



Haugesund kommune

Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel

Haugesund mot 2030 og forbi

03.02.2022

INNHOOLD

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Hva er en kommuneplan og et planprogram? | 3 |
| 2 | Hensikten med revisjon av arealdelen | 5 |
| 3 | Mål og føringer for planarbeidet | 6 |
| 4 | Plan- og utredningstemaer | 9 |
| 4.1 | Bolig – å bo | 9 |
| 4.1.1 | Fortetting og transformasjon | 10 |
| 4.1.2 | Fremtidig boligformål | 10 |
| 4.1.3 | Utbyggingsrekkefølge og boligreserver | 11 |
| 4.1.4 | LNf med spredt boligbebyggelse og Nordbygdene | 11 |
| 4.1.5 | Fagerheim | 12 |
| 4.1.6 | Røvær | 12 |
| 4.2 | Næring og Handel – å jobbe/skape | 13 |
| 4.2.1 | Utbyggingsrekkefølge | 13 |
| 4.2.2 | Handel | 13 |
| 4.2.3 | Nærhandel og bydelssenter | 14 |
| 5 | Planprosessen | 17 |
| 6 | Organisering og opplegg for medvirkning og samordning | 19 |
| 7 | Vedlegg | 21 |
| 8 | Kilder | 21 |

1 HVA ER EN KOMMUNEPLAN OG ET PLANPROGRAM?

Kommuneplanen er den mest overordnede og bindende planen for hele kommunen. Den består av en samfunnsdel med handlingsdel (økonomiplan) og en arealdel.

Samfunnsdelen ble vedtatt i 2015 og er et verktøy for en samordnet planlegging og grunnlaget for de ulike sektorene i kommunen sine egne planer og den helhetlige samfunnsutviklingen. Samfunnsdelen skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier (Plan- og bygningsloven § 11-2).

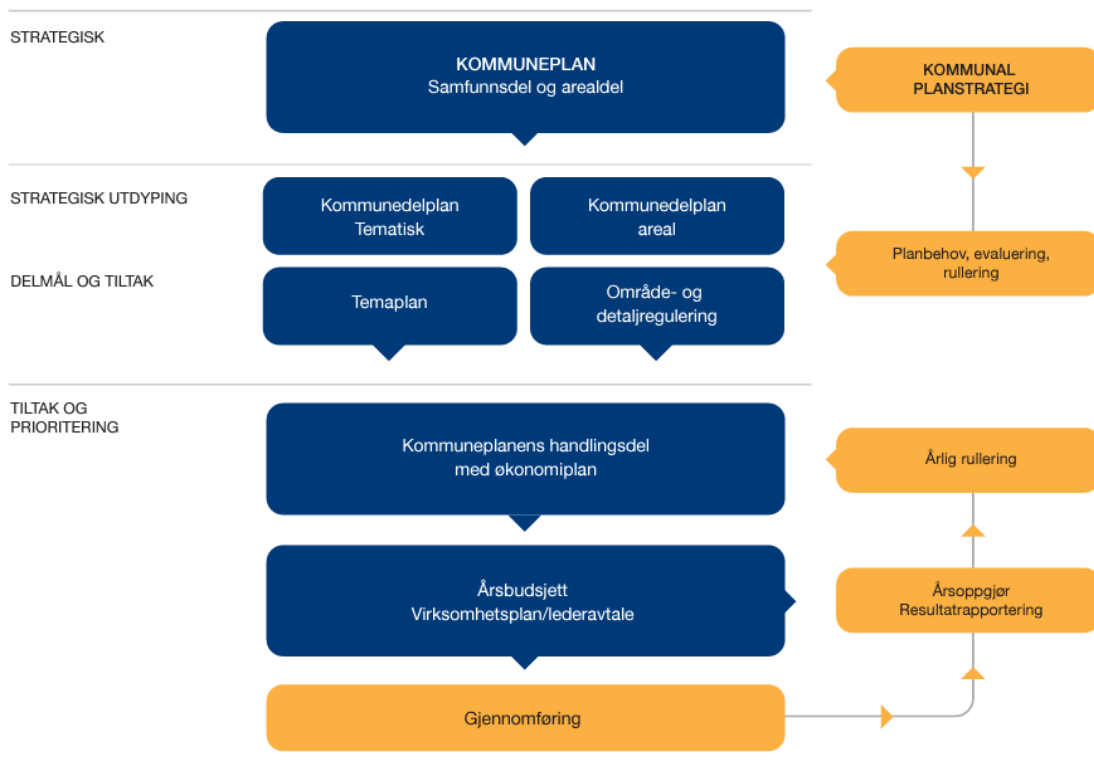
Haugesund kommunes Planstrategi 2019-2023 (datert 06.04.2021) konkluderte at kommuneplanens arealdel skal revideres. Samfunnsdelen revideres ikke.

Når bystyret har bestemt at kommuneplanen skal revideres, bør planprosessen ikke ta for lang tid. For å få dette til må planarbeidet ikke gjøres for komplisert eller omfattende, men tilpasses kommunens behov. Formannskapet ønsker å gi revideringen av

kommuneplanens arealdel prioritet, hvor en tar sikte på at planen kan sluttbehandles i løpet av den nåværende valgperioden. Revideringen igangsettes dermed før arbeidet med Kommunedelplan for Haugesund sentrum er vedtatt, selv om dette var en forutsetning i planstrategien.

Arealdelen er juridisk bindende og skal vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk, og består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Arbeidet med ny arealdel må ta stilling til om deler av kunnskapsgrunnlaget fra eksisterende arealdel kan videreføres, oppdateres eller lages nytt. På generelt grunnlag så er det naturlig at kunnskapsgrunnlaget må oppdateres for de temaene som skal inngå i revideringen.

Planhierarkiet: Kommuneplanen gir de overordnede føringer for all plan- og byggesaksbehandling i kommunen.



Kilde: Asplan Viak

1.1 OM PLANPROGRAMMET

For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i PBL § 4-1.

Planprogrammet skal gjøre rede for:

- ✓ *formålet med planarbeidet*
- ✓ *planprosessen med frister og deltakere*
- ✓ *opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt*
- ✓ *hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.*

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart.

Forslagsstiller er ansvarlig for å utarbeide planprogram, og i arbeidet med kommuneplanen vil kommunen være forslagsstiller, planmyndighet, samt ansvarlig myndighet som fastsetter planprogrammet.

Planprogrammet kan anses som en oppskrift på hvordan en skal realisere visjoner og målsetninger i kommuneplanen.

Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses viktig i forhold til miljø og samfunn. Relevante og realistiske alternativer skal beskrives og det skal framgå hvordan disse er tenkt behandlet i plan- og utredningsarbeidet.

