



Høringsversjon 14.09.2018

Temautredning: Havnepromenade

Kommunedelplan for Haugesund sentrum

Sentrumsplanen

Rullering 2018

Planforslaget fremmer ny trasé for fremtidig havnepromenade (også omtalt som strandpromenade/kyststi) mellom sentrum (nord for Indre kai) og badestranden i Asalvika, slik den var foreslått i rådmannens forslag til bystyret i september 2015.

Dagens havnepromenaden forlater sundet i Møllervegen ved Siri-huset og følger Haraldsgata og Asalvikvegen, før den stuper ned til Asalvika på lite tilgjengelig vis.

Hensikten med foreslått trasé for havnepromenade er å gjøre mulig en universelt utformet forbindelse mellom sentrum og badestranden i Asalvika. Traseen er en viktig del av arbeidet med å anlegge en sammenhengende turveg langs kysten.

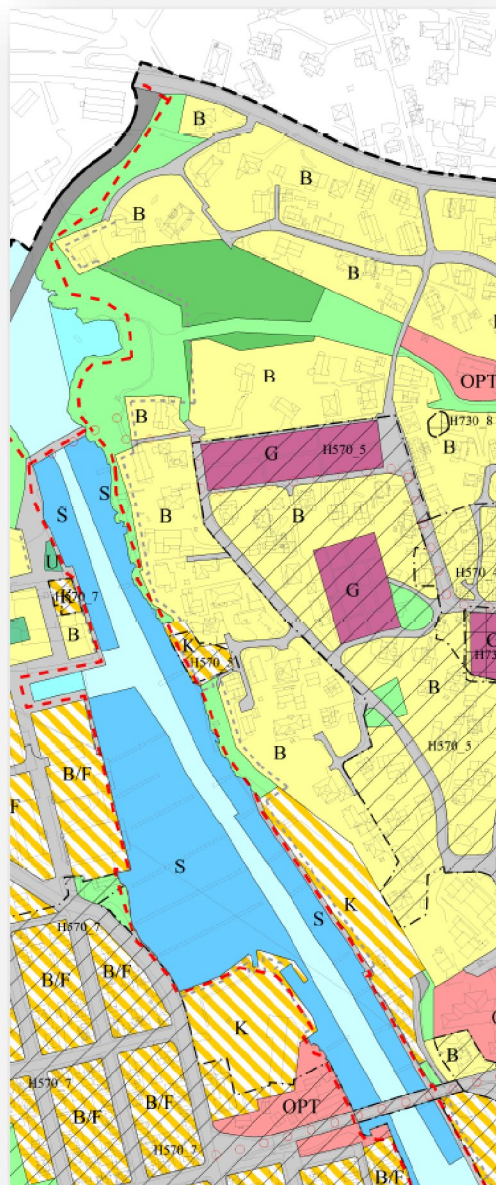
Ny trasé for fremtidig havnepromenade er lagt inn i plankartet som en ikke juridisk bindende informasjonslinje for framtidig turveg. Det er krav om reguleringsplan før tiltak kan gjennomføres.

Tidligere vedtak om havnepromenade i Formannskapet

- 1) En plan for å løse havenpromenadens utfordring mellom Maritim hotell og Smedasundet Brygge

Følgende vedtak ble gjort i Formannskapet 14.12.2016:

«Formannskapet ber Rådmannen lage en plan for løse utfordringen havenpromenaden har i første omgang i området mellom Maritim hotell og Smedasundet Brygge.»



Rådmannen forstår vedtaket slik at med «plan» siktes det til arealplanarbeid, slik som Sentrumsplanen, og ikke til en strategi for gjennomføring av en konkret utbygging. Sentrumsplanen, slik vedtatt i 2015 og slik opprettholdt i 2018, er en plan som viser hvordan utfordringen som havnepromenaden har i området mellom Maritim hotell og Smedasundet Brygge kan løses. Plankartet viser både fremtidig trasé for havnepromenaden og avsetter areal til formålet.

