



Høringsversjon 14.09.2018

Supplerende planbeskrivelse

Kommunedelplan for Haugesund sentrum

Sentrumsplanen

Rullering 2018



Innhold

Innledning.....	1
<i>Sentrumsplanen er styringsverktøy for søknadspliktige tiltak i Haugesund sentrum.</i>	1
I 2018 revideringen er tema innenfor arkitektur, stedsidentitet og byform prioritert.....	2
Planområdet	4
Rammer for planarbeidet	4
De ulike temaene ved rulleringen i 2018.....	7
Fortetningsanalyse - Detaljering av mulighetsstudie for fortetting.....	7
Detaljering av hensynssoner kulturmiljø	7
Offentlige byrom – Formingsveileder og utsmykking	8
Felles uteoppholdsarealer med lek.....	9
Revidering av soneinndeling i sentrum (overgang mellom sone 1 og sone 2).	10
Havnepromenade (strandpromenade/kyststi) mellom sentrum og Asalvika badeplass.....	12
Det skal vurderes fortetting/fornyning av hele kvartal	12
Renovasjon.....	12
Gjennomgang av bestemmelser og retningslinjer.....	12
Utnytting av boligmassene	14
Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.....	15
Utbyggingsavtaler	16
Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak.....	16
Midlertidige og flyttbare konstruksjoner.....	16
Mindre anlegg for offentlig infrastruktur.....	16

Innledning

Kommunedelplan for Haugesund sentrum, også forkortet til Sentrumsplanen, ble vedtatt i 2015. Planbeskrivelsen fra 2015 er fortsatt gjeldende og tilgjengelig fra [kommunens nettside](#).

Rulleringen har til hensikt å følge opp samfunnsdelens mål styrke Haugesund sentrum som det urbane regionsenter, videreutvikle sentrum med flere boliger i byen, forsterke den vakre og attraktive byen, og bygge opp under den tilgjengelige byen, byliv for alle. Hensikten er å gjøre det mer forutsigbart og enklere å finne fram i bestemmelsene som gjelder for sentrumsområdet i Haugesund.

Sentrumsplanen er styringsverktøy for søknadspliktige tiltak i Haugesund sentrum.

Planen omfatter juridisk bindende plankart bestemmelser, samt tilhørende retningslinjer, planomtale, grunnlagsdokumenter og illustrasjonskart.

Kommuneplanens arealdel er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1–6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16 (innsigelse). Tiltak etter § 1–6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1.

Planbeskrivelsen er informasjon om bakgrunnen, hensikten og vurderinger som ligger til grunn for de nye plangrepene. Grunnlagsdokument og illustrasjoner supplerer planomtalen og kan brukes i saksutredninger.

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt, med unntak av parkeringskrav der motstrid.

Bestemmelser og plankartet i Sentrumsplanen er juridisk bindende for framtidig arealbruk og gjelder i planområdet med de presiseringer og endringer som fremgår under. Tretten temakart er gjort juridisk bindende gjennom fastsetting i bestemmelser. Av praktiske grunner er innholdet strukturert etter inndeling i plan- og bygningsloven. Det er gitt bestemmelser og retningslinjer både generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.

Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. De kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for vedtak.

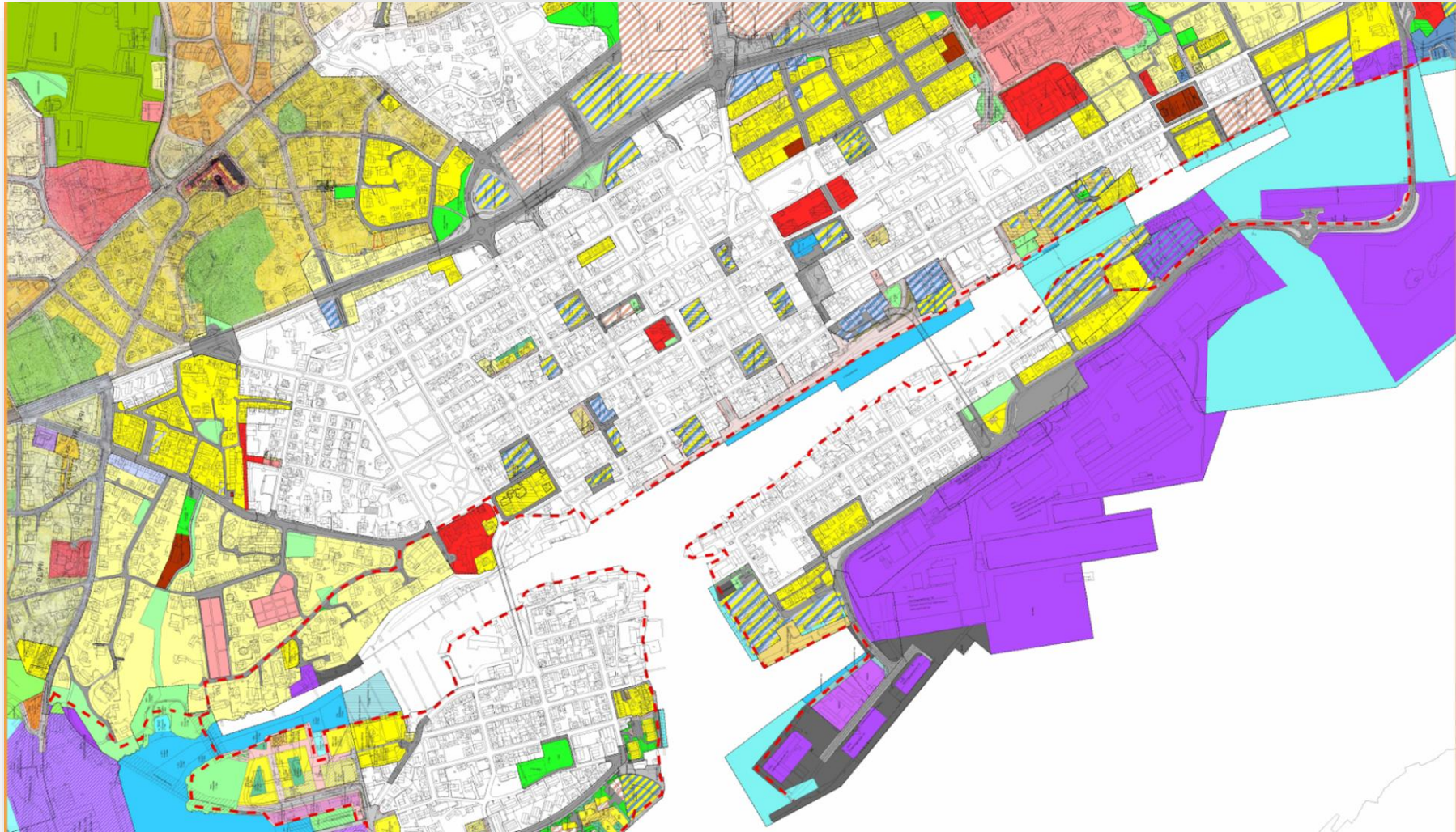
Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene og plankartet må behandles som plansak, eller dispensasjonssak med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Ved dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale føringer, jf. plan- og bygningslovens § 19-2, fjerde ledd.

