



Høringsversjon 02.09.2021

Supplerende planbeskrivelse

Kommunedelplan for Haugesund sentrum

Sentrumsplanen

Revidering 2021



Innhold

Kommunedelplan for Haugesund sentrum	1
Sentrumsplanen	1
Innledning	1
Planområdet.....	4
Rammer for planarbeidet.....	4
De ulike temaene ved revideringen i 2021.....	7
Fortettingsanalyse - Detaljering av mulighetsstudie for fortetting	7
Detaljering av hensynssoner kulturmiljø.....	7
Offentlige byrom – Formingsveileder og utsmykking	8
Felles uteoppholdsarealer med lek.....	10
Revidering av soneinndeling i sentrum (overgang mellom sone 1 og sone 2).	11
Havnepromenade (strandpromenade/kyststi) mellom sentrum og Asalvika badeplass	15
Det skal vurderes fortetting/fornyning av hele kvartal	16
Renovasjon	16
Ferdelsområde i sjø	16
Lokalisering av handel - kombinerte arealformål	17
ROS-analyse.....	18
Kommunedelplan for Karmsundgata.....	18
Endring av formål – Rogalandgata 74.....	18
Endring av formål –Verksplassen 2.....	19
Gjennomgang av bestemmelser og retningslinjer.....	20
Utnytting av boligmassene	21
Høyder langs Smedasundet	22
Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	24
Utbyggingsavtaler	24
Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak.....	24
Midlertidige og flyttbare konstruksjoner	24
Mindre anlegg for offentlig infrastruktur	24

Innledning

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

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
- 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 denne revideringen er tema innenfor arkitektur, stedsidentitet og byform prioritert. De ulike temaene som er del av revideringen 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 – som er relevant for sentrum. Dette gjør at det ikke vil være nødvendig å anvende de to planene parallelt for å vurdere tiltak.

Sentrumsplanen er styringsverktøy for søknadspliktige tiltak i Haugesund sentrum.

Planforslaget omfatter juridisk bindende plankart og bestemmelser, samt tilhørende retningslinjer, planbeskrivelse, grunnlagsdokumenter og temakart.

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. Planbeskrivelse fra 2015 er grunnleggende for planen, mens denne fra 2021 er en supplerende planbeskrivelse.

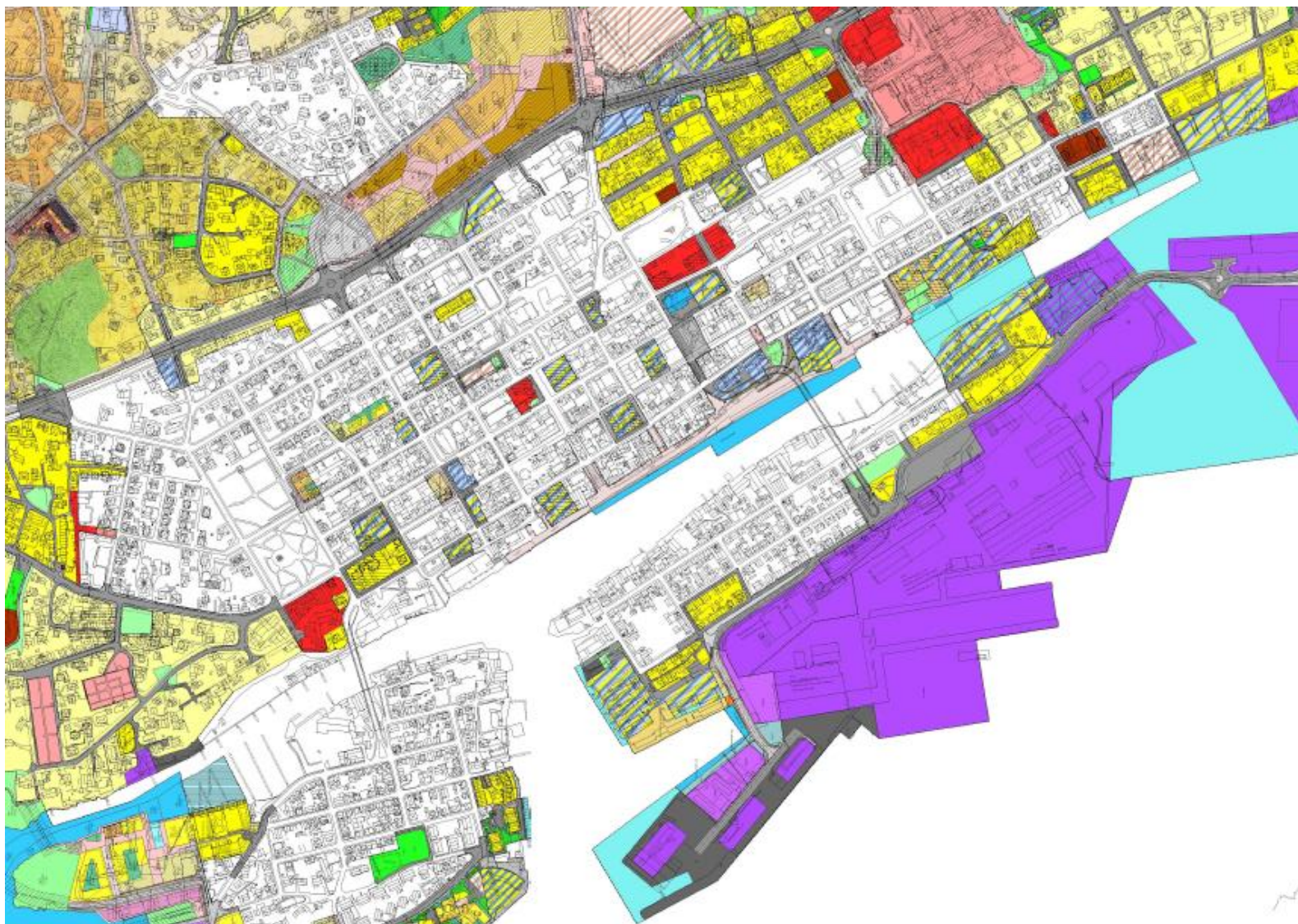
Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder fortsatt, med unntak av parkeringskrav der motstrid.

