feltkartlegging av salamanderdammer i forbindelse med viltområdekartleggingen i 1999 – denne lokaliteten ble da ikke påvist. Lokaliteten består av to dammer nær sjøen på Årabrot. Den ene dammen er en helt atypisk lokalitet for stor salamander. Den ligger like over flomålet, på sterkt eksponert klippestrand, trolig sterkt saltpåvirket. Den andre ligger høyere i terrenget med rik littoralvegetasjon. Ingen av dammene er undersøkt. Trolig er den innerste og største dammen yngleområde, mens den ytterste sannsynligvis er et område for næringssøk.</p> <p>NTNU, v/Dag Dolmen arbeider for tiden med en forvaltningsplan for stor salamander. I planen inngår bl.a. anbefalinger for håndtering av salamanderlokalteter i arealplanlegging. I følge Dolmen tilrådes ikke bygging nærmere dammer enn 100-200 m. Eventuelt at man opparbeider kompensasjonsdammer. Samtidig er det avgjørende at vannføringen i systemet opprettholdes. Begge dammene ligger i konkaver av fast fjell. På grunn av saltpåvirkninger det svært viktig at vannføringen opprettholdes for å fortynne stadige tilførsler av salt. Det er nødvendig at framtidig reguleringsplan håndterer dette.</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p> <p>Tiltak: Framtidig regulering til spesialområde naturvern anbefales.</p> <p>Opprettholdelse av tilstrekkelig vannføring betinger åpen overvannshåndtering fra byggeområde.</p> <p>Rensing av overvann v.h.a. rensedammer anses nødvendig. Rensedam hindrer forurensninger, nedslamming og altfor hurtig avrenning.</p>
6	<p>Merknad nr 6 fra Nikolai Hetland Jakobsen, Årabrotsvegen 90</p> <p>Peker på et område med salamander</p> <p>Forslag til vegløsning med kutting av ringveg. Ønsker boliger på område 5</p> <p>Bevare strandsonen - 100 m belte</p>	<p>Viser til kommentarer under punkt 5, vedr. salamander.</p> <p>Ringvegen gjennom Årabrot er en hovedveg og hovedbusstresse.</p> <p>Ringvegen anbefales opprettholdt.</p> <p>Endelig trasse fastsetes i reguleringsplanen.</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p>
7	<p>Innspill nr 7 fra Gerd Hetland Jakobsen, Årabrotsvegen 90</p> <p>Mener at det legges opp til for stor bolig tetthet på Årabrot.</p> <p>Tilstrekkelig med 20-30 boliger.</p>	<p>Viser til fylkesmannens innsigelse vedr. tetthet.</p> <p>20- 30 boliger vil være for lite til å oppnå en økonomisk utbygging av feltet</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge. Se også kommentarer vedr. tetthet.</p>
8	<p>Innspill nr 8 fra Gerd Hetland, Årabrot</p> <p>Forslag om ny vegtrase for ringvegen.</p>	<p>Ringvegen gjennom Årabrot er en hovedveg og hovedbusstresse.</p> <p>Ringvegen anbefales opprettholdt.</p> <p>Endelig trase fastsetes i reguleringsplanen.</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p>
9	<p>Innspill nr 9 fra Marit Tveitaskog ved adv, Munkejord.</p> <p>Gnr 20, Bnr 5 og 8.</p> <p>Protesterer mot den brede grøntkorridoren langs sjøen og mener den må være smalere.</p> <p>Protesterer mot friområdet på eiendommen. Ønsker arealene til boligformål. Se vedlagt uttalelse.</p>	<p>Strandsonen er opprettholdt som i gjeldende plan. og utlagt til LNF-F.</p> <p>Avgrensning er gjort ut fra terreng, natur og biologisk mangfold.</p> <p>I tillegg er det tatt med en grøntkorridor i "søkket" nord - sør. Denne korridoren deler eiendommen i to. Friareal korridoren forbinder friarelene ved Tornesvatnet med Strandsonen i nord(Joa). J.fr forslag til grøntstrukturplan.</p>	<p>Merknaden tas ikke til følge.</p>