Programmet skal utformes på en måte som muliggjør at en kan ta stilling til om plan- og utredningsarbeidet er gjennomført i samsvar med programmet.

Etter høring og offentlig ettersyn vil det legges frem et revidert forslag basert på innspill fra høringen for formannskapet, som er delegert myndighet til å fastsette planprogrammet.

Arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel vil da starte opp i henhold til det vedtatte planprogrammet.

Forslag til ny arealdel legges deretter ut på høring og offentlig ettersyn og bearbeides før sluttbehandling og endelig vedtak i bystyret.

2 HENSIKTEN MED REVISJON AV AREALDELEN

Mange forhold kan endre seg raskt, som for eksempel kommunens økonomi, situasjonen for næringslivet, befolkningens behov for tjenester og kommunens arealutfordringer. Disse utfordringene kan ikke møtes med en kommuneplan som bare revideres en sjelden gang. Revidering av kommuneplanen er derfor en viktig del av demokratiet.

Kommuneplanens arealdel ønskes gjennomgått og bearbeidet som følge av flere faktorer. I årene som har gått siden forrige arealdel ble vedtatt i 2015 er det registrert mange tilbakemeldinger og innspill fra innbyggere, utbyggere, folkevalgte og interesseorganisasjoner. I tillegg foreligger det nye nasjonale, regionale og lokale føringer. Disse skal nå vurderes helhetlig og bidra til en bedre forvaltning og videreutvikling av arealbruken i kommunen.

Haugesund kommune skal fortsette å utvikle regionsenteret for over 100 000 innbyggere på Haugalandet. Arbeidet med å nå FNs bærekraftsmål skal forsterkes. Kommuneplanen skal gjennom å styrke Haugesund kommunes vedtatte satsningsområder fortsette å ta tydelige klima og miljømessige retningsvalg i sine planer og vedtak i årene som kommer.

Haugesund kommune ønsker å legge til rette for livskraft og utvikling gjennom en inkluderende og bærekraftig by, hvor vi tar vare på lokalt særpreg. Å legge til rette for god og variert boligbygging hvor byen skal vokse innenfra, i tråd med prinsipper for arealeffektiv og klimavennlig byutvikling bidrar til å bygge oppunder, og viderefører hovedgrepene i kommuneplanens samfunnsdel og gjeldende arealdel (2015 – 2030).

I kommuneplanen fra 2015 var det overordnede strategiske plangrepet at

byen skal utvikles innenfra og ut og ligger til grunn for revisjonen av arealdelen.

Ved en revidering av kommuneplanens arealdel skal målsetningen til gjeldende kommuneplan opprettholdes og videreutvikles:



Haugesund kommune skal utvikle en by hvor det er godt å leve for innbyggerne, en by for hele Haugalandet og en by som er en konkurransedyktig aktør mellom Stavanger og Bergen. Dette vil kommunen gjøre ved å legge til grunn en bymessig utviklingsstrategi, hvor sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft ligger som det førende premiss for alt arbeid i kommunen. De langsiktige mål og delmål fra samfunnsdelens tematiske områder legger føringer for arealdelens utforming.

3 Mål og føringer for planarbeidet

En rekke nasjonale, regionale og kommunale mål og føringer legges til grunn for arbeidet med revidering av arealdelen. Disse kan være bindende i form av lovverk, forskrifter og godkjente planer på kommunalt og overordnet nivå. Andre rammer er retningsgivende og veiledende, eksempelvis: stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer, veiledere, utredninger osv. I tillegg legges internasjonale føringer til grunn for arbeidet, som FNs bærekraftsmål, Parisavtalen og FN-konvensjoner. I tillegg vil egne utredninger og analyser videre være en del av kunnskapsgrunnlaget.

Norge er forpliktet til å følge opp FNs bærekraftsmål som krever tiltak fra nasjonale, regionale og lokale myndigheter, i tillegg til næringsvirksomheter og sivilsamfunnet. Kommunene har ansvar for mange oppgaver som bidrar til bærekraftig utvikling, og som er sentrale i FN sine bærekraftsmål.



Bærekraftsmålene favner om mange ulike tema team, og Haugesund kommune må gjennom sine planer legge til grunn så mange av disse som mulig, selv om enkelte er mer aktuelle enn andre i en arealplan.

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal være åpen, forutsigbar og skal sikre medvirkning for alle interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives og

vurderes. Planleggingen skal ivareta prinsipp om universell utforming, hensyn til barn og unge sine oppvekstvilkår og estetisk utforming av våre bygde og ubebygde omgivelser.

3.1 SENTRALE LOVER OG FORSKRIFTER

(listen er ikke uttømmende)

- Kommuneloven (Lov om kommuner og fylkeskommuner)
- Friluftsløven (Lov om friluftslivet)
- Jordlova (Lov om jord)
- Naturmangfoldloven (Lov om forvaltning av naturens mangfold)
- Plan- og bygningsloven (Lov om planlegging og byggesaksbehandling)
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Folkehelsesloven

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Gjeldende forventninger vedtatt 2019 legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

I tillegg skal statlige planretningslinjer konkretisere de nasjonale forventningene og markere nasjonal politikk på viktige områder.

Det er pr. i dag 5 statlige (rikspolitiske) retningslinjer som gjelder:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (0221)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Videre skal kommuneplanen følge opp nasjonale strategier og mål, blant annet:

- Nasjonale miljømål
- Nasjonale retningslinjer og bestemmelser for planlegging
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021 – 2024)

3.2 REGIONALE FØRINGER

Fylkeskommunen har prioritert plantema som de følger opp i kommunal planlegging, og har vedtatt regionale planer for ulike temaområder. Planene er retningsgivende for kommunal planlegging. Retningslinjer i regionale planar kan likevel være grunnlag for innsigelse fra statlige eller regionale myndigheter. Dette gjelder blant annet følgende planer og strategier som er særskilt relevante for kommuneplanarbeidet:

- Regional plan for areal og transport på Haugalandet
- Strategi for mobilitetspåvirkende tiltak i Rogaland 2021- 2027
- Jordvernstrategi for matfylket Rogaland
- Regionalplan for landbruk

- Regionalplan for klimatilpasning i Rogaland

I tillegg til disse er det en hel rekke andre regionale planer og strategier innenfor teamene: Areal og transport, Skole og opplæring, Kultur, Folkehelse, friluftsliv og universell utforming, Næringsutvikling, Energi og klima, Naturressurser og Vann- og naturforvaltning. Kommunale føringer.