Sentrumsplanen er en kommunedelplan og gir ikke hjemmel til ekspropriasjon for gjennomføring. Den stiller krav om detaljregulering før utbygging. Mer kan ikke gjøres på Sentrumsplanens plannivå. Neste steg er å sette bestilling av detaljplanen inn i kommunens Planstrategi og sette av ressurser gjennom kommunens Handlingsplan/Økonomiplan. Dette gjøres uavhengig av Sentrumsplanen.

- 2) To alternativ for trasé for havnepromenade mellom sentrum og badestranden i Asalvika

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 havnepromenade (strandpromenade/kyststi) mellom sentrum (nord for Indre kai) og badestranden i Asalvika tas med i planarbeidet. Alternativene som skal vurderes er dagens vedtatte trasé via Asalvikvegen og havnepromenade slik det var foreslått av Rådmannen i 2015. Dersom det vedtas å gå videre med havnepromenade slik foreslått i 2015, må dette detaljreguleres.

En sammenhengende universelt utformet havnepromenade gjennom Haugesund sentrum (tidligere omtalt som kyststi/strandpromenade)

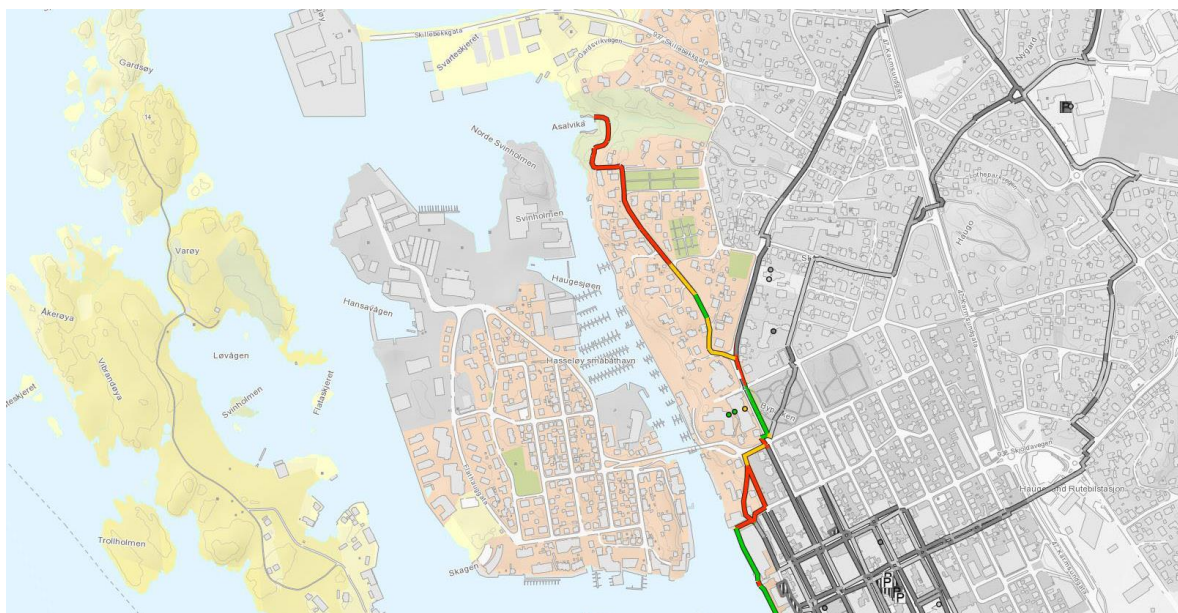
Havnepromenaden er foreslått som en oppfølging av kommunens Gåstrategi og det generelle arbeidet med folkehelse i kommunen. Tilgangen til bybadestranden er et viktig ledd i å tilgjengeliggjøre rekreasjonsområder for sentrumbefolkningen. Sentrumssonene kom dårligst ut i den gjennomførte Levekårsundersøkelsen, og tiltak som kan bidra til å styrke sentrum som boområde bør prioriteres.