Nr	Navn/merknad	Vurderinger	Anbefaling
10	Innspill nr 10 fra Sverre Wathne - Årabrot Viser til de unike natur og opplevelses muligheter på Årabrot. Mener at den tette utbygging vil være til skade for området. Peker på salamanderdammene. Foreslår en ny arrondering. Mot ringveg da den gir store naturinngrep.	Viser til kommenter under punkt 5, vedr. salamander. Etter vår vurdering er naturelementer og avstand til sjø ivaretatt i planforslaget. Ringvegen anbefales opprettholdt. Endelig trase fastsetes i reguleringsplanen.	Merknaden medfører ikke endringer i planen..
11 og 12	Innspill nr 11 og 12 fra Gunnar O. Haraldseid -Tornes. Enig med utbygging av Tornes området. Eiendommen 20/21(nær Saltveit skole) har stor potensial for boligbygging.	Viser til fylkesmannens innsigelser for spredt utbygging nord for Halsane.	Det vises til fylkesmannens innsigelse
13	Innspill nr 13 fra Gunnar Thune Gnr 22, B.nr 17 Ønsker eiendommen opprettholdt som jordbrukseiendom. Det samme gjelder andre LNF eiendommer som blir berørt.	Haugesund har behov for nye utbyggingsarealer. Det vil være vanskelig å tilrettelegge for jordbruk i et byområde.	Merknaden tas ikke til følge.
14	Innspill nr 14 fra Coop Haugaland Fagerheim Ønsker bl.a gjennomgående forbindelse fra Grutle over Fagerheim til Rv47xJovegen.	Planen viser kun gjennomkjøring med buss. Eventuell åpning av forbindelsen for vanlig biltrafikk vil kunne vurderes i forbindelse med regulering av område	Merknaden tas ikke til følge.
15	Innspill nr 15 fra Jarle Botnen Fagerheim område foreslås til friareal - boliger på Halsane.	Utbyggingsarealene på Fagerheim er formet ut fra forslag fra 3 arkitektfirma der en har tatt med de beste elementene.	Merknaden tas ikke til følge.

Sentrum og østre bydel - kopi av merknadene, se vedlegg 8

Nr	Navn/innspill/uttalelser	Vurderinger	Konklusjon
	Strandpromenade		
1	Innspill nr 1 Aksel og Arstein Arvesen, Asalvikvegen 38 Mot havnepromenaden. Mener at han blir økonomisk berørt.	Bli berørt i strandsonen. Huset ligger ca. 4-5 m over kaiplan.	Se kommentarer og anbefaling under pkt. Havnepromenade
2	Innspill nr 2 fra Arne Jacobsen Asalvikvegen 50. Mot havnepromenaden og at deler av eiendommen er utlagt til friareal. Hevder at tiltakene reduserer verdien på eiendommen.	Friarealbeltet ble tatt med i sentrumsplanen for å sikre strandsonen. Havnepromenaden kan være en del av et mindre kaianlegg. Huset ligger ca. 6 m over kai planet.	Det anbefales at friarealet endres til boligformål. Se kommentarer og anbefaling under pkt. Havnepromenade
3, 4, 5 og 6	Innspill nr 3, 4, 5 og 6 fra Edgar Vika. Asalvikvegen 48 Mot havnepromenaden og at deler av eiendommen er utlagt til friareal. Hevder at tiltakene reduserer verdien på eiendommen.	Friarealbeltet ble tatt med i sentrumsplanen for å sikre strandsonen. Havnepromenaden kan være en del av et mindre kaianlegg. Huset ligger ca. 6 m over kai planet.	Det anbefales at friarealet endres til boligformål. Se kommentarer og anbefaling under pkt. Havnepromenade
7	Innspill nr 7 fra Hedvig Lie Asalvikvn. 62 Mot havnepromenaden og at deler av eiendommen er utlagt til friareal. Hevder at tiltakene reduserer verdien på eiendommen.	Friarealbeltet ble tatt med i sentrumsplanen for å sikre strandsonen. Havnepromenaden kan være en del av et kaianlegg. Huset ligger ca. 6 m over kai planet.	Det anbefales at friarealet endres til boligformål. Se kommentarer og anbefaling under pkt. Havnepromenade

