

UTKAST

INTERKOMMUNAL STRATEGI FOR PRIORITERING AV BOLIGAREAL HAUGESUND, KARMØY OG TYSVÆR

Utkast til forslag til interkommunal strategi om
prioritering av boligareal i sentrale områder.

Dato: 27.08.2021
Versjon: 04

Innhold

1. INNLEDNING	3
1.1. Bakgrunn og formål.....	4
1.2. Planstatus og oppfølging.....	5
1.3. Om prosessen	5
1.4. Sentrale regionale og nasjonale føringer	5
2. BOLIGAREAL OG BOLIGBEHOV I REGIONEN	7
3. STRATEGI FOR UTBYGGING AV BOLIGAREALER	10
3.1. Mål og strategier	10
3.2. Strategier for hele regionen:.....	11
3.2.1. Samarbeid i regionen	11
3.2.2. Bidra til et variert boligmarked	11
3.2.3. Offentlig innsats i prioriterte områder	12
3.3. Strategier som angir prioriterte utviklingsområder	13
3.3.1. Prioriteringsrekkefølge.....	13
3.3.2. Boligutvikling i Haugesund	13
3.3.3. Boligutvikling i Kopervik, Åkrehamn, Skudeneshavn og Aksdal	14
3.3.4. Boligutvikling i områdesentre	15
3.4. Strategier som gir føringer for det enkelte sted	16
3.4.1. Lokalt tilpasset boligutvikling i de prioriterte områdene	16
4. FØRINGER OG STRATEGISK KART.....	17

1. INNLEDNING

Denne strategien er et redskap for å koordinere boligbyggingen i kommunene Tysvær, Karmøy og Haugesund. Strategien sier hvilke områder i regionen som bør prioriteres for boligbygging, og hvilke områder som ikke bør prioriteres. Regionbyen Haugesund og byene og kommunesentrene Kopervik, Åkrehamn og Aksdal bør prioriteres høyest. Strategien anbefaler at det legges til rette for at minimum 75% av boligveksten i den enkelte kommune kommer i disse byene og kommunesentrene. I tillegg angis et antall områdesentre som også kan prioriteres for boligvekst. Boligvekst i områder utover dette anbefales å holdes til et svært begrenset omfang.

Boligbyggingen i de prioriterte områdene bør bidra til redusert transportbehov, kortere avstander for daglige gjøremål, effektivisering av arealbruken, legge til rette for et godt lokalt tjenestetilbud og gode lokale møteplasser. For å få dette til bør boligbyggingen bygge opp om bysentrene, og i Haugesund også om lokalsentrene. Dette betyr at gangavstand bør være bærende prinsipp for lokalisering innad i de fire byområdene. Konkrete føringer for utnytting og intern lokalisering i de fire byområdene bør utformes på grunnlag av helhetlige analyser av det enkelte prioriterte området.

Kommunene Haugesund, Karmøy og Tysvær er en tett integrert bo- og arbeidsmarkedsregion, som både befolkningsmessig og næringsmessig utgjør tyngdepunktet i Haugalandsregionen. Kommunene har felles utfordringer og felles interesser når det gjelder utvikling og interessehevdning overfor omverdenen. Summen av den enkelte kommunes valg og prioriteringer innenfor boliglokalisering og stedsutvikling har betydning for utviklingen i den samlede regionen. For å styrke regionens attraktivitet som bosteds- og næringsregion er det behov for et kommuneoverskridende perspektiv på bruk av areal, planlegging og utvikling. Målet er å arbeide for et utbyggingsmønster og en prioritert utbyggingsrekkefølge som gagnar de tre kommunene både enkeltvis og samlet sett.

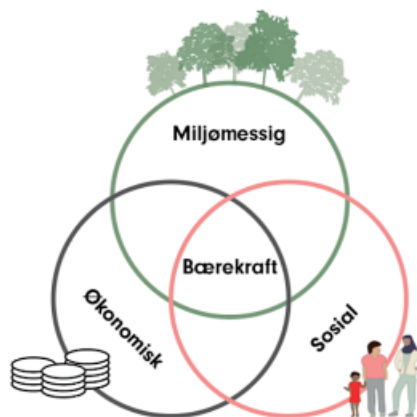
Kommunene har en viktig samfunnsutviklerrolle. De skal mellom annet fastlegge utbyggingsmønster for bolig, næring og infrastruktur, drive by-, steds- og sentrumsutvikling, sikre klima- og miljøhensyn og folkehelse, samt tilrettelegge for næringsutvikling. Kommunenes utviklingsrolle dreier seg dermed om å legge til rette og regulere betingelsene for viktige utviklingstrekk i kommunene. Dette interkommunale plansamarbeidet er ment å motvirke suboptimalisering og lokal konkurranse, og er et grep for å legge grunnlag for at de ulike byene, tettstedene og kvalitetene i kommunene utfyller hverandre.

Arealpolitikken er et viktig virkemiddel i boligpolitikken. Den skal ivareta en rekke nasjonale hensyn knyttet til effektiv arealbruk, samordnet areal- og transport, jordvern, kulturmiljø og naturmangfold. I boligpolitikken må den også ivareta behovet for en god boligforsyning for alle, bokvalitet og sosioøkonomiske hensyn.

1.1. Bakgrunn og formål

Formålet med interkommunal strategi for utbygging av boligarealer i kommunene Haugesund, Karmøy og Tysvær er å legge til rette for en bærekraftig og konkurransedyktig arealutvikling, gjennom en samordnet plan for arealbruken til boligformål. Gjennom en felles utredning og strategi for utbygging av boligområder, søker kommunene å bidra til at investeringer og prioriteringer av boligutvikling lokalt forbedrer regionens konkurranseposisjon som en attraktiv og god bostedsregion. Dette er også i tråd med ulike regionale og nasjonale mål og føringer, der særlig samordnet areal- og transportplanlegging og klima- og miljøhensyn står sentralt.

