



Kombinerte formål i sentrumsplanen

Notat med vurderinger av felt med kombinerte formål i Kommunedelplan sentrum 2014-2030

11.03.2021

Bakgrunn

Gjeldende sentrumsplan ble vedtatt i 2015, to år før regionalplanen for areal og transport. Når sentrumsplanen nå rulleres må det gjøres en vurdering om sentrumsplanen er i samsvar med ny regionalplan. I dette notatet vil det bli sett spesifikt på felt med formålet kombinert bebyggelse i gjeldende plan, da det innenfor disse tillates formål som kan være i konflikt med regionalplanens bestemmelser og retningslinjer. Det er særlig relevant å vurdere omfang og lokalisering av nytt forretningsareal som dagens plan tillater, da det er egne bestemmelser og retningslinjer for dette i regionalplanen.

Forhold mellom regionalplan og kommune(del)plan

Regionalplanen har bestemmelser og retningslinjer om handel. Oppsummert er de relevante retningslinjene:

- Handel skal bidra til kompakte bysentre
- Sentrumsformål skal defineres i kommuneplanens arealdel (KPA)

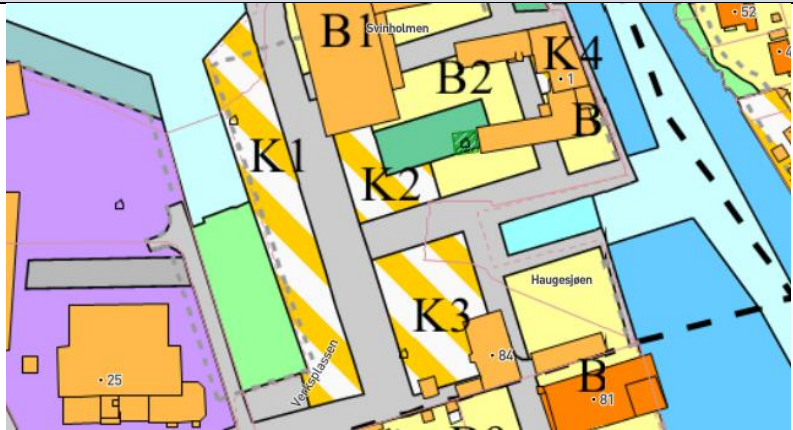
Oppsummert er de relevante bestemmelsene:

- Ny handel eller utvidelse er kun tillatt innenfor sentrumsformål i KPA eller kommunedelplan (KDP)
- Bestemmelsen gjelder foran allerede godkjente arealplaner

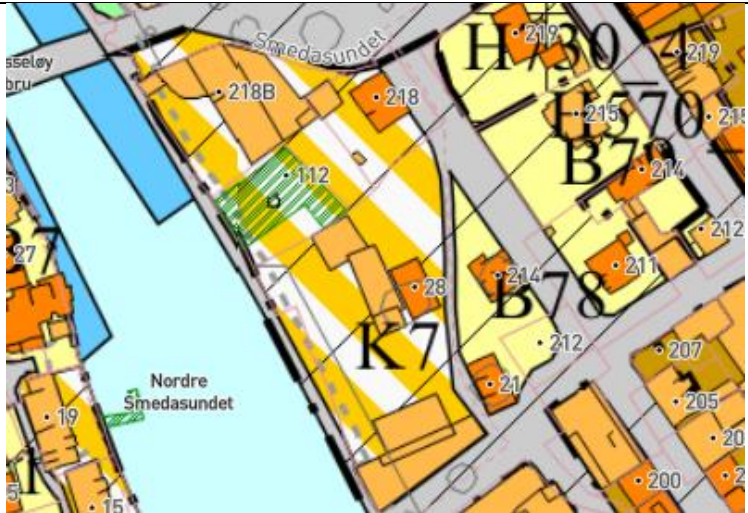
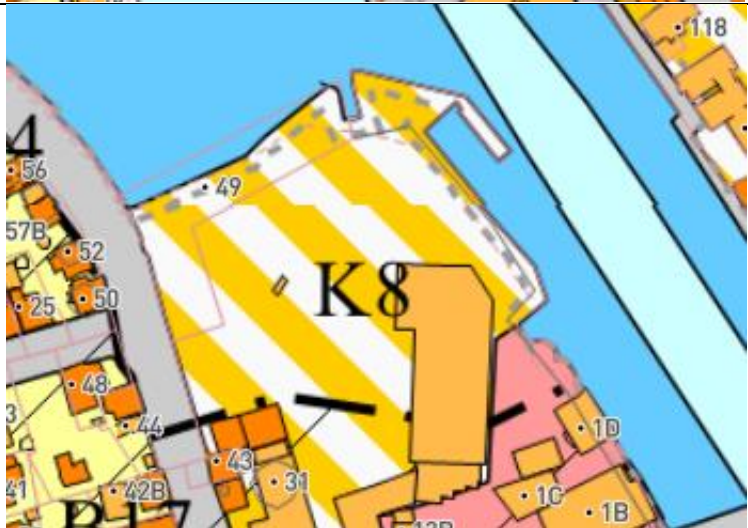
Siden områder for kombinert bebyggelse ikke er sentrumsformål, skal det etter regionalplanens bestemmelser ikke tillates handel innenfor disse feltene. Regionalplanen sier imidlertid at kommunen kan gjennom KPA eller en KDP definere hvilke områder som skal være

