



Møtereferat

Møtedato: 23. november 2022, kl. 12 -15, Rådhuset

Til stede:

Tor Inge Eidesen (SP), Bjørn Erik Davidsen (MDG), John William Pettersen (Pensjonistpartiet), Natalia Kondarewicz (Krf), Trine Meling Stokland (SV), Nils Konrad Bua (H), Tønnes Tønnesen (AP), Arne T. Løvvik (Frp), Harald Larssen Lønning (H), Arne- Christian Mohn (AP), Svein Innbjo (Frp)
Knut Arne Askeland, Jo Inge Hagland, Alise Veia, Anette Sæther, Bjørnar Måleng, Ole Bernt Thorbjørnsen, Truls Aarseth, Kent G. Dagsland Håkull, Vigdis Lode

Saksbehandler: Vigdis Lode

Dokumentnummer: 22/971-28

Politisk arbeidsmøte 23.11.22 - bolig- og næringsanalyser og Røvær

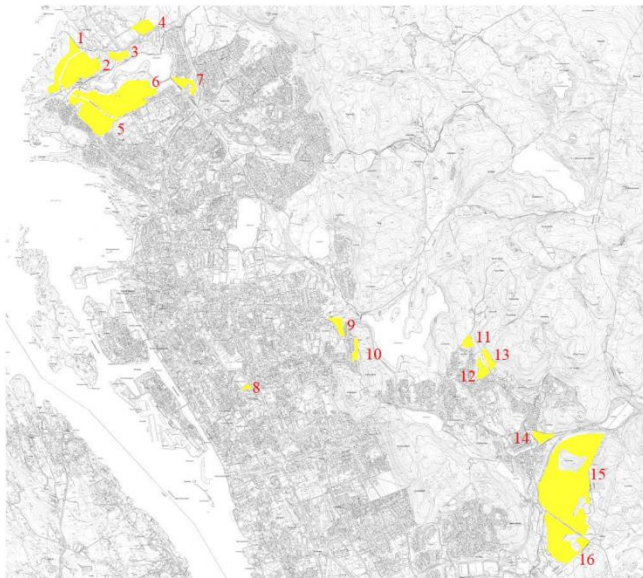
Administrasjonen la fram status for arbeidet med Kommuneplanens arealdel (KPA), og presenterte boliganalyse og handels- og næringsanalyse. (Vedlagt presentasjon fra møtet). Analysene er begge utarbeidet av Asplan Viak, som del av kunnskapsgrunnlaget til det videre kommuneplanarbeidet.

Noen hovedpunkter fra analysene:

- Haugesund er en kompakt by, relativt jevn fordeling av innbyggere i nord og sør.
- SSBs befolkningsframskriving gir en vekst på i underkant av 3000 personer fram mot 2050, og veksten skjer i de eldre aldersgruppene.
- En bofrekvens på 1,5 personer per bolig gir et boligbehov på 1600 mot 2030 og rundt 2700 boliger fram mot 2050.
- Det er kartlagt teoretisk boligpotensial i gangavstand rundt eksisterende bydelssenter og utvalgte punkt. Kartleggingen viser at boligbehovet alene kan løses innenfor de kartlagte områdene.

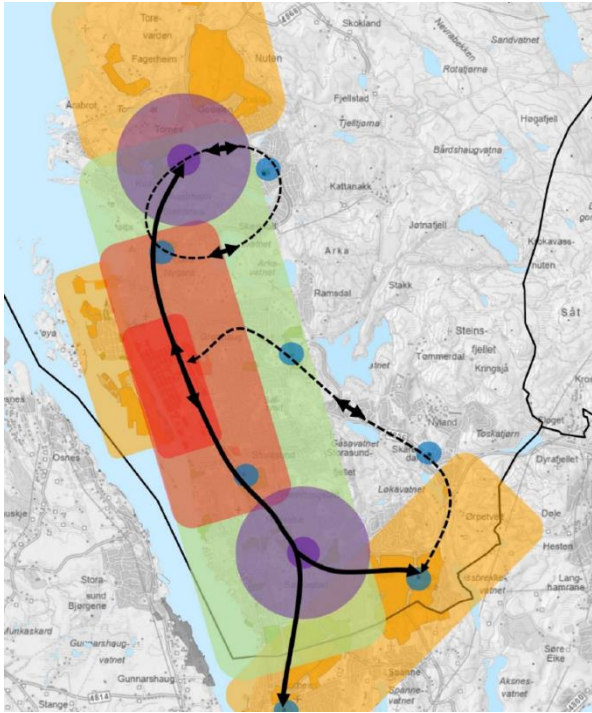
Det anbefales å ta ut alt fremtidig boligformål rundt byen og heller endre det til LNF/næring.

Fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2015. 16 områder, der to er utbygd. Totalt 1016 da som er ubebygd.



- boligutviklingen styres innover i byen
- bra for landbruket, naturen og friluftslivet
- bidrar til arealnøytralitet
- reduserer behovet for investeringer i infrastruktur
- økt forutsigbarhet for alle parter
- økt bærekraft

Det anbefales å innføre en boligpolitikk som styrer boligprosjekter med høy tetthet inn mot:

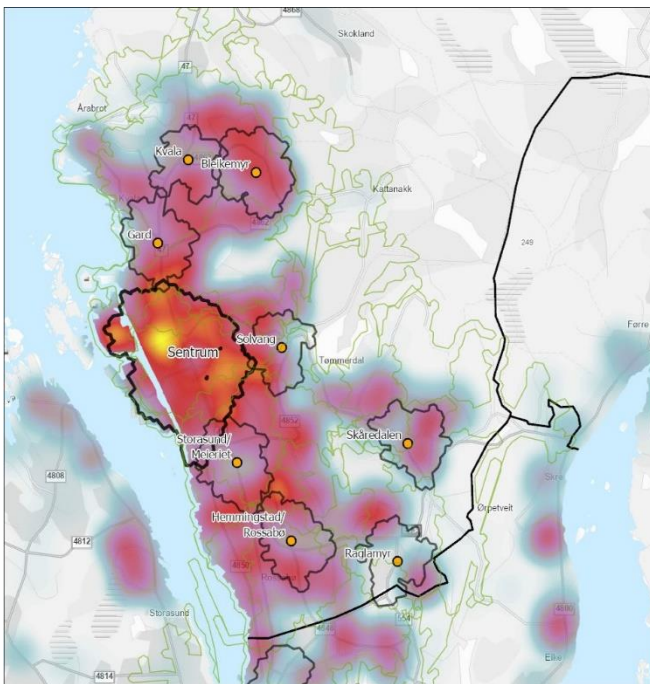


- sentrum (røde soner),
- tre lokalsenter nær sentrum (Gard, Solvang, Storåsund),
- to bydelscenter (Kvala og Rossabø)

Samlet sett viser boligbehovet og overordnede føringer og mål (ATP, Planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel) at det i praksis ikke bør bygges utenfor sentrum og definerte bydelscenter og områder i gangavstand fra disse. Hvis ATP Haugalandets krav om 3 boliger/daa følges, uten lokal differensiering, vil det ikke være mulig å også fortette i sentrum og bydelscenter ut fra prinsippet om fortetting "innenfra og ut".

Øvrige lokalsenter (Bleikemyr, Skåredalen og Raglamyr) og områder med småhusbebyggelse utenfor prioriterte områder bør ikke fortettes med høy tetthet i denne planperioden, fordi den moderate veksten må styres mot de prioriterte områdene.

Det anbefales å fjerne minimumskrav til boligtetthet i områder med småhusbebyggelse (utenfor prioriterte områder/10-minutters byen).



På den måten kan nye boligprosjekter med høy tetthet bidra til økt bærekraft i form av 10-minuttersbyen, fremfor å bli spredt utover hele byen og slik opprettholde behovet for privatbiler til hverdagsgjøremål.

Gjeldende retningslinje i KPA: "Eneboligtomter under 500 m² tillates ikke. Tomter for tomannsboliger under 600 m² tillates ikke."

Det anbefales å øke kravet til størrelse på eneboligtomter. F. eks «Eneboligtomter under 600 m² tillates ikke. Tomter for tomannsboliger bør minimum være 800 m²».

En test for de undersøkte eiendommene innenfor gangavstand til bydelscenterne viste at en økning fra kravet om 500 m² til 600 m² halverte potensialet.

Tilsvarende kan kravet for tomter for tomannsboliger økes til 800m².