Med en bærekraftig utvikling er alle de tre dimensjonene viktig. Klima- og miljømessig handler det blant annet om nullutslipp og jordvern. Den sosiale dimensjonen handler mellom annet om rettferdighet og det å skape gode bomiljø og robuste og inkluderende sentre med byliv og møteplasser. Den økonomiske dimensjonen handler blant annet om kommuneøkonomi, og om hvor kommunen skal rette sin offentlige innsats, legge til rette for sosial og teknisk infrastruktur og gode tjenester- spesielt opp mot en stadig aldrende befolkning



Den interkommunale strategien har sin bakgrunn i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (heretter kalt Regionalplanen), vedtatt i Rogaland fylkesting (2016), Hordaland fylkesting (2016) og Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2017). Den regionale planen fastsetter blant annet en prioritert utbyggingsrekkefølge av boligareal, skal legges til grunn i kommuneplanens arealdel i den enkelte kommune. Videre legger Regionalplanen føringer for videre utnyttingsgrad i områdene. I planens handlingsdel ligger det en anmodning om at kommunene Haugesund, Tysvær og Karmøy, skal utarbeide en felles interkommunal plan for utbyggingsrekkefølge. Anmodningen om en interkommunal utbyggingsrekkefølge for boligarealer omtales i Regionalplanens handlingsprogram s. 74:

Med utgangspunkt i de generelle retningslinjer i punkt 10 a, skal Haugesund, Karmøy og Tysvær kommuner utarbeide en interkommunal plan for utbyggingsrekkefølge for boligarealene som framgår av godkjente kommuneplaner.

Ved fastleggelse av utbyggingsrekkefølge skal følgende forhold også vektlegges:

- *Utnyttelse av etablert infrastruktur*
- *Kollektivbetjening og sykkelvegnett*

10. Generelle retningslinjer for prioritering og rekkefølge i boligbyggingen

a. Ny boligbygging skal bygge opp om eksisterende by-, tettsteds- og grøndesentre ved at prioritering og rekkefølge i utbyggingen skjer «innenfra og utover» i hvert senter:

1. *prioritet: Flere boliger i sentrum. Fortetting og transformasjon på allerede bebyggt areal.*
2. *prioritet: Boliger i sentrumsnære områder med høy andel gange og sykling.*
3. *prioritet: Langsiktig rekkefølge-utvikling innenfra og utover i hvert tettsted.*

I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.

11. Koordinert rekkefølge for utbygging av boligområder i bynære områder

Inntil kommunene Haugesund, Karmøy og Tysvær har utarbeidet en interkommunal plan for utbyggingsrekkefølge for boligarealene i allerede godkjente kommuneplaner, bør rekkefølge for utbygging av ledige boligområder i «bynære områder» baseres på faseinndeling 1-3, jf. kart side 40-41, og detaljeres gjennom kommuneplanene. Arealer utenfor fase 1-3 bør vurderes relokalisert, mens fortetting og transformasjon kan skje i alle faser.

- *Potensial i forbindelse med tilrettelegging for bymiljøpakker*

Som grunnlag for planen skal kommunene utrede følgende forhold:

- *Samlet boligbehov i planområdet*
- *Samlet utbyggingspotensial, herunder potensial for fortetting og transformasjon*

1.2. Planstatus og oppfølging

Interkommunal strategi for utbygging av boligarealer er definert og utarbeidet som en interkommunal temaplan. Valget av en temaplan som ikke forankres i plan- og bygningsloven gjør at prosessen med å utarbeide, vedta og iverksette planen baseres på en stor grad av administrativ og politisk tillit, fordi arbeidet står uten formelle verktøy etter plan- og bygningsloven til å sikre dokumentets åpenhet, status eller kraft. Dokumentet gir felles mål og strategier for en ønsket utvikling, samt interkommunale retningslinjer og et felles strategisk kart. Retningslinjene er forpliktende for kommunene til å følge opp i kommuneplanens areal- og samfunnsdel og ved behandling av reguleringsplaner, slik at alle kommunene bidrar til å oppnå de regionale målene. Dokumentet forstås som en avtale mellom kommunene om hvordan boligutviklingen skal prioriteres, både innenfor nåværende og fremtidige arealplaner. Når retningslinjene i strategien er innarbeidet i kommunenes egne planverk imøtekommer dette kravet i Regionalplanen.

Den interkommunale utbyggingsstrategien gir føringer for arealbruken til nye boligområder i de tre kommunene i et langsiktig perspektiv, med formål om å styrke regionen som helhet. Behov for rullering skal vurderes av kommunene samlet.

1.3. Om prosessen

I arbeidet med den interkommunale strategien er det lagt til rette for en bred politisk diskusjon blant de folkevalgte i de tre kommunene. I oppstarten av prosessen ble det utarbeidet et kunnskapsgrunnlag¹ som ble presentert i formannskapene. Videre er kunnskapsgrunnlaget satt under diskusjon i et politisk verksted 2. februar 2021. Det ble også invitert til dialogmøte med byggenæringen der kunnskapsgrunnlaget ble diskutert, og næringslivet kom med sine innspill og synspunkter til den interkommunale strategien. Videre ble det diskutert hvilke prinsipper som skulle ligge til grunn for prioritering og utvikling av boligareal på et politisk verksted 18. februar. Det har vært en administrativ arbeidsgruppe bestående av representanter fra planavdelingene i de tre kommunene.

Forslaget som nå legges fram er utarbeidet på bakgrunn av kunnskapsgrunnlaget, faglige anbefalinger og den politiske diskusjonen i prosessen. Forslaget er utarbeidet av Asplan Viak.