Bestemmelser og plankartet i Sentrumsplanen er juridisk bindende for framtidig arealbruk og gjelder i planområdet med de presiseringer og endringer som fremgår under. Sju temakart er gjort juridisk bindende gjennom fastsetting i bestemmelser, mens de neste sju er retningsgivende. 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.



Figur 1: Utsnitt fra dagens situasjon (11.03.2021). Areal med farge er regulert. Områder uten farge er ikke regulert

Planområdet

Planens avgrensning er samme som i 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.
Revidering 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.

St.meld.nr. 19 (2018-2019) Folkehelsemeldinga – Gode liv i eit trygt samfunn

Folkehelsearbeidet er tverrsektorielt og regjeringen ønsker å videreutvikle et effektivt, systematisk og langsiktig folkehelsearbeid. Regjeringen ønsker å forsterke innsatsen for barn og unge, forebygging av ensomhet og mindre sosial ulikhet i helse.

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. 16 (2019-2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken

Engasjement, bærekraft og mangfold. Kulturmiljø er et felles gode og en viktig samfunnsressurs som kan bidra til både miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft.

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 konsekvensutredninger, 1. juli 2017

Formålet med bestemmelsene er å klargjøre konsekvenser av planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Behandlingen av saker etter bestemmelsen skal bidra til at virkningene for miljø og samfunn blir belyst og tatt hensyn til når et tiltak planlegges og når det skal tas stilling til om tiltaket skal gjennomføres.

Nasjonal forventninger til regional og kommunal planlegging, 14.05.2019

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

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

Regjeringens forslag til Nasjonal transportplan 2022-2033 ble lagt fram 19. mars 2021. Haugesund er her inne med en ordning for regionbyene, der en tilskuddsordning etableres for prosjekter knyttet til gange, sykkel og kollektiv i mindre byområder.

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).

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

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 tilrette 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 tilrette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Statlige planretningslinjer for klima – og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

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 revideringen og er særlig viktig når det gjelder bestemmelser og retningslinjer knyttet til bokvalitet og uteopphold.

Fylkesdelplan for universell utforming 2014-2017, vedtatt i 2014

Regionalplan for energi og klima, vedtatt 16. februar 2010

Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland 2020-2050, vedtatt 20. oktober 2020

Regionalplan for et inkluderende samfunn, vedtatt 8. juni 2010

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

De ulike temaene ved revideringen i 2021

Fortettingsanalyse - Detaljering av mulighetsstudie for fortetting

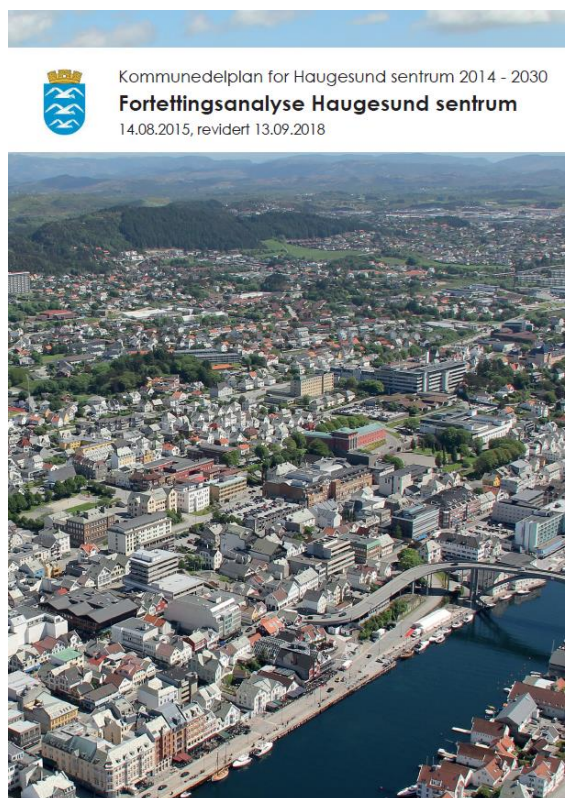
En detaljering av mulighetsstudie for fortetting følger opp delmål om å styrke Haugesund sentrum som regionsenter.

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 revideringen 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 fortettpanalysen er retningsgivende ved regulering av ny bebyggelse. Revidert fortettpanalyse 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 byggnadsarv 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.