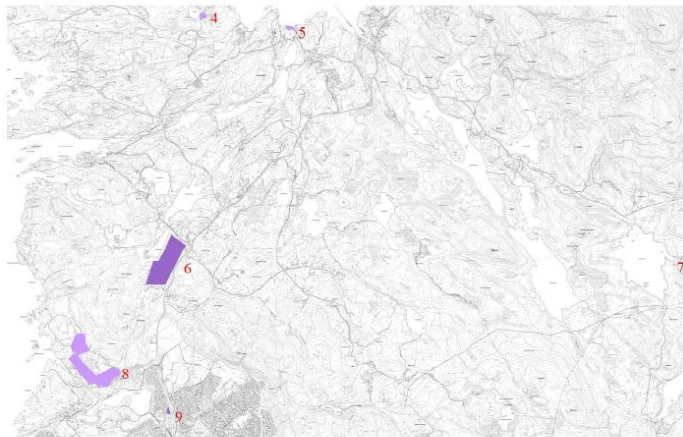
I tillegg til føringer som går direkte på utnyttelser og eiendomsstørrelse, kan også bestemmelser knyttet til felling av trær, terrenginngrep og sammenhengende uteoppholdsareal, påvirke muligheten for å fortette i småhusområder.

Det er et relativt stabilt antall sysselsatte siste år, men byen har hatt en liten vekst på 2,3 % siden 2010. Haugesund sentrum og Risøy har klart størst arbeidsplass tetthet, og byen har en ubalanse med få arbeidsplasser i nord ift. befolkningen.

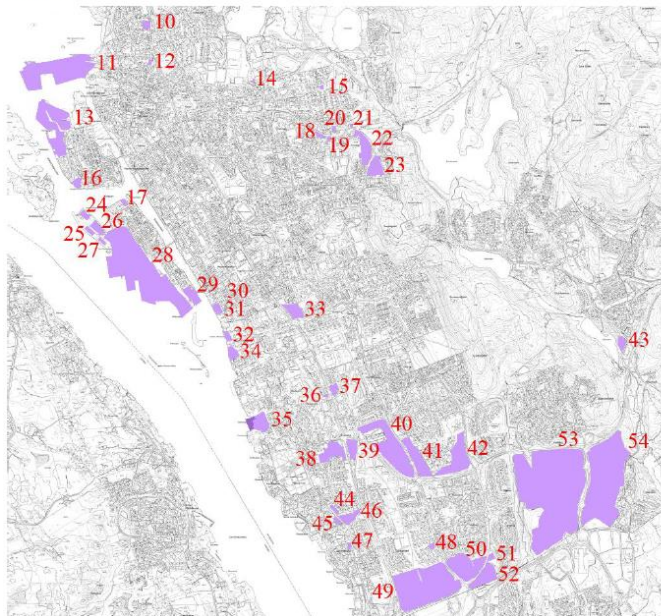
Det er utarbeidet ABC-kart der en ut fra befolkningskonsentrasjoner og områders tilgjengelighet anbefaler hvilke typer næringer som bør lokaliseres i hvilke deler av kommunen. Haugesund sentrum er eneste A-område.

Næringsanalysen anbefaler to senternivå, med to større knutepunkt for handel og service i nord og sør i tillegg til sentrum, samt lokalsentre for primære tilbud til befolkningen i gangavstand. Raglamyr har lavt befolkningsgrunnlag og lavt arealpotensial, og bør ikke prioriteres høyt for boligvekst.

Fra Kvala til bygrensa i nord:



Fra Kvala til bygrensa i sør:



- Næringsområder utenfor prioriterte fortettingssoner anbefales at ikke endres til boligformål, men heller opprettholdes/endres til LNF (vurderes nærmere).
- Næringsområder innenfor prioriterte fortettingssoner anbefales kombinert/endret til boligformål.

Se rapport Arealbruk for næringsliv og handel i Haugesund, s. 101-110 for detaljerte anbefalinger av ulike ABC-områder.

- De største næringsområdene ligger i C-områder. Disse bør opprettholdes.
- Næringsområder i områder som foreslås transformert til bydelssenter (Kvala og Rossabø) bør endres/kombineres (bolig og B1-områder).
- Næringsområder i områder som foreslås som lokalsenter (Bleikmyr, Gard, Solvang, Storasund, Skåredalen) bør endres/kombineres bolig og B2-områder).
- Raglamyr ligger i C-område med lokalsenter (B2-område rundt Amanda) og må vurderes særskilt, da det ikke anbefales å utvikle bolig rundt det lokalsenteret i denne planperioden.

Det anbefales å etablere bydelssenter på Kvala og Rossabø, med føringer for arealbruk som B1-områder.