1.4. Sentrale regionale og nasjonale føringer

Regional plan for areal og transport på Haugalandet

Regionale planer med fylkeskommunene som planmyndighet skal legges til grunn for fylkeskommunens virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i fylket. I dette ligger det at planen skaper forpliktelser for kommunene til å søke å følge opp og gjennomføre planen, men den er ikke juridisk bindende. Regional plan for areal og transport har definert 8 mål knyttet til sentrumsutvikling, bolig- og næringsbygging, transport og arealforvaltning på Haugalandet.

¹ Boligarealer Haugalandet (arcgis.com)

Planen bygger på hovedstrategien «By og tettsted», og søker å legge til rette for en utvikling som bygger opp om by-, tettsteds- og grendesentre i alle deler av regionen.

Som vist over skal Haugesund, Karmøy og Tysvær følge opp Regionalplanen med en felles, interkommunal plan som definerer rekkefølge for utbygging av boligområdene i de tre kommunene. Inntil kommunene har utarbeidet en felles plan, bør rekkefølgen i boligbygging følge faseinndelingen i Regionalplanen.

Nasjonale forventninger og FNs 17 bærekraftsmål

I nasjonale forventninger til kommunal- og regional planlegging, vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019, formidler regjeringen den nasjonalt prioriterte politikken. Sentrale utfordringer som pekes på er å skape et bærekraftig velferdssamfunn, å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning, å skape et sosialt bærekraftig samfunn og å skape et trygt samfunn for alle. I 2015 vedtok FN 17 bærekraftsmål, med 169 delmål, som en felles arbeidsplan for verdenssamfunnet. De nasjonale forventningene fremhever FN17 som hovedsporet som skal ligge til grunn for kommunal- og regional planlegging. Bærekraftsbegrepet med sine ulike dimensjoner, er også lagt til grunn for arbeidet med denne interkommunale strategien. Helheten er viktig og alle målene i FN17 er viktig grunnlag for kommunal planlegging, men det er likevel særlig disse målene som har vært relevante i dette arbeidet:



17. Samarbeid for å nå målene



11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn



13. Stoppe klimaendringene



10. Mindre ulikhet

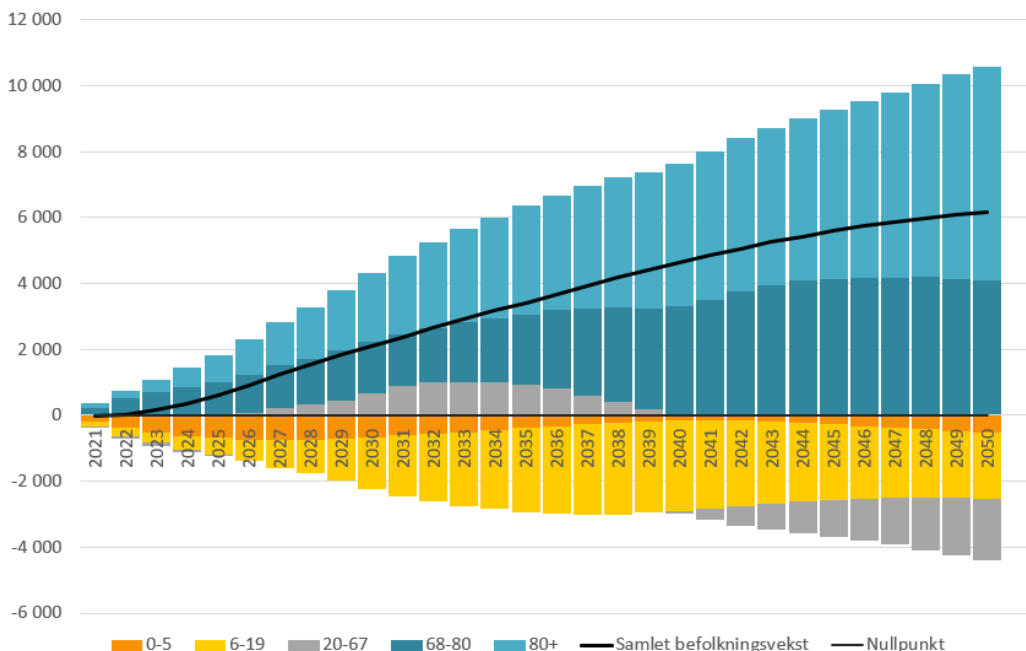


3. God helse og livskvalitet

2. BOLIGAREAL OG BOLIGBEHOV I REGIONEN

For å anslå det framtidige boligbehovet, er det nødvendig å se på den forventede befolkningsveksten. Sammenliknet med perioden fra 2000-2020, forventes det lavere vekst fram mot 2050 for både Haugesund, Karmøy, Tysvær og resten av Haugalandet. Hovedalternativet i SSBs befolkningsframskriving fra 2020 gir en vekst på i overkant av 2000 personer totalt i de tre kommunene fram mot 2030. Fram mot 2050 forventes veksten å bli på rundt 6 000 personer. Det er imidlertid stor forskjell i veksten i de ulike aldersgruppene. Aldersgruppene over 68 år har sterk vekst i hele perioden, mens aldersgruppen i yrkesaktiv alder har svak vekst i begynnelsen og nedgang mot slutten av perioden. Aldersgruppene under 20 år har nedgang den første tiårsperioden, før det stabiliserer seg.

