



Hva er nytt i Sentrumsplanens nye bestemmelser?

Nytt oppsett etter nasjonal norm

Bestemmelsene følger nasjonal norm for reguleringsbestemmelser. Dette fører til at bestemmelsene ikke følger et tematisk oppsett, men derimot følger et juridisk oppsett. Dermed er rekkefølge og plassering fullstendig endret i rulleringen.

Bedre kvalitet og mer effektiv saksbehandling

Sentrumsplanen supplerte Kommuneplanen, som også inneholder mange bestemmelser for sentrum. De var likevel noe ulikt formulert eller forholdet mellom bestemmelse og retningslinje var noe ulikt i Kommuneplanen og Sentrumsplanen. Mange av de mest sentrale bestemmelsene for Haugesund sentrum var plassert i Kommuneplanen. Dette reduserte kvaliteten totalt sett og gjorde saksbehandlingen unødvendig komplisert.

Ny Sentrumsplan går foran Kommuneplanen, og det er dermed søkt å kombinere det beste fra de to planene for å få en helhetlig plan. Det er fremdeles henvist til Kommuneplanen for noen tema, men i mange tilfeller er tema tatt inn i Sentrumsplanen for å utbedre eller rette opp i feil. Målet er at Sentrumsplanen skal være det primære plandokumentet for tiltak og planlegging i Haugesund sentrum.

Sentrumsplanen erstatter kommuneplanen

Sentrumsplanen vil 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.

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 utformingen av disse arealene. **Nye arealkrav**, som gir bedre boforhold men også økt fleksibilitet i byggeprosjekter.
- **Ny soneinndeling** for **parkerings**. **Forbud mot overflateparkerings** 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.

Fjernet
§ 4 «Unntak for studentboliger»
§ 34 Hasseløy nord bestemmelsesområde

Ny bestemmelse
2.6.3 Utnytting av boligmassen
2.7.5 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner
2.8 (2.8.1 - 2.8.3) Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø
3.1.2 Mindre anlegg for offentlig infrastruktur
3.1.10 Grav- og urnelund
3.4.1 Farleder

Skjerpet	Utvidet	Tydeligere formulering
		2.1
2.2		
	2.3	
		2.4
	2.5	
	2.6.1	
		2.6.2
2.6.4		
	2.6.5	
	2.6.6	
		2.6.7
		2.7

Skjerpet	Utvidet	Tydeligere formulering
	2.7.1	
	2.7.2	
		2.7.3
		2.7.4
	2.7.6	
		2.7.7
		2.7.8
	2.7.9	
	2.7.14	
	3.1.1	
		3.1.3
3.1.4	3.1.4	3.1.4
		3.1.5
		3.1.6
		3.1.7
		3.1.8
		3.1.9
		3.3.2
3.4.2		
	3.4.3	
		4.1.1
	4.2	
4.3		
	4.4	

2 Generelle bestemmelser for planområdet (pbl §11-9)

2.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6, jf. § 1-5 andre ledd)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

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, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i §§ 20-2 til 20-5.

Ny arealdel opphever eksisterende arealdel uten at det er nødvendig å fatte eget opphevingsvedtak. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen. Sentrumsplanen supplerer eldre reguleringsplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.

Innenfor Sentrumsplanens planområde opprettholdes:

- Kommunedelplan for Karmsundgata (RL1699) sitt arealkart avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål veg og tilhørende bestemmelser.
- Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner, med følgende unntak:
 - Sentrumsplanens bestemmelser knyttet til parkering (2.6.7) gjelder foran tilsvarende bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner ved motstrid.

2.2 Krav om reguleringsplan (pbl §11-9, nr. 1)

Tiltak som nevnt i pbl § 20-1 kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønnstruktur kan kommunen gi unntak fra krav om detaljregulering for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når samtlige kriterier er oppfylt:

- Tiltakets samlede bruksareal (BRA) overstiger ikke 3000 m²
- Tiltaket er i tråd med Sentrumsplanens bestemmelser og retningslinjer
- Tiltak medfører ikke en vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mv.) eller vesentlig negativ virkning for nasjonale og vesentlige regionale interesser
- Tiltaket er ikke en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt

KDP §1

KP §3

Ny bestemmelse kombinerer og utdjuper tilsvarende bestemmelser i kommuneplanen (KP) og Sentrumsplanen (KDP). Disse var ulike i forrige utgave.

Bestemmelse om parkering er ikke ny, men gjort tydeligere.

KDP §2 og §3

KP § 4 og § 10

Bestemmelsen kombinerer tilsvarende bestemmelser i KP og KDP. Struktur og rekkefølge på bestemmelser er endret.

Nytt kulepunkt om kriterier som må oppfylles for å fravike plankrav, for å bedre vurdere om plan er nødvendige for å forstå

- Kommunen vurderer det som nødvendig med reguleringsplan for å oppnå en helhetlig område- eller strøksutvikling

Retningslinjer:

Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å gi unntak fra plankravet, blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen.

Sentrumsformål er en åpen formålsangivelse som omfatter de formål som er vanlige i et by- eller tettstedssentrum. Sentrumsformål er mest aktuelt å benytte i overordnede planer (for regional- og lokalsentre), og bør bare brukes der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak. Det skal derav vurderes særskilt kritisk om eventuelt plankrav kan unntas for tiltak innenfor sentrumsformål.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål er også en åpen formålsangivelse, der den beste helhetlige vurderingen og involveringen av parter i saken gjøres gjennom en reguleringsplan. Det skal derav vurderes særskilt kritisk om eventuelt plankrav kan unntas for tiltak innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål.

For følgende områder kreves områderegulering før detaljregulering kan godkjennes:

- Flotmyr – byggeområde S65
- Risøy – byggeområde BA1
- Storasundskjærene – byggeområder BA2 og BA3

For følgende område kreves detaljregulering før tiltak kan godkjennes:

- **Nye strekninger av havnepromenaden, jamfør bestemmelse 2.6.1.**

2.2.1 RISIKO OG SÅRBARHET

For søknader om tiltak innenfor planer som ikke har vært gjenstand for en risiko og sårbarhetsanalyse, eller der hvor kommunen vurderer ROS-analysen som ikke tilstrekkelig, skal det fremlegges dokumentasjon i henhold til § 28-1 der hvor kommunen finner det nødvendig.

Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter Naturmangfoldloven kapittel II.

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene, ved Stavanger maritime museum, i henhold til Kulturminneloven.

2.2.2 LEVEKÅR OG FOLKEHELSE (PBL § 3-1 første ledd bokstav e og f)

konsekvenser og avbøte negative virkninger.

Nye retningslinjer for å vurdere unntak fra plankrav, som følge av at tidligere krav om reguleringsplan innenfor sentrumsformål og kombinerte byggeområder ble tatt ut i 2015; Veileder for kommuneplanens arealdel sier at det bør kreves regulering i slike sentrumsområder.

Det stilles krav om områdeplan for BA1. Tidligere var det krav om detaljreguleringsplan, men dette var en uklar/feil i forrige plan. Områdeplan er viktig for å kunne sikre en helhetlig byutvikling.

B2 skal være BA2: påpekt, men bare rettet i kartet i 2015.

KDP (2015) §11 angir krav om reguleringsplan for nye strekninger av kyssti. Dette er nå presisert som del av 2.2, siste kulepunkt.

2.2.1 er hentet fra KP § 10 for å sikre (krav i loven/forskrift) at det er del av byutviklingen – både med og uten plan, der nødvendig. (1. avsnitt i KP § 10 var overflødig/lovkrav og er tatt ut.)

Referanse til Naturmangfold (**KP § 36**) og ny om kulturminne i sjø er

Tilgjengelig kunnskap om befolkningens levekår og folkehelse skal legges til grunn for kommunal planlegging og utbyggingstiltak der plankravet unntas.

Retningslinjer:

Det skal utredes avbøtende tiltak i tilfeller der utbyggingstiltak ikke legger til rette for:

- *god forming av bygde omgivelser*
- *gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår*
- *forbedring av befolkningens helse, eller motvirker sosiale helseforskjeller*
- *kriminalitetsforebygging*

Det skal legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier.

Planleggingen bør gjøre nytte av [veiledning fra Helsedirektoratet](#).

2.2.3 REGULERINGSPLANERS AVGRENSING

Reguleringsplaner skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

løftet opp/frem, basert på innspill 2015.

2.2.2 KP §28

Tidligere bare omtalt som Folkehelse. Den står som bestemmelse, men er det ikke i praksis.

Ny bestemmelse fremhever det som loven krever: at kunnskap om befolkningens levekår skal legges til grunn for kommunal planlegging. Folkehelse opprettholdes likevel i overskrift, som nøkkelord/søkeord.

Retningslinjene påpeker at der utbyggingstiltak ikke legger til rette for «gode levekår», skal det utredes avbøtende tiltak.

Det er inkludert referanse til Helsedirektoratet, med nettløse.

2.2.3 «Ny» bestemmelse. Var tidligere retningslinje i KDP § 3, men egen bestemmelse i KP § 7.

2.3 Innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2 (pbl §11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtaler innenfor Sentrumsplanens planområde.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplan eller som følger av bestemmelser til planen.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått i de tilfeller der kommunen stiller krav til utforming som går lenger enn det som kan stilles i plan, blant annet krav til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, energieffektive og miljøvennlige løsninger, fordeling av boligtyper og leilighetsstørrelser, og kvalitet. Slike tiltak vil bare være aktuelle i forbindelse med boligutbygging med 10 eller flere boenheter.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene.

Retningslinjer:

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie.

Modell for justeringsavtale opprettholdes ved inngåelse av avtaler om kompensasjon av merverdiavgift når privat utbygger opparbeider kommunal infrastruktur som kommunen overtar vederlagsfritt, sist vedtatt av Bystyret i sak 15/28.

KDP §5

KP §9

Noe ulik formulering.

Kommunen kan ikke «kreve», bare «inngå». Uriktig formulering 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 pr. utbyggingsområde, og ikke flere individuelle fra ulike kommunale enheter.

2.4 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport, jf. § 18-1 (pbl §11-9, nr. 3)

2.4.1 VEG OG TRANSPORT

Alle **løsninger for veg og transport** skal også bidra til bedre tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende. **Transportutvikling skal bygge opp om sentrumsutvikling/byutvikling. Klimaforliket legges til grunn, der vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport.**

De til enhver tid gjeldende overordnede bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel for samferdsel er gjeldende for plan- og byggesaker.

Retningslinjer:

Det refereres til kommuneplanens §§ 22 – 26.

KDP §9 (KP § 21-26)

Ny ordlyd endrer fokus fra «ta hensyn» til «bidra til bedre».

Føringer fra *Regional plan for areal og transport på Haugalandet* (RTP) innarbeidd.

KPs bestemmelser gjelder.

2.4.2 KRAV TIL TEKNISK LØSNING FOR BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK

Veg-, vann- og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til forhåndsgodkjenning fra Haugesund kommune.

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til forhåndsgodkjenning fra Haugesund kommune.

Retningslinjer:

Haugesund kommunes forhåndsgodkjenning baseres på gjeldende Vann- og avløpsnorm, Vegnorm og krav til Teknisk plan, jf. veiledere fra [Teknisk enhet](#).

Teknisk plan og utomhusplan bør lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Ny.

Bestemmelsen omtaler det som allerede er praksis. Dette ordnes normalt mellom privat part og Teknisk enhet.

Synliggjøring av Teknisk enhets veiledere. Nettlenke inkludert.

Fremhever behov for økt intern samordning.

2.5 Rekkefølgekrav (pbl §11-9, nr. 4)

Det bør vurderes å inngå utbyggingsavtale for området før rammetillatelse gis.