<p>B1- Områder i umiddelbar tilknytning til bydelssenter i B-områder</p>	<p>Daglig service som dekker lokale behov i nærområdet, og som ikke konkurrerer med funksjoner som etableres i A-områder. Følgende funksjoner er aktuelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dagligvarehandel og personlig tjenesteyting • Plasskrevende handel og tjenesteyting (for eksempel lekeland) • Utvalgsvarehandel • Offentlig adm. og helse med lokal rekkevidde (barnehage, undervisning, kulturtilbud, idrett og spesialisthelsetjeneste) • Service og kultur (hotell, café, restaurant m.m) • Kontorer direkte knyttet til virksomhetene <p>I tillegg styrke sentrene gjennom boligbygging/ fortetting i gangavstand til senteret.</p>	<p>Høyest prioritering i B-områdene</p>	<p>Bebyggelse og anlegg Bestemmelser som spesifiserer hvilke funksjoner som kan tillates, med arealbegrensninger på utvalgte funksjoner:</p> <p>Det bør settes maksimumskrav for størrelse på forretninger/dagligvare, og andre funksjoner ved behov. Minimumskrav til størrelse på dagligvare bør være 1200-1500 m².</p>
--	---	---	---

Røvær: Det er gjennomført et medvirkningsmøte på Røvær, og det er vurdert flere endringer i arealbruk på bakgrunn av innspill og faglige vurderinger, se kart i vedlegg.

Håkull:

ATP skaper ikke en bærekraftig by, vi må differensiere tetthetskravene, og lage oss en KPA som gjør oss i stand til å prioritere mellom utbyggingsområder for bolig. Vi må tilby tjenester til befolkningen i de definerte områdene for å få balanse. I tilfellet Storasund er det avklart i Regionalt planforum å beholde eksisterende kontoretablering som overstiger krav i ATP. En tilsvarende tilnærming anbefales på Rossabø. Det er altså ikke snakk om å åpne opp for vesentlig mer der, men å tilpasse boligtettheten rundt eksisterende tilbud.

Rapporter legges ut på kommunens hjemmeside når de er kvalitetssikret hos konsulent. Det gjennomføres medvirkningsmøte i januar, der en legger fram et utkast til plankart. Det bes om et midlertidig prinsippvedtak knyttet til arealstrategien, det legges opp til denne i marsmøtet, og et fullstendig planforslag ut på høring før sommeren.

Måleng:

-Finne overordnede knagger å henge boligpolitikken på: Livsløp. Med 10 minutter på sykkel når vi nesten hele kommunen.

-Arealreserve: De er arealer selv om vi tar de ut som gule områder, det er for å lette arbeidet til administrasjonen, for å slippe diskusjoner om å starte utbygging der.

-Vi har så store utviklingsstomter at det gir mulighet for mikset bebyggelse, så det ikke blir ensrettet befolkningssammensetning.

-Vesentlig enklere å ta en tomt som ligger utenfor sentrum å utvikle den, enn å begynne innenfor sentrum med de begrensninger som ligger der i dag. Her ligger en konflikt i forhold til virkelighet og planønske.

Rossabø, Storasund og Flotmyr/sentrum er de tre viktige områdene som skal prioriteres.

-Dette er en administrativ-politisk dialog, men ikke en ferdig enighet om boligstrategien.

-Noen bruker Oasen som sitt tettstedssenter. Unaturlig å avgrense.

Thorbjørnsen:

Mye arealer i private hender. Vi kan peke retning, men ikke styre demografien i KPA.

Vea:

Boligpolitikk legger grunnlag for resten av tjenesteytingen.

Antatt boligbehov: eldre vil ikke bo som i dag i fremtiden; kostbart, ensomt. Kollektive boformer.

det finnes verktøy der en kan styre privat boligbygging bl.a tildelingsrett på boliger.

MDG:

-Lokalsenter er smart å definere. Bolig kan løses i eksisterende områder.

-Synliggjøre føringer for attraktivitet: Boliglokalisering handler om attraktivitet og sosiale møteplasser, estetikk

-10min. byen er en veldig god løsning.

-Nærhet til natur: lokalsentrene har ikke nødvendigvis det i dag. Store nok grøntområder?

-Arealnøytralitet (følge opp klima og energiplanen).

-Strategi for eldre - eldrebølgen - hvilken bolig trenger vi når vi blir eldre?

-Nærhet til natur?

SP:

-Vi trenger en boligpolitikk. Se teoretisk modell for planmessig bærekraftig byutvikling opp mot eksisterende lokalsenter, ønsker at administrasjonen kommer med forslag, anbefaling.