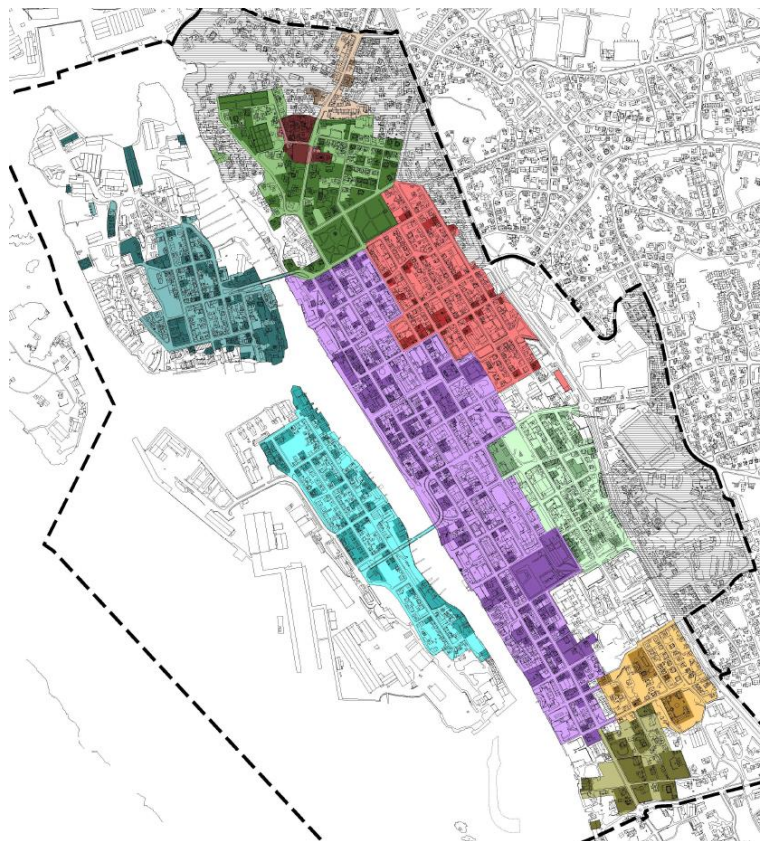
Bygningsmassen innenfor hensynssonene utgjør tilsammen viktige kulturmiljø og bylandskap. Innenfor hensynssonene er det mange muligheter for nybygg og fortetting. Hensynssonene er i sentrumsplanen en verktøykasse for å kunne etterse strøkskarakter. Nye tiltak skal utformes slik at helheten styrkes.

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.

I forbindelse med høring i 2018 ble det sendt ut brev til eiere av bygg med høy bevaringsverdi, markert i mørkere farge i de ulike sonene, jf. temakart 4.



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. Fra samfunnsdelen har Haugesund kommune en visjon om å utvikle Haugesund til en by hvor det er godt å leve for innbyggerne, en by for hele Haugalandet og en by som er en konkurransedyktig aktør mellom Stavanger og Bergen. Visjonen følges opp med en bymessig utviklingsstrategi med mennesket og miljøet i sentrum.

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. Formingsveilederen skal sikre kvalitet og helhetlig utforming av gater og byrom med vekt på estetiske kvaliteter. Byens identitet og ivaretas og videreutvikles ved å benytte de tradisjonelle gateelementene som er typiske for Haugesund.



Formingsveilederen skal være et operativt verktøy for å nå de overnevnte delmålene i kommuneplanens samfunnsdel. Veilederen er forankret gjennom arbeidet med Kommunedelplanen for Haugesund sentrum 2021 - 2030 og er en revidert del av Gatebruksplan fra 2014. Vedlagte formingsveileder med vedlegg har noen mangler i illustrasjoner, kart og tekst som vil bli forbedret i løpet av høringsperioden.

Formingsveilederen er veiledende for prosjektering av gater og byrom, og løsningene må tilpasses det enkelte gate- og byrom sin funksjon og areal. Kapittel 1 oppsummerer mål for de ulike fagtema og hensynet vi må ta i utviklingen av en mer menneskevennlig og miljøvennlig by.

- Kulturmiljø, særpreg og identitet
- Urbant naturmangfold
- Miljøvennlig transport
- Menneskevennlig by – tilgjengelighet og folkehelse
- Oppvekst i by
- Kunst i offentlige rom

Kapittel 2 er selve veilederen som beskriver utforming og materialbruk, belysning, møblering, og hvilke konkrete grep vi må ta for å ta vare på grønne verdier og biologisk mangfold i byen. Veilederen går nærmere inn på hvordan vi kan nå målene i valg av materialbruk, møblering og belysning. I vedlegg til Formingsveileder har vi med en planteliste med fokus på biologisk mangfold og økosystemtjenester. Sist, men ikke minst, har vi en presentasjon av de enkelte byrommene i Haugesund sentrum med dagens situasjon og muligheter for utvikling.

Ballastkaien

Ballastkaien er en allmenning på Risøy, som ligger langs Smedasundet på sørsiden av Risøy bro. Allmenningen inngår som en del av havnepromenaden langs Risøy. Området ligger en del lavere enn Sundgata, som er adkomstveg til området. Skråningen opp mot Sundgata har en del vegetasjon. Området grenser i sør mot eldre bebyggelse (Kolbeinsen). Området benyttes til



småbåthavn med båtlagring om vinteren. Haugesund motorbåtforening disponerer en liten bygning på Ballastkaien. Ved adkomstvegen ned til området ligger Ola Flytts plass.