3.2.1 Interkommunal boligstrategi for Haugesund, Karmøy og Tysvær

Strategien er ferdig utarbeidet men ikke vedtatt i de tre kommunene. Denne strategien er et redskap for å koordinere boligbyggingen i kommunene Tysvær, Karmøy og Haugesund. Strategien sier hvilke områder i regionen som bør prioriteres for boligbygging, og hvilke områder som ikke bør prioriteres. Boligveksten i Haugesund bør prioriteres i sentrum og bydelssentrene.

Strategien gjør synlig at Haugesund har store områder i gjeldende kommuneplan lokalisert i «ikke-prioriterte områder».

3.3 LOKALE FØRINGER

Arbeidet som nå er satt i gang er for å revidere gjeldende arealdel med utgangspunkt i de teamene som er pekt på i planstrategien 2020 – 2023.

3.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2014 – 2030

[Kommuneplanens samfunnsdel](#) er det viktigste strategiske verktøyet kommunen besitter. Det skal bidra til helhetlige planlegging og tydeliggjøre kommunens utviklingsretning. Samfunnsdelen skal synliggjøre de strategiske valg kommunen tar i møte med samfunnsmessige utfordringer.

Til grunn for hele dokumentet ligger en visjon om å utvikle Haugesund til en by hvor det er godt å leve for innbyggerne, en by for hele Haugalandet og en by som er en konkurransedyktig aktør mellom Stavanger og Bergen. Visjonen følges opp

med en bymessig utviklingsstrategi med mennesket og miljøet i sentrum. Denne visjonen legges til grunn og følges opp i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

3.3.2 Kommuneplanens arealdel 2014 – 2030

Revisjonen må sees i sammenheng med gjeldende arealdel, hvor man i dette arbeidet må vurdere hvilke endringen som bør gjøres med bakgrunn i endringer i forutsetninger, nye planer, politiske prioriteringer osv.

Som en del av planprosessen bør kommunen evaluere arealdelen fra 2015, hvor hensikten vil være å identifisere hvordan planen i praksis har fungert for kommunens styring av byutviklingen og utbyggernes planlegging og byggesaksbehandling. Det vil legges opp til samarbeid med privat næringsliv.

En slik evaluering kan avdekke om bestemmelsene gir forutsigbarhet og tydelige føringer for plan- og byggesaksbehandlingen, samtidig som de gir nødvendig fleksibilitet der ønsket. [Temaside for kommuneplanen](#)

3.3.3 Kommunedelplan for klima og energi 2021 – 2030

Planen inneholder flere delmål og tiltak som har betydning for kommuneplanen. Blant annet legger planen opp til at kommunen skal videreutvikle sentrum og fjerne boligreserver som ikke representerer kommunens vedtatt politikk om fortetting.

Det skal etableres en markagrense, et sterkere vern av stortareforekomster og ålegrasenger og områder for lokal matproduksjon skal beskyttes og videreutvikles. Revideringen av kommuneplanens arealdel skal også inkludere bestemmelser som hindrer nedbygging av karbonrike arealer som våtmark, beitemark, lynghei og skog.

Det skal også settes krav til klimatilpasning i reguleringsplaner, i form av blant annet

naturbaserte løsninger og blågrønn faktor. Les mer her: [kommunedelplan for Klima og energi 2021-2030](#)

3.3.4 Kommunedelplan for overvann 2022 – 2032

Planen er forventet vedtatt i løpet av 2022. Planens bestemmelser og hensynssoner skal innarbeides i ny kommuneplan. Dette gjelder blant annet hensynssoner som viser flomveier, flomsone, soner langs vassdrag o.l.

3.3.5 Temaplan for trafiksikkerhet i Haugesund kommune 2022-2026

Haugesund kommune har et mål om at veksten i persontrafikk i Haugesund skal tas gjennom sykkel, gange og kollektiv. Med bakgrunn i denne målsetningen må kommunen ha et bevisst forhold til hvordan vi forvalter arealene. Plassering av areal til bolig og prioritering av næringsareal er viktige verktøy for å oppnå målsetningene. Les mer her: [Trafikksikkerhetsplan](#)

3.3.6 Gåstrategi for Haugesund kommune

Haugesund kommune utarbeidet en gåstrategi i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel og nåværende arealdel vedtatt 2015. Strategien har definert fire målsetninger som er utdypet og supplert med forslag til konkrete tiltak som skal følges opp gjennom kommunens arbeid, som f.eks gjennom kommuneplanens arealdel hvor en må fortsette å prioritere sentrum og tilrettelegge for fortetting og sentrale boligområder. Les mer her: [Gåstrategi](#)

3.3.7 Sykkelstrategi for Haugesund og fastlands-Karmøy

En bærekraftig reisemiddelfordeling innebærer at flere må velge sykkel fremfor bil på daglige reiser. Terskelen for å bruke sykkel må senkes, og flere må bruke sykkel i forbindelse med jobb, skole og fritid. Les mer her [Sykkelstrategien](#)

4 PLAN- OG UTREDNINGSTEMAER

Plan- og utredningsteamene for revideringen følger av kommunal planstrategi. Samtidig ønsker formannskapet å gi revideringen av kommuneplanens arealdel prioritet, hvor en tar sikte på at planen kan sluttbehandles i løpet av denne bystyreperioden. For at det skal være realistisk må det gjennomføres en streng prioritering av hvilke temaer som skal behandles. Plan- og utredningsteamene foreslås derfor fordelt innenfor de to hovedtemaene **Bolig og Handel og Næring**.

4.1 BOLIG – Å BO

Gjennom planprosessen skal kommunen innarbeide strategiene for boligutbygging som fremkommer av den forestående interkommunale temaplanen Strategi for utbygging av boligarealer i Haugesund, Karmøy og Tysvær. Det vil gjøres arealvurderinger av dagens kommuneplan, arealbehov for fremtidige boliger, ulike utviklingsscenarier og anbefalt strategi for utbygging av boligarealer.