Nr	Navn/merknad	Vurderinger	Anbefaling
8	Innspill fra nr 8 til nr 18 (like lydende brev) Asalvikvegen 62, 38, 36, 22, 24, 54 og Smedasundet 280 Planforslaget vil i vesentlig grad redusere markedsverdi på eiendommen. (Havnepromenade og Friareal).	Friarealbeltet ble tatt med i sentrumsplanen for å sikre strandsonen. Havnepromenaden kan være en del av et kaianlegg.	Det anbefales at friarealet endres til boligformål. Se kommentarer og anbefaling under pkt. Havnepromenade
19	Innspill nr 19 fra Dagfinn Lie Asalvikvegen 54 Mot havnepromenaden og at deler av eiendommen er utlagt til friareal. Hevder at tiltakene reduserer verdien på eiendommen.	Friarealbeltet ble tatt med i sentrumsplanen for å sikre strandsonen. Havnepromenaden kan være en del av et kaianlegg. Huset ligger ca. 6 m over kai planet.	Det anbefales at friarealet endres til boligformål. Se kommentarer og anbefaling under pkt. Havnepromenade
20	Innspill nr 20 (Underskriftsliste) Asalvikvegen 48, 38, 50, 52, 54,58 62 og 36 Mot havnepromenaden og at deler av eiendommen er utlagt til friareal.	Se tidlige kommentarer pkt 8 og 19	Se tidligere kommentarer
21	Innspill nr 21 fra Ragnhild Stuve Asalvikveien 58 Mot havnepromenaden	Friarealbeltet ble tatt med i sentrumsplanen for å sikre strandsonen. Havnepromenaden kan være en del av et kaianlegg. Huset ligger ca. 6 m over kai planet.	Det anbefales at friarealet endres til boligformål. Se kommentarer og anbefaling under pkt. Havnepromenade
Nr	Navn/innspill/uttalelser	Vurderinger	Konklusjon
22	Innspill nr 22 fra Røthing AS Møllervegen Mot havnepromenaden. Hevder at tiltakene vil bety betydelig verditap på eiendommen.	Havnepromenaden vedr. Møllervegen vil først kunne gjennomføres når nåværende virksomhet opphører og arealet nyttes til annet formål.	Se kommentarer og anbefaling under pkt. Havnepromenade
23	Innspill nr 23 fra Smedasundet Terrasse Mot havnepromenaden. Peker på ulemper og økonomiske konsekvenser	Gjennomføring av havnepromenaden vil berøre private strandeieendommer. Det er viktig å få etablert promenaden sørover for å binde skole, sjøfartsdirektoratet, kontorbygg og boliger til sentrum. Videre vil en strandpromenade gi allmennheten mulighet til å ferdes langs sundet.	Se kommentarer og anbefaling under pkt. Havnepromenade
24	Innspill nr 24 fra Lyngholm Eiendom AS Mot volleyball bane som skissert i hovedplan for strandpromenaden.	Synspunktene bør vurderes i en endring av reguleringsplanen for eiendommen.	Medfører ingen endring av planforslaget
25	Innspill nr 25 fra Strandgata 95 AS Høyhus på eiendommen	Forslaget medfører fjerning av et verneverdig bygg. Tomten anses for liten for høyhus.	Merknaden tas ikke til følge.
26	Innspill nr 26 fra Sten Skogland Mot høyhus på Standgata 96	Se pkt 25	
27	Innspill nr 27 fra Terje Bendsen Gnr 32, Bnr 142, 143 og 144, Vardafjell Ønsker utskilte tomter endret fra friareal til bolig	Friarealgrensen er arrondert i samarbeid med fylkeskommunene. Etter vår vurdering er terrenget for bratt for utbygging. Det er dessuten vanskelige atkomstforhold.	Merknaden medfører ikke endringer i planen..