sentrumsformål. Denne tolkningen medfører at alle felt hvor det ønskes handelsvirksomhet må avsettes til sentrumsformål enten i KPA eller KDP. Det tolkes videre slik at dersom et felt hadde vært avsatt til sentrumsformål i KPA, kunne man differensiert feltet i en KDP eller reguleringsplan. Eksempelvis kunne man gitt et felt formålet *forretning* i en KDP eller reguleringsplan, dersom dette feltet hadde sentrumsformål i KPA. Sentrumsplanen er imidlertid den første overordnede planen som rulleres etter at ny regionalplan ble vedtatt, så felt som skal ha handel må avsettes til sentrumsformål i denne rulleringen.

Vurdering av formålsfelt

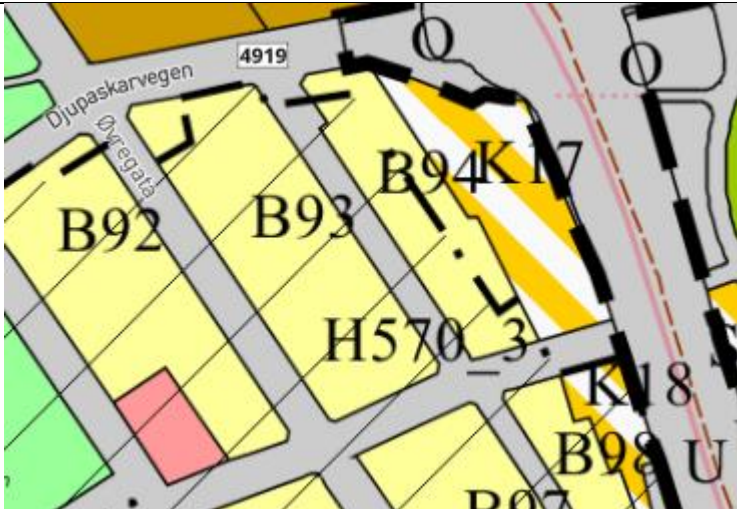
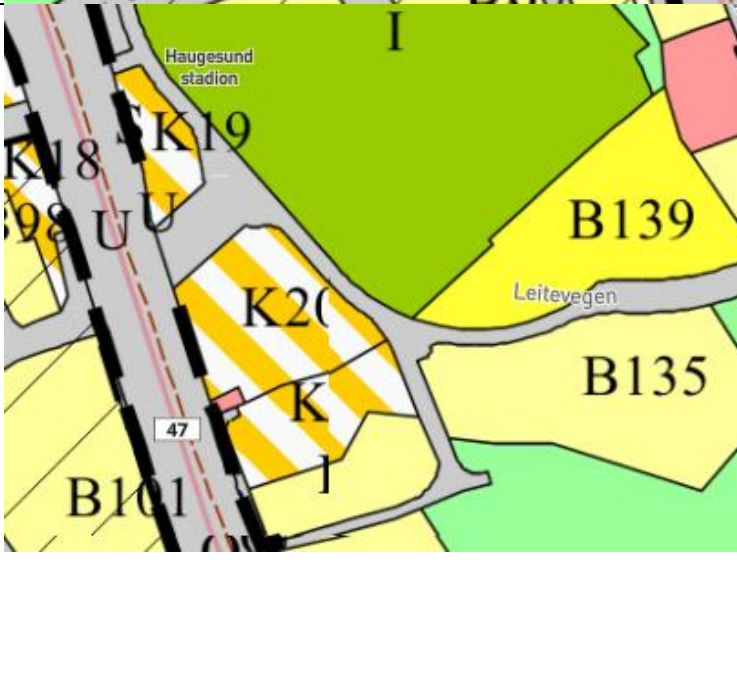
Felt	Vurdering	Anbefalt endring i forslag til KDP	
K1	Er regulert til kontor og tjenesteyting i områderegulering vedtatt 09.03.2019	Formål endres til kombinert bebyggelse – kontor/tjenesteyting.	
K2	Er regulert til bolig og forretning i områderegulering vedtatt 09.03.2019	Formål endres til kombinert bebyggelse – bolig/forretning.	
K3	Er regulert til bolig og forretning i områderegulering vedtatt 09.03.2019	Formål endres til kombinert bebyggelse – bolig/forretning.	
K4	Er regulert til bolig og tjenesteyting i områderegulering vedtatt 09.03.2019	Formål endres til kombinert bebyggelse – bolig/tjenesteyting.	