Området er vist som friområde i sentrumsplanen og som eksisterende byrom/park i temakart – byrom. Byrommet har stort potensiale for transformasjon og utvikling. En mulig utvidelse av småbåthavna bør undersøkes nærmere. Området skal fremdeles romme båtlagring om vinteren, og det har vært forslag om å tilrettelegge for bobiler. Et eventuelt servicebygg bør også kunne fungere som et samlingssted for beboere på Risøy. Det bør tilrettelegges for uteopphold og sosiale møter, slik som sitteplasser, grillplass og «sandstrand».

Ola Flytts plass er et mindre parkanlegg ved nedkjøringen til ballastkaien. Anlegget er slitt og trenger oppgradering/vedlikehold. Grøntområdet i skråningen mot Sundgata bør oppgraderes med benker og stianlegg. Parkering over Ballastkaien langs Sundgata bør vurderes fjernet. Eksisterende tre bevares og det bør plantes en trerekke langs gata.

Risøyparken Sør

Området er vist som friområde i sentrumsplanen og som eksisterende byrom/ park i temakart – byrom.

**Ola Flytts park**

Området er vist delvis som trafikkområde, dels som byggeområde i sentrumsplanen og som fremtidig byrom/ park i temakart – byrom.



KART OPPDATERES

Felles uteoppholdsarealer med lek

I revideringen 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. Siden forrige revidering har det skjedd store endringer i bybildet. Haugesund folkebibliotek er renoverert og har fått en bibliotekspark som blir flittig brukt av både yngre og eldre. Vi har fått skatepark i nordre del av Grytå og Risøyparken lekeplass er nylig oppgradert.

Haugesund kommunes lekeplassnorm ble vedtatt i 2015 i forbindelse med kommuneplanen. I revideringen har vi 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 Byrom, parker og grønne forbindelser i temakart 8.

Krav til nærlek/møteplass på 150 m² og områdelekeplass på 1500 m² gjelder fortsatt. Dette er fortsatt krevende, men også nødvendig for å få attraktive boliger som er egnet for småbarnsfamilier. Krav til nærlek og områdelek styres også av regionalplan. For prosjekter som har lite areal kan inntil 50% av arealkravet i sone 1A og 1B dekkes av felles uteoppholdsareal/lek 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.

For å styrke boligbygging i sentrum er kravet til nærlek/møteplass endret ved at kravet slår først inn ved 6 boenheter, mot tidligere 4. Mange eiendommer i sentrum er små hvor det kan være aktuelt med 4-5 boenheter. Krav til felles uteoppholdsareal må likevel være løst.

Nærlek/møteplass kan dekkes gjennom å opparbeide eller forbedre eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet offentlig uterom utenfor egen tomt og innenfor maksimum 200 meter gangavstand. Det forutsettes egnet og trafiksikker adkomst, og tilfredsstillende arealstørrelse og kvalitet. Det er begrenset tilgang på nye byrom, men det er også potensiale for å forbedre noen av de eksisterende gatene vi har til grønne forbindelser som vil øke attraktiviteten for både beboere og besøkende.

Vi har undersøkt hvordan tilgangen på møteplasser med mulighet for lek er. Det er et forbedringspotensiale for mange byrom hvor også lek kan inngå i sentrum. 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 trafiksikker gangforbindelse og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

OPPVEKST I BY

Hensynet til barn og unges oppvekstmiljø er særst viktig og vil ligge som et grunnleggende premis for all planlegging av gater og byrom.

Barns oppvekst og barndom preges av mange forhold, både hjemme og ute i samfunnet. Gjennom en særlig setting og bruk av ressurser på de uterommene som kan tilrettelegges for barn, kan en bidra til at også de barna som vokser opp i sentrum har gode uterom som stimulerer til lek og fysisk aktivitet.

Tilrettelegging av sentrale byrom som f.eks. bytunet og Biblioteksparken skaper nye møtepunkter for barnefamilier i sentrum og blir en attraksjon og møteplass med høy rekkevidde. Det gjør at barnefamilier i større grad trekkes til sentrum for å handle og oppleve bylivet. Det har også betydning for om man velger å bosette seg i sentrum.

Barnetrisik og kartlegging av innretninger er et viktig verktøy for å se barns bevegelsesmønstre og behov for tilrettelegging.



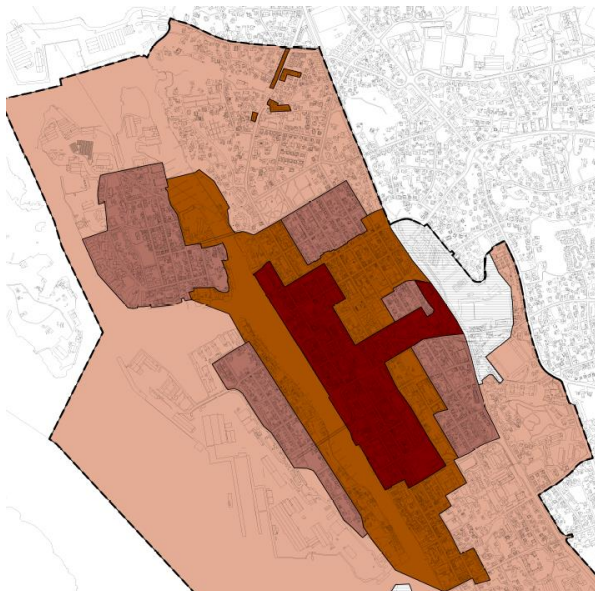
Revidering av soneinndeling i sentrum (overgang mellom sone 1 og sone 2).