Nr	Navn/merknad	Vurderinger	Anbefaling
28	Innspill nr 28 fra Hanne G. Q. Opskar v/ Per O. Haaland, Gnr 31, Bnr 10 og 330, Vardafjell Ønsker friareal endret til boligformål - 3 parseller	Omsøkte eiendommer ligger i friområdet. I forbindelse med regulering av Brakahaug ble friarealgrensen arrondert i samarbeid med fylkeskommunen. I høringsutkastet ble det tatt med et mindre boligområde ved Fjellvegen, ca 4,5 daa.	Merknaden tas ikke til følge.
29	Innspill nr 29 fra Harald Vikse Gnr 30, Bnr 389 og 572, Solvang . Foreslår friarealet omgjort til konsentrert boligområde	Arealet er regulert til friområdet. Det frarås sterkt at friarealer i et boligfelt endres til utbygging.	Merknaden tas ikke til følge.
30	Innspill nr 30 fra Odd. E. Salvesen Flotmyr nord til idrett, næring, bolig kollektiv og drosjer med tilhørende anlegg.	Arealet er lagt ut som utbyggingsområde/sentrum. Ved regulering vil nevnte funksjoner bli innarbeidet i planen.	Merknaden medfører ikke endringer i planen..
31	Innspill nr 31 fra Olav Knutsen Vibrandsøy Arealanvendelse og forbindelse (bro)	Utbyggingsområdet er opprettholdt som i nåværende plan. (Se også andre forslag til arrondering.) Vibrandsøy vil i fremtiden være et viktig rekreasjons-område for sentrum. Sikring av friområder som ikke er utlagt til utbygging må prioriteres. Kystverket har satt at seilingshøyden skal være 30m. Planen angir ikke konkrete løsninger vedr. forbindelse. Det er reservert en trase på Hasseløy for ny veg/bro til Vibrandsøy.	Innspillet medfører ikke endringer i planen..
32	Innspill nr 32 fra Johan Grinde Følgende merknader: Broforbindelse til Vibrandsøy Flotmyr Parkeringsproblemer Høyhastighetsbane Fortetting.	Bro til Vibrandsøy - se pkt.31. Bystyret har vedtatt at stadion skal plasseres på Flotmyr. Flotmyr utbyggingen skal være med på å styrke sentrum. Sentrumsplanen forutsetter at det utarbeides strategiplan for sentrum. Storasundskjærene legges ut til utbyggingsområde. Trase for Høyhastighetsbane er ikke vurdert. Fortetting/høyhus se pkt. 25	Merknaden medfører ikke endringer i planen..
33	Innspill nr 33 fra Anne Gunn Lothe Eriksen Bl.a. mot leilighetsprosjekter på 7 etasjer mot sundet. Største utfordring hvordan strandsonen nyttes. Bygge leiligheter for unge familier. Finne måter der næring og bolig kan ligge inntil hverandre. Setter fokus på urbanisme og aktiviteter. Se vedlegg.	I sentrumsplanen er det satt fokus på urban byutvikling. Det er også utarbeidet strategisk handlingsplan for gjennomføring av tiltak. Strandsonen er satt i fokus ved bl.a. utarbeidelse av forprosjekt for strandpromenade med tilliggende byggearealer. Det er viktig for Haugesund å gi mulighet for unge å etablere seg i byen.	Største utfordring hvordan strandsonen nyttes. Se tekstdelen (under revisjon).
34	Innspill nr 34 fra Lovar P. Hesseberg En rekke synspunkter og forslag til tiltak.	Innspillet er vurdert. Detaljforslagene bør vurderes i forbindelse med revisjon av sentrumsplanen. Havnepromenaden er satt til 6 m bredde utenfor sentrum i sentrum min 3 m.	Merknaden medfører ikke endringer i planen..