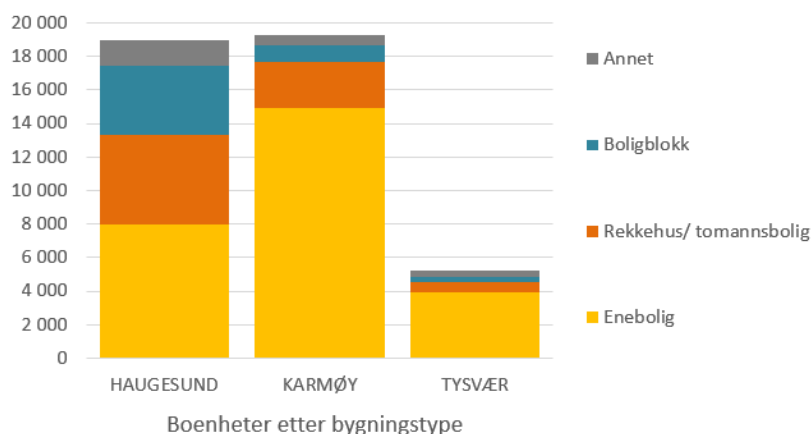
I framtiden vil altså de eldre utgjøre en større andel av befolkningen i Karmøy, Tysvær og Haugesund. Det betyr at boligbehovet vil bli et annet enn det det er i dag.



Figur 2-1. Framskrevet befolkningsvekst, totalt og etter aldersgrupper. Kilde: Hovedalternativ, MMMM, SSB 2020.

Et godt utvalg av boliger innenfor ulike bygningstyper kan bidra til et velfungerende boligmarked der det er mulig å bytte bolig etter ulike behov gjennom livet. Helst bør det være et godt tilbud av ulike boligtyper også helt lokalt.

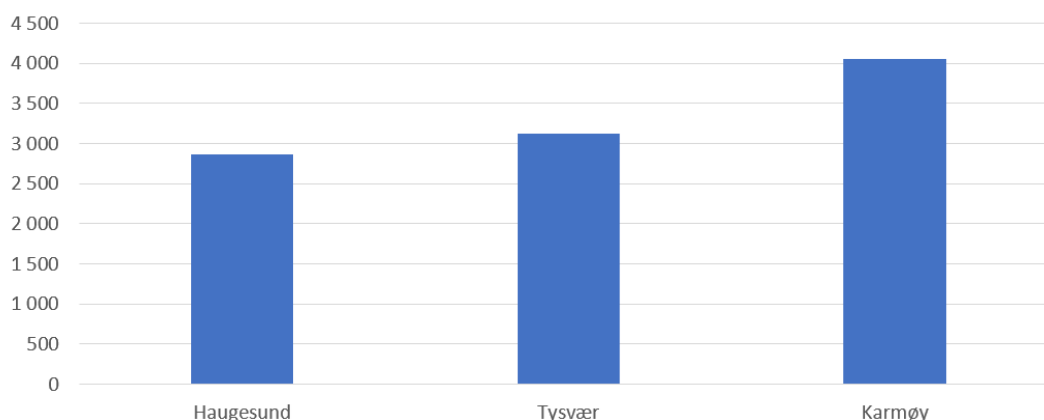
I dag har regionen i overkant av 60 prosent eneboliger, 20 prosent rekkehus og tomannsboliger, og 12 prosent av boligene er leiligheter i boligblokker. Innslaget av leiligheter er størst i Haugesund, og mindre i Karmøy og Tysvær. Den kommende store andelen eldre i den forventede befolkningsveksten understreker behovet for større mangfold av boligtyper i alle deler av regionen.



Figur 2-2. Dagens boliger etter kommune og bygningstype. Kilde: Matrikkelen, 2020.

Basert på befolkningsframskrivingen og avhengig av metode for å beregne antall personer pr. bolig, vil boligbehovet i regionen fram mot 2030 ligge et sted mellom 1000 og 4500 boliger, og mellom 3000 og 6000 boliger fram mot 2050. Dette anslaget ligger markant lavere enn boligbyggingen 2010 og fram til i 2020. Boligbyggingen i denne perioden må ses i sammenheng med befolkningsveksten i samme periode, som ikke er forventet å fortsette.

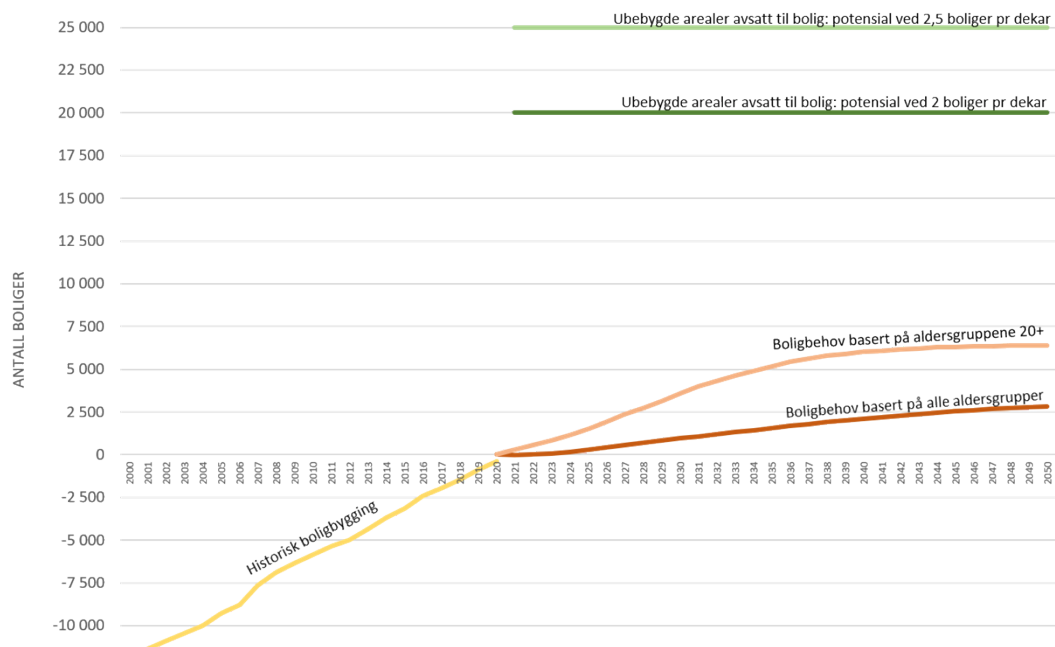
Det finnes en betydelig arealreserve av boligareal i kommuneplanene til Haugesund, Karmøy og Tysvær. En kartlegging av areal avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, fratrukket områder som allerede er bebygget eller hvor det er gitt igangsettingstillatelse til boligbygging, viser at det er en arealreserve på ca. 10 000 dekar. Med en utnyttning på to boliger pr. dekar, gir dette rom for 20 000 boliger. Med en utnyttning på 2,5 boliger pr. dekar, gir det rom for 25 000 boliger. Altså langt høyere enn det boligbehovet som er beregnet. I tillegg kommer arealreserver i områder avsatt til kombinerte formål, potensialer for boligvekst gjennom transformasjon, og potensialer gjennom fortetting i eksisterende boligområder.