Revideringen vil forøvrig legge til grunn de samme 5 kvalitetsprinsippene som lå til grunn for gjeldende kommuneplan:

| | |
|------------------------|--|
| ATTRAKTIVITET / NÆRHET | Boliger med kvalitet, nærhet til skole/barnehage, fritidsaktiviteter, gode leke- og møteplasser for barn, unge, voksne og eldre, trygge omgivelser, vann (vann/sjø/kyst), godt turveisystem med blå/grønne nærrområder. Nærhet til et attraktivt bysentrum med identitet og opplevelser. |
| TILGJENGELIGHET | I forhold til andre byer med større avstander har Haugesund en stor fordel med å ha korte avstander til de fleste daglige gjøremål. Kollektivtransporttilbudet og tilretteleggingen for gående og syklende kunne vært langt bedre. Nærhet til offentlig transport, korte avstander til service/næring, skole/barnehage; en enklere hverdagslogistikk gir bedre tid til familie og venner. Ved å forbedre mobilitet og tilrettelegge for gående/syklende øker også attraktiviteten av et område, folkehelsen bedres og i tillegg gir det god miljøeffekt. Et kollektivtilbud med hyppige avganger er avgjørende for å få velfungerende boligområder. |
| KVALITET | Nye boområder må vektlegge møtesteder, blågrønne korridorer og kvalitet i uterommene mellom husene. Boligområder som tar stedets terreng og vegetasjon på alvor får ofte velfungerende uteområder, og er stedstilpasset med tanke på både klimatiske og topografiske forhold. Solfylte, lune uteområder, med terrengtilpasset arkitektur gir en god ramme rundt daglige aktiviteter. Viktigheten av identitetsskapende omgivelser med utgangspunkt i nærmiljøet har vært understreket. |
| MANGFOLD | Boliger til alle forutsetter fleksible og varierte boligtyper. En balansert befolkningssammensetning med sammensatte boområder gir en robust grunnstruktur og økt stabilitet. Kommunen må utvikle nye typer boligområder som kan være attraktive på en ny måte. |
| TRYGGHET | Utnytt arealene godt, og ha gode møteplasser som brukes, sørg for vedlikehold, belysning og kvalitet i materialbruk (eks. kvartfalsform). Lag oversiktlige steder og vær bevisst på hvordan bolig møter gate/vei/uteområde. Nærhet til stoppested med god kollektivdekning, trygghet gjennom synlighet. |

4.1.1 Fortetting og transformasjon

For å oppfylle målene må en se på hvordan vi prioriterer utbyggingen i kommunen. Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor byggesonen. Dette gjelder særlig i sentrale områder og i kollektivknutepunkter. En høyere arealutnyttelse reduserer transportbehovet og dermed utslippene av skadelige klimagasser. Fortetting og transformasjon gir også muligheter til å forbedre de fysiske kvalitetene i bomiljøet.

Kommunen ønsker med denne revisjonen av arealdelen å se på fortettpotensialet i de ulike bydelene, som samtidig handler om å ivareta de kvalitetene områdene har i dag. Det vil være naturlig å vurdere fortettpotensialet spesielt langs kollektivaksene og gang- og sykkelnett, samt i tilknytning til bydelssentrene. Med dette bør kommunen fastsette en fortettpstrategi for Haugesund utenom sentrum (kommunedelplan for Haugesund sentrum) med tilhørende bestemmelser og retningslinjer som skal legges til grunn for fremtidig plan- og byggesaksbehandling.

I tillegg må kommunen vurdere om det er områder med industri eller annen virksomhet som kan transformeres til boligområder utover det som ligger i gjeldende kommuneplan. Kommunen ønsker at det gjennom bestemmelser og retningslinjer legges tydelige føringer for hvordan transformasjon skal gjennomføres.

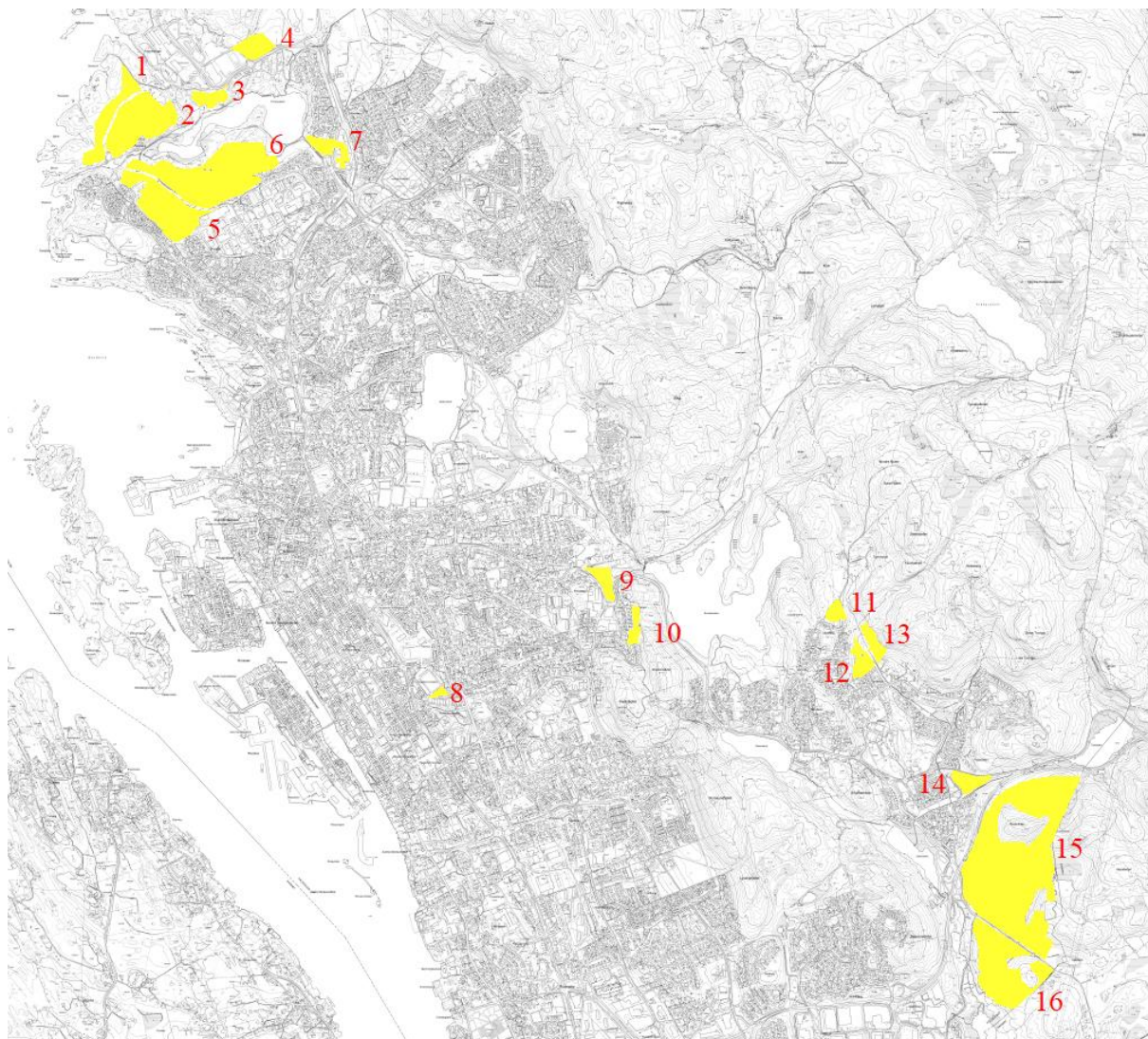
I gjeldende arealdel er det syv utbyggingsområder med krav om områderegulering (§ 4):

- Fagerheim
- Kvalamarka
- Gard
- Storasundskjærene
- Meieriet
- Sakkastad
- Bergsodden

Krav om områdeplan er svært krevende å gjennomføre, spesielt der det flere grunneiere involvert, og hindrer utvikling. Disse områdene skal vurderes på ny i planarbeidet. Enkelte av områdene er regulerte, noen områder er ikke lenger aktuelle til det formålet som var tenkt, mens noen områder ikke lenger synes hensiktsmessig å kreve områderegulering for. Blant annet med bakgrunn i endrede prioriteringer, framskrivinger for befolkningsvekst og erfaringer gjort siden gjeldende arealdel var vedtatt i 2015.