Søndre bydel og Skåredalen - kopi av merknadene, se vedlegg 9

Nr	Navn/ Merknad	Vurderinger	Konklusjon
1	Merknad nr 1 fra Grete Frøystad Vedr. Smedasundet 1. Ønsker området Smedasundet 1 og Bauerområdet opprettholdt som industriområde. Området har dypvannskai.	Området har dypvannskai. Atkomsten går gjennom boligområdet - Kryss Gloppegata/ Salhusvegen er dårlig kryss..	Se kommentarer og anbefaling under pkt. industriområder.
2 og 3	Merknad nr 2 og 3 fra Math. Lande AS Smedasundet 1. Gnr 35, Bnr 78. Forslag til å disponere eiendommen til bolig/kontorer og industri/næring.	Eiendommen er i høringsutkastet foreslått opprettholdt til industri. Eiendommen har dypvannskai. Atkomst vie Gloppegata. Ny atkomst til Smedasundet 1 må gå via Viljarshaug-vegen (Langs nordsiden av Vår Frelsers Gravlund).	Se kommentarer og anbefaling under pkt. industriområder
4 og 5	Merknad nr 4 og 5 fra Bauer Nilsen Eiendom AS - Karmøygt. 86 og 90. Peker på at bedriften har 45 ansatte. Fremtidsutsikter for bedriften er gode. Midlertidig veg over eiendommen ønskes fjernet og at det blir etablert ny veg til Smedasundet 1	Det anbefales at Smedasundet 1 får sin atkomst via Viljarshaugvegen (Langs nordsiden av Vår Frelsers Gravlund).	Se kommentarer og anbefaling under pkt. industriområder
Nr	Navn/ Merknad	Vurderinger	Konklusjon
6	Merknad nr 6 fra Vibrand Bygg AS Gnr 36, Bnr 15 og 630 Ønsker nåværende industriområdet endret til transformasjonsområde.	Eiendommen ligger ved bygrensen mellom Salhusvegen og Karmsundet. Areal ca daa 22,6 i tillegg kommer utfyllingsareal ca 9,5 daa.	Se kommentarer og anbefaling under pkt. industriområder
Skåredalen			
Nr	Navn/ Merknad	Vurdering	Konklusjon
7	Eikje: Merknad nr 7 fra Harald Miljeteig Eier av g.nr 2, b.nr 2 mener at friarealet på hans eiendom i skråningen øst for Eikjevegen er godt egnet til konsentrert boligformål.	Fjellskråningen er bratt og etter vår vurdering lite egnet til bolig. Området nord for Paddetjørn er foreslått til friområde - ballfelt. Det anbefales at arealene opprettholdes som friareal	Merknaden tas ikke til følge. Planforslaget opprettholdes.
8	Merknad nr 8 fra Gerd O. Ruud. G.nr 3, Bnr 16. Forholdene som tas opp i brev datert 12.04.02 gjelder regulert atkomstforhold, jfr. plan godkjent 26.05.99	Eventuelle justeringer av gjeldende regulering må fremmes som reguleringsendring av eier.	Merknaden medfører ingen endring av planforslaget
9	Merknad nr 9 fra Eli Håland G.nr 2, Bnr 66. Ønsker regulert friareal endret til boligformål. Viser til at arealet er sterkt tilgrodd og lite tilgjengelig, men godt egnet til bolig.	Friarealet inngår i reguleringsplan og er en del av grøntstrukturen på Eikjehammar. Det kan ikke anbefales at deler av friarealet endres til boligformål.	Innspillet tas ikke til følge. Arrondering som vist i gjeldende reg.plan / kom.plan opprettholdes.
10	Innspill nr10 fra Einar Bjordal G.nr 2, Bnr 172. Ønsker eiendommen omregulert til næring.	Eiendommen er regulert til friområdet og er en del av grøntdraget langs Ørpetveitselva.	Merknaden tas ikke til følge. Grøntdaraget opprettholdes.