I dag avsluttes havnepromenaden nord for Indre kai, og de som ønsker å gå langs kysten må følge gatenettet lenger oppe i bebyggelsen. Det er flere gode grunner til å endre på dette. Opplevelsen av tilgjengelighet vil øke og veien vil oppleves kortere ved en direkte sammenheng mellom bybadestranden og bysentrum. Dette vil også være et tilskudd til byen som reiselivsdestinasjon. Turen langs sundet vil tilføre mye til opplevelsen, og i forlengelsen vil denne naturlig kunne kobles sammen med kyststiens start i Rekavika. Man vil på kort tid kunne gå langs vannet fra sentrum til Kvalen, via riksmonumentet.

Det viktigste måloppnåelsen er Haugesunds overordnede og prioriterte ønske om å skape «Den tilgjengelige byen». For en stor del av befolkningen vil det være perioder i livet hvor det er vanskeligere å komme seg frem til fots. Det være seg for grupper med nedsatt funksjonsevne som rullestolbrukere og eldre med rullator, eller familier med barnevogn og småbarn på sykkel. Havnepromenaden er en avgjørende infrastruktur for den visjonen.

De fysiske utfordringene

I forbindelse med oppdatering av tilgjengelighetskartet hos Statens kartverk, har kommunen kartlagt dagens forbindelse til bybadestranden. Herunder følger et sammendrag av de viktigste forholdene som gjør dagens trasè uegnet. (Andre forhold som har bidratt til graderingen (helning og ujevnheter) finnes i sin helhet i vedlegget, men er ikke gjengitt her da de kan utbedres innenfor en strekning. Stigningen er det derimot lite å gjøre med.)



Utsnitt fra tilgjengelighetskartet. Dagens trasé fremhevet. http://norgeskart.no/tilgjengelighet/#16/-51533/6627412/+t_rullestol

Grenser for stigning i kartleggingen

Tilgjengelig (grønn): Opp til 2.9 grader
Vanskelig tilgjengelig (gul): Opp til 4.9 grader
Utilgjengelig (rød): Alt over 4.9 grader

Møllervegen / Grønhauggata

Fra kaien opp til Møllervegen ligger stigningen på gjennomsnittlig 5,8 grader. Det vil si stedvis høyere. Derfra kan man ta til venstre opp Møllergata målt til 9,8 grader, eller rett fram opp Grønhauggata målt til 16,5 grader stigning med et tverrfall på 5 grader. Også strekningen opp Oscars gate til Byparken klassifiseres som utilgjengelig, delvis på grunn en noe vanskelig stigning på 3,8 grader. Etter dette kommer man til en universelt tilgjengelig gate langs Byparken.

Haugeveien / Asalvikvegen

Haugevegen er her målt som et gjennomsnitt av hele strekningen. Dette drar helningen på den aktuelle strekningen ned. Strekningen som helhet er målt til 3,1 grader, men veien ligger over 4. Videre er første strekningen av Asalvikvegen klassifisert som vanskelig tilgjengelig. Frem til Harald Hårfagres plass er veien god.

Asalvikvegen til Asalvika

Bakken ned fra Harald Hårfagres plass er målt til 3,5 graders stigning i gjennomsnitt, men på kortere strekninger er den også over 5 grader. Bakken opp til gravplassen byr på en stigning på 5,2 grader. Til slutt kommer man til bakkene ned til Asalvika. En sterk rullestolbruker med hjelp kan komme seg frem til stien ned til Asalvika, men å rulle ned stien er direkte farlig. For alle som har forsøkt seg ned bakkene med barnevogn er det lett å forstå at dette blir en utfordring for mennesker med nedsatt førlighet. Stigningene ligger mellom 18 og 12 grader, samtidig som svingene er krappe og stien er for smal etter grensene for universell utforming på 180 cm.