4.1.2 Fremtidig boligformål

Fremtidig boligformål må vurderes på ny med hensyn til ny felles strategi for utbygging av boligarealer for Haugesund, Karmøy og Tysvær, jordvern og samordnet areal- og transportplanlegging. Fremtidig boligformål som ikke inngår i utbyggingsstrategien eller ikke er i tråd med kommunens overordnede arealstrategi må vurderes relokalisert eller fjernet i ny arealdel. Hvilke områder dette gjelder kan sees i vedlegget *Fremtidig boligområder i komplan_2015*. Dette utgjør ca 1016 daa ubebyggt areal. Områdene som skal vurderes er vist på kartet på neste side.



1 Fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2015

4.1.3 Utbyggingsrekkefølge og boligreserver

Kunnskapsgrunnlaget og utkast til Strategi for utbygging av boligarealer i Haugesund, Karmøy og Tysvær vil danne grunnlaget for vurdering av utbyggingsrekkefølgen av de fremtidige boligarealene i ny arealdel. Utbyggingsrekkefølgen må sees i sammenheng med de to forgående temaene.

4.1.4 LNF med spredt boligbebyggelse og Nordbygdene

Arealformålet LNF med spredt boligbebyggelse kan være et uoversiktlig og lite forutsigbart planverktøy. Store

områder kan i arealplaner defineres som LNF med spredt boligbebyggelse med en hel rekke hensyn, forbehold og antallbegrensninger. Dette er lite forutsigbart og intuitivt for dem som ønsker å bygge noe i disse områdene. Planarbeidet skal derfor se på to ulike alternativer for videre forvaltning av områdene:

1) See spesielt på å finne områder der man kan etablere bygdetun gjennom fortetting/fradeling i tilknytning til eksisterende boligeiendommer. Og vurderer å ta ut de arealene som uansett ikke kan bygges som følge av landbruks-, natur- eller friluftshensyn. De resterende arealene som reelt sett kan bygges ut bør

da vurderes omgjort til bebyggelsesformål bolig.

2) Gjennomgå retningslinjene og bestemmelsene for områdene for å sikre forutsigbar forvaltning av områdene. I begge tilfeller prioriteres områder tilknyttet Saltvedt skole og Nordbygdene grendehus.

Veilederen Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområder (KMD, 2020) legges til grunn.

4.1.5 Fagerheim

Områdeplanen for Fagerheim, RL1681 var vedtatt i 2018 og la opp til en større utbygging i et område som i hovedsak består av jordbruksområder. Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til utbyggingsformål (BA) og videre detaljert i områderegulering RL1681. Sittende bystyre i Haugesund kommune har gjennom planstrategien vedtatt at områdeplanen ønskes opphevet og at områdene skal tilbakeføres til LNF og matjorda på Fagerheim vernes. Det må samtidig vurderes om det er områder i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur som ikke er i konflikt med landbruk-, natur- eller friluftinteresser som kan videreføres som fremtidig utbyggingsområder.

Etter plan- og bygningsloven § 12-14 fjerde ledd kan kommunestyret delegerer myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Bestemmelsen gjør det enklere å oppheve reguleringsplaner, som f.eks. eldre planer som utviklingen har løpt fra. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg.

Med reguleringsplan «*som i det vesentlige er i strid med overordnet plan*» menes f.eks. tilfellet der nyere arealdel i kommuneplan eller kommunedelplan er i motstrid med tidligere reguleringsplan. Det

er ikke tilstrekkelig at det er motstrid; den nyere planen må «i det vesentlige være i strid med overordnet plan.» Ved behandlingen av saken kan det komme frem om det er elementer i den tidligere vedtatte reguleringsplanen som bør videreføres, slik at det ikke er aktuelt med oppheving etter de enklere reglene i § 12-14 fjerde ledd. Dette vil avhenge av forholdene i det enkelte tilfellet.

Ettersom det enda er uklart hva som blir det endelige utfallet av arbeidet med ny kommuneplan synes det mest fornuftig å føre en «full» prosess for dette arbeidet. Sak etter plan- og bygningsloven § 12-14 oppheving av (område)plan for Fagerheim RL1681 vil derfor arbeides med parallelt. Vurderingsbehovet og kunnskapsgrunnlaget vil være relevant både for å oppheve områdeplanen og endre arealformålet i kommuneplanen.

4.1.6 Røvær

Haugesund kommune ønsker å føre en aktiv politikk som utvikler Røvær som en ressurs for kommunen. Det skal etableres bedre dialog med røværsamfunnet for å oppfordre og tilrettelegge for utvikling gjennom revidering av kommuneplanens arealdel. Mulighet for noe spredt boligbygging på Røvær skal videreføres for å bidra til å sikre nye innbyggere muligheter til å etablere seg på øya.

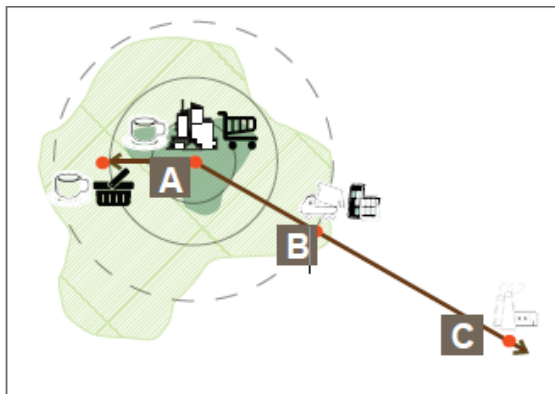
4.1.7 Behovet for utredninger

Analyser i forbindelse med temaplanen Strategi for utbygging av boligareal i Haugesund, Karmøy og Tysvær legges til grunn for kommuneplanens arealdel vurdering av utbyggingsrekkefølge, boligreserver og vurdering av områder for fremtidig boligformål. Tilleggsutredninger innhentes ved behov. Dette må samtidig sees i sammenheng med hvilke områder som skal prioriteres for utbygging, fortetting og transformasjon. Kunnskapsgrunnlaget bør oppdateres og konkretiseres med hensyn til de temaene og alternativene som vurderes i arbeidet med planforslaget.