Fravik, unntak og dispensasjon brukes vekselvis i dagligtale, men som hovedregel vil en bestemmelse som gir «unntak» ikke kreve dispensasjon. Dersom en retningslinje omtaler fravik eller unntak, vil det være retningsgivende i vurderingen av en dispensasjon. Hovedregelen er likevel at det først skal vurderes om «Endring av reguleringsplan» etter pbl § 12-14 kan være mest formålstjenlig.

Hensikten med planen er å detaljere kommuneplanens samfunns- og arealdel for Haugesund sentrum. Planen oppdaterer området med gjeldende nasjonale, regionale og lokale føringer for samfunnsutvikling og arealbruk. Planen har fokus på samfunnsplanens tema innen: Det urbane regionsenteret, Bolig i byen, En vakker og attraktiv by og Den tilgjengelige byen.

Utformingen og detaljeringen av kommunedelplanens arealbruk, hensynssoner og bestemmelser varierer mye fra plan til plan, avhengig av om planen bare skal binde opp overordnede spørsmål og være grunnlag for videre detaljplanlegging, eller om den (også) forutsetter å være avklarende for gjennomføring av ulike tiltak. I Haugesund sentrum er ca. 2/3 av planområdet detaljregulert (Figur 1), og kommunedelplanen har derav til formål å være tilstrekkelig detaljert til å avklare en stor grad av mindre nye tiltak uten plankrav.

I 2018 revideringen er tema innenfor arkitektur, stedsidentitet og byform prioritert. De ulike temaene som er del av rulleringen utdypes nærmere under. Forenkling, tydeligere språk og mer konkrete bestemmelser og retningslinjer skal sikre en mer effektiv og forutsigbar forvaltning. Sentrumsplanens bestemmelser er økt i antall, fordi den nå også inkluderer kommuneplanens bestemmelser – der relevant for sentrum. Dette gjør at det ikke vil være nødvendig å anvende de to planene parallelt for å vurdere tiltak.

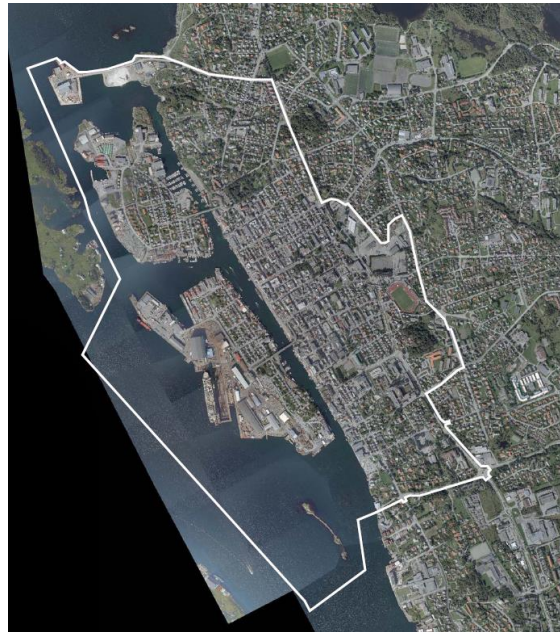


Figur 1: Utsnitt fra dagens situasjon (14.09.2018). Areal med farge er regulert. Områder uten farge er ikke regulert.

Planområdet

Planens avgrensning vil ikke bli endret i forhold til gjeldende kommunedelplan for Haugesund sentrum, vedtatt 09.09.2015, med siste mindre endring vedtatt 06.04.2017.

Hovedsakelig består planområdet av kvadraturen i Haugesund sentrum inkludert byøyene Risøy og Hasseløy. I nord strekker området seg opp til Skillebekkgata og i sør til Storasundgata. Mot øst er Karmsundgata et skille, med unntak av Flotmyr-området.



Rammer for planarbeidet

Overordnede føringer

Det er i høy grad sammenfall mellom nasjonale, regionale og lokale overordnede føringer. For å få endret reisemiddelfordeling er det en klar bevissthet om viktigheten av lokalisering og arealbruk. En høyere tetthet i byer og tettsteder setter søkelys på arkitektur, kvalitet i byform og stedsidentitet.

Nasjonale føringer

Nasjonale føringer i form av lover, Stortingsmeldinger, bestemmelser og retningslinjer og forventninger til planarbeidet:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008.
Rullering av kommunedelplan gjennomføres etter plan- og bygningslovens § 11-4.

Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) av 1. januar 2012

Folkehelseloven skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelseloven løfter frem fem grunnleggende prinsipper for folkehelsearbeidet: Prinsippet om å utjevne sosiale helseforskjeller, «helse i alt vi gjør» (Health in All Policies), bærekraftig utvikling, føre-var og medvirkning.

Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 1978

Kulturminneloven har til formål å verne kulturminner og kulturmiljøer både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

St.meld.nr. 35 (2012-2013) påpeker at det er et nasjonalt mål at bl.a. det årlige tapet av, og skade på, verneverdige kulturminner og kulturmiljøer skal minimeres.

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 (Naturmangfoldloven)

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.

Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven av 1. januar 2015

Formålet med bestemmelsene er å klargjøre virkningene av planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredninger skal sikre at disse virkningene blir tatt i betraktning under planlegging av planen og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, planen kan gjennomføres.

Nasjonal forventninger til regional og kommunal planlegging, 12.06.2015

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger. Regjeringen vektlegger:

- Gode og effektive planprosesser
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

Statlig planretningslinje for klima – og energiplanlegging i kommunene (2009)

Formålet med disse statlige planretningslinjene er å:

- a. sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
- b. sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
- c. sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014

Planretningslinjens mål er at:

«Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.»

Nasjonal transportplan 2018-2029, Meld. St. 33 (2016–2017)

Nasjonal transportplan 2018–2029 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede og langsiktige målet i transportpolitikken, som er:

Et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.

De tre hovedmålene i planen er å:

- Bedre framkommelighet for personer og gods i hele landet
- Redusere transportulykkene i tråd med nullvisjonen
- Redusere klimagassutslippene i tråd med en omstilling mot et lavutslippssamfunn og redusere andre negative miljøkonsekvenser

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen (1995)

Viktige nasjonale mål er å:

«Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.»

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven).

Regionale føringer

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet, vedtatt 14. juni 2016 i Rogaland, 5. oktober 2016 i Hordaland, 21. juni 2017 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Regionalplan for areal og transport gir utgangspunkt for rulleringen og er særlig viktig når det gjelder bestemmelser og retningslinjer knyttet til bokvalitet og uteopphold.

Fylkesdelplan for universell utforming 2014-2017

Regionalplan for energi og klima, vedtatt 16. februar 2010

Regionalplan for et inkluderende samfunn, vedtatt 8. juni 2010

Regionalplan for folkehelse 2013-2017, vedtatt 11. desember 2012

De ulike temaene ved rulleringen i 2018

Fortettingsanalyse - Detaljering av mulighetsstudie for fortetting

En detaljering av mulighetsstudie for fortetting følger opp delmål om å styrke Haugesund sentrum som regionsenter.

Delmål:

- Haugesund sentrum skal være regionens viktigste senter for handel, offentlig og privat tjenesteyting, kultur, uteliv, opplevelser og arbeidsplasser.
- Haugesund kommune skal legge til rette for økt boligbygging i sentrum slik at flere bor og lever i byen; en forutsetning for et levende og urbant regionsenter.

I 2015 ble det utført en fortettingsanalyse for Haugesund sentrum som tar for seg hele 41 kvartaler. Kvartalene ble gjennomgått for å kartlegge fortettpotensialet i Haugesund sentrum. Analysen kartla ledige tomter med stort potensial for infill/nybygg og eiendommer med lav utnyttelse og/eller svak arkitektonisk/kulturhistorisk verdi.

I denne rulleringen er det utført en detaljering av analysen. I analysen har vi gått nærmere inn på 18 sentrale kvartaler. Av disse kvartalene er det 7 kvartaler som ble vurdert med potensiale for fortetting med høyere byggehøyder enn gjeldende makshøyder. I analysen er det gjort oppriss og det vises 3D-modell av eksisterende bebyggelse og nytt fortettpotensial. De nye byggehøydene vist i fortettpotensialanalysen er retningsgivende ved regulering av ny bebyggelse. Revidert fortettpotensialanalyse for Haugesund sentrum ligger vedlagt.



Detaljering av hensynssoner kulturmiljø

Detaljering av hensynssoner er en direkte oppfølging av delmålet om å styrke byens identitet og videreutvikle Haugesund som en vakker og attraktiv by.

Delmål:

- Haugesund sentrum skal ha en styrket identitet ved at det bygges nyskapende arkitektur som tilfører byen nye kvaliteter, samtidig som byens kulturhistoriske bygningsskape er forvaltet på en god måte.

Innenfor kommunedelplan for Haugesund sentrum er det i dag 10 ulike hensynssoner for kulturmiljø, beskrevet i egen rapport. Arbeidet er en oppfølging av delmålet i

kommunedelplanen om å styrke byens identitet og videreutvikle Haugesund som en vakker og attraktiv by. Etablering av hensynssoner gir enhetlige og tydelige retningslinjer for forvaltning, bevaring og utvikling.

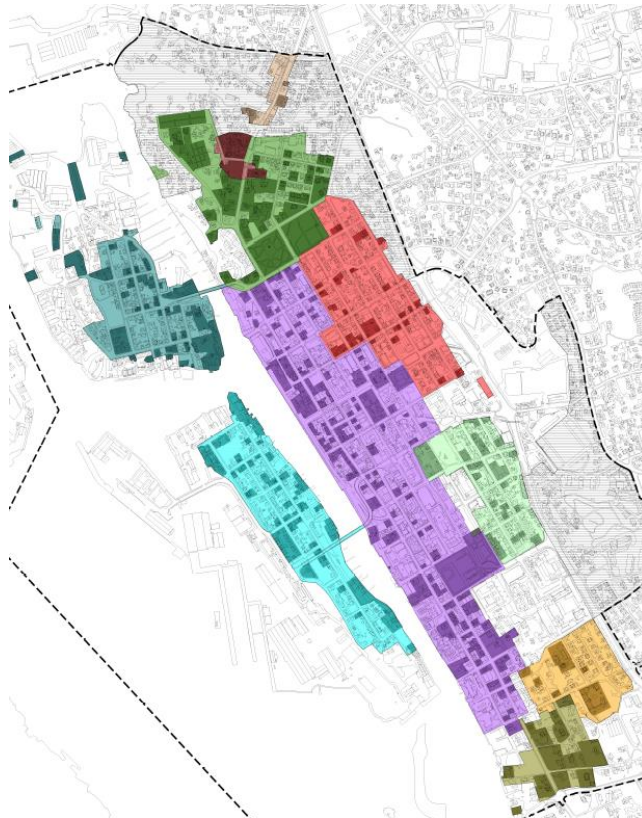
Bygningsmassen innenfor hensynssonene utgjør tilsammen viktige kulturmiljø og bylandskap. Innenfor hensynssonene er det mange muligheter for nybygg og fortetting. Hensynssonene er i sentrumsplanen en verktøykasse for å kunne etterse strøkskarakter. Nye tiltak skal utformes slik at helheten styrkes.