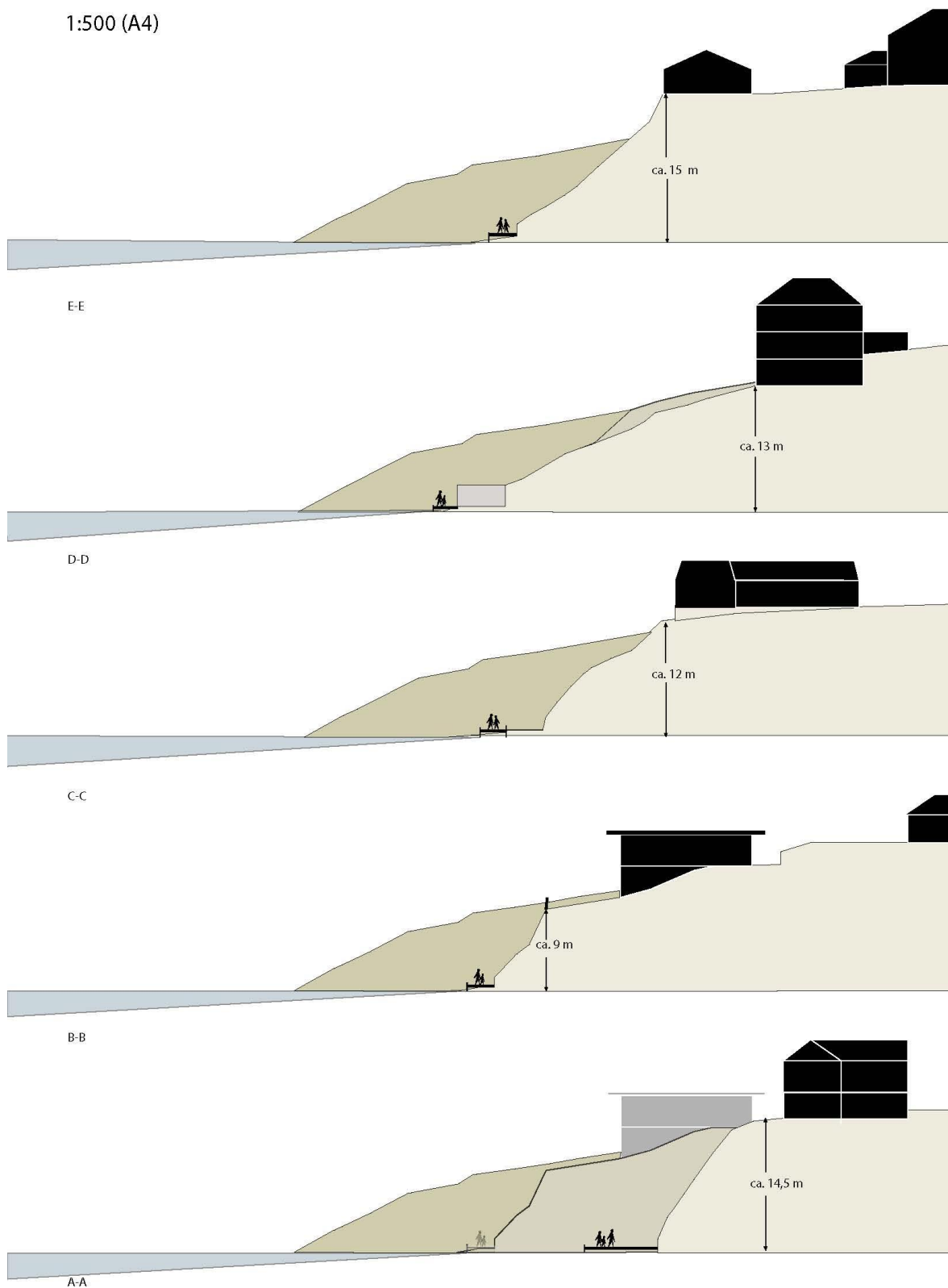
Forhold til berørte grunneiere

Foreslått trasé i Sentrumsplanen er ment som et overordnet prinsipp og før gjennomføring av havnepromenaden skal det gjøres mer detaljerte vurderinger gjennom detaljregulering. Havnepromenaden vil naturlig plasseres nærmest vannet og vil ikke gå i samme høydeplan som boligene på eiendommene. Terrengtet er slik at boligene langs foreslått trasé ligger 10-14 meter over havet. For å vise konsekvensene for grunneiere er det laget snitt gjennom alle berørte eiendommer langs ruten, og plassering av havnepromenaden er tegnet inn.



Snittlinjer vist i plan på ortofoto.

1:500 (A4)



Snitt gjennom berørte grunneiendommer.



Ulempen planen medfører for de berørte vurderes som relativt liten opp imot fordelene for byens beboere generelt og for sentrumsbeboere spesielt.

Innspill til planforslaget i 2015

I 2015 kom det inn merknader til kyststien mellom Indre kai og Asalvika. Det ble bedt om å beholde arealene ned til sjø som boligformål og fjerne informasjonslinjen for framtidig turveg. Som følge av behandlingen, ble informasjonslinjen fjernet og lagt opp i Asalvikvegen. Planforslaget med nytt arealformål til friområde ble derimot opprettholdt.

Innløsning og erstatning

Arealplaner utarbeidet av kommunen, nærmere bestemt arealdelen av kommuneplan og reguleringsplaner, kan innebære kraftige rådighetsinnskrenkninger for grunneierne. Hovedregelen om erstatning er allikevel den samme: Grunneierne har ikke krav på erstatning.

Alle må i utgangspunktet tåle at kommunen bestemmer om et område skal bygges ut og i tilfelle hvordan og til hvilke formål. Slik vil det være når reguleringsplanen fastslår hvilke områder som skal utbygges, og hvilke områder som generelt skal nyttes til andre formål og dermed bevares ubebygget. Erstatning kan ikke kreves med den begrunnelse at områdene ville hatt større verdi om de kunne utbygges. Høyesterett formulerer dette klart i bla. Rt. 1997 s.1471:

Det har i lang tid ikke vært regnet å være i strid med grunnlovens § 105 når det uten erstatning gjennom planvedtak trekkes opp grenser for hvilke områder som tillates bebygget. At man ikke får del i den verdiøkningen som oppstår ved at et område ved reguleringsplan gjøres bebyggelig, er høyst normalt for norske grunneiere. Reguleringssystemet med henvisning til arealanvendelse har som forutsetning at reguleringen normalt kan skje erstatningsfritt i forhold til de grunneiere som berøres.

Dersom det ved regulering skjer en endring av byggeformål, tekniske løsninger og utnyttelsesgrad, må grunneier akseptere dette uten økonomisk kompensasjon.

Grunneiere vil på den annen side være på sikret rett til erstatning eller innløsning dersom vilkårene i § 15-1 som gjelder arealdelen i kommuneplanen er til stede.

§ 15-1. Grunneierens rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel

Blir ubebygget eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel angitt som areal til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder eller til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygget, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

Ved rulleringen i 2018 er det ikke gjort endringer i kommuneplanens arealdel som angir nytt areal til offentlig friområder, da dette ble gjort i 2015. Det vil si at selv om planforslaget inkluderer samme informasjonslinje for framtidig turveg som ved førstegangsbehandling i 2015, så er det ikke nødvendig å endre arealformålet. Krav om innløsning langs ny havenpromenade, på lik linje som i Kyvikdalen, kan være en konsekvens av å opprettholde arealformålene fra 2015.

Forslag til nye bestemmelser

Nye bestemmelser og retningslinjer knyttet til havenepromenaden:

- 2.1 (krav om detaljregulering)
- 2.6.4 (universelt utforming)
- 2.7.8 (unntak for havnepromenade fra byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen, inkl. retningslinjer)