4.2 NÆRING OG HANDEL – Å JOBBE/SKAPE

4.2.1 Utbyggingsrekkefølge

Det finnes ledig areal til både næring, handel og tjenesteyting i Haugesund kommune, men ingen klar strategi for hvilke type virksomhet og aktivitet som bør plasseres hvor og hvilken rekkefølge det skal bygges. Det medfører at det meste av næringsareal (bebygd og ubebygd) blir behandlet på samme måte, som skaper kompliserte og uforutsigbar plan- og byggesaksbehandling. Kommunen ønsker gjennom kommuneplanen se på hvordan en hensiktsmessig kan eller bør differensiere mellom næringsområdene og utbyggingsrekkefølgen med utgangspunkt i ABC-prinsippet.



2 ABC-modellen "Rett virksomhet på rett sted"

Begrepet «rett virksomhet på rett sted» (også kalt «A-B-C planlegging») innebærer å tilrettelegge for at næringsvirksomhet lokaliseres i områder som har de rette areal- og transportegenskapene i forhold til virksomhetens behov, samtidig som samfunnet oppnår en effektiv arealbruk, god tilgjengelighet, og styrket grunnlag for miljøvennlig transport og for by-/tettstedsutvikling. I Regional plan for areal og transport Haugalandet legges det opp til at næringsvirksomhet i regionen lokaliseres i næringsområder etter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted». Prinsippet er et lokaliseringverktøy for næringsvirksomhet som har som mål å

redusere biltrafikken. Lokalteter klassifiseres etter tilgjengelighet med bil og kollektivtransport og virksomheter som skal lokaliseres klassifiseres etter mobilitetsbehov. Kontorbedrifter, utdannings- og helseinstitusjoner, som har mange ansatte og besøkende og ikke er avhengig av bil i driften sin, plasseres i A-lokalteter med god kollektivtilgjengelighet. B-lokalteter med middels kollektivtilgjengelighet og middels biltilgjengelighet gis til lettere industri, salg og service. Bedrifter som er avhengig av bilbruk og som har relativt få ansatte (for eksempel lager-, engros- og transportfirmaer), kan bygges i C-lokalteter uten tilknytting til kollektivtransport. Med dette prinsippet maksimeres antall kollektivreiser under de gitte omstendighetene. Næringsområdene i nåværende kommuneplan er vist i vedlegget *Næringsområder i komplan2015-status*

4.2.2 Handel

Tall fra 2019 viser at handelsområdet Raglamyr inkludert Amanda er størst når det gjelder handel på Haugalandet, med en omsetning på 2,4 mrd. Fulgt av Haugesund sentrum med 1 mrd og Norheim inkl Oasen med kr 684 mill (Tall fra Næringsforeningen Haugalandet). Nyere tall for kjøpesentrene Amanda og Oasen viser at Oasen passerte 1 mrd i omsetning for første gang i 2021.

Som regionscenter og bostedskommune er det av vesentlig betydning å ha et attraktivt handels- og servicetilbud. Dette vil være et konkurransefortrinn i forhold til å beholde og tiltrekke seg arbeidskraft og kompetanse. Gode rammevilkår for etablering og videreutvikling av handels og servicetilbudet i regionscenteret er avgjørende for regionens konkurransedyktighet.

Utvikling av handelsnæringen må ses i sammenheng med opplevelsesnæringene reiseliv og kultur – da de naturlig forsterker hverandre og skaper attraktivitet for byen. For Haugesund sentrum er det viktig å finne balansen mellom vern og utbygging.

Både for sentrum og for kommunen som helhet er det viktig å utvikle en effektiv infrastruktur med gode og bærekraftige transportløsninger.

Samtidig er det en trend at kjøpesentrene omstrukturerer innholdet fra varer til tjenester og opplevelser, som f.eks helsesenter, bibliotek, kino, bowling og bespisning. I tillegg øker andelen arealkrevende varehandelskonsepter i kjøpesentrene. ([Rapport 2020/15 Kommunal- og moderniseringsdepartementet](#)).

Vista Analyse gjennomførte i 2019 en analyse av endringer i omsetningsutviklingen innenfor detaljvarehandel i et utvalg norske bysentre for 2008-2017 for Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Resultatene dokumenterte at omsetningen av varer i bysentrum har falt i perioden fra 2008 til 2018, samtidig som omsetningen av tjenester innen servering økte.

Analysen viser også at omsetningen av varer er høyere i de bysentrene som har kjøpesentre i sentrum. Kjøpesentre er ofte svært attraktive med mange tilbud under ett tak, innendørs smågatestruktur og attraktive kjedebutikker i tillegg til spisesteder. Resultatene indikerer at etterspørsel etter tjenesteyting følger et mønster der byer med attraktiv kaifront (ofte transformert fra industri), sjønær beliggenhet og mange tilreisende turister har hatt større vekst enn byer som ikke har utviklet tilsvarende kvalitet. Tilsvarende kan resultatene tyde på at bysentrums egnethet for småbutikker er viktig for

omsetning i varehandelen. Bysentre med attraktive uterom, funksjonell bygningsstruktur, romlig kvalitet og byrom egnet for opphold synes å ha høyere omsetning enn bysentre som mangler disse kvalitetene.

Funnene i rapporten viser at kommunen må ha en bevisst holdning til hvilke aktiviteter en skal tillate i de ulike handelssentrene i kommunen (Amanda/Raglamyr og Haugesund sentrum). Kommuneplanen bør gjennom arealforvaltningen vise en tydelig strategi for arealbruken.

4.2.3 Nærhandel og bydelssenter

Etter gjeldende kommuneplan er det 5 områder som er definert som *Lokalsenter*, hvor det tillates etablert tilbud som skal betjene det lokale bomiljøet, slik som nærbutikk, nærservice, frisør, kafé og bakeri. Arealet er begrenset til 3000 m2 bruksareal handel, 1000 m2 kontor og 1000 m2 tjenesteyting. Disse områdene må vurderes hvorvidt skal videreføres, relokaliseres eller tas ut av ny arealdel. Gjennomført utbygging av både bolig, næring og handel har siden forrige kommuneplanvedtak gjort at det er naturlig å vurdere disse funksjonene med bakgrunn i dagens situasjon og forventet fremtidig utvikling. Vurderingen vil baseres på en kartlegging av bydelenes tilgjengelighet for gående, f.eks. konseptet «10-minutters byen».