Samtlige soner er nå gjennomgått for en større detaljering av verneverdi. Kulturminner av høy bevaringsverdi, det vil si som er fredet etter kulturminneloven, er regulert til spesialområde bevaring eller er vurdert av Byantikvaren å ha høy bevaringsverdi, er nå avmerket og listeført under hver enkelt hensynssone. De er også listet i planbestemmelsene. Noen av hensynssonene utvidet i omfang, og det er gjort korrektur. Hensikten med detaljeringen er å gi bedre informasjon og gi en bedre forutsigbarhet for utbygger og tiltakshaver, i tillegg til å være et nyttig verktøy for administrasjonen.

Hensynssonene 1 (sentrumskjernen), 2 (sentrum øst) og 6 (Risøy) er foreslått som heltrukne soner, på samme måte som de andre sonene. Dette er gjort for å kunne følge opp strøkskarakter og vedlikehold. Heltrukne soner er ikke et hinder for nybygging og fortetting, men et redskap for å ivareta tilpasning og strøkskarakter.

Bestemmelser og retningslinjer for kulturminner for øvrig er gjennomgått i samarbeid med Byantikvar, Rogaland fylkeskommune og Riksantikvar.

Sonekart for hensynssoner for kulturmiljø ligger vedlagt som temakart 8.



Offentlige byrom – Formingsveileder og utsmykking

Haugesund kommune vil frem mot 2030 arbeide systematisk med oppgradering av byrom for å nå målsettingen om en vakker og attraktiv by. En forutsetning av dette er utforming av en formingsveileder som legger føringer for arbeidet slik at de fysiske tiltakene bidrar til å bygge opp om målsettingen.

Delmål:

- Haugesund skal være en vakker og attraktiv by med gode byrom og rekreasjonsområder for alle
- Haugesund sentrum skal være et naturlig utgangspunkt for å besøke og oppleve Haugalandet

Arbeidet med formingsveilederen ble igangsett av EBY våren 2016. Det har vært medvirkning i form av workshop med byens arkitekter, kulturinstitusjoner, gårdeiere, folkevalgte med flere. Dette arbeidet resulterte i innspill til programmering av flere offentlige byrom/gater. I kapittelet om kunst i det offentlige rom er hensikten å etablere en felles forståelse for hvordan sammenhengen mellom byrom og kunst bør være, og hvordan kunst også kan være et virkemiddel for å forbedre vår by. Haugesund kommune setter ikke av midler til offentlig utsmykking. Dersom kommunen senere finner rom for å årlig avsette midler til kunstverk, bør dette kapittelet også inneholde mer detaljerte planer for satsingsområder og prioritering av byrom.

Felles uteoppholdsarealer med lek

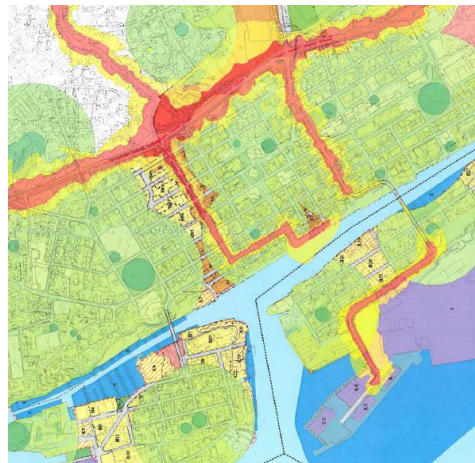
I rulleringen er det sett på både fortetting og kvalitet på uterom, nettopp for å styrke sentrums attraktivitet for å kunne bo og oppholde seg i sentrum. Som en oppfølging av kommuneplan og sentrumsplan er byrom blitt prioritert i budsjettplaner og vi har fått skatepark i nordre del av Grytå og biblioteksparken er under opparbeidelse.

Haugesund kommunes lekeplannorm ble vedtatt i 2015 i forbindelse med kommuneplanen. Det ble også utarbeidet [veileder for uterom](#). I rulleringen har vi tatt inn og gjort en vurdering av de aktuelle bestemmelsene fra kommuneplanen som gjelder sentrum. Vi har derfor tatt ut de største kravene til lekeplasser og rekreasjonsområder, 2500 m² stor aktivitets-/ballplass og 6000 m² stor rekreasjonsområde/aktivitetspark. Dette er høyst aktuelt i områder utenfor sentrum, men i sentrum er dette svært store arealer. Dette dekkes av områder avsatt til Park/lek/grønt i temakart 1A-1E.

Krav til nærlek/møteplass på 150 m² og områdelekeplass på 1500 m² gjelder fortsatt. For sone 1A og 1B kan inntil 50% av arealkravet av felles uteoppholdsareal/lek dekkes utenfor tiltakets område. Vi har med retningslinje om at *Kommunen kan inngå utbyggingsavtale for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet, jf. gjeldende prosedyre for «Utbyggingsavtale – anleggsbidrag for manglende uteoppholdsareal», sist vedtatt av Formannskapet 20. juni 2018.* Dette gir grunnlag for felles løsninger.

Nærlek/møteplass eller områdelekeplass kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom utenfor egen tomt og innenfor maksimum 200 meter gangavstand. Det forutsettes egnet og trafikksikker adkomst, og tilfredsstillende arealstørrelse og kvalitet.