Før det gis tillatelse til igangsetting må kommunaltekniske anlegg, vannforsyning og avløp, el-forsyning og trafiksikker tilkomst for kjørende, syklende og gående være etablert. Etter særskilt vurdering av kommunen kan gjeldende infrastruktur for adkomst brukes ved fortetting. **Igangsettingstillatelse gis ikke før teknisk plan/utomhusplan er godkjent av kommunen.**

Ferdigattest gis ikke før leke- og uteoppholdsarealer, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan/utomhusplan.

Kommunen skal vurdere konsekvensene av nye reguleringsplaner for boliger når det gjelder kapasitet på skole- og barnehage. Ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet er ivarettatt.

Tillatelse til riving kan ikke gis før det er gitt igangsettingstillatelse for nybygg. Dersom det godkjente tiltaket ikke oppføres innen to år etter riving, skal eiendommen opparbeides parkmessig etter utomhusplan godkjent av kommunen.

KDP § 6 (KP §8)

Tilsvarende bestemmelser i kommuneplanen inkludert og rekkefølge justert.

Bruk av utbyggingsavtale er på sett og vis en etablert praksis, men innhold og samarbeid mellom etater for når og hva som skal være i en slik avtale mangler rutine. Nytt rekkefølgekrav sier at det alltid bør vurderes om avtale er aktuelt.

Nye rekkefølgekrav om igangsettingstillatelse og ferdigattest er allerede praksis, men det gjøres mer tilgjengelig å avklare også dette som et rekkefølgekrav.

Vedr. tidligere bestemmelse om tiltak i sjø: det var ikke en konkret bestemmelse for rekkefølge, og derav overflødig. Den er dekket av bestemmelse om forurensset grunn (2.7.13).

Vedrørende tidligere rekkefølgekrav om utvidelse av sekundærstasjon ved Karmsundgata/Skjoldavegen, så er den saken ferdig behandlet av byggesak og NVE. Rekkefølgekravet er derav tatt ut av planen.

2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl §11-9, nr. 5)

2.6.1 FORBUD MOT TILTAK LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, er det **generelt** forbudt med byggetiltak. **Det generelle byggeforbudet langs sjø etter andre ledd gjelder i utgangspunktet for alle planformål, og for alle typer tiltak med unntak av fasadeendring eller for bygninger og mindre anlegg nødvendig for ferdsel til sjøs.**

Tiltak tillates innenfor Sentrumsplanens planområde hvor eksisterende bebyggelse danner en naturlig byggegrense mot sjø, slik avklart i reguleringsplan eller innenfor fastsatt byggegrense mot sjø.

Tiltak for å fremme friluftslivet tillates så fremt viktige naturverdier og økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt. Plankartet viser overordnet trasévalg for videreføring av havnepromenade. Før fysisk opparbeidelse av nye strekninger av havnepromenaden skal det foreligge godkjent detaljregulering der plassering og utforming av stien detaljeres.

Retningslinjer:

Havnepromenaden og dens sideareal skal være bred nok til å sikre en buffer mellom private og offentlige arealer. Den bør ikke være smalere enn 15 meter. Ved detaljregulering kan trasevalg som vist fravikes ut fra hensyn til bevaring av kulturminner og kulturmiljø. Bevaring av sjøhusmiljø skal særlig vektlegges.

KP § 38 KDP § 11

Bestemmelsen er i hovedsak bare en ny ordlyd, basert på å kombinere KP og KDP bestemmelser og veiledning fra KMD for denne type bestemmelser.

Tidligere KDP 11 «Kyssti» er tatt ut og tatt inn i denne bestemmelsen. I tillegg er tema havnepromenade (kyststi/strandpromenade) også lagt til under bestemmelse 2.2 om reguleringskrav.

2.6.2 HAVNIVÅSTIGNING OG STORMFLO

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som ligger i tilknytning til sjøareal, skal vurderes i forhold til havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning og behov for risikoreduserende tiltak. Det skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Retningslinjer:

Ny bebyggelse bør ikke ha gulv med sluk eller rom med varig opphold lavere enn kote +2,0. Bølgepåvirkning er ikke inkludert i tallfestingen, som krever lokal vurdering. For tiltak i sikkerhetsklasse F3 der oversvømmelse har stor konsekvens (byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner og byggverk der oversvømmelse kan gi stor forurensning i omgivelsene) bør vurdering av laveste kote vurderes særlig kritisk. Hovedansvaret for å utrede om det foreligger tilstrekkelig sikkerhet for utbygging ligger til den som fremmer arealplan eller byggesøknad.

Vurdering av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) gjeldende veileder, for tiden «[Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging](#)», sist oppdatert i 2016.

KDP § 15

KP § 20

Bestemmelse om «...hensyn til klimatiske forhold som sol, vind og kaldras...» er tatt ut (overflødig), fordi dette inngår uansett i krav til planendring/ny reguleringsplan.

Krav om vurdering av stormflo og bølgepåvirkning lagt til, jf. DSBs veileder.

Retningslinje med minimumskote endret (reduert) fra kote +2,7 til kote +2, jf. DSBs tall for Haugesund, lokal forvaltningsnorm og tekst i retningslinje.

Referanse til veileder oppdatert. Nettlenke inkludert.

2.6.3 UTNYTTING AV BOLIGMASSEN ETTER § 31-6

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler.

Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen.

Retningslinjer:

Med hybelhus/hybelkollektiv menes bolig med mer enn 2 hybler. Bruk knyttet til ordinær husholdning faller utenfor.

Med hybler menes enkeltrom i eksisterende bolig som benyttes til utleie og hvor man deler kjøkken, bad og wc enten med andre hybler eller primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle. Hybel er ikke en selvstendig boenhet.

Ny

Ny bestemmelse for å bedre håndtere etablering av hybler i bolighus. Dette er vanskelig etter dagens kommuneplan, reguleringsplaner eller TEK17. PBL åpner nettopp av den grunn til å ha en egen bestemmelse i kommuneplan.

Dette vil gjøre at kommunen kan stille krav til at hybelhus oppfyller visse kriterier for at det skal kunne godkjennes, og vil kunne gi bedre boforhold for leietakere. Ifølge KMD kan en *kommuneplanbestemmelse i medhold av pbl. § 31-6 gi kommunen hjemmel til å avslå tiltak selv om det er i samsvar med lov, forskrift og plan.*

2.6.4 UNIVERSELL UTFORMING

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.

Havnepromenaden skal være universelt utformet. Det er ikke krav om universell utforming for havnepromenaden/kyststien fra Asalvika og nordover.

Retningslinjer:

For eksisterende bygninger, hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn eller bystrukturen generelt, kan kravene til universell utforming/tilgjengelighet fravikes etter kommunens samlede vurdering. Det skal være lav terskel for å gi et slikt fravik.

Ved planlegging og prosjektering av publikumsbygg skal universell utforming dokumenteres ved bruk av «Prosjekteringsverktøy for universell utforming av publikumsbygg» (Direktorat for byggkvalitet, 2013).

Publikumsbygg er en bygning eller del av bygning som skal være tilgjengelig for publikum. Et publikumsbygg kan være bygning som inneholder lokaler for servicefunksjoner (posthus, bank, bibliotek etc.), overnatting (hotell, pensjonat etc.), samfunnsbygg (forsamlingslokale, idrettsbygg, skole/undervisning, barnehage etc.), institusjoner for syke og gamle, kontorer som er åpne for publikum, forretninger, restauranter, kiosker og offentlige etater.

KDP §7

Utvidet, for å begrunne behovet og gjøres mer tydelig ved å presisere det arealkrevende hensynet om ny bebyggelses plassering.

Ny bestemmelse at havnepromenaden skal være universelt utformet. Bestemmelsen står tar ikke stilling til plasseringsalternativ, men målet er å gjøre den UU.

Tidligere bestemmelser med henvisning til fravik og prosjekteringsverktøy er gjort om til retningslinjer, da Plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11 gir ikke anledning til å gi kommuneplanbestemmelser om saksbehandling eller planprosess eller om eventuelle dokumentasjonskrav til prosjektsøknader ut over det som følger av § 11-9 nr. 8." (Miljøoppfølging og – overvåkning).

Nettlenke inkludert.

2.6.5 UTOMHUSPLAN

Retningslinjer:

Til reguleringsplan og hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer skal det følge utomhusplan som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2. Dette kreves normalt ikke for utbygginger med færre enn 4 enheter.

Utomhusplan er en plan for den ubebygde del av tomten og eventuelt fellesareal. Ved utarbeidelse av utomhusplaner er det viktig å iaktta hvilken detaljeringsgrad som er nødvendig. Dette vil variere alt etter hvilken type eiendom og hvilken type bebyggelse det gjelder.

Utomhusplan bør vise og i nødvendig grad beskrive:

- *Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen*
- *Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpassing mot naboeiendommene*
- *Gangareal, ledelinjer, stigningsforhold, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer*
- *Parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn*
- *Eksisterende trær som skal bevares/felles, samt valg og plassering av ny vegetasjon*
- *Gjerder, støttemurer, benker, belysning, levegger/støyskjermer, postkasser og utvendig bod og andre konstruksjoner*
- *Materialbruk på gangareal skal vises*
- *Avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy*
- *Håndtering av overvann*

Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon, jf. veileder for Teknisk plan fra [Teknisk enhet](#).

Utomhusplaner skal vurderes av både Enhet for byutvikling og Teknisk enhet før godkjenning. Utomhusplan og Teknisk plan bør lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

KP §6

(Erstatter KDP § 12.5
«Dokumentasjonskrav».)

Utomhusplan er ikke nevnt i plan- og bygningsloven eller forskriftene, men er et begrep som har oppstått i løpet av den tid loven har vært i kraft. Det er på det rene at utomhusplan er etablert og har status som et eget dokument i byggesaken.

Avgrensning for «inntil 3 enheter» var avklart med Teknisk enhet (TE), men valgt formulering blir likevel «færre enn 4 enheter».

Innhold i retningslinje avklart med TE, som senere skal oppdatere sine krav til «Teknisk plan». Oppdateringen bør gjøres sammen med EBY. Referanse til TE med nettlekke inkludert.

Internt krav om vurdering, før godkjenning, av både TE og EBY gjenspeiler behov og ønske om bedre samhandling mellom enhetene.

2.6.6 LEKE-, UTE- OG OPPHOLDSPLASSE (UTEROM)

I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek.

Uterom skal være klart definerte, oversiktlige, attraktive og trygge, som sikres ved å:

- ha mest mulig sammenhengende areal
- være plassert på terreng, med unntak Sone 1A
- være tilfredsstillende belyst (minimum 50% sol ved vårjevndøgn klokken 15:00) Tilsvarende gjelder kl. 18:00 ved midtsommer.
- være tilfredsstillende skjermet fra trafikk, forurensning og støy
- ha trafiksikker adkomst fra boligene
- være utformet etter prinsippene om universell utforming
- være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper
- gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider

Retningslinjer:

Haugesund sentrum er inndelt i sone 1A, 1B, 1C og 2 i Temakart 12 – Uteoppholdsareal og parkering:

- Innenfor sone 1A, 1B og 1C er det krav per boenhet eller arealkrav (fastkrav).
- Innenfor sone 2 er det krav knyttet opp til boligtype.

Uterom utformes i samsvar med kommunens [Veileder til uterom](#) og Formingsveileder.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt kan kravene til uteoppholdsareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

Det vises til [Støyforskrift T-1442](#) og Sentrumsplanens bestemmelse 2.7.12 om støy.

2.6.6.1 Barn og unges leke- og uteoppholdsarealer

Denne bestemmelsen samler alle de tidligere KDPs «Barn og unges interesser» (manglet § nr.) og KDP § 8 «Uteoppholdsareal og lekeplasser», sammen med KP § 27, § 30 og § 39-45.