Hemmingstad			
Nr	Navn/merknad	Vurderinger	Anbefaling
11	Merknad nr 11 fra Åsa og Nils M. Olsen. Det pekes bl.a på at skolekapasiteten ved Rossabø skole er sprengt. Trafikkforhold og sikring av rekreasjonsområde.	Akebakke og ballfelt i øst er sikret. Skolekapasiteten vurderes ved regulering. Krav om skolekapasitet før utbygging. Hovedveg- systemet vil tåle merbelastning ved utbygging. Det forutsettes ikke gjennomkjøring i eksisterende busstrase	Merknaden medfører ingen endring av planforslaget
12	Merknad nr 12 fra Ingolf v. Helleland og Trine-Carin Tynes Peker bl.a på følgende forhold: Usikker skoleveg dersom busstraseen åpnes for biltrafikk. Økt press på skolen som har sprengt skolekapasitet. Tap av rekreasjonsområder. M.v. -	Rossabø skole har pr. I dag 471 elever. Kan ta noen flere. Skolekapasiteten må også ses i sammenheng med Brakahaug skole. Tomta gir rom for eventuell utvidelse av Rossabø skole. Arrondering av skoletomta er som i gjeldende kommuneplan.	Merknaden medfører ingen endring av planforslaget. Skoletomta er justert slik at den er i samsvar med gjeldende kommuneplan.
13	Merknad nr 13 fra Ineke Hogen Esch Hemmingstad		Merknaden medfører ingen endring av planforslaget.
Nr	Navn/innsjutt/uttalelse	Vurdering	Konklusjon
14 og 15	Merknad nr 14 og 15 fra Ellen Skogland d.y Hemmingstad. Ønsker lavere tetthet enn 2,5 - Foreslå to boliger pr. daa	Fylkesmannen aksepterer 2,5 boliger pr. daa. Fylkesmannen har reist innsigelse mot at anbefalte tetthetskrav i fylkesdelplanen ikke er tatt med i kommuneplanen.	Se kommentarene vedr. tetthetskrav.
16	Merknad nr 16 fra Tormod Førre Peker på noen tiltak som er viktig for "27- åringer" Tar opp problemstillinger sentrum kontra Raglamyr. Utvikling av Flotmyr.	Synspunktene vil bli tatt med i plan for sentrumsutvikling og utvikling av Flotmyr.	Merknaden medfører ingen endring av planforslaget
17	Merknad nr 17 fra Svein Lindø Setter fokus på Haugesund som regionalt tjenesteytende sted, Fokus på levekår. Fokus på miljø og friluft	Synspunktene tas med til tekstdelen (under revisjon) som bidrag til valg av mål.	Merknaden medfører ingen endring av planforslaget
18	Merknad nr 18 Haugaland Kristne skole ønsker å starte skole i leide lokaler	Leie av lokaler kan medføre bruksendring, som er søknadspliktig. Viser for øvrig til egne regler for oppstart av privatskoler.	Merknaden medfører ingen endring av planforslaget
19	Merknad nr 18 undreskriftsliste underskriver av 16 beboere i omeråde Kloppegata/Orshaugen. Mot utbygging av Smedasundet 1. Mener boligkomplekset stenger for utsikten mot sundet. Mot høyhus på tomten.	Byggehøyder fast settes i regulering av området.	Se kommentarer og anbefaling under pkt. industriområder

Røvær - kopi av merknadene, se vedlegg 10

	Navn/Merknad	Vurderinger	Konklusjon
1	Merknad nr 1 fra Henrik Brynjelfsen, Gnr. 27, Bnr. 8, Røvær. Ønsker to områder omregulert til hyttebygging. Det første arealet ligger på øya Urd, øst for Suggevågen. Det andre arealet ligger på selve Røvær og er delvis regulert til boligområde.	Boligområdet ble tatt inn i gjeldende plan for å øke muligheten for flere nye hus og dermed flere innbyggere på Røvær. Området ligger tett opp til Røvær sentrum. Endring av boligområde til hytter vil redusere muligheten for flere innbyggere på Røvær. Forslag til hytter ca. 14 daa øst for Suggevågen berører LNF - område.	Merknaden medfører ingen endring av planforslaget