Krav til uteoppholdsarealer i sentrum har fulgt bestemmelser og temakart fra kommuneplanen, vedtatt i 2015. I 2016 ble det gjort en endring som gjaldt revidering av soneinndeling mellom sone 1 og 2 (PMU 20.10.2016). Det ble da innført en buffersone hvor krav til uterom skulle vurderes mellom kravene for sone 1 og 2. 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. Vi har sett på inndelingen og vurdert den i forhold til:

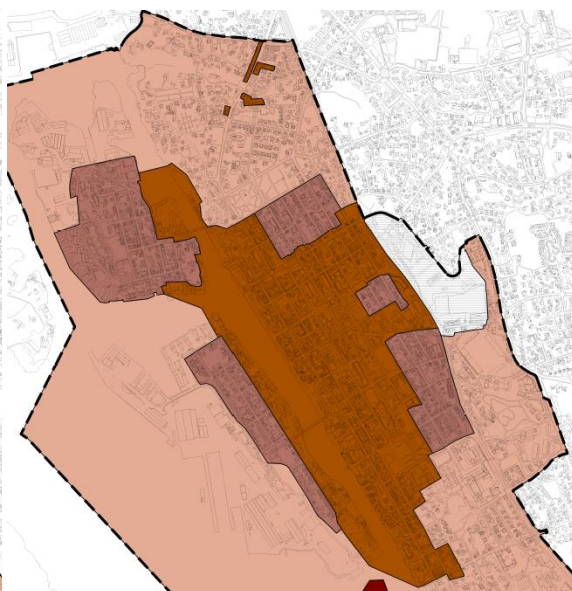
- Fortetningsanalysen
- Gjeldende utnyttelsesgrad
- Formål (sentrumsformål/boligformål)
- Strøkskarakter/typologi
- Bokvalitet

Krav til felles uteopphold

Vi har fått tilbakemeldinger på at kravene til uteopphold har vært kompliserte og vanskelige å forstå. Vi har forsøkt å forenkle og 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.



Sone for uteopphold 2018



Sone for uteopphold 2021

Høringsforslaget fra 2018 hadde en soneinndeling i sone 1A, 1B, 1C og sone 2. I sone 1A hadde vi en lagt inn mulighet for å legge 100 % av krav til felles uteopphold på tak og lokk. Dette fikk vi imidlertid innsigelse på, og vi har utarbeidet et nytt forslag til inndeling med bestemmelser.

I nytt høringsforslag har vi delt inn i 3 soner. Innerste sentrumssone er 1A, og tidligere buffersonen er 1B. Ytre soner innenfor sentrumsplanen er sone 2, slik det også er i kommuneplanen. I nytt høringsforslag foreslår vi å gå ned til 16 m² som i utgangspunktet må være på terreng. I prosjekter/planer med 5 eller færre boenheter kan krav til felles uteoppholdsarealer løses over bakkeplan hvis det kan oppnås tilfredsstillende forhold for universell tilgjengelighet, sol- støy- og miljøforhold. Ved detaljregulering kan andel av felles uteoppholdsareal i sone 1 vurderes lokalisert over bakkeplan dersom det er god tilgjengelighet både fysisk og visuelt til omgivelsene, gangveier og gater. For å sikre kvalitet må uteoppholdsareal over bakkeplan dimensjoneres med jordoverdekning slik at området kan plantes med større busker, gress og trær.

- a) Alle boenheter skal ha egnet felles uteopphold på terreng på egen tomt etter følgende tabell:

Sone	Minimum felles uteoppholdsareal per boenhet
Sone 1A	16 m ²
Sone 1B	30 m ²
Sone 2*	30 m ²

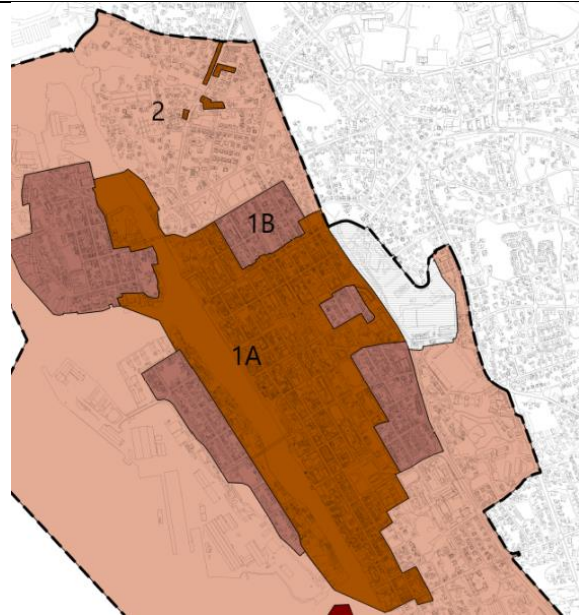
Sone 1A

Sone 1A er områder i sentrum av Haugesund. Formålet er stort sett sentrumsformål.



1A

- 16m² per boenhet
- Sentrumsformål
- 60 -100 % utnyttelse
- 1-5 boenheter: Uteopphold kan løses over bakkeplan
- 1-3 boenheter: Valgfri andel av felles uteopphold kan gjøres privat
- mulighet for utbyggingsavtale for opptil 50 % av arealkravet



Sone 1B

Sone 1B er områder som stort sett har 60 % utnyttelse og som hovedsakelig er regulert til boligformål. Uteopphold skal løses på terreng.