Tidligere setning i bestemmelse KP § 39 med henvisning til veileder er endret til retningslinje, fordi bestemmelser i en kommuneplan ikke skal henvise til en bestemt veileder. Det samme gjelder ved referanse til fravik (nå endret fra bestemmelse til retningslinje).

Ny bestemmelse med økt fokus på å gjøre tydelig hva som er konkrete krav til arealene.

Bestemmelse som henviste til rikspolitiske retningslinjer er gjort om til retningslinje.

Ny bestemmelse og retningslinje for medvirkning.

Nettlenke inkludert.

Tilpasninger til RTP.

Innenfor planområdet til kommunedelplan for sentrum er det ikke krav til aktivitets-/ballplass eller områdelekeplass.

Krav om områdelekeplass kan dekkes innenfor områder definert som Park/lek/grønt i *Temakart 1: Byrom for variert opphold 1A-1E*.

Grunnlag	Krav
4 - 25 boenheter:	Minimum 150 m ² stor nærlekeplass/møteplass/byrom innenfor en egnet og trafiksikker gangavstand på 200 m.
25 - 150 boenheter	Tilleggskrav om minimum 1500 m ² stor områdelekeplass innenfor en egnet og trafiksikker gangavstand på 200 m.

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

Retningslinjer:

Barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer skal ivaretas ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Det skal vurderes og avklares om barn og unge bør inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og også medvirke til utformingen. I slike saker skal det først gjøres en avtale mellom forslagsstiller og kommunen om metode for medvirkning.

Retningslinjer:

Kommunen kan gi veiledning og bør delta i forberedelse og gjennomføring av prosessen for hvordan barn og unge skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser.

Proessen legges vanligvis opp i samråd barnehage- og skolefaglige rådgivere og barnerepresentanten. Det er viktig at dette arbeidet kommer i gang tidlig, for økt reell påvirkning på utformingen. Dokumentasjon av medvirkningsprosessen skal medfølge saken.

Barnetråkk-registrering bør brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

2.6.6.2 Arealkrav til felles/privat uteoppholdsareal – SONE 1A

Sone 1A: Krav til uteoppholdsareal

Justeringer for avstandskrav, plassering, boligtype og soneinndeling.

Justeringene er i hovedsak i samsvar med RTP.

Områder hvor en kan inngå felles løsninger inngår i temakart 1A-1E. Se også formingsveileder.

Antall boenheter	Uteoppholdsareal	Nærlek (min. 150 m²)	Mulighet til utbyggingsavtale?
1-3	Min. 20 m² felles/privat per boenhet	Uten krav til nærlek	Nei
4-7	Min. 150 m² felles (fastkrav)	Nærlek inkludert	Ja, inntil 50 %
8 og flere	Min. 20 m² felles per boenhet	Nærlek inkludert	Ja, inntil 50 %

I prosjekter/planer med 3 eller færre boenheter skal det settes av min. 20 m² felles og/eller privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan løses i sin helhet på terreng, lokk, balkong/terrasse eller tak hvis det kan oppnås gode sol-, støy- og miljøforhold.

Inntil 100% av samlet krav til felles/offentlig uteoppholdsareal kan løses på lokk eller tak hvis det kan oppnås universell tilgjengelighet, sol- støy- og miljøforhold.

Uterom over bakkeplan skal ha universell tilgjengelighet og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene, til gangveier, plasser og gater. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes større busker, mindre trær og annen vegetasjon

Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

2.6.6.2.1 Felles uteoppholdsareal – Infill med 4 eller færre boenheter

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter kan krav til uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. **Det skal i slike tilfeller være universell utforming til felles gårdsrom og felles takterrasser.** I øvrige områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar) kan inntil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

2.6.6.2.2 Felles uteoppholdsareal/lek utenfor tiltakets område

For tiltak med 4 eller flere boenheter kan inntil 50% av arealkravet til opparbeidelse av felles uteoppholdsareal/lek dekkes utenfor tiltakets område. Det 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.

Retningslinjer:

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet, jf. gjeldende prosedyre for «Utbyggingsavtale –

Økning fra 16 til 20 m² per boenhet, men med økt fleksibilitet (1-3: Privat/felles)

1-7 boenheter har 150 m² som fastkrav fordi krav om nærlek står inn ved 4 boenheter.

Pga små kvartaler med små tomter går vi god for en løsning med 100 % av arealkrav til uteopphold kan løses på lokk eller tak, forutsatt universell tilgjengelighet, sol-, støy- og miljøforhold.

Endring: Avstand er nå definert til 200 meter gangavstand, egnet og trafikksikker. Dette er i tråd med Regional plan for areal og transpport på Haugalandet. .

anleggsbidrag for manglende uteoppholdsareal», sist vedtatt av Formannskapet 20. juni 2018.

2.6.6.3 Arealkrav til felles uteoppholdsareal _ SONE 1B

Sone 1B: Krav til felles uteoppholdsareal på terreng			
Antall boenheter	Uteoppholdsareal	Nærlek (min. 150 m²)	Mulighet til utbyggingsavtale?
1-3	Min. 75 m² (fastkrav)	Uten krav til nærlek	Nei
4-7	Min. 150 m² (fastkrav)	Nærlek inkludert	Ja, inntil 50 %
8 og flere	Min. 20 m² felles per boenhet	Nærlek inkludert	Ja, inntil 50 %

Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

2.6.6.3.1 Felles uteoppholdsareal– Infill med 4 eller færre boenheter

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter kan krav til uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. **Det skal i slike tilfeller være universell utforming til felles gårdsrom og felles takterrasser.** I øvrige områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar) kan inntil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

2.6.6.3.2 Felles uteoppholdsareal/lek utenfor tiltakets område

For tiltak med 4 eller flere boenheter kan inntil 50% av arealkravet til opparbeidelse av felles uteoppholdsareal/lek dekkes utenfor tiltakets område. Det 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 trafiksikker adkomst, og tilfredsstillende arealstørrelse og kvalitet.

Retningslinjer:

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.

2.6.6.4 Arealkrav til felles uteoppholdsareal – SONE 1C

Sone 1C: Krav til felles uteoppholdsareal på terreng			
Antall boenheter	Uteoppholdsareal	Nærlek (min. 150 m²)	Mulighet til utbyggingsavtale?

1-3	Min. 90 m ² (fastkrav)	Uten krav til nærlek	Nei
4-5	Min. 150 m ² (fastkrav)	Nærlek inkludert	Nei
6 og flere	Min. 30 m ² felles per boenhet	Nærlek inkludert	Nei

Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

2.6.6.5 Arealkrav til felles uteoppholdsareal – SONE 2

Det stilles følgende krav til felles uteoppholdsareal:

Sone 2: Krav til felles uteoppholdsareal på terreng per boenhet	
Boligtype*	Uteoppholdsareal
Kjedehus/rekkehus Høy-/lavblokk Terrassert bebyggelse	30 m ²

* Det henvises til Veilederen «[Grad av utnyttning – Beregnings- og måleregler](#)», Kommunal og Moderniseringsdepartementet, for detaljert definisjon av typologier.

Det kreves ikke avsatt arealer for felles uterom for eneboliger og tomannsboliger, utover krav til felles lekeplasser iht. tabell i bestemmelse 2.6.6.1. Areal som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.

2.6.6.6 Arealkrav til privat uteoppholdsareal – SONE 2

For eneboliger, tomannsboliger, sekundærleiligheter og kjedehus/rekkehus skal privat uteoppholdsareal være på terreng og det stilles følgende minstekrav:

Sone 2: Krav til privat uteoppholdsareal på terreng – per enhet	
Boligtype	Uteoppholdsareal
Enebolig	100 m ²
Tomannsbolig	75 m ²
Sekundærleilighet	50 m ²
Kjedehus/rekkehus	25 m ²

For tremannsboliger er krav til minste uteoppholdsareal 50 m² per boenhet. Dette arealet skal være på terreng og kan enten løses som privat og/eller felles uteoppholdsareal for boenhetene.

Retningslinjer:

Krav til minste uteoppholdsareal kan reduseres dersom forslag til uteoppholdsareal vurderes av kommunen å være av svært høy kvalitet.



UNNTAK FRA BESTEMMELSER FOR BYGGING AV STUDENTBOLIGER

~~I bygninger som oppføres som studentbolig av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger kan bestemmelser om boligstørrelser og uteoppholdsareal fravikes.~~

KDP § 4

Tatt ut

Studentboliger er ikke eget arealformål i plan- og bygningsloven. Heller ikke "eldreboliger" eller "flyktningeboliger" kan angis eller fastlegges som egne planformål eller bindes opp gjennom planbestemmelser på en måte som innebærer at rettsvirkningene av planen bare tillater en særskilt gruppe eller krets av beboere å være beboere.

Dette følger bl.a. av lovens formål og saklige virkeområde som gir hjemmel for å regulere arealbruk og bebyggelse.

Det betyr at regulering av drift, virksomhet og personkrets/ brukere, eierforhold/ hvem som konkret skal være eiere og lignende må styres etter annet rettsgrunnlag. Det kan i tilfelle være avtaler, konsesjoner, bevillinger og tilsvarende.

2.6.7 PARKERING

2.6.7.1 Generelt

Kommunens parkeringsstrategi skal legges til grunn for utforming/plassering og krav til antall parkeringsplasser for motorvogner og sykler.

Løsning for varelevering og serviceparkering skal dokumenteres i byggesaker.

Det tillates ikke overflateparkering innenfor sone 1A, 1B, 1C og 2, jf. *Temakart 12: Uteoppholdsareal og parkering*, med unntak av eiendommer med arealformål boligbebyggelse.

Gate- og kantsteinsparkering tillates der dette er vist i *Temakart 7: Fremtidig parkering*. Gate- og kantsteinsparkering innfrir ikke krav til parkering.

2.6.7.2 Parkeringskrav

I arealplaner og i byggesaker skal det avsettes plass for motorvogner og sykler til næringsbygg i samsvar med Tabell 1.

I arealplaner og i byggesaker skal det for boligformål avsettes plass for motorvogner og sykler i samsvar med tabellene Tabell 2.1, Tabell 2.2 og Tabell 2.3.

Parkeringskrav for formål som skole, barnehage, kirke, sykehjem og idrettsanlegg og andre formål iht. kapittel 8.4 i parkeringsstrategien, vurderes spesielt og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle, med veiledende norm iht. Tabell 11 i Parkeringsstrategien.

Parkeringsplasser som det er blitt stilt krav om i byggetiltaket kan ikke leies og/eller seksjoneres ut til andre enn eiendommens godkjente bruk.

Retningslinjer:

Parkering skal planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg. Ved planlegging av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for bolig og næring tilsier sammen.

Utendørs parkeringsareal skal gis en estetisk god utforming og randsonene skal opparbeides med trær og annen beplantning. Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Tabell 1: Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m² BRA)

Nytt Sonekart.

KP §§ 46 – 52
KDP § 10

Bestemmelse om varelevering og serviceparkering opprettholdes, men er omformulert.

KDP § 10 tillot ikke overflateparkering på (bare) areal til sentrumsformål. Dette var ikke intensjonen, da andre arealformål også var ment å være inkludert, f.eks. tjenesteyting mv.