Vi har undersøkt hvordan tilgangen er på områder avsatt til park/grønt/lek, og ser at det er forbedringspotensiale for mange byrom hvor også lek kan inngå i sentrum. Samtidig viser arbeidsdokumentet at store deler av sentrum er nokså bra dekket opp. Formingsveileder vil gi føringer for hvilke og hvordan mange av de ulike byrommene kan opparbeides eller forbedres.

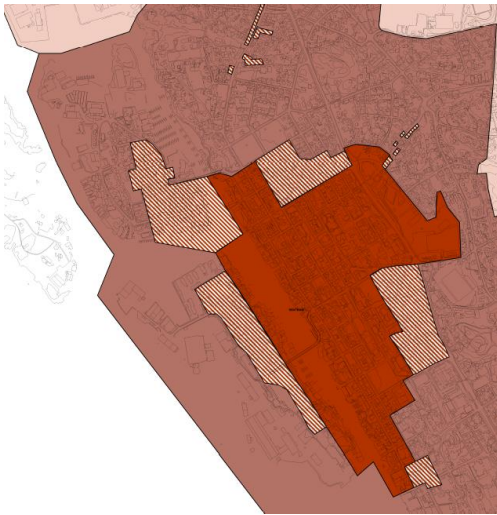


Park/grønt/lek-områder i mørk grønne sirker. Støysoner i rødt og gult. Lysere grønn sirkel viser en avstand på 200 m. Kravet er imidlertid i trafikksikker gangforbindelse og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

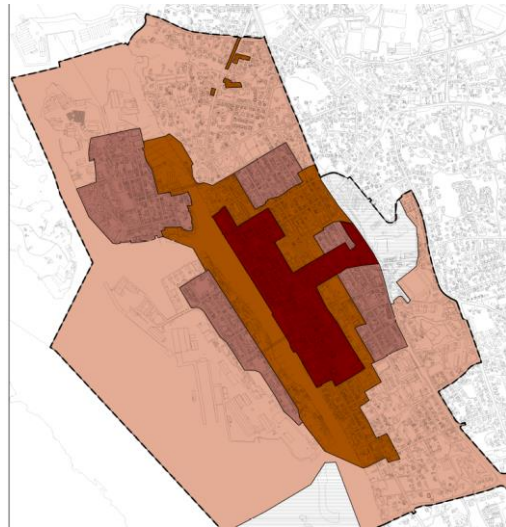
Revidering av soneinndeling i sentrum (overgang mellom sone 1 og sone 2).

Krav til uteoppholdsarealer i sentrum har fulgt bestemmelser og temakart fra Kommuneplan, vedtatt i 2015. I 2016 ble det gjort en mindre endring som gjaldt revidering av soneinndeling i sentrum, mellom sone 1 og 2 (vedtatt i PMU 20.10.2016). Det ble da innført en buffersone som gjaldt uterom. Denne endringen ble gjort fordi det var vanskelig å få til de kravene til uteopphold som gjaldt for sentrum. Krav til uteopphold er en krevende øvelse ettersom den balanserer mellom å være krevende nok til å få gode uterom med god kvalitet, slik at folk vil bo i byen og trives. På den andre siden må kravene være gjennomførbare for utbyggere og eiere av bygningsmassen i sentrum. I denne rulleringen har vi på ny sett på soneinndelingen for krav til uterom og parkering. Vi har endret sone 1 og buffersonen, til 1A, 1B og 1C med nye forslag til bestemmelser. Vi har sett på inndelingen og vurdert den i forhold til:

- Fortettingsanalysen
- Gjeldende utnyttelsesgrad
- Formål (sentrumsformål/boligformål)
- Strøkskarakter/typologi
- Bokvalitet



Utsnitt av sonekart for uteopphold og parkering 2016



Sone for uteopphold 2018 (se temakart 12)

Ligger tilgjengelig på [kommunens hjemmeside](#).

Vi har endret kravene innenfor det som tidligere var sone 1 og buffersonen fra å være knyttet opp mot typologi (enebolig, tomannsbolig, rekkehus etc) til å være per boenhet. Dette er en del av forenklingen som vi mener passer bedre til sentrum. I sone 2 beholdes den uendret ettersom sone 2 også går utover sentrumsplanens plangrense, innenfor kommuneplanen.

For den innerste sonen, sone 1A, har vi sett på økt kravet per boenhet fra 16 m² til 20 m² per boenhet, men lagt inn større fleksibilitet i hvordan uteopphold kan løses. For 1-3 enheter kan man velge om dette løses som privat eller felles, og det kan løses på terreng eller på lokk/tak (balkong/veranda). Det forutsettes at uteoppholdsarealet har gode sol-, støy- og miljøforhold.

Fra 4 og flere enheter slår det inn krav om felles uteoppholdsareal I gjeldende plan er det allerede en bestemmelse om at infill-prosjekter i sone med krav til høy tetthet kan ha 50 % av arealkravet på tak/lokk. Vi mener den innerste kjernen av sentrum kan ha 100 % av utearealet sitt på lokk/tak dersom dette Inntil 100% av samlet krav hvis det kan oppnås universell tilgjengelighet, sol- støy- og miljøforhold.

Bakgrunnen for å gjøre dette er at Haugesund sine kvartaler er så små og oppdelt i mange små eiendommer, at det ikke vil være igjen noe godt areal på bakkeplan dersom bare 50 % av arealet kan løses på lokk/tak. Vi har gått gjennom kvartalene dette gjelder, og mange av dem er allerede bygget ut.