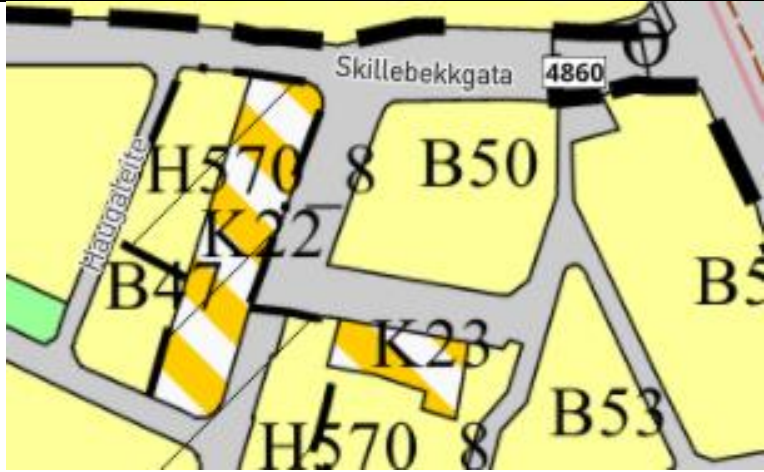
K5	Feltet er regulert til næring/industri i RL793. Det har vært meldt oppstart av en detaljregulering med boligformål, men planarbeidet stoppet opp. I kommuneplanen ligger området som kombinert formål.	Området settes av til kombinert bebyggelse – Bolig/ tjenesteyting/næring. <i>Altså ikke forretning. Servering/bevertning/ kafé/pub kan imidlertid tillates i formålet tjenesteyting. Industri kan tillates i formålet næring.</i> Ny nummerering: K5 er i høringsforslaget K12	
K6	Området ligger langs sjøpromenade. Det er grunn til å tro at området kan være attraktivt for boligutvikling. Det er imidlertid også mulig å se for seg at det kan være attraktivt med innslag av forretning eller tjenesteyting.	Området settes av til kombinert formål: Bolig/tjenesteyting. Ny nummerering: K6 er i høringsforslaget K5	

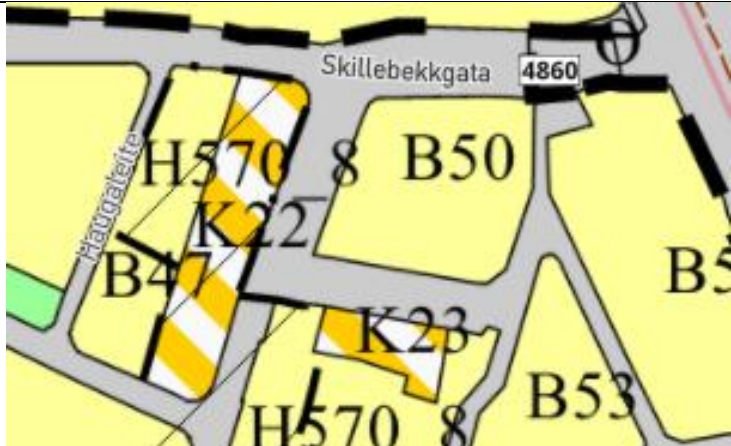
K7	Feltet ligger i tilknytning til sentrumsformål, men også i overgang til rene boligstrøk. Området er per i dag ikke lett tilgjengelig. Feltet er sentrumsformål i gjeldende KPA. Vi anbefaler å legge området til kombinert formål; bolig og tjenesteyting.	Området settes av til kombinert formål: Bolig og tjenesteyting. Ny nummerering: K7 er i høringsforslaget K6	
K8	Feltet ligger i tilknytning til Dokken friluftsmuseum. Det foreligger ingen konkrete plan for feltet, så det er vanskelig å fastslå fremtidig arealbruk. En mulighet er å endre formålet til sentrumsformål og stille krav til handelsanalyse ved detaljregulering av området, men da utgår muligheten til næring. Vi anbefaler å sette av området til kombinert bolig, tjenesteyting og næring.	Området settes av til kombinert formål. Bolig, tjenesteyting og næring. Ny nummerering: K8 er i høringsforslaget K13	
K9	Området preges av sjøhusbebyggelse med nye funksjoner. Det foreligger ingen detaljregulering eller konkrete	Området settes av til kombinert formål. Bolig, tjenesteyting og næring.	