	Sykkel	Motorvogner	
	Sone 1 og 2	Sone 1	Sone 2
Handel og service	min 2,0	0,9 (fast)	min 0,9 maks 1,3
Dagligvarer under 800 m ²	min 3,0	0,9 (fast)	0,9 (fast)
Kontor og annen næring	min 3,0	min 1,0 maks 1,2	min 1,0 maks 1,2
Handel arealkrevende varer	min 0,5	maks 0,5	maks 0,5
Industri, verksted, lager	min 0,3	maks 0,5	maks 0,5

Tabell 2.1: Parkeringsnormer for boligformål	
	Sone 1 og 2
	Motorvogner (fast krav)
Enebolig	2
Enebolig med sekundærleilighet	3
Tomannsbolig	3
Tremannsbolig	4

Tabell 2.2: Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - individuell parkering		
	Sone 1	Sone 2
	Motorvogner	Motorvogner
Boliger over 50 m ²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m ²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m ²
Boliger under 50 m ²	1,0 (fast) pr boenhet	maks 1,0 pr boenhet

Tabell 2.3: Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - felles parkering		
	Sone 1	Sone 2
	Motorvogner	Motorvogner
Boliger over 50 m ²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m ²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m ²
Boliger under 50 m ²	0,5 (fast) pr boenhet	maks 0,5 pr boenhet

For boliger over 50 m² er det krav om min 3,0 sykkelparkeringer per boenhet i Sone 1 og 2.

For boliger under 50 m² er det krav om min 2,0 sykkelparkeringer per boenhet i Sone 1 og 2.

2.6.7.3 Adkomst til parkeringsanlegg

I sentrumskjernen tillates maksimalt en adkomst til privat eller offentlig parkeringsanlegg per eiendom. Det skal tilstrebes fellesløsninger med andre parkeringsanlegg og adkomster.

Retningslinjer:

I sentrumskjernen bør det ikke tilrettelegges for mer enn en innkjøring til parkeringskjeller per kortside og to innkjøringer til parkeringskjeller per langside på kvartalene.

2.6.7.4 Unntak fra parkeringskrav

Ny og eksisterende bebyggelse på tomter mindre enn 500 m² innenfor Sone 1A og 1B unntas krav til parkering. Bebyggelse på tomter mellom 500 m² og 700 m² unntas for halve kravet til parkering.

For bygninger med bevaringsverdi, hvor det søkes om tilbakeføring til bolig eller andre søknadspliktige tiltak etter §20-1, stilles det ikke krav til nye parkeringsplasser.

2.6.7.5 Frikjøp (pbl § 28-7)

Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

Retningslinjer:

Bystyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Sats for frikjøp fastsettes i kommunens gebyrregulativ. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeidelse av offentlige parkeringsanlegg. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse. Bestemmelsen gjelder tilsvarende ved bruksendring.

Lokalisering av parkeringsplasser/parkeringsanlegg avgjøres av kommunen. Det samme gjelder tidspunkt for utførelsen. Byggherrer som ønsker å benytte seg av frikjøpsordningen, må søke kommunen og skrive under på en egenerklæring om vilkårene aksepteres. Dette skal gjelde som et vilkår for godkjenning av byggeplaner.

2.6.7.6 Parkering for funksjonshemmede

I arealplaner og byggesaker med 4 boenheter eller mer skal minimum 5% av maksimumskravet avsettes til parkeringsplasser for mennesker med funksjonshemninger. Minstekravet er 1 dedikert p-plass. Dimensjonene for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 meter og plasseres nær inngang.

2.6.7.7 Ladestasjoner

Grammatisk endring av ordlyd. Ordlyden «fritak» endres til «fravik», og bestemmelsen sier at for noen tomtestørrelser unntas kravet til parkering.

Lovhjemmel i overskrift.

Nye retningslinjer formaliserer ordningen og gjør synlig lovgrunnlaget for alle parter.

Standard dimensjon for HC-parkering lagt til, samt

I arealplaner og byggesaker med 4 boenheter eller mer, skal minimum 20 % av parkeringsplassene som avsettes ha lademulighet for ladbare motorvogner. Minstekravet er 1 dedikert p-plass.

Retningslinjer:

Ladbar motorvogn omfatter rene el-biler og ladbare hybrider.

Kraftforsyningen og sprednett skal dimensjoneres for at det kan foregå «normallading» på minst 80% av parkeringsplassene i det totale parkeringskravet samtidig.

Retningslinjer:

«Normalladere» refererer til 16 ampere kurser.

presisering at det alltid skal være 1 dedikert p-plass.

Krav til ladestasjoner utdypet for økt tilrettelegging, jamfør politisk ønske om å vurdere dette.

2.6.8 SKILT, REKLAME OG ANTENNEANLEGG

Skilt- og reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt.

Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom.

I områder der reklametavler tillates, må det ikke oppføres innretninger med større sammenhengende areal enn 7,0 m². Ved flere tavler nær hverandre regnes den samlede visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

De til enhver tid gjeldende overordnede bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel for skilt- og reklameinnretninger er gjeldende for plan- og byggesaker.

Retningslinjer:

Det refereres til kommuneplanens §§ 54 – 68.

Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for ett enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 3 m² som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser. Innenfor hensynssoner i sentrum er denne størrelsen skilt meldepliktige.

KP §§ 53-68.

Retter opp et feil tall i KP § 67, jf. lokal forvaltningsdokument, men er også gjort om til retningslinje, som det er i praksis.

Fullstendig gjennomgang av denne bestemmelsen er for omfattende i denne omgang. Formålet er således bare å inkludere referansen til temaet og oppdater den ene feilen.

2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur (pbl §11-9, nr. 6)

Det skal stilles krav til miljøkvalitet, estetikk og natur i alt plan- og byggearbeid.

Ny.

En generell, overordnet bestemmelse fra RTP og KP.

2.7.1 OVERORDNEDE STRUKTURER

Alle tiltak skal ta hensyn til:

- levekårssituasjonen i området
- barns interesser, lekeområdet og barnetråkk
- eksisterende historiske strukturer, blå- og grønnstruktur og viktige siktlinjer
- underordnes viktige landskapstrekk og landemerker
- universell utforming av boliger og uteoppholdsareal
- styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, og tilpasning til strøkskarakter og omgivelsene
- virkning på vind- og solforhold

**KP § 29,
KDP § 12**

Nye kulepunkt kombinerer eksisterende punkt i KDP, KP og RTP, med fokus på «hensyn til» og «overordnede strukturer» (ikke avgrenset til «arkitektur og landskap»).

Retningslinjer i KP § 29 er ikke inkludert, da de er omtalt i andre bestemmelser, pr. tema.

Kommuneplanens og Sentrumsplanens bestemmelser for «Arkitektur, byform og kulturmiljø» og «Arkitektur og landskap» var overlappende og ordrike. De har i ny plan fått ny struktur og ordlyd for enklere saksbehandling, fordelt på 2.7.1, 2.7.3 og 2.7.4.

2.7.2 LANDSKAPSBILDE

Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhouetter og synlige landemerker. Fra sjøen skal det bakenforliggende bylandskapet være synlig og lesbart.

Det skal legges til rette for et allsidig sammensatt havnemiljø. Sundets høye visuelle egenverdi skal bevares.

Naturgitte og kulturskapt nøkkelementer som fungerer som blikkfang og særlig historiebærende randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes. Særlig viktige landskapstrekk inkluderer viktige bytrær.

Det skal særlig vektlegges at nye tiltak i tilstøtende kvartalsstruktur ikke fremstår som dominerende i forhold til kirkene Vår Frelses kirke og Skåre kirke.

Ved planlegging og utføring skal det legges vekt på terrengtilpassing, slik at en i størst mulig grad unngår flatplanering og skjæringer. I skrått terreng skal bygning der det er hensiktsmessig ha underetasje eller avtrappes over flere plan for best mulig terrengtilpassing.

KDP §14 «Natur, landskap og grønnstruktur» var noe altomfattende. Nytt forslag søker å ivareta intensjonen i §14, men være mer konkret og anvendelig i forvaltningen.

2.7.3 ESTETIKK OG KULTURMINNER

Ingen enkelttiltak er viktigere enn helheten, og planlagte bygninger og tiltak skal derfor:

- Ha en arkitektonisk kvalitet, utformet i samspill med sine omgivelser
- Ha høy materialkvalitet
- Være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten
- Styrke tiliggende enkeltbygninger eller bygningsmiljøer med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
- Ivareta eksisterende bygningers arkitektur ved ombygginger og fasadeendringer

Retningslinjer:

Byantikvaren skal gis mulighet for uttale til alle søknader som gjelder bygninger bygd før 1960.

Det skal legges vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygninger. Der hvor dette kommer i konflikt med andre bestemmelser kan kommunen etter en samlet vurdering prioritere dette hensynet.

Ved byggetiltak på bygninger med verneverdi skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelig bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Utsmykning mv. i det offentlige rom og/eller på private arealer som fremstår som en del av bybilde, skal forelegges Rådet for kunstnerisk utsmykning til godkjenning. Retningslinjer for rådet skal legges til grunn.

KP §§ 31 - 34
KDP §§ 12 og 13

Ny retningslinje om kulturminner lagt til, for å kople nye tiltaks estetiske tilpasning til kulturminner.

Parabolantenner og tekniske installasjoner (inkl. varmepumpe mv.) skal ikke være et fremtredende element på fasaden og skal i hovedsak ikke monteres på hovedfasader inn mot byrom og gater.

2.7.4 BEBYGGELSE

Fasadeelementer skal ikke overskride gateside.

Retningslinjer:

Gateside utgjør byggelinje/byggegrense mot offentlig veg, der ikke annet er regulert. Ved vurdering av unntak skal estetiske og funksjonelle hensyn ivaretas.

Ny bebyggelse innenfor Sone 1A og 1B skal følge nabolagets fremherskende byggelinje, og plasseres slik på tomten at strøkets karakter opprettholdes og forsterkes. Unntak fra dette er eksisterende små og plassrom, samt åpninger på maksimalt 3 m bredde for innkjøring til eiendommene.

For planlagt bebyggelse som er tre (eller flere) etasjer høyere enn den dominerende bebyggelsen i området, skal konsekvensene for byform (nærvirkning/ fjernvirkning) og lokalklimaet, samt konsekvenser for fremtidige muligheter for utnyttelse av tiliggende områder belyses særskilt.

Eventuelle utkragninger må ha minimum fri høyde på 3,6 meter over fortau. Det tillates maksimum 60 cm utkraging ut over byggelinje mot fortau eller veg.

Baldakiner kan tillates dersom de følger vedtatt Formingsveileder for sentrum.

Brannvegger skal utformes slik at de ikke fremstår som skjemmende.

Hjørnebygninger skal ha en utforming som gir gode hjørneløsninger mot gate.

Retningslinjer:

Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/ transformasjon innenfor byggesonen.

Tetthet i boligbyggingen skal balanseres mot hensyn til bokvalitet. Høy tetthet må følges opp med høy kvalitet i utforming og arkitektur. Krav til tetthet skal vurderes opp mot tomtens utforming, eksisterende bebyggelsesstruktur, og hvordan økt utnyttelse vil kunne påvirke stedets karakter og bokvaliteten for øvrig. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnyttelse så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen.

KDP § 12.3

KP § 29 og § 71.1

Nye retningslinjer, første og fjerde ledd, er tidligere urettmessige bestemmelser fra KP 71.1.

Retningslinje om unntak i enkelttilfeller kan ikke være en bestemmelse, og retningslinjen gir da føringer for hva som skal ligge til grunn for en dispensasjon.

Ellers er ny bestemmelse en kombinasjon av de to planers generelle bestemmelser om bebyggelse, der overflødig (repetitiv) tekst er tatt ut eller justert.

Eneboligtomter bør ikke være under 500 m². Tomter for tomannsboliger bør ikke være under 600 m².

Der økt tetthet gir brudd med eksisterende strøkskarakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter til området i form av god arkitektonisk utforming og styrking av grøntstruktur, samt dekke tilført behov for uteoppholdsarealer og leke- og møteplasser innenfor eget område.