4.2.4 Behovet for utredninger

Handel og næring er et svært omfattende tema som berører et bredt spekter av interessenter og ulike hensyn. Haugesund kommune vil derfor få utarbeidet en helhetlig handels- og næringsanalyse med en vurdering av kommunens næringsareal (se vedlegg), med en ABC analyse og en vurdering av ulike kombinasjoner av næring, handel og privat tjenesteyting på de ulike områdene.

4.3 KONSEKVENsutREDNING OG RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Arbeidet med plan- og utredningsoppgavene vil danne et grunnlag for konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslaget. Dette er i henhold til plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger.

4.3.1 Konsekvensutredningen

Konsekvensutredningen skal belyse planforslagets virkninger for berørte miljø- og samfunnshensyn. Dette skal gjøres etter forskrift om konsekvensutredninger. Utredningen skal redegjøre for virkningene av planen på et overordnet nivå, og være tilpasset dette beslutningsnivået i plansystemet. Den skal også redegjøre for hva som kan gjøres for å tilpasse og avbøte eventuelle ulemper.

I kommuneplanen fra 2015 var det overordnede strategiske plangrepet at byen skal utvikles innenfra og ut og ligger til grunn for revisjonen av arealdelen. Fortetting knyttet til lokalsenter/bydelssenter forstås her som del av «innenfra og ut». Kommunen vil derfor ikke utrede alternative arealstrategier og plangrep.

Det er de delene av planforslaget som gir rammer for fremtidig utbygging, og som innebærer vesentlige endringer fra gjeldende plan (kalt 0-alternativet), som skal konsekvensutredes. Dette kan være nye utbyggingsområder, områder der arealformål blir endret fra ett formål til et annet, eller vesentlige endringer i bestemmelser innenfor eksisterende arealformål. Utredningen skal i tillegg vise de samlede virkningene av arealbruksendringene for miljø og samfunnshensyn.

Konsekvensutredningen vil i all hovedsak basere seg på eksisterende informasjon. Der det mangler informasjon om viktige forhold, vil kommunen oppdatere eller supplere denne.

Planarbeidet vil spesielt utrede konsekvensene av følgende tema:

4.3.2 Fortettingsområder

Områder som vurderes som egent for fortetting skal legges inn i arealdelen og vil omfattes av konsekvensutredningen. Områdene som kommunen vurderer å fortette, er ikke definert i dag, og det vil være en del av planarbeidet å vurdere eventuelle avgrensninger.

4.3.3 Endring av arealformål

Konsekvensvurderinger av nye utbyggingsområder må sees i lys av kommunens overordnede arealstrategi.

4.3.4 Næringsformål

Kommunen ønsker å tydeligere definere de ulike næringsarealene i kommunen, det kan i den sammenheng bli aktuelt å endre arealformål. For enkeltområde kan der bli behov for konsekvensutredning som følge av dette området.

Eventuelle endringer fra næring til andre formål vil måtte konsekvensutredes.

4.4 UTREDNINGSTEMAER OG KUNNSKAPSGRUNNLAG

Konsekvensutredningen skal omfatte temaer kommunen anser som relevante for beslutninger om arealbruk på et overordnet nivå. Det vil si om områdene for eksempel er egnet for fortetting, økt utnyttelse eller annet arealformål. Det er en rekke felles utredningstemaer som er aktuelle både for de ulike enkeltområdene og for analysen av den samlede effekten av arealbruksendringer.

Utredningen vil følge metode for konsekvensutredning som angitt i den statlige veilederen T-1493 om konsekvensutredninger for kommuneplanens arealdel. Kommunen vil utrede hvert enkeltområde for seg. Den

samlede virkningen av forslagene til endret arealbruk beskrives derimot overordnet og kvalitativt med konsekvensutredningen av enkeltområdene som grunnlag.

4.5 RISIKO- OG

SÅRBARHETSANALYSE (ROS)

I arbeidet med ny arealdel skal kommunen utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS-analysen skal identifisere risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for forslagene til arealbruk. Ut

fra ROS-analysen skal kommunen vurdere plangrep som hensynssoner og bestemmelser, som er nødvendige for å redusere risiko og sårbarhet, og avverge skade og tap.

ROS-analysen skal avstemmes mot kommune-ROS som viser kommunens overordnede risikobilde. Kommunen skal se resultatene fra ROS-analysen i sammenheng med plan- og utredningsteamene og konsekvensutredningen for øvrig.

5 PLANPROSESSEN

5.1 FREMDRIFT OG MILEPÆLER

Revisjon av kommuneplanens arealdel deles inn i fire hovedfaser,

1. utarbeide forslag til planprogram
2. bearbeide og ferdigstille planprogram
3. utarbeide planforslag for ny arealdel med konsekvensutredning
4. bearbeide og ferdigstille planforslag for ny arealdel.

Når planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring, varsles det oppstart av planarbeid. Det vil da foregå en parallell medvirkningsprosess som både vil danne grunnlaget for eventuelle endringer i planprogrammet og for utarbeidelse av selve planforslaget. Når bystyret har fastsatt planprogrammet

starter utarbeidelse av selve planforslaget. Kommunen skal da utrede og vurdere ulike planløsninger med tilhørende konsekvensutredning som skal resultere i et endelig planforslag.

Fremdriftsplanen er foreløpig siden den avhenger av formannskapetets behandling og eventuelle nye bestillinger. Det er også usikkerhet knyttet til fremdrift på grunn av blant annet mange høringsinnspill og mulige statlige faglige råd og innsigelser. Det legges opp til en utvidet og overlappende periode før høring og offentlig ettersyn, kombinert med varsel om oppstart av planarbeid. Deretter vil kommunen behandle høringsinnspillene som har kommet inn gjennom offentlig ettersyn og tilhørende medvirkningsaktiviteter.



| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|------|------|------|------|
| Planprogram | | | | |
| Utarbeide og ferdigstille forslag til planprogram | ■ | | | |
| Behandling i utvalg for plan og miljø og formannskapet, og vedtak om offentlig ettersyn | | ○ | | |
| Varsel om oppstart av planarbeid + høring og offentlig ettersyn av planprogrammet | | ■ | | |
| Bearbeide planprogram og behandle høringsuttalelser | | ■ | | |
| Planprogram vedtas i formannskapet | | ○ | | |
| Planforslag | | | | |
| Kartlegging av grunnlagsdata | | ■ | | |
| Medvirkningsarbeid | | ○ | ○ | |
| Planløsninger og utredninger | | ■ | | |
| Utarbeide planforslag med konsekvensutredning | | ■ | | |
| Behandling i formannskapet | | | ○ | |
| Høring og offentlig ettersyn av planforslag | | | ■ | |
| Bearbeide planprogram og behandle høringsuttalelser | | | ■ | |
| Behandling i formannskapet | | | ○ | |
| Kommuneplanen vedtas i bystyret | | | ○ | |