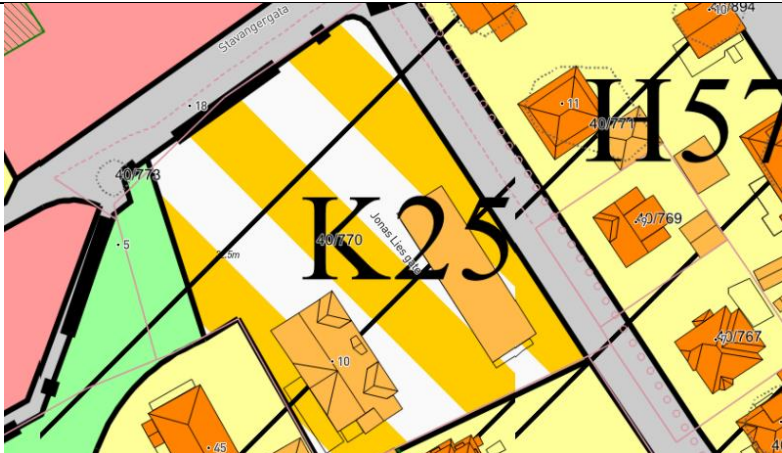
	planer om utvikling, slik at det lite grunnlag for å vurdere om det er ønskelig eller ikke med handel her i fremtiden. På den ene siden er feltet lokalisert svært sentrumsnært, noe som tilsier at feltet kan være aktuelt for sentrumsfunksjoner. På den andre siden oppleves ikke området i dag som naturlig tilhørende eksisterende handelsgater- og områder i sentrumskjernen.	Ny nummerering: K9 er i høringsforslaget K15	
K10	Samme problemstilling som K9, så samme vurdering legges til grunn.	Området settes av til kombinert formål. Bolig, tjenesteyting og næring. Ny nummerering: K10 er i høringsforslaget K14	

K11 K12 K13 K14 K15 K16	Foreligger få detaljregulering eller konkrete planer om utvikling. På grunn av den sentrale beliggenheten til feltet er det ønskelig å ikke utelukke noen av formålene som tillates i gjeldende sentrumsplan. Vi har vurdert å sette av området til sentrumsformål, men i sentrumsformål tillates det ikke næring. Vi vurderer næring som et aktuelt formål og setter av området til kombinert bolig, tjenesteyting og næring.	Området settes av til kombinert formål. Bolig, tjenesteyting og næring. Ny nummerering: K11 er i høringsforslaget K16 K12 er i høringsforslaget K17 K13 er i høringsforslaget K18 K14 er i høringsforslaget K19 K15 er i høringsforslaget K20 K16 er i høringsforslaget K21	
--	---	---	--

K17 K18	Feltene er del av RL 1124 og RL1024. Hovedsakelig reguleringsformål ervervsvirksomhet, som handel, kontor, håndverk og servicebedrifter. Dette er en bred samling av formål, som langt på vei tilsvarer formål tillatt innenfor sentrumsformål. Anbefales at feltet gis sentrumsformål i KPA og KDP, med krav om handelsanalyse.	Endres til sentrumsformål. Legges til krav om handelsanalyse. Virksomhetsetableringer med areal over 1200 m² BRA handel utløser krav om handelsanalyse	
K19 K20 K21	Feltene inngår i RL1400. K19 og K20 er regulert til bolig, kontor og forretning, med begrensning på forretningsareal til første etasje. K21 er regulert til bolig og kontor. Arealene er regulert med begrenset areal til forretning. Tiltak etter gjeldende plan vil derfor trolig ha lite konsekvenser for handel ellers i sentrum. Feltene ligger langs Karmsundgata og vil sannsynligvis ikke bli bygget ut etter gjeldende reguleringsplan, da denne kan bli vurdert som utdatert. Ved ny regulering vil det måtte tas stilling til støy- og luftforurensning fra Karmsundgata. Et svar på denne problemstillingen	Feltene endres til sentrumsformål. Legges til krav om handelsanalyse. Virksomhetsetableringer med areal over 1200 m² BRA handel utløser krav om handelsanalyse	