-Diskutere arealreservene: skal alt tilbakeføres til LNF?

-Prioritering fremfor sanering

-Kan godkjenne en ny runde for å sikre kvalitet. Få noen signaler før det tegnes et endelig plankart.

-Lokalsenter: Norheim Oasen har en annen funksjon, må komme tydelig fram. Mangler noe i nærheten av Hemmingstad. Mer logisk med senter i Skåredalen enn på Raglamyr.

Ikke perfekt KPA, men sikre en plan i tråd med aktuelle føringer. Opprettholde ambisjon om plan ut på høring 1.4.2014.

Høyre:

-Bydelsplaner? Krevende med like vilkår for alle bydelsplanene. I neste planperiode ønskes bydelsplaner som ikke ødelegger for strukturen i KPA.

-Positivt med å prioritere noen piloter.

-Må forholde oss til dagens næringsvirksomheter

-Næringsetablering må ses i sammenheng med våre nabokommuner

-ABC kategorier må synliggjøre relevante arealer til aktuell næring og bolig

-Kolnes: Kan bygge mye der uten at det strider mot ATP når Fagerheim nå er tatt ut, ta det innover oss.

Utbyggingsrekkefølge i ATP s. 36.

-Riktig ting på riktig plass, men alltid plass.

-Korte avstander i byen. Gard som bydelscenter er unaturlig, kort vei fra sentrum.

-Riktig å satse på de to grønne huber. Norheim føles som et senter.

-Definere eierforhold på areal som er framtidige områder, dialog med grunneiere, slik at det ikke hindrer utvikling

-Offentliggjøre rapportene og ha presentasjon i Bystyret av rapportene.

-beslutningsgrunnlag jf. planprogrammet. offentliggjøre interkommunal boligstrategi for det skal være del av adm. sitt beslutningsgrunnlag

SV:

-Må jobbe ut fra egen arealstrategi, være konsistent mot arealstrategien, bygge innenfra og ut.

-Sosial bærekraft må implementeres i planen

-støtter å utfordre ATP ift. handel, unngå omkamper

-Bygge opp under lokalsentre og innhold

-Vi trenger en grønn grense i randsonen

-Etterlyser prinsipielle vedtak underveis i prosessen. Send ut rapportene.

-Godt at det står at vi skal prioritere sentrum videre.

-Bleikmyr er en vellykket bydel. Kanskje Gard, Skåredalen ikke. Vassbrekke skårer dårlig på levekårsundersøkelse. Rossabø, Storasund: ikke rekreasjonsareal. Kanskje skal vi prioritere å gjøre noen grep i sør, definere bydelsenter, hvordan de skal leve og bo i sør.

FrP:

-Det er et snevert areal i sentrum igjen til boligbygging, da må det transformeres arealer, dette har vært vanskelig i sentrum. Hvordan legge til rette for at det blir enklere å utvikle i sentrum?

-Klarer ikke å se nullvekst mål etc. opp mot Karmøy som gjør noe helt annet. (Spannatoppen, Kolnes, Skre)

-Sikre mangfold ihht boligutbygging

-Lokalsenter: Bleikmyr trenger apotek etc som naturlig tilbys i et lokalsenter. Trenger status som lokalsenter (helst bydelsenter)

Liten kommune, infrastruktur er på plass. Vi må ha mangfold, ikke bare eldresenter, men regionsenter.

Skåredalen: vi har skole, butikk, funksjoner, må også ha apotek, vil ha mørkegrønt senter også her, for ikke å bli bilbasert.

AP:

-Sjø er natur. Nærhet til sjø.

-Vi må ikke bygge for å trekke til oss flere eldre.

-Vanskelig å få solgt i eksisterende soner for utbygging

-Vi må ha en dynamikk i KPA-arbeidet, vi har ikke store arealer, kunne ta inn det som skjer i fremtiden.

-At leiligheter kan leies og ikke eies.

-Eldre vil til sentrum, ønsker rimelige leiligheter i sentrum.

-Ber adm. skissere potensielle muligheter for utvikling som konsekvens av større industrietableringer

-Ber adm. se på scenario for større etableringer i forhold til tilgjengelig areal - ref. kunnskapsarbeidsplasser

Kan vi frigjøre noe sentrale arealer for næring og bolig som i dag strider mot plan for sentrum og retningslinjer (hensynsoner)?