Figur 2-3. Ubebygde arealer avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplaner, i dekar pr. kommune

Det er naturlig at arealreserven i noen grad overgår boligbehovet, og kan være nødvendig for å ha en viss fleksibilitet. Men en for stor arealreserve har også noen klare ulemper. Mange og store utbyggingsarealer kan gi kommunen manglende styringskraft og færre virkemidler til å styre arealutviklingen. Samtidig utbygging i mange ulike områder kan gi svært lang tid fra oppstart til ferdig bebygde boligområder. I mellomtiden kan spredt bebyggelse gi dårlige vilkår for lokal service som

handel, kollektivtransport og livskraftige sentre, og gi kommunen økte utgifter til teknisk og sosial infrastruktur.



Figur 2-4. Boligbehov, historisk boligbygging og ubebygde arealer avsatt til boligformål. Kilder: Befolkningsframskriving, SSB 2020 (grunnlag for boligbehovsberegning), Matrikkelen 2020 (grunnlag for historisk boligbygging), gjeldende kommuneplaner (grunnlag for beregning av ubebygde arealer avsatt til boligbygging).

En aldrende befolkning og forventet nedgang i befolkningsveksten, sammen med et stort samlet areal avsatt til boligbygging, gjør at det er behov for å prioritere noen utviklingsarealer for bolig framfor andre. Lav vekst og store boligarealer, gjør at det kan være vanskelig for kommunene å styre utviklingen i en retning som gir potensial for mindre transportbehov, mer attraktive lokalsamfunn, god utnytting av teknisk og sosial infrastruktur og en konkurransedyktig region.

3. STRATEGI FOR UTBYGGING AV BOLIGAREALER

En viktig målsetning med utbyggingsstrategien er at den skal bidra til en bærekraftig utvikling av regionen, både sosialt, økonomisk og klimamessig, i tråd med FNs bærekraftsmål. For å oppnå en sosialt bærekraftig boligregion, må boligområder tilrettelegges med mennesker i fokus, med tilgang på ulike boligtyper, samt møteplasser og lokale tilbud og funksjoner som stimulerer til sosial kontakt, deltagelse og tilhørighet. For å bidra til en økonomisk bærekraftig region må boligarealene utnytte kapasiteten i eksisterende infrastruktur best mulig, for å kostnadsminimere offentlige investerings- og driftsutgifter. For å bidra til overgangen til et lavutslippssamfunn er det viktig å planlegge for å minimere personbiltrafikken. Boligbygging bør da prioriteres i områder det er enkelt å velge gange, sykkel og kollektiv som transportmiddel.

Med dette som rammeverk legger derfor strategien til grunn at store deler av utbyggingen skal skje i byer og kommunesentre.

3.1. Mål og strategier

Karmøy, Haugesund og Tysvær kommuner legger til rette for at utbyggings- og bosettingsmønsteret i regionen bygger opp under utviklingen av en bærekraftig, attraktiv og god bostedsregion. Dette vil blant annet kunne bidra til en region som kan hevde seg i konkurransen om innflyttere, gjennom å skape et velfungerende regionalt bolig- og arbeidsmarked.

Bærekraftig utvikling er et overordnet mål for samfunnsutviklingen både lokalt, regionalt, nasjonalt og globalt. Med utgangspunkt i FN17 og bærekraftsmodellen er det satt tre delmål:

- Haugesund, Karmøy og Tysvær kommuner skal fremme bærekraftig by- og stedsutvikling. I byområdet Haugesund skal nullvekst for personbiltrafikk ligge til grunn.
- Haugesund, Karmøy og Tysvær kommuner skal prioritere boligbygging i områder som utnytter eksisterende sosial, teknisk, samferdsels- og grønn infrastruktur.
- Utbyggings- og bosettingsmønsteret i Haugesund, Karmøy og Tysvær kommuner skal styrke lokalsamfunnene og bygge opp under identitet, særpreg, sosiale møteplasser, funksjoner og tjenester og legge til rette for bolig for alle innenfor den klimavennlige utbyggingsstrukturen.

De påfølgende kapitlene i dette dokumentet beskriver strategiene, som er delt inn i tre kategorier:

Strategier for hele regionen	<ul style="list-style-type: none">- Samarbeid i regionen- Bidra til et variert boligmarked- Offentlige innsats i prioriterte områder
Strategier som angir områder prioritert for boligbygging	<ul style="list-style-type: none">- Styrke regionbyen- Styrke byer og kommunesentre- Boligutvikling i områdesentre mellom byer og kommunesentre- Svært begrenset boligbygging utenfor de prioriterte områdene
Strategier som gir føringer for det enkelte sted	<ul style="list-style-type: none">- Lokalt tilpasset boligutvikling i de prioriterte områdene

3.2. Strategier for hele regionen:

3.2.1. Samarbeid i regionen

Boliger er en av de viktigste driverne i by- og stedsutvikling, og boligutbygging er et fellesanliggende mellom kommunene i en tettvevd bo- og arbeidsregion som Haugalandet. Utvikling av større boligareal og lokalisering av dette i én kommune, vil også påvirke de andre kommunene. Det regionale perspektivet blir mer og mer aktuelt i den økte konkurransen mellom byer/regioner. Byer og regioner konkurrerer i stor grad om å tiltrekke seg nye innbyggere og kvalifisert arbeidskraft, gjennom å tilby livskvalitet, attraktive bomiljøer og bredt arbeidsmarked.