1A

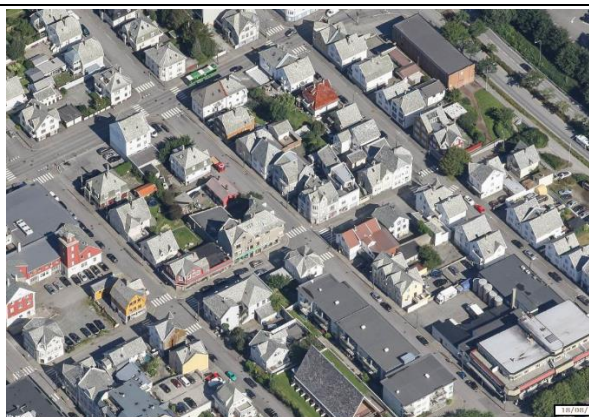
- 100 % utnyttelse
- Sentrumsformål
- 50 % mulighet for utbyggingsavtale
- 100 % lokk/tak
- 1-3 boenheter: Min. 20 m² felles og/eller privat uteopphold



Sone 1A er områder som er vurdert i fortetningsanalysen og som stort sett er områder med 100 % utnyttelse. Formålet er stort sett sentrumsformål.

1B

- 60 % utnyttelse
- Sentrumsformål
- Kombinert formål
- 50 % mulighet for utbyggingsavtale
- På terreng



Sone 1B er områder som stort sett har 60 % utnyttelse og som hovedsakelig er regulert til sentrumsformål og kombinert formål.

1C

- 60 % utnyttelse
- Boligformål
- Ikke mulighet for utbyggingsavtale
- På terreng



Sone 1C er områder som stort sett har 60 % utnyttelse og som hovedsakelig er regulert til boligformål. Sone 1C er preget av eneboligbebyggelse og har derfor ikke mulighet for utbyggingsavtale. Uteopphold skal løses på terreng.

For alle sonene vil det fortsatt være krav til egnet privat uteopphold, uten at det er satt eget arealkrav til dette. Sone 2 er ikke endret. I sone 2 vil de følge kommuneplanens bestemmelser

Havnepromenade (strandpromenade/kyststi) mellom sentrum og Asalvika badeplass
Forslaget til førstegangsbehandling i 2015 for fremtidig havnepromenade (tidligere omtalt som strandpromenade/kyststi) innen sentrumsområdet er tatt inn igjen.

Følgende vedtak ble gjort i Formannskapet 16.08.2017:

«Formannskapet ber om at TO ALTERNATIV FOR trasé for strandpromenade/kyststi mellom sentrum (nord for Indre kai) og badestranden i Asalvika tas inn i planen, slik den var foreslått i rådmannens forslag til bystyret i september 2015.»

Rådmannen forstår vedtaket slik at det er valg av overordnet prinsipp for trasé for strandpromenade/kyststi mellom sentrum (nord for Indre kai) og badestranden i Asalvika som tas med i planarbeidet. Alternativene som skal vurderes er dagens vedtatte trasé via Asalvikvegen, og havnepromenade i form av sjøpromenade slik det var foreslått av Rådmannen i 2015.

Saksutredning fra 2015 er lagt ved i egen utredning. I forslag til bestemmelser er det lagt inn at havnepromenade mellom sentrum og badestranden i Asalvika skal være universelt utformet. Dersom det vedtas å gå videre med havnepromenade /kyststi, må dette detaljreguleres gjennom egen detaljregulering. Se eget vedlegg om havnepromenade.

Det skal vurderes fortetting/fornyning av hele kvartal

Dette kom inn som vedtak i forbindelse med fastsettelse av planprogrammet. Vurdering av fortetting/fornyning inngår i fortettingsanalysen. Det er flere hele kvartaler hvor det er mulig. Det er imidlertid ofte eierstruktur med ulike interesser som utfordrer større kvartalsutvikling.

Renovasjon

I bystyret 6. desember kom det inn følgende oversendelsesforslag:

Bystyret ber om at avfallshåndtering og -løsninger for beboere og næringsdrivende i sentrum tas inn som tema i planprogram for rullering av sentrumsplanen.

EBY har i forbindelse med områderegulering for Flotmyr vært i dialog med HIM angående renovasjonsløsninger. For prosjekt av denne størrelsen er det forespeilet både presscontainere og avfallssug i dagens renovasjonsnorm. Dette kan også gjøre seg gjeldende for sentrum. Dette bør vurderes i et eget prosjekt hvor det må avklares om det er en reell mulighet med avfallssug i sentrum. Det er dialog med BIR i Bergen for å få mer kunnskap om deres erfaringer. Det er imidlertid for tidlig å ta inn dette som et tema i rullering av sentrumsplanen.

Gjennomgang av bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser og retningslinjer er gjennomgått og har fått en helt ny utforming.

Bestemmelsene følger en tilpasset versjon av nasjonal norm for reguleringsbestemmelser og følger et juridisk oppsett tilsvarende plan- og bygningslovens oppsett.

Mange av bestemmelsene som tidligere stod i kommuneplanen er nå tatt inn i Sentrumsplanen, slik at det skal være enklere å bruke. Sentrumsplanen vil da i det vesentlige fungere som eneste overordnede plandokument for fremtidige tiltak og planlegging, med unntak av noen få referanser til Kommuneplanens bestemmelser, av praktiske grunner.

Bestemmelser og retningslinjer er gjennomgått i samarbeid med Byggesaksavdelingen og Teknisk enhet, og dokumentet «Vedlegg til saksfremlegg_Forklaring av endringene til nye bestemmelser og retningslinjer_14.09.2018» viser hvilke endringer som er blitt gjort. I dokumentet er endringer av eksisterende tekst i kommuneplanen eller sentrumsplanen og nye formuleringer vist med rød farge. Tekst i svart er uendret, enten fra kommuneplanen eller sentrumsplanen. I høyre kolonne, til hver bestemmelse, er det gitt en forklaring av hva som er endret og hvorfor dette er gjort. Det er også inkludert utfyllende informasjon.

Tidligere ulikheter mellom Kommuneplan og Sentrumsplan er vurdert og justert, inkludert kritisk gjennomgang av hva som er – og hva som kan være – bestemmelser og retningslinjer etter plan- og bygningsloven.

To bestemmelser er tatt ut: § 4 om studentboliger og § 34 om Hasseløy nord, fordi det ikke er lov å ha egne bestemmelser for «studentboliger» etter PBL og fordi plan for Hasseløy nord nå er vedtatt.