2.7.5 MIDLERTIDIGE OG FLYTTBARE KONSTRUKSJONER, jf. pbl § 30-5

Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, herunder hyttebåter, campingvogner og andre transportable innretninger må ikke plasseres slik at de:

- Kan skape forurensingsproblemer der de står, i sjøen eller i vassdrag.
- Er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene.
- Kommer nærmere bebyggelse eller innretninger som campingvogner, telt, salgsboder e.l. enn 8 meter.
- Ikke tilfredsstillende eksemplis regler om avstand til nabogrense, regulerte byggegrenser, krav til estetikk, grunnforhold, rasfare, miljøforhold, tilknytning til offentlig vei og ledningsnett mv.
- Er i byggeforbudssoner, som t.d. friområde.

Retningslinjer:

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner som skal stå over 2 måneder, men ikke lenger enn 2 år, må søkes. De kan plasseres uavhengig av formål i reguleringsplan eller kommuneplan uten at det må søkes dispensasjon.

For midlertidige og flyttbare konstruksjoner som skal benyttes til personopphold vil bl.a. kravene i teknisk forskrift for å ivareta helse, miljø, sikkerhet (herunder brann) og brukbarhet gjelde.

Ny.

Formulert slik at den kan overføres til KP i fremtiden.

2.7.6 KRAV TIL BYGGE- OG ANLEGGSFASEN

For utbygginger som av kommunen vurderes å kunne gi konsekvenser for bomiljøet, omgivelsene og naturkvalitetene i bygge- og anleggsfasen skal det fremlegges en plan for hvordan disse forholdene ivaretas. Planene skal særlig redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, innvirkning på trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt ivaretagelse av grønnstruktur og vassdrag. Denne skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

Retningslinjer:

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Klima- og miljødepartementets [Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016](#), og luftkvalitetsgrenser angitt i [Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520](#), tilfredsstilles.

KP § 17

Nye retningslinjer med oppdaterte referanser og nettleker til nasjonale retningslinjer. Bestemmelsen vil styrkes dersom relevant innhold i nasjonale retningslinjer tas direkte inn, jf. veiledere til retningslinjene.

Det kan vurderes i framtidig KP, men utenfor denne rulleringens kapasitet.

2.7.7 GRØNNSTRUKTUR

Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.

I alle planer skal større eksisterende trær kartlegges. Større trær avmerkes i plankartet. Bevaring av eksisterende og planting av nye bytrær skal gjøres i samsvar med *Temakart 2: Bytrær – fremtidig situasjon*.

Retningslinjer:

Eksisterende større trær/vegetasjon bør bevares med tilstrekkelig område for rotsystem ved utbygging og sikres i anleggsfasen.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og utvikles i samsvar med Sentrumsplanens tilhørende temakart.

Frrområder skal ikke omgjøres uten at det gis erstatningsareal. I områder avsatt til overordnet grønnstruktur eller frrområder kan tiltak for å fremme stedegent naturmangfold, friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon tillates dersom viktige naturverdier og økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Arter som er svartelistet og definert som problemart skal unngås i grønnstrukturen.

Retningslinjer:

Bredden på turdrag skal være bred nok til å sikre nødvendig buffer mot bebyggelsen og må vurderes i sammenheng med denne. Den skal imidlertid aldri være mindre enn 30 m. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.

Deponering av hageavfall, andre masser ved f. eks. veibygging eller annen omdisponering av areal er ikke tillatt i offentlige frrområder eller andre områder som ikke er avsatt til dette formålet.

Mot frrområder bør det unngås bratte skjæringer og fyllinger.

KP § 35 KDP § 14

Ny bestemmelse basert på eksisterende, viser til både KP og KDP, men rendyrker "natur" og "landskap/struktur".

Krav av utomhusplan er introdusert nytt, for å sikre bedre grunnlag for å avklare ønsket sluttresultat før inngrep.

Noe av KDP § 14 er flyttet til andre, mer relevante bestemmelser.

2.7.8 OVERVANN

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates normalt ikke. Allerede lukkede vannveier kan reetableres i den grad det er praktisk gjennomførbart, etter kommunens vurdering.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden i den grad det er mulig, etter kommunens vurdering.

Retningslinjer:

Ved utbygging skal det gjennomføres fordrøyningstiltak i henhold til VA-norm og overordnet overvannsplan for Haugesund kommune, som skal godkjennes av teknisk enhet.

For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan i henhold til VA-norm og overordnet overvannsplan for Haugesund kommune, som skal godkjennes av teknisk enhet.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

KP § 37

KDP § 19

Ny formulering av bestemmelse og retningslinje. Oppdatert i samarbeid med Teknisk enhet.

2.7.9 FORURENSET GRUNN

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Retningslinjer:

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jf. forurensningsforskriftens kap.2.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i Miljødirektoratets veileder [TRA-2553/2009](#).

Miljødirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser [TA-2261/2007](#) bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

Søknadspliktige tiltak som f.eks. utfylling, mudring, dumping, peling, sprengningsarbeider i sjø eller etablering av sandstrender kan være til skade eller ulempe for miljøet. Før tiltak i sjø som kan medføre aktivisering /resuspensjon av miljøgifter tillates i området, skal det foretas kartlegging av eventuelle miljøgifter i bunnsedimentene. I forkant av slike tiltak bør veileder fra Fylkesmannen i Rogaland for [Søknader om tiltak i sjø](#), sist revidert 2016, benyttes. Prøvetakingsprogrammet må forelegges forurensningsmyndighetene.

KP § 13 KDP § 18

Ny retningslinje tilført, for undersøkelses plikt og tidskrav for oppdaterte undersøkelser.

Oppdatering av direktorat og veiledere (dato). Nettlenke inkludert.

Siste retningslinje er tidligere bestemmelse i KDP § 18. Den flyttes til retningslinje fordi fungerer som retningslinje for å tilfredsstiller bestemmelsen. I tillegg er den noe skrevet om og Fylkesmannens veileder er inkludert.

2.7.10 ELEKTROMAGNETISKE FELT

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 μT . Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

KP § 14

2.7.11 STØY

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Planområdet for Sentrumsplanen og områder langs kollektivakser og fylkesvegnettet er avviksområder fra generell retningslinje. Innenfor avviksområdet kan det tillates oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bygning med støyfølsom bruk, dersom følgende kan dokumenteres:

- Alle boenheter skal ha **uteoppholdsareal iht. Sentrumsplanens bestemmelse 2.6.6**, med støyverdier under grenseverdiene i tabell 3 i [T-1442](#).
- Minst halvparten av rom, herunder minst 1 av soverommene i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side. **I tillegg skal det dokumenteres at alle rom for varig opphold har støynivå under 55 dBA (Lden).**
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA (Lden).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon eller tilsvarende.

Innenfor avvikssonene kan barnehager, skoler og helseinstitusjoner som bygges i rød sone aksepteres, forutsatt at bygget har en stille side, det er tilgang på uteområder med støynivå under 55 dBA (Lden) og at pasientrom/undervisningsrom som ikke vender mot støyside.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysoner med brudd på forurensningsforskriften.

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, [T-1442/2016](#), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

KP § 15 KDP § 16

Oppdatering av direktorat og veiledere (dato). Nettlenke inkludert.

Bestemmelsen er i hovedsak basert på KDP Karmsundgata, men noen endringer er lagt til for å gjøre forvaltningen mer tydelig for byggesak.

Støysonekart for veg skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser. Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

Støydemping skal hovedsakelig utføres gjennom tiltak på fasade og ikke med støyskjermer. For boligbebyggelse i gater med stor støybelastning bør det vurderes å plassere sekundærrom mot gate, som en del av støyskjermingen. Der hvor eksisterende bebyggelse etterisoleres mot støy skal dette gjøres slik at bebyggelsens opprinnelige karakter opprettholdes. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

2.7.12 LUFTKVALITET

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing. **Tilsvarende gjelder** dersom området også er utsatt for støy, **og da** skal den totale belastningen vurderes.

Retningslinjer:

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging [T-1520](#), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

KP § 16

Grammatisk endring for å gjøre tydelig behovet for en eventuell total vurdering av belastning.

2.7.13 HUSHOLDNINGSAVFALL OG NÆRINGS-AVFALL

I alle planforslag og søknader for byggetiltak hvor det stilles krav om teknisk plan, skal det legges ved plan for oppsamling og tømming av avfall. Denne skal være godkjent av kommunen **før arbeidet kan igangsettes**. Løsning for renovasjon skal følge [HIMs renovasjonsnorm](#). Løsningen må være etablert før brukstillatelse gis.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus.

KP § 18
KDP § 17

Presisering av «før arbeidet kan igangsettes».

Nettlenke inkludert.

2.7.14 KRIMINALITETSFOREBYGGING

Fysiske løsninger skal bidra til å redusere risiko for innbrudd, ran, hærværk og overfall når ny bebyggelse planlegges eller eksisterende områder skal utvikles.

Retningslinjer:

Metodene gjelder plassering og utforming av bygninger, veger, parkeringsplasser og uteoppholdsarealer, spesielt i boligområder, skoler, sentre, næringsområder og grøntområder.

Det vises til håndboken «[Tryggere Nærmiljøer: En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser](#)» utviklet av Det kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD) i 2012, sist revidert 2017. Aktuelle problemstillinger i håndbokens «Sjekkliste for planleggere» bør inngå i planarbeidet.

KDP § 20

Bestemmelsen var noe vag, da den refererte til «sjekkliste» og «hensyn til».

Ny bestemmelse gir konkrete krav til nye fysiske løsninger, men fremdeles bare «bidra til å redusere».

Retningslinje avklarer i hvilke tilfeller dette krever hensyn i plan og byggesak. Referanse til KRÅDs håndbok er oppdatert og nettlenke inkludert.

Kriminalitetsforebygging var for øvrig bare vagt omtalt i KP § 28 «folkehelse».

2.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl §11-9, nr. 7)

2.8.1 EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ MED HØY BEVARINGSVERDI (EGENVERDI)

Bygninger som omfattes av bestemmelser til kommuneplanens arealdel eller bestemmelser i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 7 eller § 12-7 nr. 6 kan vurderes av kommunen til å ha høy bevaringsverdi.

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»:

Asalvikvegen 3, 3b, 4, 5, 10, 13
Bjørgvingata 21
Bjørnsons gate 33, 50, 54
Breidablikgata 65, 83, 97a, 97b, 103, 109, 167, 178, 205
Brugata 1c, 1b, 7b, 9c, 13b
Daniel Danielsens gate 28b, 55
Djupaskarvegen 11
Dronning Gydas gate 1
Erling Skjalgssons gate 2, 4, 9, 19, 21
Fjellgata 1
Flathauggata 49, 58, 60, 62
Flotmyrgata 92, 111, 113, 122, 123, 147, 177, 178, 215, 220

Ny

Endringer fra 2017. PBL § 11-9 nr. 7 kan brukes annerledes nå enn tidligere.

Vår tolkning er at [endring i byggesaksforskriften den 24. juni 2017](#) (s. 17-19) og PBL § 11-9 nr. 7 gir kommunen mulighet til å lage bestemmelser om bevaringshensyn i kommuneplan. Dette er nytt fra tidligere lovverk.