Felles mål og en koordinert strategi for utbygging av boligareal i Haugesund, Karmøy og Tysvær er grep for å styrke den bærekraftige utviklingen av regionen, forbedre regionens konkurranseposisjon og å skape en attraktiv og god bostedsregion. I tillegg vil det gi større gjennomslagskraft for å få statlig finansiering til samferdselsprosjekt, gjennom potensiell byvekstavtale, og på kortere sikt bidrag fra ny tilskuddsordning i forslag til Nasjonal transportplan (NTP) 2022 – 2033, der Haugesund er ett av fem byområder som kan få midler til mindre investeringer i gang- og sykkelveier og kollektivtiltak tidlig i den nye NTP-perioden. I forslaget er det avsatt en pott på 600 millioner som skal styrke muligheten for å nå nullvekstmålet.

Å utvikle felles, interkommunale mål og verdier kan leve side om side med konkurrerende aktiviteter kommunene imellom, dersom den regionale utviklingen bygger på et likeverdig og velfungerende samarbeid.

Proessen med å utarbeide den interkommunale strategien er tuftet på politisk og administrativt samarbeid og dialog, og gjennomføringen er avhengig av at dette samarbeidet fortsetter og utvikles videre. Strategien legger grunnlag for et forpliktende samarbeid mellom kommunene, og det er et felles ansvar at målene i strategien nås, og at retningslinjene blir fulgt opp i kommunenes eget arbeid.

Private utbyggere og grunneiere er kommunenes viktigste samarbeidspartnere i utvikling av boligområder. En prioritering av utbyggingsrekkefølge for boligområder vil på lengre sikt gi større forutsigbarhet for de private aktørene. En prioritering innebærer nødvendigvis at noen områder som er avsatt til boligformål vil bli prioritert bort eller kan utvikles lengre fram i tid, og dette vil i en overgangsperiode oppleves som uforutsigbare styringssignaler fra kommunene. For å styrke den bærekraftige utviklingen i regionen, er dette likevel viktige grep å ta.

Kommunene bør følge opp interkommunal strategi for utbygging av boligarealer gjennom formaliserte politiske og administrative plansamarbeid.

Kommunene bør koordinere en jevnlig dialog med utbyggere og grunneiere om boligbehov og boligplaner gjennom boligforum eller tilsvarende arena.

3.2.2. Bidra til et variert boligmarked

Et bærekraftig byområde må ha gode bomiljøer for alle. Det betyr at boligtilbudet bør være tilpasset alle aldergrupper og at det bør finnes boliger i ulike prissegment, og bomiljøer tilpasset ulike preferanser. Befolkningsframskrivingene viser at det i framtiden vil bli en større andel eldre på Haugalandet enn i dag. Dette får betydning for hvilke typer boliger som bør utvikles. Muligheten for å finne en riktig bolig for den enkelte bør ikke bare finnes på regionalt nivå, det bør være et bredt utvalg også på helt lokalt nivå, slik at alle deler av befolkningen kan nyte godt av den klimavennlige

by- og tettstedstrukturen. En slik boligsammensetning vil gi et mer fleksibelt boligmarked og legge til rette for bedre utnyttelse av boligmassen. Det vil også kunne bidra til å gjøre regionen til et attraktivt boområde for mange, og gi en variert boligregion med levende og komplette lokalmiljøer.

For å legge til rette for et variert boligmarked, bør kommunene utforme en tydelig utbyggings og boligpolitikk som vektlegger bolig for alle. En slik politikk bør konkretiseres i et boligprogram.

Kommunene bør utforme et boligprogram som tallfester målsettinger om boligtyper og vektlegger boligmuligheter for alle.

3.2.3. Offentlig innsats i prioriterte områder

Å styre veksten i ønsket retning krever at noen områder blir prioritert fremfor andre. Ved en tydelig bolig- og utbyggingspolitikk kan offentlig innsats og virkemiddelbruk styres inn mot prioriterte områder for å svare ut behovene og gjeldende politikk. Hvor kommunene eksempelvis velger å etablere skoler og annen sosial infrastruktur påvirker bosettingsmønsteret og hvem som bosetter seg der. Sentrale elementer i kommunenes boligpolitikk er:



Figur 3-1. Elementer i en hehetlig boligpolitikk, sammenheng mellom utfordringer, forankring og bruk av virkemidler tilpasset situasjonen, Asplan Viak, 2018.

Kommunene bør prioritere boligbygging i områder som utnytter eksisterende sosial, teknisk- og grønn infrastruktur for å minimere kommunenes investeringer i slik infrastruktur.

Kommunenes virkemidler bør bygge oppunder samfunnsbehov og ønsket utvikling.

3.3. Strategier som angir prioriterte utviklingsområder

3.3.1. Prioriteringsrekkefølge

Som vist i kunnskapsgrunnlaget² forventes det lavere befolkningsvekst fram mot 2050 for både Haugesund, Karmøy, Tysvær og resten av Haugalandet, sammenlignet med perioden 2000-2020.

For å kunne utnytte den forventede veksten på best mulig måte, bør det legges til rette for at veksten i størst mulig grad kanaliseres til noen utvalgte områder slik at disse kan oppnå en kritisk masse som gjør det mulig å opprettholde og utvikle gode tilbud for innbyggerne som handel, service, samferdsel og sosial infrastruktur. Den begrensede forventede veksten i byene og kommunesentrene Haugesund, Aksdal, Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn bør prioriteres høyt.