	er å bruke bebyggelse som skjerm mot forurensningen. Med tanke på formål vil kontor, tjenesteyting og kontor være hensiktsmessige. Feltene bør derfor på KPA og KDP-nivå settes av til sentrumsformål, slik at det åpnes for disse formålene. For å ha kontroll om omfang av forretningsareal bør det ved regulering stilles krav til handelsanalyse.		
K22	Feltet er regulert til forretning i RL793, med grad av utnyttelse på 50% BYA. Feltet ligger på Hauge, et lite stykke nord for sentrumskjernen og består av eldre bygninger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Muligheten for større handelsetableringer er begrenset etter gjeldende planer, og mulige konsekvenser for handel i sentrum er derfor også små. Ved omregulering kan det være mulig at tillatt handelsareal kan øke. Feltet er satt av til sentrumsformål i KPA. Det anbefales at feltet settes av til sentrumsformål også i KDP. Handelsetableringer her vil ligge et lite stykke utenfor sentrumskjernen, noe som kan bidra til at konsekvenser bør	Endres til sentrumsformål. Legges til krav om handelsanalyse. Virksomhetsetableringer med areal over 1200 m² BRA handel utløser krav om handelsanalyse	

	utredes. Det anbefales at det legges til krav om handelsanalyse.		
K23	Feltet er regulert til blandet formål med forretning, lager, kontor og bolig i RL1196. Feltet er satt av til sentrumsformål i KPA. Det anbefales at feltet settes av til sentrumsformål i KDP. Det er krav om detaljregulering (bebyggelsesplan) for større tiltak. Vesentlige handelsetableringer vil således reguleres og konsekvenser av handelsareal bør utredes gjennom en handelsanalyse.	Endres til sentrumsformål, jf. KPA. Legges til krav om handelsanalyse. Virksomhetsetableringer med areal over 1200 m² BRA handel utløser krav om handelsanalyse	
K24	Feltet er regulert til boligformål i RL1303, med tillatelse for kontorer eller forretninger i første etasje mot Haraldsgata. Feltet er satt av til sentrumsformål i KPA. KPA er nyere plan av de to. Kvartalet inngår som en naturlig del av sentrumskjernen, og det er ønskelig med forretninger i første etasje mot Haraldsgata for feltet. Feltet bør følge opp KPA og settes av til sentrumsformål i KDP. Ved fremtidig omregulering eller andre tiltak som legger opp til større forretningsareal bør konsekvenser for sentrumshandelen utredes i en handelsanalyse.	Endres til sentrumsformål. Legges til krav om handelsanalyse. Virksomhetsetableringer med areal over 1200 m² BRA handel utløser krav om handelsanalyse	

K25	Feltet er regulert til kontor, bolig og allmenntilrettelagt formål i RL1375. Det er mulig at denne arealbruken vil fortsatt være relevant for eiendommen. Forretning er imidlertid ikke vurdert som hensiktsmessig her, slik at dette formålet kan tas ut av kommunedelplanens formål og bestemmelser for feltet.	Forretning tas bort som tillatt formål. Kontor inngår i formålet tjenesteyting. Området settes av til kombinert bolig/tjenesteyting. Ny nummerering: K25 er i høringsforslaget K8	
K26 K27	Felt K26 er regulert til bolig, forretning og kontor i RL1568. Felt K27 er regulert til forretnings- og kontorformål i samme plan. Det er ingen begrensninger på areal som kan avsettes til forretning. Det er derfor mulig at det ved fremtidige reguleringer og tiltak kan legges til rette for større handelsareal. Siden feltene ikke ligger i sentrums-kjernen, vil forretningsetableringer her kunne medføre negative konsekvenser for handel i sentrum.	Forretning tas bort som tillatt formål. Kontor inngår i formålet tjenesteyting. Områdene settes av til: K26: Bolig/tjenesteyting K27: Tjenesteyting Ny nummerering: K26 er i høringsforslaget K11	