1B

- 30m² per boenhet
- Boligformål
- 60 % utnyttelse
- 1-5 boenheter: Uteopphold kan løses over bakkeplan
- 1-3 boenheter: Valgfri andel av felles uteopphold kan gjøres privat
- mulighet for utbyggingsavtale for opptil 50 % av arealkravet

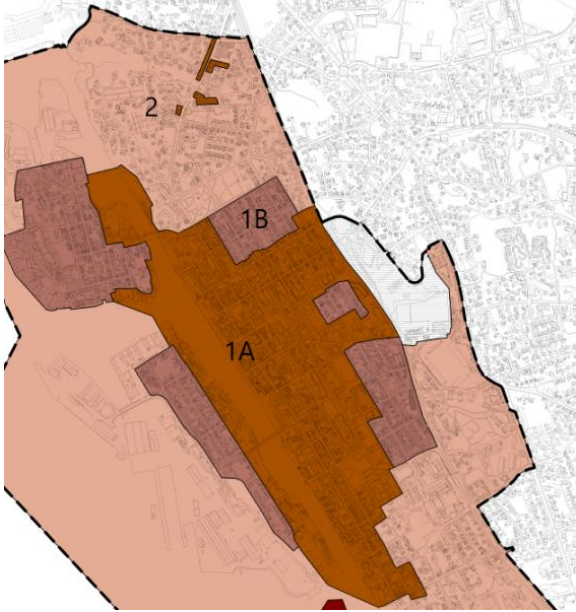


For alle sonene vil det fortsatt være krav til egnet privat uteopphold, uten at det er satt eget arealkrav til dette i sone 1A og 1B. Sone 2 er ikke endret. I sone 2 vil de følge kommuneplanens bestemmelser.

Sone 2

Sone 2 er områder i sør og nord for sentrumskjernen og står stort sett av villabebyggelse. Sone 2 har ikke mulighet for utbyggingsavtale. Uteopphold skal løses på terreng.



• Boligformål • 25 % utnyttelse • Krav til uteopphold utfra typologi – Enebolig 100 m2 – Tomannsbolig 75 m2 – Tremannsbolig 50 m2 – Kjedehus/rekkehus 25 m2 • Ikke mulighet for utbyggingsavtale	
---	--

Oppsummert er kravene til uteoppholdsareal gått ned i m² krav på sone 1A og 1B. Med unntak av prosjekter fra 1-5 enheter, er kravet til felles uteoppholdsareal på terreng. For større prosjekter i samme sone kan andel av felles uteoppholdsareal vurderes lokalisert over bakkeplan dersom det er god tilgjengelighet både fysisk og visuelt til omgivelsene, gangveier og gater.

[Havnepromenade \(strandpromenade/kyststi\) mellom sentrum og Asalvika badebass](#)
 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.»

Kommunedirektøren 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 i eksisterende Asalvikvegen, sett opp mot ny havnepromenade langs sjøen.

Temautredning fra 2018 er lagt ved som eget dokument. Kommunedirektøren foreslår å legge inn traseen langs sjøen som overordnet trasé. Traseen langs sjøen kan løse universell tilgjengelighet og har størst måloppnåelse i forhold til attraktivitet, tilgjengelighet og styrking av sentrum som boligområde. Dersom det vedtas å gå videre med havnepromenade /kyststi langs sjøen må dette detaljreguleres gjennom egen detaljregulering. Det er kommet merknader fra naboer og disse er vurdert og kommentert i vedlegg for Oppsummering og vurdering av merknader.

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 2017 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 revidering 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 har vært dialog med BIR i Bergen for å få mer kunnskap om deres erfaringer. Dette er imidlertid et stort prosjekt å sette igang, og bør sees på i forbindelse med større opprustningsprosjekter, f.eks når en skal igang med gågata.

HIM har i 2020 tatt kontakt med kommunen for å se på ulike plasseringer for midlertidig renovasjonsløsning for sentrumsbeboere. Dette tas som eget prosjekt og byggesak utenom sentrumsplanen.

Ferdselsområde i sjø

I forbindelse med planlegging av tiltak i sjø i Smedasundet er det vurdert et behov for å sikre nødvendig areal til nåværende og fremtidig fremkommelighet for både små og større båter i Smedasundet. Ferdsel gjennom sundet har frem til 2021 vært sikret som biled og underlagt Kystverkets forvaltningsansvar som sektormyndighet. Sjøarealet er begrenset av fastlandet i øst og Risøy/Hasseløy i øst. Deler av strekningen er allerede svært begrenset av etablerte tiltak i sjø, spesielt ved Hasseløy hvor det er anlegg på begge sider av det trange sundet. Deler av arealet er her regulert som «Skipsled» gjennom gjeldene områdeplan for Hasseløy nord, RL 1570.



Opphevet farledsstruktur



Nåværende farledsstruktur

Når farleden er fjernet fra Kystverkets farledsstruktur overlates forvaltningsansvaret til kommunen og Karmsund Havn IKS med delegert myndighet etter havne- og farvannsloven. Med dette som bakgrunn ser vi behov for å sikre areal blir avsatt til ferdsel gjennom

som i gjeldende sentrumsplan var avsatt til kombinert formål er nå gått gjennom og vurdert. De fleste er endret enten til sentrumsformål, eller til kombinert tjenesteyting/næring uten handel. Endringen er også omtalt i saksframlegget og i eget notat «Kombinerte formål i sentrumsplanen».