I tillegg kan boligutvikling prioriteres i angitte områdesentre, som primært ligger mellom byene og kommunesentrene, og dermed kan bidra til å legge til rette for kollektivtransportens markedsgrunnlag.

En gjennomgang av uutbygde arealer avsatt til bolig i gjeldende kommuneplaner, viser at regionen har store arealreserver, og det finnes potensial for å løse store deler av regionens boligbehov i de prioriterte vekstområdene. Dette kan i stor grad skje i områder innenfor byene og kommunesentrene som er avsatt, men ikke utbygd til boligformål. Men det ligger også betydelige potensialer i fortetting og transformasjon i disse områdene

De største ubebygde arealene avsatt til boligbygging ligger allikevel utenfor de prioriterte vekstområdene. En utbygging av disse områdene vil undergrave strategien om å kanalisere boligveksten inn i de prioriterte områdene, og bør derfor unngås. Disse arealene kan imidlertid ha en rolle som arealreserve dersom befolkningsveksten på sikt skulle tilsi et økt boligbehov.

Også utbygging i øvrige, ikke-prioriterte områder kan undergrave strategien om å bygge opp de prioriterte områdene, og bør derfor kun tillates i svært begrenset omfang, som eksempelvis enkeltboliger i eksisterende bomiljøer.

Boligbygging i Haugesund by, Aksdal, Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn prioriteres høyt.

Boligbygging i områdesentre kan vurderes, men bør ikke skje på bekostning av boligbygging i byområdene.

Områder avsatt til bolig, utenfor byene, kommunesentrene og områdesentrene, bør ikke prioriteres med mindre boligbehovet i regionen på sikt skulle tilsi det.

Utbygging i øvrige områder i regionen bør kun skje i svært begrenset omfang.

3.3.2. Boligutvikling i Haugesund

Lavere befolkningsvekst og sterkere aldring er utviklingstrekk som slår inn over hele landet, noe som øker konkurransen om tilflyttere mellom regioner. Kommuner og regioner kan i begrenset grad påvirke netto befolkningsutvikling – men de kan i noen grad påvirke indirekte, gjennom lokalt utviklingsarbeid med mål om å styrke attraktiviteten til kommunen eller regionen. En sterk og attraktiv region trenger et sterkt regionsenter som en motor for næringsliv, kunnskap, kapital, kultur, service, kreativitet og innovasjon.

Et av Haugalandets klare fortrinn er Haugesund bys byliv, mangfold og urbane kvaliteter. Haugesund som regional motor skal kunne ivareta en særskilt rolle i regionen og tilby noe helt spesielt som de mindre byene og sentrene i regionen ikke har samme mulighet å skape. Tilrettelegging for vekst som

² Boligarealer Haugalandet (arctis.com)

bidrar til å styrke Haugesund som regionby bør prioriteres. Dette innebærer også å tilrettelegge for vekst på steder som naturlig bygger opp om regionbyen. Byområdet Haugesund deles av to kommuner, ved at en sørlig del, ved Norheim, ligger i Karmøy kommune. Boligutvikling her bør ses i sammenheng med øvrig boligutvikling i byen.

Byens utvikling påvirker den samlede regionale utviklingen, og vekst som bidrar til å styrke Haugesund som regionby har strategisk betydning også for nabokommunene. Det anbefales derfor at Haugesund kommune legger til rette for at minimum 75% av kommunens boligvekst blir løst innenfor byområdet Haugesund.

Det bør tilrettelegges for at minimum 75% av boligveksten i Haugesund kommune blir løst innenfor byområdet Haugesund. Det bør tilrettelegges for boliger med høy arealutnyttelse i Haugesund sentrum. Boligutvikling i byområdet rundt sentrum bør støtte opp om sentrum, men også om lokalsentre i bydelene.

3.3.3. Boligutvikling i Kopervik, Åkrehamn, Skudeneshavn og Aksdal

Haugalandet har en by- og tettstedstruktur med flere små byer og tettsteder i et variert miljø. Det er ønskelig å forsterke de eksisterende stedene slik at flere av dem får en kritisk masse som kan gi innbyggerne et godt lokalt tilbud. I dette ligger det at mange av hverdagens gjøremål kan utføres i lokalmiljøet, eller innenfor gangavstand fra hjemmet. For å få dette til må det være nok innbyggere til at det er mulig å etablere de nødvendige tjenestene. Dette kan for eksempel være skoler, barnehager, legesenter, eldresenter, handelsmuligheter og ulike former for service og kultur. Til sammen kan alt dette legge til rette for gode møteplasser og god stedsutvikling. Den forventede befolkningsveksten alene er ikke stor nok til å oppnå kritisk masse noe sted isolert sett, den må komme i tillegg til det som finnes fra før. Dersom beskjedne vekst spres på for mange steder, vil mulighetene for å legge til rette for gode lokaltilbud og levende byer og tettsteder bli små. Derfor må den forventede veksten i stor grad kanaliseres mot noen få utvalgte områder som har et godt eksisterende befolkningsgrunnlag, slik at effekten blir størst mulig. En kanalisering av boligveksten mot noen få utvalgte områder vil også bidra å utnytte eksisterende samferdselssystem og til å skjerme jordbruksarealer fra nedbygging, enten til boligformål eller til samferdselsformål for å betjene nye boligområder.

Det bør legges til rette for at minimum 75% av boligveksten i Karmøy kommune blir løst i Kopervik, Åkrehamn, Skudeneshavn og kommunens del av byområdet Haugesund.

Det bør legges til rette for at minimum 75% av boligveksten i Tysvær kommune blir løst i Aksdal.