Hensikten er å sikre kommunenes adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

Gange-Rolvs gate 2, 7, 8a, 8b, 8c, 10, 11, 13
Grannesgata 40, 43
Grønhauggata 7, 11
Haraldsgata 4, 4b, 11, 12, 15, 16, 19, 21, 24, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 44, 45, 46, 48, 49, 51, 51b, 55, 58, 66, 75, 77, 87, 93, 109, 111, 118, 124, 131, 133a, 142, 143, 147, 148, 151, 162, 164, 166, 168, 170, 173, 180, 191, 193, 196, 199, 212, 215, 216, 217, 219, 224, 225, 231
Hasselgata 11, 25, 28, 29, 30, 32, 34, 41, 42, 42b, 43, 44, 46, 50, 52, 54
Haugaleite 5, 9
Haugevegen 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 13, 17, 19, 20, 30, 32, 34, 34a, 34b, 36, 36a, 36b, 38, 40, 41, 43, 45, 47, 51, 52, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 66, 68, 70, 72
Havnaberggata 8, 12, 22
Henrik Ibsens gate 26, 28, 35, 41, 48
Holmegata 6a, 6b, 9, 30, 31, 42, 42b, 43, 44, 50, 51, 65, 73
Jens Risøens gate 97, 101, 105, 109, 113, 135, 147, 160, 162, 164, 166, 166b, 169, 170
John Risøens gate 84, 92, 96, 100, 104, 106, 111, 113, 114, 115, 139b, 148, 149, 156, 168
Jonas Lies gate 3, 8, 10
Kaigata 1, 2, 4, 6, 15
Karmsundgata 174, 220
Kirkegata 129, 136, 151, 173, 177, 178, 179, 192,
Knut Knutsen OAS gate 8
Kong Sigurds gate 7, 9, 11, 11b

Kong Sverres gate 1, 3, 4, 5, 7, 9, 9a, 11, 11a, 11b, 16b
Langgata 4, 6, 8, 37, 50, 65
Losgata 2, 9, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 29, 34
Lothevegen 2, 5, 8b
Magnus Berrføtts gate 4, 5, 6
Møllervegen 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 21, 28
Niels Skorpens gate 1, 3
Nygata 11, 13
Ola Flytts gate 1, 3, 5, 6, 8, 12, 14
Olav Kyrres gate 2, 10
P. A. Munchs gate 4, 5, 6, 10
Rådhusgata 63, 65, 66, 67, 69, 73
Salhusvegen 2, 3, 5, 11, 15, 16, 17, 20, 24,
Sjøhuskleiva 3, 6, 7, 15, 19
Skagegata 11, 13, 15, 56
Skippergata 4
Skjoldavegen 1, 2
Skåregata 109, 119, 125, 141, 142, 143, 155, 161, 167, 171, 177, 179, 197, 197a, 197b, 205, 208, 211, 222
Smedasundet 40, 45, 58, 66, 77, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 102
Snorres gate 3

Steffen Staalesens gate 20, 22, 40
Stoltenberggata 25a
Strandgata 1, 31, 34, 37, 43, 46, 48, 49, 51, 53, 57, 63, 65, 66, 68, 69, 70, 75, 92, 96, 97, 104, 106, 108, 108b, 110, 113, 115, 119, 120, 126, 128, 130, 132, 133, 134, 136, 138, 140, 141, 143, 143b, 144, 145, 147, 148, 150, 151, 152, 154, 161, 162, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 174, 177, 178, 179, 180, 182, 184, 186, 188, 191, 192, 200, 205, 211, 218, 219, 225, 226
Strandlinjen 33, 40, 42, 52, 53
Sundgata 52, 55, 57, 59, 67, 68, 80, 86, 90, 106, 109, 114, 115, 117, 120, 123, 125b, 127a, 127b, 127c, 130, 134, 135, 147, 149, 150, 157, 162, 167a, 167b, 171, 175, 179
Svinholmen 1
Søndre Hauge gravlund
Sørhauggata 88, 102, 108a, 108, 139, 143, 145, 149, 152, 158, 177, 199, 202, 203, 211, 213, 219, 223, 224
Tambarskjelves gate 6, 12
Tollbugata 2, 6
Torggata 2, 10
Vågsgata 12
Øvregata 61, 66, 75, 78, 87, 91, 97, 102, 109, 111, 115, 141, 170, 173, 177, 191, 226
Åsbygata 2

2.8.2 VEDLIKEHOLD, ENDRING ELLER OPPUSSING AV FASADE

Bygninger kommunen vurderer å ha høy bevaringsverdi skal bevares i nåværende form og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Eventuell tilbakeføring, tilbygg eller andre endringer må avklares med byantikvar.

Visse typer unnlatt vedlikehold gir raskere skadevirkninger og større reduksjon for områdets kulturverdi som helet enn andre og dette skal derved vurderes strengere for bygninger med høy bevaringsverdi. Skjemmende fasader skal utbedres og males tilstrekkelig til å opprettholde bygningens og kulturmiljøets høye bevaringsverdi.

Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak på bygningen, skal takteking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Manglende eller skadede fasadeelement kopieres fra original. Alle slike tiltak, samt fargesetting skal avklares med byantikvar.

Utearealer må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og belysning.

2.8.3 PÅLEGG OM UTBEDRING AV BYGNINGER MED HØY BEVARINGSVERDI

Bygninger med høy bevaringsverdi skal ikke gå tapt på grunn av unnlatt sikring eller istandsetting.

Retningslinjer:

De verdier slike bygninger representerer skal ivaretas innenfor en økonomisk forsvarlig ramme, jf. Forskrift om byggesak § 19. Kommunen kan 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.

Der det er påviselig at tilstanden til en bevaringsverdig bygning er slik at det kan være aktuelt med pålegg etter Forskrift om byggesak, kan kommunen kreve de opplysninger av bygningens eier som er nødvendig for å vurdere grunnlaget for pålegg, og hva pålegget skal gå ut på.

Pålegget kan omfatte nødvendig utbedring for å bringe hele eller deler av bygningen til en tilstand som ivaretar den høye bevaringsverdien, herunder istandsetting av fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold som er nødvendige for at bygningen ikke skal gå tapt.

3 Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7)

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

3.1.1 GENERELT FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

Tillatt grad av utnyttelse og byggehøyder er ytre rammer for ny bebyggelse, iht. **Temakart 9: Grad av utnyttelse og Temakart 10: Generelle byggehøyder**. Hvert enkelt tiltak må tilpasses eksisterende omgivelser på en hensiktsmessig måte.

Retningslinjer:

Forslag til ny bebyggelse utover tillate byggehøyder kan tillates der innenfor avgrensninger i «Fortettingsanalyse for Haugesund sentrum», datert 14.09.2018. Det forutsettes at tiltaket avklares i reguleringsplan.

Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlig tjenesteyting og idrett.

Retningslinjer:

Bestemmelser og retningslinjer for byforming og arkitektur, jamfør overnevnte punkt 2.7.1 – 2.7.4, skal legges til grunn for vurdering av hva som er hensiktsmessig tilpassing av ny bebyggelse.

KP § 69
KDP § 21

Referanse til temakart inkludert. (Disse er noe underkommunisert i planen generelt, som nå søkes aktualisert.)

Tidligere presiseringer av BYA per byggeområde er tatt ut i alle bestemmelser, slik at temakartet blir eneste referansepunkt.

Ny retningslinje som åpner for økte byggehøyder.

3.1.2 MINDRE ANLEGG FOR OFFENTLIG INFRASTRUKTUR (pbl § 11-10 nr. 1)

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan er mindre anlegg for offentlig infrastruktur som er nødvendig for drikkevannsforsyning, avløp, samferdsel og kommunikasjon tillatt uten reguleringsplan.

Ny

Dette er allerede praksis. Ny bestemmelse gir mer forutsigbarhet mellom kommunens enheter (Teknisk/EBY og andre) og avklarer at dette er en gyldig praksis.

3.1.3 BOLIGBEBYGGELSE

Boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for (helårs) boligbebyggelse og boligbruk samt tilhørende anlegg er tillatt. Med dette menes for eksempel, fellesarealer, uthus, garasjer og hage.

Formålet omfatter arealer med gjeldende detaljregulering avsatt til boligbebyggelse. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.

Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse eller regulert tomtegrenser, tillates ett frittliggende småhus pr. nåværende tomt.

Retningslinjer:

Sekundærleilighet skal være klart underordnet hoveddelen og begrenset til 65 m².

3.1.3.1 Utforming og plassering

Boligbebyggelse skal ha gesimshøyde mot gate med minimum 6 m og maksimum 13 m, målt fra fortausnivå. Boligbebyggelse mot Smedasundet skal ha gesimshøyde minimum 9 m og maksimum 22 m over gatenivå.

Ny boligbebyggelse skal følge nabolagets fremherskende byggelinje, og plasseres slik på tomten at strøkets karakter opprettholdes og forsterkes. Unntak fra dette er eksisterende smau og plassrom, samt åpninger på maksimalt 3 meter bredde for innkjøring til eiendommene.

Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold.

Retningslinjer:

Krav til boligers lys og utsyn reguleres av Byggeteknisk forskrift.

Boliger skal så langt som mulig ha lys fra minst to sider. Bygningsdybde inntil 12 m tillates. Boliger med ensidig orientering mot nord eller øst bør unngås.

Svalgangsadkomst skal unngås.

I reguleringsplaner kan boligtyper og –størrelser fastsettes for å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og -størrelser i de ulike byområdene.

Retningslinjer:

KDP § 22 KP § 71.2 (Garasjer)

Formålet er oppdatert i samsvar med Kartforskriften og Regjeringens veileder for kommuneplanens arealdel.

Det var tidligere avvik mellom SOSI-kode (kartets farge, bare boligbebyggelse) og bestemmelse (som inkluderte forretning, i tillegg til boligbebyggelse).

Dette er søkt ordnet opp i ved å:

- rendyrke boligformålet, basert på gjeldende reguleringsplaner
- å vise øvrig boligareal der det i KDP er ment å åpnes for forretninger som kombinert bolig og forretningsareal (se neste bestemmelse).

Tidligere bestemmelse: «Boliger skal så langt som mulig ha lys fra minst to sider. Bygningsdybde inntil 12 m tillates.» er gjort om til retningslinje. Ny bestemmelse er i samsvar med Byggeteknisk forskrift (§ 13-7 og § 13-8).

Sentrumsplanens § 7 under bolig og bomiljø hadde en bestemmelse som lød: *Inntil 10% av boenheter i et prosjekt kan være mindre enn 45 m². Resterende boenheter skal være 45 m² eller større. En slik bestemmelse kan ikke hjemles i en*

Inntil 10 % av boligenhetene i et prosjekt kan være mindre enn 45 m².

Sekundærleilighet skal være klart underordnet hoveddelen og begrenset til 65 m².

Infill er utnyttelsen av små ledige tomter/eiendommer mellom eksisterende bebyggelse og skal forstås som nybygg. For infillprosjekter med grunnflate mindre enn 500 m² og med mindre enn 10 boenheter kan det vurderes et rimelig innslag av mindre boenheter etter kommunens samlede vurdering. Også for tilbakeføring av bolig i bevaringsverdige bygninger kan det vurderes et rimelig innslag av mindre boenheter etter kommunens samlede vurdering.

3.1.3.2 Garasjer og mindre, frittstående bygninger (boder mv.)

I områder for boligbebyggelse, der ikke annet er regulert, gjelder følgende for garasjer og andre mindre, frittstående bygninger i tilknytning til boligen:

- Bygningen skal være klart underordnet boligen.
- Takflaten tillates ikke oppbygd med ark.
- Mønehøyden skal ikke overstige 4,5 m. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m. *Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*
- Bygningen skal ikke brukes til varig opphold.
- BYA og BRA skal ikke overstige 50 m².
- *Bygningen kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense. Den må ikke plasseres over ledninger i grunnen.*

Retningslinjer:

Det kan gjøres unntak for plassering av garasjer og andre mindre frittstående bygninger utenfor byggegrensen, dersom det etter kommunens vurdering ikke er annet til hinder for dette.

I områder med konsentrert boligbebyggelse bør det legges til rette for felles parkering ved adkomst til området for å unngå konflikt med uteoppholdsarealer og gangsoner.

For tremannsboliger eller mer tillates det ikke bygd enkeltstående garasjer uten at det foreligger en samlet plan.

kommuneplan etter PBL §11 – bare i reguleringsplan (derav ny og mindre konkret bestemmelse). Tidligere bestemmelse er nå vist som retningslinje, men kan avtales som del av utbyggingsavtale i større prosjekt (minst 10 boenheter).