ROS-analyse

Til høringen foreligger det nå ROS-analyse. ROS-analysen er gjort i forhold til hvilke temaer som er til revidering. Kommunen har igang med helhetlig kommune-ROS, og må eventuelt oppdateres når denne foreligger. I tillegg til vedlagte ROS-analyse har vi utarbeidet temakart for trafikkstøy, og for faresonene brannsmitte og stormflo.

Til denne revideringen har vi utarbeidet temakart for faresone stormflo med reviderte bestemmelser og retningslinjer. Slik blir det synligere hvor det må gjøres tiltak. For Karmøy kommune har Meteorologisk institutt i 2020 utarbeidet en rapport for bølgepåvirkning på ulike steder rundt Karmøy. To målepunkt i mellom Karmøy og Haugesund vil hovedsakelig gjelde for Haugesund sentrum også. I tillegg jobbes det innenfor Smartby-samarbeidet med å innhente data og visualisere framtidens havnivå gjennom en Augment City-modell. Ved å legge inn digitalt godkjente data for havnivå og bølgepåvirkning i strandsonen spares innbyggerne for å legge fram kostbare konsulentrapporter med konkrete data for å få godkjent byggesøknad.

Kommunedelplan for Karmsundgata

I gjeldende plan er område for kommunedelplan for Karmsundgata båndlagt. Båndlegging har gått ut på tid og må tas ut. Vi har derfor lagt inn at Kommunedelplan for Karmsundgata opprettholdes. Det er krav til regulering, og vi har lagt inn retningslinjer i samsvar med vedtatt planstrategi side 39.

- **Rullere kommunedelplan for Karmsundgata** (gjennom sentrum). Redusere personbiltrafikken i kommunen og spesielt pendlertrafikk som går gjennom Karmsundgata. Dette medfører prioritering av infrastrukturprosjekter som fremmer næringstrafikk, kollektivløsninger og tilrettelegger for sykkel og gange.

Retningslinje:

Innenfor Sentrumsplanens planområde skal påfølgende planarbeid spesielt vurdere gatetverrsnitt i Kommunedelplan for Karmsundgata RL1699, med følgende formål:

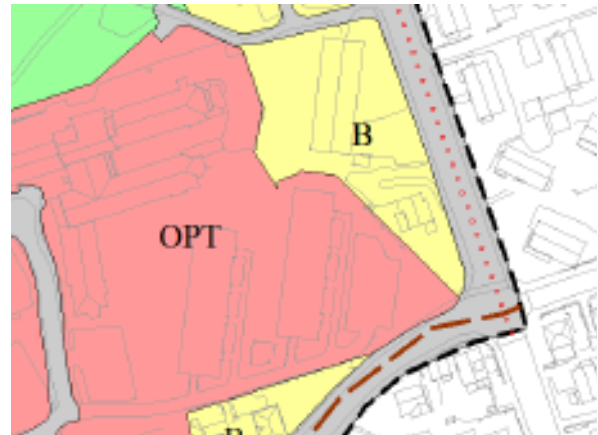
- å ha mål om at personbiltrafikken og pendlertrafikk reduseres
- å prioritere kollektivløsninger
- å tilrettelegge for sykkel og gange, både for langsgående og tverrgående forbindelser
- beholde eksisterende trær der det er mulig
- sikre areal til nye trær

Endring av formål – Rogalandgata 74

Rogalandgata 74, gnr. 31 bnr. 296, også kalt Søsterhjemmet, er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting i gjeldende plan. Bygget har tidligere vært i eie av Helse Fonna og derav avsatt til offentlig tjenesteyting. Eiendommen er nå solgt. Vi har mottatt innspill 11.03.21 fra Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS på vegne av Odd Hansen AS om å endre formål til Bolig i denne revideringen. Vi vurderer endringen som en rettelse etter dagens situasjon og bruk, og foreslår å endre formålet til Boligformål.