Gjennomgående fokus på (1) bestemmelser og retningslinjers tydelighet og (2) nye eller skjerpede bestemmelser ut fra nytt lovverk, praksis eller ny kunnskap:

Tydeligere bestemmelser

- Tydeligere rammer for rettsvirkning og plankrav.
- Bedre verktøy for utbyggingsavtaler.
- Tydelig kopling til RTP, der tema omtalt i RTP.
- Oppdaterte retningslinjer med referanser til veiledere, sektormyndigheter og lokal forvaltning – ofte med nettløse.
- Alle arealformål er oppdatert etter veileder for kommunale arealplaner og Kartforskriften. Sikrer tydeligere forvaltningspraksis.
- Referanser til Sentrumsplanens temakart er skjerpet for å sikre økt hensyn til ønsket utvikling.
- Tydeligere om folkehelse.
- Tydeligere om universell utforming
- Punkt 2.7 om miljøkvalitet, estetikk og natur kombinerer en rekke ordrike bestemmelser i kommuneplanen og sentrumsplanen. Målet er å gjøre de mer konkrete og anvendelige i planleggingen og i forvaltningen.
- Bestemmelse om overvann er utarbeidet sammen med Teknisk enhet.
- Kriminalitetsforebygging er gitt mer innhold og blitt mer konkret.
- Tydeligere bestemmelse om brannsmittevernsområde.
- Noe ny tekst for sone for bevaring av kulturmiljø, for å sikre bedre oversikt for enkelttema.

Nye eller skjerpede bestemmelser

- Tydeligere om havstigning og minimumskote endret fra +2,7 til +2,0.
- Ny bestemmelse om hybler i boligmassen
- Økt fokus på krav til leke-, ute- og oppholdsplasser, inkludert krav til vurdering om barn- og unge bør inviteres med i utforingen av disse arealene. Nye arealkrav, som gir bedre boforhold men også økt fleksibilitet i byggeprosjekter.

- Ny soneinndeling for parkering. Forbud mot overflateparkering var avgrenset til sentrumsformålet, som var en inkurie og avvik fra enda tidligere sentrumsplan. Nå endret tilbake til å gjelde sentrumskjernen.
 - Ladestasjoner for ladbare motorer er utdypet og skjerpet.
- Ny bestemmelse om midlertidige og flyttbare konstruksjoner.
- Tidligere bestemmelse om kyssti er flyttet og inkludert i bestemmelse 2.7.8 (byggegrense sjø), som kombinerer kommuneplanen og sentrumsplanen med veiledning fra KMD.
 - Ny bestemmelse om universell utforming av havnepromenade.
 - Ny bestemmelse som gjør tydelig at det er reguleringskrav for nye strekninger av havnepromenaden.
- Bestemmelse 2.8 om bygninger med høy bevaringsverdi er ny, etter lovendring i 2017. Bestemmelsen var tidligere forbeholdt reguleringsplan. Nå kan dette avklares i kommuneplan. Gir sterkere hjemmel for vedlikehold.
- Ny retningslinje for bebyggelse utover tillatte byggehøyder.
- Ny bestemmelse om unntak av plankrav for mindre anlegg for offentlig infrastruktur, som allerede var praksis uten lokal forskrift.
- Arealformålet «boligbebyggelse» er bare videreført der detaljregulert til bolig. Boligområder som ikke er detaljregulert og tidligere vist i sentrumsplanen som boligformål der næringsvirksomhet er tillatt i første etasje, er nå vist som «kombinert boligbebyggelse og forretninger».
 - Krav om lysforhold er tilpasset TEK17.
 - BYA for villabebyggelse er økt fra 25% til 30%, mer realistisk og tilpasset KP.
 - KPs bestemmelse om garasje er tatt inn og endret etter TEK17.
- Bestemmelse for næringsbebyggelse er nå i samsvar med veileder og forskrift.
- Ny bestemmelse for grav- og urnelund definerer arealbruken og krever kirkegårdsplan. Ikke omtalt tidligere.
- Ny bestemmelse om farleder. Ikke omtalt tidligere.
- Mer detaljert bestemmelse om småbåthavn.
- Sone for båndlegging i påvente av vedtak for E134 (H710_2) er fjernet.

Utnytting av boligmassene

Det er lagt til en ny bestemmelse (2.6.3) for å bedre håndtere etablering av hybler i bolighus.

Bygningsmyndigheten har utfordringer med hvordan kommunen skal forholde seg til saker der eneboliger gjøres om til utleieboliger som leies ut som «hybelhus». Både eneboliger og «hybelhus» vil komme inn under formålet bolig i reguleringsplaner/ kommuneplan. Det finnes ingen rettslig bindende definisjoner i bygningslovgivningen hverken for begrepet enebolig eller hybelhus.

En enebolig kan bebos av f.eks. 10 personer, bestående av en familie med mange barn, flere generasjoner etc., eller av 10 studenter eller arbeidstakere som har behov for midlertidig bolig. Det ligger utenfor bygningsmyndighetens myndighetsområde å bestemme hvilke familiesituasjoner man skal tillate i en enebolig, og en slik «sosial kontroll» er heller ikke ønskelig fra bygningsmyndighetens side. Men tilrettelegging for utleie av en enebolig til mange selvstendige leietakere som et «hybelhus» kan medføre utfordringer.

Tilrettelegging av enebolig for en bruk som muliggjør at flere personer bor der enn det man kan forvente ved vanlig bruk av en enebolig kan gjøre at intensjonen i planen knyttet til parkeringsforhold, utomhusarealer blir tilsidesatt. En slik bruk kan også medføre

støyproblematikk. Området kan endre karakter, og vil i sin ytterste konsekvens ikke lenger framstå som et eneboligområde.

Oppkjøp av eneboliger og omgjøring til boliger som leies ut til mange uavhengige leietakere er økonomisk lukrativt. Dette kan medføre at prisene i eneboligområder presses opp, og det blir mer utfordrende for f.eks. barnefamilier å skaffe seg brukt bolig til rimelig pris.