Tilsvarende for begrensning av sekundærleilighet – tidligere bestemmelse (noe tilfeldig plassert under krav til uteopphold), som nå er retningslinje.

BYA for villabebyggelse er økt fra 25% til 30% for å få plass til parkering innenfor tomtenormalen, som er i samsvar med BYA utenfor sentrum og gir en bedre tilpassing til dagens praksis etter ønske fra Byggesak.

KP bestemmelse om garasjer mv. er inkludert, for stramme opp en bestemmelse som var noe utflytende. Avstand til nabo etter TEK17 lagt til.

KP § 71.2 andre ledd:
Garasjer og andre mindre frittstående bygninger kan tillates utenfor byggegrensen under forutsetning av at ovenstående krav tilfredsstilles, dersom det etter kommunens vurdering ikke er annet til hinder for dette. Bestemmelsen er omgjort til retningslinje. Det må søkes dispensasjon.

Noen vage formuleringer er tatt ut og andre er lagt til, da de ikke var brukbare i byggesaksforvaltningen eller tydeliggjorde bestemmelsen.

3.1.4 KOMBINERT BOLIGBEBYGGELSE OG FORRETNINGER

Boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for (helårs) boligbebyggelse og boligbruk samt tilhørende anlegg er tillatt. Med dette menes for eksempel, fellesarealer, uthus, garasjer og hage. Arealformålet åpner for å kombinere bestemmelser og retningslinjer for boligbebyggelse, slik regulert eller fastsatt i bestemmelse 3.1.3, med forretninger.

Forretninger omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere. Noen former for arealbruk som naturlig hører under næringsbebyggelse (for eksempel håndverksvirksomhet eller utsalg av gårdsprodukter) eller tjenesteyting (salg av tjenester) tillates.

Det kan tillates forretninger for detaljhandel, service og kontor i første etasje. Virksomheten skal ikke være til sjenanse for boligen eller nabolagets karakter. Minst ¾ av samlet bruksareal skal nyttes til bolig.

3.1.5 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL

Bebyggelse skal mot gate ha gesimshøyde minimum 6 meter og maksimum 13 meter, målt fra fortausnivå.

Bebyggelse mot sundet skal ha gesimshøyde minimum 9 meter og maksimum 22 meter over kai/brygge.

KP § 75 KDP § 26

Formålet er oppdatert i samsvar med Kartforskriften og Regjeringens veileder for kommuneplanens arealdel.

Tidligere bestemmelse *I boligområdene kan det tillates næring (kontorer og service, små forretninger) i første etasje. Virksomheten skal ikke være til sjenanse for boligen. Minst ¾ av samlet bruksareal skal nyttes til bolig* er omformulert til å være i samsvar med kartforskriften. Bestemmelsen er grunnen til at formålet nå er «kombinert boligbebyggelse og forretninger». Det er i tillegg presisert hva forretninger som er tillatt.

I noen tilfeller er det allerede vedtatte reguleringsplaner som gjelder i kombinerte formål og som styrer arealbruken.

KDP § 26

Nummerering K5-K27 utgår og tekst er endret slik at den er lik tilsvarende tekst for Sentrumsformål («skal», ikke «kan» + inkluderer ordet «kan» i siste setning, som manglet tidligere.) Endringen er i samsvar med bestemmelse fra tidligere sentrumsplan fra 2004.

3.1.6 SENTRUMSFORMÅL

Formålet innbefatter forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Mot handlegater, torg og åpne plasser, jf. **Temakart 3: Fremtidige hovedveier**, skal bygninger ha publikumsrettede funksjoner i første etasje. Fasadene skal være åpne mot gaten og vinduene til virksomhetene i 1. etasje skal ha utstillinger eller være åpne for innsyn. Forretningsetasje på gatenivå skal ha minimum høyde 3,5 m.

Før etablering av større sammenhengende handelsarealer over flere etasjer skal det gjennomføres en handelsanalyse som viser at etableringen ikke vil gi negative konsekvenser for aktiviteten i sentrum for øvrig.

Retningslinjer:

Regional plan for areal og transport på Haugalandet med planbestemmelse erstatter «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre». Haugesund sentrum skal være regionens bysentrum og prioriteres ved lokalisering av regionale funksjoner. Regionale publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner som bare gis på ett sted i regionen, og lokale publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for Haugesund, skal plasseres i Haugesund sentrum.

Innenfor sentrumsformål bør andelen bolig være mellom 0-30% for å sikre en god balanse mellom bruksformål.

3.1.6.1 Kvartal mellom Smedasundet og Strandgata - KVARTALER S1-S14

Bebyggelse mot Strandgata skal ha gesimshøyde på minimum 6 m og maksimum 13m over gateplan. Bebyggelse mot Smedasundet skal ha gesimshøyde minimum 9 m og maksimum 22 m over kaiplan.

3.1.6.2 Kvartal langs Haraldsgata - KVARTALER S15-35

Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 15 m over gateplan. Det kan etter kommunens vurdering tillates høyere bygg bakenfor gesims mot gate, dersom det er dokumentert at dette ikke vil gi vesentlige negativ fjernvirkning

KDP § 21.1 – 21.7 KP § 72

Formålet er oppdatert i samsvar med Kartforskriften og Regjeringens veileder for kommuneplanens arealdel.

Referanse til temakart inkludert.

Retningslinje inkluderer RTP

KP og KDP omtaler Flotmyr noe ulikt (KP = fortetting begrenses stil lik lokalsentra / KDP = fastsettes i områdeplan). KDP er opprettholdt.

eller solforhold for omgivelsene. Høyeste møne- eller gesimshøyde er 16,5 m over gateplan.

For kvartalene langs Haraldsgata tillates ikke boliger i første etasje. Boliger tillates likevel i første etasje og i bygg hvor det kan dokumenteres at første etasje tidligere har vært tillatt brukt som bolig.

3.1.6.3 Kvartal langs søndre del av Sørhauggata - KVARTALER S40-S43

Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 15 m over gateplan. Det kan etter kommunens vurdering tillates høyere bygg bakenfor gesims mot gate, dersom det er dokumentert at dette ikke vil gi vesentlig negativ fjernvirkning eller dårlige solforhold for omgivelsene. Høyeste møne- eller gesimshøyde er 16,5 m over gateplan.

3.1.6.4 Kvartal langs nordsiden av Skippergata - KVARTALER S47, S48, S52, S53, S60 OG S64

Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 15 m over gateplan. Det kan etter kommunens vurdering tillates høyere bygg bakenfor gesims mot gate, dersom det er dokumentert at dette ikke vil gi vesentlige negativ fjernvirkning eller solforhold for omgivelsene. Høyeste møne- eller gesimshøyde er 16,5 m over gateplan.

3.1.6.5 Kvartal langs Skjoldavegen og Tuhauggata - KVARTALER S36-39, S43-46, S49-51, S54-59, S61-63

Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 13 m over gateplan. Det kan etter kommunens vurdering tillates høyere bygg bakenfor gesims mot gate, dersom det er dokumentert at dette ikke vil gi vesentlige negativ fjernvirkning eller solforhold for omgivelsene. Høyeste møne- eller gesimshøyde er 14,5 m over gateplan.

3.1.6.6 Flotmyr - BYGGEOMRÅDE S65

Rammer for ny bebyggelse fastsettes i områderegulering for området.

Retningslinjer:

BYA for S35 er endret fra 100% til 60%, basert på konkret vurdering opp mot fortetningsanalysen vedtatt i 2015.

Flotmyrområdet utvikles til å bli en ny bydel med attraktive boliger og byrom.
Utviklingen av området må bidra til å knytte sentrum sammen med områdene til øst for Karmsundgata.

BYA for S37 er endret fra 60% til 100%, basert på konkret vurdering opp mot fortetningsanalysen vedtatt i 2015.

3.1.7 BEBYGGELSE FOR OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

Formålet omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting som eksempelvis barnehage, institusjon, helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale for religionsutøvelse, administrasjon eller annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helsetjenester, bevertning, kino, konsulentvirksomhet mv.). Det angis særskilt dersom bebyggelsen skal være offentlig.

Retningslinjer:

Ved lokalisering og utforming av arealer for offentlig tjenesteyting som skole og barnehage skal veiledere til forskrift om miljørettet helsevern legges til grunn.

Før omregulering av områder vist som tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til annen offentlig tjenesteyting vurderes.

Barnehager: Det bør settes av minimum 24 m² uteareal per barn. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og kunne gjerdes inn.

Skole: Det bør settes av minimum 25 m² godt egnet uteareal per elev. Arealene skal være egnet for lek og opphold, ha god sammenheng og ligge i direkte tilknytning til skoletomta. Deler av arealene kan være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.

Ved planlegging av nye skoler innenfor eksisterende bystruktur hvor arealkravet ikke lar seg oppfylle skal skolen planlegges på en slik måte at minst mulig arealer går bort til bebyggelse, parkering, kjørearealer og andre restarealer som er uegnet som uteoppholdsarealer for elevene.

Gjennom en helhetsvurdering og kompenserende tiltak kan arealkravet til uteoppholdsareal reduseres.

KP § 74
KDP § 23

Formålet er oppdatert i samsvar med Kartforskriften og Regjeringens veileder for kommuneplanens arealdel.

3.1.8 IDRETTSANLEGG

Innenfor formålet tillates oppføring og utvidelse av idrettsanlegg.

Idrettsanlegg kan innbefatte kommersielt treningssenter, når et slikt senter er en liten del av et større anlegg.

KDP § 24

Bestemmelsen tilførte ingenting ut over arealformålet.

Ny bestemmelse gir føringer for en (avgrenset) kobling mellom idrettsanlegg og treningssenter, jf. det som åpnes for i veileder for kommuneplanens arealdel / Kartforskriften.

3.1.9 NÆRINGSBEBYGGELSE

Innenfor formålet tillates industri-, håndverks- og lagervirksomhet.

Retningslinje:

Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting. Kontor innenfor næringsbebyggelse forbindes bare med administrasjon direkte tilknyttet formålets virksomheter.

KP § 73

KDP § 25

Formålet er oppdatert i samsvar med Kartforskriften og Regjeringens veileder for kommuneplanens arealdel.

Nytt forslag søker å forholde seg korrekt til arealformålet og det som kan bestemmes om arealbruken på kommuneplannivå.

Ytterligere detaljeringer av arealformålet skal avklares i detaljregulering, og ved å kombinere eller ytterligere detaljere arealbruken på det nivået.

3.1.10 GRAV- OG URNELUND

På området kan det opparbeides areal for kistegraver, urnegraver, graver for flerkulturelle, minnelund samt, driftsbygning, driftsstasjon, klokketårn mm. Kirkegården skal gjerdes inn og ha porter som kan lukkes.

Ved søknadspliktige tiltak må det legges til grunn en detaljplan (kirkegårdsplan) for opparbeidelsen. Detaljplan skal utarbeides i henhold til bestemmelsene i Gravferdslovens forskrift § 3 og godkjennes av kirkelig fellesråd og bispedømmerådet.

Ny.

Definerer arealbruken, jf. veileder og forskrift.

Etterspør kirkegårdsplan og inkluderer gravferdsloven.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)

3.2.1 VEG

I gater vist som del av gangnett i *Temakart 6: Ganglinjer* skal fotgjengere prioriteres. Gater skal opparbeides som gågate eller gatetun der dette er spesifisert i temakartet.

Retningslinjer:

Det skal tilstrebes fortau med tilstrekkelig bredde. Fortau med bredde på minimum 3 meter gir gode forhold for fotgjengere og byliv.

I gater vist som del av hovednett for sykkel i *Temakart 5: Prøveprosjekter sykkel – fremtidig* skal sykkel prioriteres.