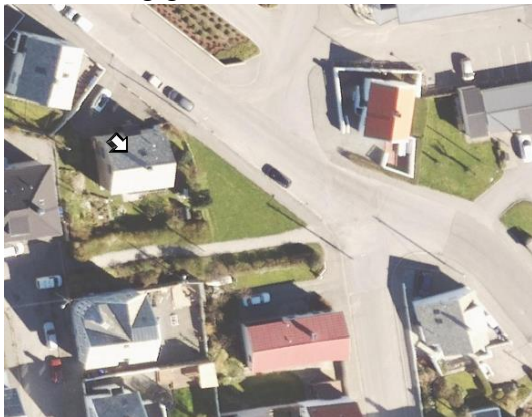
Gjeldende plan



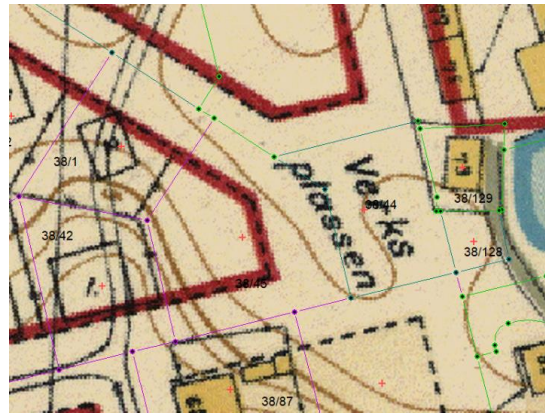
Nytt forslag

Endring av formål –Verksplassen 2

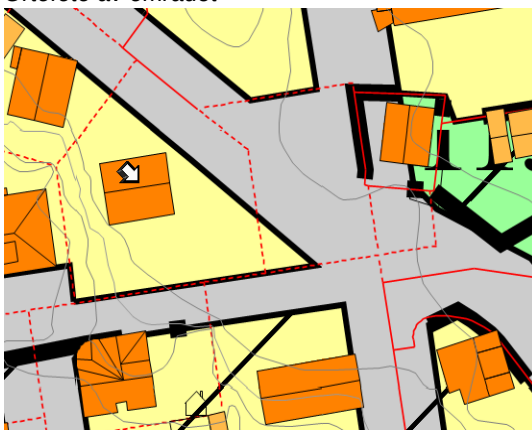
Verksplassen 2 er en privat eiendom på Hasseløy som i gjeldende sentrumsplan er avsatt til boligformål. I målebrevet er imidlertid både sørlige, østlige og nordøstlige del av eiendommen offentlig gategrunn. Den østre delen har vært delt av med et gjerde siden 1950-tallet og har vært opparbeidet som et grøntområde (plen), driftet av Haugesund kommune. Vi foreslår å endre arealformålet til Grøntstruktur - friområde ettersom det stemmer overens med gjeldende bruk. Eiendommen er bebygget og eierne vil kunne bruke eiendommen sin i framtiden på samme regningssvarende måte som tidligere. Det pågår anleggsarbeid i forbindelse med ny vannledning og eierne har ønske om å bruke med av arealet til privat hage. Det er imidlertid offentlig gategrunn i målebrevet og kommunen ønsker å sikre arealet som offentlig grøntareal.



Ortofoto av området



Kart fra 1920 som viser Verksplassen



Verksplassen 2 i gjeldende plan



F3 ved Verksplassen 2 i forslag til ny plan

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. Til forrige høring hadde vi dokumentet «Vedlegg til saksfremlegg_Forklaring av endringene til nye bestemmelser og retningslinjer_14.09.2018» som viste hvilke endringer som var 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. Det har dessverre ikke vært kapasitet til å følge opp dette dokumentet til denne høringen.

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

- Generelt krav om reguleringsplan: Kommunen kan gi unntak når tiltakets samlede bruksareal (BRA) ikke overstiger 800 m² (tidligere 3000 m²)
- 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.
- 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 (2.6.2) 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 og uteoppholdsarealer blir tilsidesatt. En slik bruk kan også medføre støyproblematikk. Området kan endre karakter, og vil i sin ytterste konsekvens ikke lenger framstå som mindre attraktive områder.

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, bofellesskap eller selvstendige boliger. Bruken av eneboligen kan da komme i strid med hensyn som bestemmelser i byggtetniksisk forskrift, reguleringsplan/ kommuneplan skal ivareta, som for eksempel parkeringsforhold, uteoppholdsareal, støy, brann, bokvalitet m.m.

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 boliger 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. Vi har også tatt med en definisjon av hva en selvstendig boenhet er.

Høyder langs Smedasundet

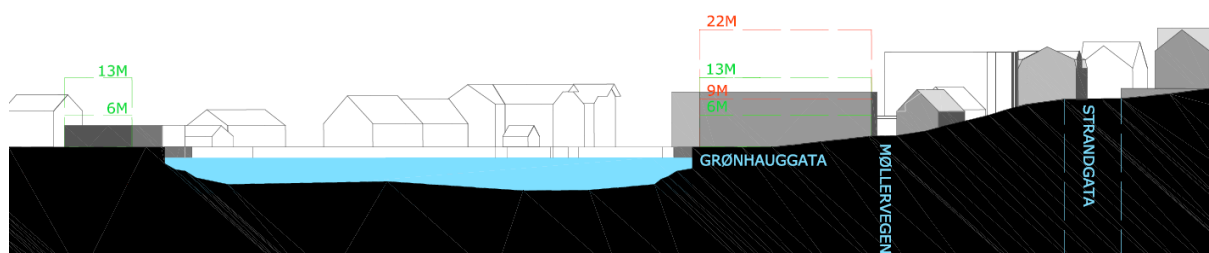
Smedasundet er ett av byens viktigste og mest karakteristiske byrom, med Smedasundet som den opprinnelige ferdselsåren med karakteristisk sjøhusbebyggelse på begge sider. Området rundt Smedasundet er dessuten pekt ut som Viktige landskap i Rogaland. Vi ser at gjeldende høydebestemmelser gir urealistiske forventninger om byggehøyder fordi byggehøyder alltid må tilpasses eksisterende omgivelser.

[illegible]

Gjeldende bestemmelse:

Forslag til ny bestemmelse:

Det betyr at øvrig bebyggelse mot Smedasundet får bestemmelser med gesimshøyde minimum 6 m og maksimum 13 m, målt fra gatenivå/kaiplan.



23

Samtidig er det lagt inn retningslinje på at forslag til ny bebyggelse utover tillate byggehøyder må vurderes i planprosess med grunnlag i stedsanalyse. Det vil si at gjennom en reguleringsplanprosess kan en vedta høyere bygningshøyder dersom byggehøydene etter kommunens vurdering er tilpasset stedets særpreg, tilliggende bebyggelse, landskap, byrom og viktige siktlinjer.

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. 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 og anleggsbidrag.

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. Den fremhever også et behov for økt intern samordning.

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner

Det er lagt til en ny bestemmelse (2.7.6) 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.