Det presiseres at bestemmelsen ikke er tiltenkt for utleie av en mindre del av egen bolig (innenfor samme boenhet), der huseier selv bor i boligen. Sekundærleiligheter/ hybelleilighet som er egen boenhet, adskilt fra hovedboenhet (egen branncelle) er regulert i kommuneplan/ reguleringsbestemmelser, og det er derfor heller ikke behov for diskusjon rundt denne typen bolig.

Bygningsmyndighetens utfordring oppstår hovedsakelig i de tilfeller der det med eller uten søknadspliktige tiltak tilrettelegges for at hele boligen leies ut til mange uavhengige leietakere i form av hybelhus eller bofellesskap. Bruken av eneboligen kan da komme i strid med hensyn som bestemmelser i reguleringsplan/ kommuneplan skal ivareta, som for eksempel parkeringsforhold, uteoppholdsareal, støy mv.

Kommunen har anledning til innføre en ny kommuneplanbestemmelse om oppdeling i flere hybler innenfor en boenhet jf. pbl § 31-6 c). En kommuneplanbestemmelse i medhold av pbl. § 31-6 gir kommunen hjemmel til å avslå tiltak selv om det er i samsvar med lov, forskrift og plan.

Kommuneplanbestemmelsen vil medføre at omgjøring av eneboliger til hybelhus/oppføring av nye hybelhus i kommunen vil måtte omsøkes i forkant. Kommunen får dermed anledning til å vurdere forholdet i hver enkelt sak.

Det presiseres at en slik kommuneplanbestemmelse ikke blir som et forbud mot slike boformer, da dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra blant annet bygningstekniske og planmessige forhold.

En slik kommuneplanbestemmelse vil imidlertid bidra til å øke kontrollen og oversikten over slike typer boliger i kommunen, og gjøre at kommunen i større grad vil kunne styre utviklingen på en bedre måte både med hensyn til bokvalitet og hvor disse boligene skal, og kan etableres. «Hyblifiseringen» kan altså få en mer organisert form enn den har i dag.

Som regel vil en oppdeling av en boenhet til hybler utløse søknadsplikt for bruksendring til hybelhus/bokollektiv. Søknad om oppdeling av boenhet til hybler vil innebære at det må søkes om bruksendring og eventuelt dispensasjon fra plan der det er nødvendig. Matrikelkode på boligen bør også endres i slike tilfeller.

Bestemmelsen har positiv konsekvens for folkehelse da den omhandler kommunens mulighet til å sikre økt sikkerhet og bedre bomiljø både for leietakere og naboer til hybelbygg.

[Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø](#)

Det er lagt til en ny bestemmelse (2.8) for å sikre kommunenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger. Endringer i byggesaksforskriften den 24. juni 2017 (s. 17-19) og PBL § 11-9 nr. 7 som gir kommunen mulighet til å lage bestemmelser om bevaringshensyn i kommuneplan. Dette er nytt fra tidligere lovverk.

Bygninger med høy bevaringsverdi innenfor planområdet er listeført med gårds- og bruksnummer; mer detaljert informasjon er inkludert i Sentrumsplanens vedlegg for *Hensynssone Kulturminner og kulturmiljø*.

De opplistede bygningene i bestemmelsen får tilsvarende krav til vedlikehold, endring eller oppussing av fasade som øvrige bygninger i hensynssonene. Det er derimot listeføringen av bygningene i bestemmelsesform som gir kommunen anledning til å for eksempel kreve at skjemmende fasader skal utbedres og males tilstrekkelig til å opprettholde bygningens og kulturmiljøets høye bevaringsverdi. Kommunen kan med grunnlag i kommuneplanbestemmelsen rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige når forfall eller skader vil føre til at bygning med høy bevaringsverdi eller deler av den forfaller, og derav får redusert bevaringsverdi, dersom det ikke skjer nødvendig utbedring.

Utbyggingsavtaler

Det er lagt til en ny bestemmelse (2.3) fordi det var noe ulik formulering i kommuneplanen og sentrumsplanen. Det var en ugyldig bestemmelse tidligere, fordi kommunen kan ikke «kreve», bare «inngå» en slik avtale. Den uriktige formuleringen er utbedret og utvidet. Forslag til nye bestemmelser er basert på standard bestemmelser fra andre kommuner, forskrift og veiledere. De ble drøftet 8. mai 2018 med EBY, Teknisk og jurist.

Et eget generelt vedtak i Bystyret om bruk av utbyggingsavtaler bør utvikles og vedtas. Nye maler og rutiner kan være nødvendig for mer helhetlig bruk av en felles avtale per utbyggingsområde, og ikke flere individuelle fra ulike kommunale enheter. Bestemmelsen er ment å være et ledd i kommunens interne og eksterne forståelse og anvendelse av utbyggingsavtaler.

Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak

Det er lagt til en ny bestemmelse (2.4.2) for å fastsette det som allerede er praksis. Dette ordnes normalt mellom privat part og Teknisk enhet. Bestemmelsen bidrar til synliggjøring av Teknisk enhets veiledere. Nettlenke er inkludert. Den fremhever også et behov for økt intern samordning.

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Det er lagt til en ny bestemmelse (2.7.5) for å kunne håndtere en type tiltak som er utfordrende for byggesaksforvaltningen og tilsyn å håndtere. Bestemmelsen er ikke ventet å ha stor betydning innenfor Sentrumsplanens planområde, men det er formulert slik at den kan overføres til kommuneplanen i fremtiden – der dette er en utfordring for Haugesund i dag.

Mindre anlegg for offentlig infrastruktur

Det er lagt til en ny bestemmelse (3.1.2) for å fastsette en allerede eksisterende praksis. Ny bestemmelse gir mer forutsigbarhet mellom kommunens enheter (Teknisk/EBY og andre) og avklarer at dette er en gyldig praksis.