3.3.4. Boligutvikling i områdesentre

Områdesentrene er i hovedsak knutepunkter mellom byene og kommunesentrene angitt i punkt. 3.3.2 og 3.3.3. Når byene og kommunesentrene anbefales å ta minimum 75% av veksten, kan det gi grunnlag for effektive kollektivforbindelser på sikt. Effektiv kollektivtransport er et viktig bidrag for å oppnå større transportkapasitet, mindre bilavhengighet, bedre økonomisk drift av kollektivrutene og lavere klimagassutslipp. Et stort nok markedsgrunnlag er en viktig premis for at en slik utvikling skal være mulig. Boligutvikling i de angitte områdesentrene, som primært ligger mellom byene kan bidra til at det i fremtiden kan være mulig å etablere effektiv kollektivtransport på strekningene, forutsatt at det legges til rette for korte gangavstander til kollektivknutepunktet. I tillegg til områdesentre som ligger mellom byene og kommunesentrene, er også Skudeneshavn lagt inn i denne kategorien på grunn av byens posisjon og historie i regionen, og for å sikre mulighetene for en utvikling også her.

Boligbygging i områdesentre kan vurderes, men bør ikke skje på bekostning av boligbygging i byområdene.

3.4. Strategier som gir føringer for det enkelte sted

3.4.1. Lokalt tilpasset boligutvikling i de prioriterte områdene

Det bør legges til rette for at de utpekte byene skal kunne ta minimum 75% av boligveksten i den enkelte kommune. Dette bør gjøres på en måte som gir varierte boligtyper, tilrettelagt for alle. Ved å konsentrere veksten kan det gis grunnlag for variert tjenestetilbud og gode sosiale møteplasser. Det betyr at det bør legges til rette for livskraftige sentrum og lokalsentre gjennom vektlegging av korte avstander og attraktive forbindelser som fremmer gange for de daglige gjøremålene i lokalområdet. All boligutvikling bør støtte opp om det lokale senteret.

Det forventes moderat befolkningsvekst på Haugalandet, men innenfor de eldre aldersgruppene forventes en stor økning. For å tilby boliger for alle livsfaser og for alle lag av befolkningen, er det viktig med et bredt spekter av boligtyper og boliger i ulike prissegmenter også lokalt. Dette vil gjøre det lettere for befolkningen å kunne ha hele boligkarrieren i nærområdet, og kan gi bedre utnyttning av boligmassen.

For å oppnå alt dette er det avgjørende at føringer om rekkefølge, utnyttelsesgrad, boligtyper og utforming gis på bakgrunn av lokale fortrinn og en helhetlig forståelse av det enkelte området. Det bør legges til rette for at 75% av boligveksten i den enkelte kommune kan tas innenfor de prioriterte byene og kommunesentrene, men konkrete føringer om hvordan, hvor tett og i hvilken rekkefølge dette bør skje, må avgjøres av den enkelte kommune med utgangspunkt i vurderinger som omhandler hele byen og som ser boligutvikling i sammenheng med lokal sentrumsutvikling og lokal mobilitet. Dette kan for eksempel løses gjennom en stedsanalyse i arbeidet med kommuneplanens arealdel. En slik vurdering bør også belyse potensialet for transformasjon og fortetting før nye utbyggingsarealer tas i bruk.

Egnet tetthet og rekkefølge for boligutvikling i det enkelte prioriterte området bør bestemmes av kommunen, på bakgrunn av en vurdering som setter boligutviklingen inn i en større sammenheng og ser på lokale potensialer knyttet til sentrumsutvikling, gode og varierte bomiljøer og lokal mobilitet.

4. FØRINGER OG STRATEGISK KART

Kommunene bør følge opp interkommunal strategi for utbygging av boligarealer gjennom formaliserte politiske og administrative plansamarbeid.

Kommunene bør koordinere en jevnlig dialog med utbyggere og grunneiere om boligplaner gjennom boligforum eller tilsvarende arena

Kommunene bør utforme et boligprogram som tallfester målsettinger om boligtyper og vektlegger boligmuligheter for et bredt lag av befolkningen.

Kommunene bør prioritere boligbygging i områder som utnytter eksisterende sosial, teknisk- og grønn infrastruktur for å minimere kommunenes investeringer i slik infrastruktur.

Kommunenes virkemidler bør bygge oppunder samfunnsbehov og ønsket utvikling.

Boligbygging i Haugesund by, Akسدal, Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn prioriteres høyt.

Boligbygging i områdesentre kan vurderes, men bør ikke skje på bekostning av boligbygging i byområdene.

Områder avsatt til bolig, utenfor byene, kommunesentrene og områdesentrene, bør ikke prioriteres med mindre boligbehovet i regionen på sikt skulle tilsi det.

Utbygging i øvrige områder i regionen bør kun skje i svært begrenset omfang.

Det bør tilrettelegges for at minimum 75% av boligveksten i Haugesund kommune blir løst innenfor byområdet Haugesund. Det bør tilrettelegges for boliger med høy arealutnyttelse i Haugesund sentrum. Boligutvikling i byområdet rundt sentrum bør støtte opp om sentrum, men også om lokalsentre i bydelene.

Det bør legges til rette for at minimum 75% av boligveksten i Karmøy kommune blir løst i Kopervik, Åkrehamn, Skudeneshavn og kommunens del av byområdet Haugesund.

Det bør legges til rette for at minimum 75% av boligveksten i Tysvær kommune blir løst i Akسدal.

Boligbygging i områdesentre kan vurderes, men bør ikke skje på bekostning av boligbygging i byområdene.

Egnet tetthet og rekkefølge for boligutvikling i det enkelte prioriterte området bør bestemmes av kommunen, på bakgrunn av en vurdering som setter boligutviklingen inn i en større sammenheng og ser på lokale potensialer knyttet til sentrumsutvikling, gode og varierte bomiljøer og lokal mobilitet.