Det er innenfor hovednett for sykkel tillatt med prøveprosjekter med sykkelfelt. I gater med sykkelfelt i to kjøreretninger kan det reguleres for enveisjøring for biltrafikk.

I gater vist som kollektivtraseer i *Temakart 4: Kollektivgater - fremtidig situasjon* skal kollektivtransporten prioriteres. Det tillates ikke kantsteinsparkering i kollektivtraseer.

Gater vist som hovedveier for motorvogner skal skiltes med kjøreretninger som vist i *Temakart 3: Hovedgater for bil - fremtidig situasjon*.

Retningslinjer:

Gater og fortau opparbeides med utgangspunkt i gjeldende vegnormal ved opparbeidelsestidspunkt. Formingsveileder for Haugesund sentrum bør inngå i kunnskapsgrunnlaget.

KDP § 27

Uendret. Men referanser til temakart er utbrodert med tittel på respektive temakart.

(Det viser seg at i praksis tas det noe lite hensyn til temakartene i Byggesak.)

Ny referanse til Formingsveileder.

3.2.2 HAVN

Det tillates opparbeidelse av infrastruktur knyttet til havnefunksjoner.

KDP § 28

3.3 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)

3.3.1 FRIOMRÅDE

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

KDP § 29

3.3.2 PARK

Områder avsatt til park skal gis en bymessig parkopparbeidelse. **Parkene skal ha større grad av tilrettelegging enn friområdene, for et mer intensivt bruk.**

KDP 30

Ny setning utbroderer hva bymessig parkopparbeidelse innebærer, som var etterspurt av Byggesak.

3.4 Bruk og vern av sjø (§ 11-7 nr. 6)

3.4.1 FARLEDER

Angitte seilingsleder for vann/sjøtransport og inn- og utseilingsleder for havner skal kunne skje uhindret av andre tiltak som vil kunne være til hinder for denne.

Retningslinjer:

Smedasundet og Kryssen skal sikres som gjennomgående ferdselsårer for små og store båter. Adkomst og vendemulighet for båter som ikke passerer broer skal sikres.

Tiltak som for eksempel plassering av merder, bøyer eller dumping av masse eller gjenstander er i strid med formålet.

3.4.2 SMÅBÅTHAVN

Innenfor angitt område tillates oppføring av offentlige eller private småbåthavner. Områdene skal ikke stenges for allmenn ferdsel. Arealene skal opparbeides med belysning og sittemuligheter og skal inngå i utomhusplaner for tiliggende kvartaler.

Det skal være 0,3 motorvogn-oppstillingsplasser per standard båtplass (bruttobredde 3 meter). For båthavner i direkte tilknytning til boliger kan parkeringsdekningen reduseres.

3.4.3 FRILUFTSOMRÅDE

Friluftsområde gjelder badeområde og skal være tilgjengelige for allmennheten.

Innenfor anvist friluftsområde i sjø tillates ikke motorisert ferdsel.

Ny (delvis KDP § 31)

Verken KP eller KDP hadde bestemmelse for Farleder. Men KDP § 31 omtalte det delvis i retningslinje (som også gikk på «visuell egenverdi» = lagt til i generelle bestemmelser om estetikk.)

KP § 81 KDP § 32

Verken KP eller KDP omtalte Småbåthavn nevneverdig. Ny bestemmelse fra veileder og forskrift, og fra andres kommuneplaner.

KDP § 33

«Kommunene har anledning til å gi bestemmelser etter PBL om ferdsel i sjøområder, og kan da sette forbud mot bruk av vannscooter (motorisert ferdsel) i nærmere angitte områder.»

4. Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8)

4.1 Sikrings- støy og fareområder

4.1.1 Brannsmitteområde

Områder med særlig stor fare for spredning av brann som definert av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med Riksantikvaren. Ferdselsårer og rommene mellom byggene må ikke bygges inn eller tettes igjen uten at dette er avklart med Byantikvar og Brannvesenet.

Retningslinjer:

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn vil fredete bygninger og områder med verneverdig tett trehusbebyggelse naturlig kunne defineres som særskilt brannobjekt i kategori c.

Eier av særskilt brannobjekt har som plikt å sørge for at alle sikkerhetstiltak som er nødvendige for å hindre og begrense branner er installert og fungerer som de skal.

4.2 Soner med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H-570) (§ 11-8 c)

Sonene omfatter et utvalg av bevaringsverdige bygningsmiljøer i kommunen, der målsetningen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette bygningenes kulturhistorie, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø, herunder kvartalsstruktur, gateløp, torg, bakgårder, uthus, parker, hageareal og verdifulle trær.

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak (jf. generelle bestemmelser: 2.7.3).

Retningslinjer:

Rehabilitering og tilbakeføring

Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak, skal taktekking, eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares eller tilbakeføres. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Manglende eller skadede fasadeelementer kopieres fra original. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle slike tiltak, samt fargesetting, må foregå i samråd med Byantikvaren.

Fasade

Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder taktekking, utskifting av dører og vinduer,

KDP 35

Vi har etablert et Brannsmitteområde i Haugesund sentrum, KDPs bestemmelse knyttet til dette var noe avkortet i formuleringen.

Nytt forslag basert på eksisterende, men formulert annerledes. Informerer om krav til avklaring med Byantikvar Brannvesenet og plikt for huseiere om sikkerhetstiltak.

KDP § 36

Noe nytt for å definere sonen og referanse til bestemmelse 2.7.3

Ellers er eksisterende retningslinjer opprettholdt.

skal byggemeldes. Ved søknad om fasadeendring kan kommunen kreve at fasader tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende for den aktuelle bygningen eller til et fasadeuttrykk i samsvar med kulturminnets alder, stiluttrykk eller områdets karakter. Ved tilbakeføring skal det benyttes historisk riktige detaljer og bygningsdeler. I søknaden skal det redegjøres for endringer i forhold til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og forhold til nabobebyggelse. Søknaden skal vedlegges situasjonsplan og fasadeopprikk.

Utearealer

Utearealer innenfor hensynssonen må tilpasse seg den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og belysning. For murer, gjerder, porter og utvendig belegg med mer skal utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig formtradisjon i området. Ved utskifting skal disse elementene kopieres. Fortauskanter utføres i granitt, dekke på fortau i skifer og dekke på gårdsplass, innkjørsel og liknende brolegges. Eldre uthus kan tas i bruk til andre formål og skal i hovedsak beholde sin opprinnelige karakter. Hager, trær og vegetasjon skal opprettholdes. Alle trær med stammeomkrets på over 40cm, målt en meter over bakken skal bevares, såfremt ikke sikkerhetshensyn tilsier noe annet. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes av ny tilsvarende type på samme sted.

Innenfor hensynssonene må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

Sjøhus

Sjøhusene inndeles i følgende kategorier:

- 1. Sjøhus, som i hovedform, fasade og konstruksjon er intakt, samt sjøhus som er rehabilitert eller ombygde og som i sin nye form representerer en verdi, skal vedlikeholdes som de er.*
- 2. Sjøhus, som har hovedform og konstruksjon intakt men med endret fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres til sitt opprinnelige eller mer sjøhustypiske interiør*
- 3. Sjøhus, som har sjøhuskonstruksjonen intakt, men endret hovedform og fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres og gis sjøhustypiske form og eksteriør.*

For samtlige sjøhus gjelder at karakteristiske bygningsdeler som søyler, bjelker, knær, utmurt bindingsverk, heiseark, vindehjul o.a. innretninger, opprinnelig materialbruk og taktekking, intakte dører, vinduer, listevert og øvrig utstyr i interiør så vel som i eksteriør skal bevares.

Eventuelle nybygg

For eventuelle nybygg innenfor hensynssonen legges særlig antikvariske og estetiske vurderinger til grunn. Nybygg må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelse i målestokk og materialbruk, og ha en høy estetisk kvalitet. Nybygg/hovedombygging skal som hovedregel følge eksisterende fasadeliv.

Ved brann

Dersom bygninger innenfor bevaringsområdet ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

Riving

Den bestående bebyggelse i hensynssonen tillates ikke revet dersom den etter antikvarisk vurdering ansees som nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

4.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter kulturminneloven eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag (§ 11-8 d)

Tiltak som berører fredede og midlertidig fredede kulturminner/områder skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder for hele kommunen.

Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Retningslinjer:

KDP § 37

Bestemmelser tilført etter brev fra Riksantikvaren i 2015.

Kostnader knyttet til nødvendige arkeologisk undersøkelse belastes tiltakshaver jf. kulturminnelovens §10.

4.3.1 Vedtaksfredete/forskriftsfredete bygninger/anlegg

Følgende bygninger er fredet ved vedtak etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven:

Haraldsgata 37
Strandgata 219
Skåregata 155
Kirkegata 151
Rådhusgata 66
Haugevegen 19, 20

4.3.2 Kirkestedet på Haugo/ Skåre med ID 14262 (vest for Skåre kirke)

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Tiltak som berører området skal ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminneloven.

Retningslinjer:

Den middelalderske kirkegården er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

4.3.3 Gravhaug med ID 4858

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

Tas inn for å sikre bedre og mer tilgjengelig oversikt.

Retningslinje tilført etter brev fra Riksantikvaren i 2015.

4.4 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter Plan- og bygningsloven (§ 11-8 d)

Innenfor område båndlagt i påvente av regulering for H710_1 (Fv. 47) skal det ikke tillates tiltak som kan komme i konflikt med fremtidig gjennomføring, jf. pbl § 11 – 8 d.

Retningslinjer:

Båndleggingens avgrensning er basert på tilsvarende båndlegging i Kommunedelplan for Karmsundgata (RL1699) og tilhørende bestemmelser i § 3-1.

Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, med mulighet for å gjelde i ytterligere 4 år. Båndleggingen ble introdusert i 2015 og opprettholdes i 2018, men er følgelig tidsavgrenset til 2023.

KDP § 38

Bestemmelsen er endret. Tidligere refererte den til E134 (H710_2) uten å omtale Fv47 (H710_1).

H710_2 (E134) er nå tatt ut av Sentrumsplanen.

Båndleggingen kan bare være i maksimalt 8 år. Statens vegvesens KVV Haugesund (2015) legges til grunn, der alternativet for ny vei som lå til grunn for H710_2 ikke er anbefalt. Båndleggingen kan dermed ikke rettferdiggjøres, fordi det kan ikke ventes en fremtidig gjennomføring (innen 2023).

H710_1 for Fv. 47 er fremdeles nødvendig, fordi Karmsundgata ventes detaljregulert i fremtiden. Planteknisk er KDP for Karmsundgata overstyrt av Sentrumsplanen, foruten areal avsett til veigrunn. Båndleggingen er likevel viktig for å sikre at ny utvikling langs gata ikke hindrer gjennomføring av detaljregulering.

5. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- I. Plankart
- II. Temakart 1 Byrom for variert opphold - Oversikt over delområder
 - a. Temakart 1A Sentrum nord
 - b. Temakart 1B Sentrumskjernen
 - c. Temakart 1C Sentrum sør
 - d. Temakart 1D Hasseløy og Vibrandsøy
 - e. Temakart 1E Risøy
- III. Temakart 2 Bytrær - fremtidig situasjon
- IV. Temakart 3 Hovedgater for bil – fremtidig situasjon
- V. Temakart 4 Kollektivgater – fremtidig situasjon
- VI. Temakart 5 Prøveprosjekter sykkel - fremtidig
- VII. Temakart 6 Ganglinjer
- VIII. Temakart 7 Parkering - fremtidig
- IX. Temakart 8 Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø
- X. Temakart 9 Grad av utnyttelse
- XI. Temakart 10 Byggehøyder
- XII. Temakart 11 Gater med brosteinsdekke
- XIII. Temakart 12 Uteoppholdsareal og parkering