Medvirkningsarbeid



Behandling og vedtak i politiske utvalg



Høringsperiode



Plan og utredningsarbeid

Slutt på nåværende valgperiode

6 ORGANISERING OG OPLEGG FOR MEDVIRKNING OG SAMORDNING

Revisjon av kommuneplanens arealdel skal bidra til en offentlig debatt om byens utvikling. Samordning, informasjon og medvirkning vil være en kjerneoppgave i planarbeidet, og skal til sammen bidra til en velfungerende, effektiv planprosess og en best mulig plan. Utfordringen er den korte tidsfristen for å ferdigstille planen. Medvirkningen må tilpasses kapasitet og behov, ut fra tema og ønsket fremdrift.

Kommunen skal legge til rette for ulike typer deltagelse, fra blant annet eldre, barn og unge, som sikrer bred representasjon samlet sett. Dette gjøres gjennom kommunes oppnevnte råd.

6.1.1 Informasjon og medvirkning gjennom hele planprosessen

Kommunens nettsider og kontoer i sosiale medier skal brukes aktivt gjennom hele prosessen for gjøre informasjonen tilgjengelig for alle. Ved høring av arealdelen skal nettsiden formidle planens hovedgrep på en forståelig måte, bruk av kart og andre fremstillingsmetoder blir viktig. Informasjon og dokumenter som utarbeides som en del av planarbeidet skal ha et klart og tydelig språk, og gi godt grunnlag for å kunne medvirke.

Kommunen skal også vurdere hvilke muligheter det finnes for å kunne gi digitale innspill til planarbeidet.

6.1.2 Ved utarbeidelse av planprogrammet

Kommunen har et bevist forhold til at kommuneplanen berører mange fagområder og interesser. Egne møter er avholdt med utvalgte virksomhetsområder, knyttet til kommunaltekniske tjenester, næring, bolig og parkering.

6.1.3 Ved varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogrammet

Planprogrammet høres i henhold til plan- og bygningsloven ved varsel om oppstart av planarbeidet. Grunneiere og andre som vil kunne berøres direkte av arealbruksendringer som skal utredes i planprosessen, varsles ved brev.

Det leges opp til følgende medvirkning:

- Presentasjon i formannskapet med fokus på informasjon og dialog om planprogrammet og videre planprosess filmes og gjøres tilgjengelig.
- Det blir opplyst om tid og sted i kunngjøringsteksten og på kommuneplanens nettside.
- Forslaget gjøres kjent for kommunens råd for eldre, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og ungdomsråd.
- Planprogrammet forankres i hele organisasjonen gjennom møter med kommunedirektørens ledergruppe i høringsperioden, som deretter har ansvaret for å få tilbakemeldinger innenfor eget tjenesteområde.

6.1.4 Ved utarbeidelse av forslag til ny arealdel

I fasen hvor det arbeides med utredninger og vurdering av ulike planløsninger kan flere ulike medvirkningsaktiviteter være aktuelt.

- Politisk medvirkning gjøres gjennom arbeidsmøter med formannskapet.
- Lokal medvirkning knyttet til de konkrete områdene som vurderes for utvikling, fortetting osv., og bør inkludere grunneiere, beboere, næringsliv, interesseorganisasjoner samt barn og unge.

- Det vil inviteres til samarbeid med privat næringsliv for evaluering av eksisterende bestemmelser.
- Møter og seminarer for ulike faglige problemstillinger. Her kan både offentlige og private aktører involveres tilknyttet hovedtemaene.

6.1.5 Ved høring og offentlig ettersyn av forslag til ny arealdel

Grunneiere og andre som særskilt berøres av arealbruksendringer i planen vil få varsel om dette ved brev. Mens høringsforslaget til revidert arealdel ligger ute til offentlig ettersyn vil følgende aktiviteter være aktuelle:

- Åpent nettmøte/folkemøte, med fokus på informasjon og dialog om planforslaget.
- Områdevis medvirkningsmøter. Disse møtene kan inneholde et verksted eller annen form for aktivitet. For å sikre at kommunen når bredt ut og får deltakelse fra flere grupper på møtene, skal det vurderes direkte invitasjoner til interessegrupper, organisasjoner og andre som ivaretar disse
- Samordning og dialog med offentlige aktører og dialog med grupper som har krav til særskilt tilrettelegging/de sentrale rådene.

7 VEDLEGG

- Næringsområder i komplan2015-status
- Fremtidig boligområder i komplan_2015
- Kommunal planstrategi 2019-2023

8 KILDER

- (Nettside) Beskjeden økning for varehandelen på Haugalandet
<https://nforeningen.no/beskjeden-okning-for-varehandelen-pa-haugalandet>
- Gåstrategi for Haugesund kommune
<https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/fokusomrader/miljo-og-omgivelser/gaastrategi.pdf>
- Kommunedelplan Klima og energi 2022
https://www.haugesund.kommune.no/f/p1/i4768acf2-65bf-4da6-a2ab-da65fa1dc063/kommunedelplan_for_energi_og_klima.pdf
- Kommuneplan for Haugesund kommune
<https://www.haugesund.kommune.no/organisasjonen/planer-og-rapporter/kommuneplan/>
- Konsekvensutredninger Kommuneplanens arealdel T-1493
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/konsekvensutredning-av-arealdelen/id699310/>
- Rapport 2020/15 Kommunal- og moderniseringsdepartementet
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/varehandelen-i-sentrum-faller--kafeer-og-restauranter-vokser/id2669704/>
- Regionalplan for areal og transport på Haugalandet
https://www.rogfk.no/f/p1/i8698f8ed-c5c1-462c-90c6-1a5dfcd41312/areal-og-transport-haugalandet_2017.pdf
- Sykkelstrategi for Haugesund og fastlands-Karmøy
<https://www.haugesund.kommune.no/f/p1/i8eedacf2-73ca-43d4-b0fc-2fc660697334/sykelstrategi.pdf>
- Temaplan Trafikksikkerhetsplan for Haugesund kommune
<https://www.haugesund.kommune.no/f/p1/i3fd86fe1-4e84-4d1b-84b7-21cc074fd22a/trafikksikkerhetsplan-for-haugesund-kommune-2017-2021-temaplan.pdf>