Nr	Navn/merknad	Vurderinger	Anbefaling
2	Merknad nr 2 fra Ellen Hauge og Henrik Brynjelfsen, Gnr. , Bnr. Ulvøya Røvær. Ønsker å få omregulert 1 daa fra LNF-F til hyttebygging. Gjennombygging av et tidligere anlegg.	Arealet er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-F område hvor friluftsjakter er dominerende. Friluftsområdet i Ulvøysundet er foreslått benyttet til fortøyningsplasser for regional fritidsbåtutferd. Ulvøy er i dag ubebygget.	Innspillet tas ikke til følge. Omsøkt areal ligger i strandsonen og berører viktige friluftsjakter
3	Merknad nr 3 fra Bjørn Dybdal, Gnr. 27, Bnr. 62, Røvær Ønsker tillegg ca 1 daa til eiendommen Gnr. 27, Bnr. 62.	Arealet ligger bak eksisterende sjøhus og vil ikke vanskeliggjøre bruken av strandsonen.	Innspillet tas til følge. Det anbefales at ca. 1 daa av LNF - arealet tillegges Sjøhustomta og endres til bygge-område.
4	Merknad nr 3 fra Bjørn Andersen, Gnr. 27, Bnr. 5 Ønsker en boligtomt.	Området som ønskes til boligtomt er en fin dalformasjon fra hovedvegen og fram til sjøen. I bunnen her er det en eldre gangveg fram til sjøkanten. Området har derfor strandsonekvaliteter ved at det er en landskapsåpning mot sjøen hvor det ellers er en del boligtomter langs sjøen. LNF- område bør derfor opprettholdes.	Merknaden tas ikke til følge.

Avslutning

Den fremlagte forslag kommuneplanen for arealdisponering sikrer arealer og gir handlingsrom for langsiktig byutvikling. De største utviklingsområder er i Skåredalen og Fagerheimområdet. De mange innsigelser har medført at kommunen ikke har kunnet foreta de arealdisponering som har vært ønskelig. Ønske om å kunne gi et variert og attraktivt boligtilbud i konkurranse med nabokommunene er vanskeliggjort av krav om økt tetthet.

For å få frigitt Fagerheim vest/øst, Midtfjell og Eikje øst/vest, har en valgt å anbefale at fylkesmannens krav om tetthet godtas og tas med i bestemmelsene.

Kommunen har knapt med nærings arealer til mellomstore bedrifter. Planen sikrer imidlertid arealene ved Killingøy til industri og maritim virksomhet og de gjenværende industriområdene ved sundet. Arealknapphet medfører at det må søkes samarbeid med nabokommunene for å sikre gode rammer for næringslivet. Det vil ved neste planrevisjon bli vurdert om det er nødvendig å utvide næringsarealene nord for Halsane.

Det er anbefalt å imøtekomme Fylkesmannens og Fylkeskommunens innsigelser med unntak av Fylkesmannens innsigelse mot etablering av detaljhandel på inntil 3000 m² på Raglamyr. Det vises for øvrig til kommentarene i saken.

Jeg viser til forslag til vedtak på side 1.

Vedlegg:

1. Kommuneplan for Haugesund 2005 - 2006, kart sist datert 31.01.06
2. Kart kulturminner
3. Bestemmelser og retningslinjer, sist datert 31.01.06
4. ROS- analyse
5. Uttalelser fra offentlige instanser, kommunale instanser og Foreninger/lag.
6. Nordbygdene - merknader fra private
7. Nordre bydel/Kattanakk - merknader fra private
8. Sentrum/østre bydel - merknader fra private
9. Søndre bydel/Skåredalen- merknader fra private
10. Røvær - merknader fra private
11. Oversiktskart, sentr