

TIL BERØRTE PARTER

VÅR REFERANSE

DATO

Tord Bjørnevik

21.02.2022

## Varsel om oppstart av reguleringsplan i Haugesund Kommune.

I medhold av plan- og bygningsloven §12-8, blir det varslet oppstart av detaljregulering for boligarealet, Gnr/Bnr 40/551 ved Skåregata og Grønhauggata, Haugesund kommune.

### Forslagstiller

Jordan Finans AS v/Sweco

### Planområdet

Planområdet er på rundt 1.2 daa og er markert med svart stiplet linje i kartutsnittet nedenfor. Planområdet ligger et kvartal i sørlig retning fra Byparken og nordøstlig del av sentrumskjernen i Haugesund.

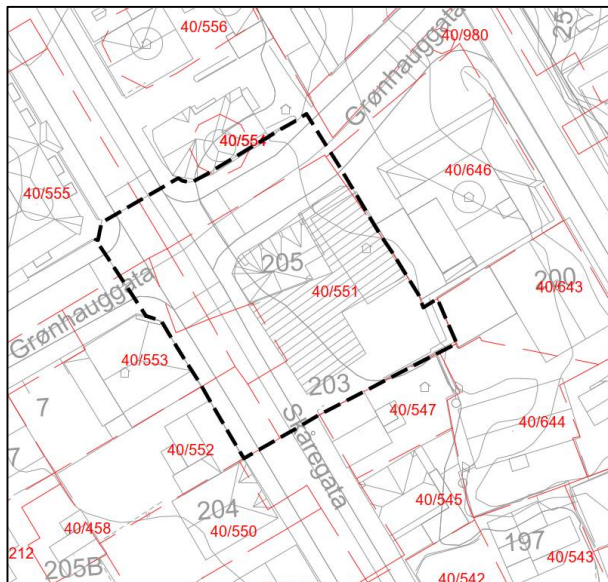


Figure 1 Planavgrensning

Sweco  
Fantoftvegen 14P  
5072, Norge  
Telefon +47 55 27 50 00  
www.sweco.no

Sweco Norge AS  
Organisasjonsnr. 967032271  
Hovedkontor Oslo  
www.sweco.no

Tord Bjørnevik  
Mobil: +47 45134545  
tord.bjornevik@sweco.no

# Innholdsfortegnelse

1	Innledning .....	3
2	Formålet med planen .....	3
3	Planområdet og virkninger .....	3
3.1	Forslag til plangrense .....	5
4	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....	6
4.1	Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	6
4.2	Funksjonell og miljømessig kvalitet .....	6
5	Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser .....	6
6	Forholdet til andre planer .....	7
7	Medvirkningsprosesser / interessekonflikter .....	11
8	Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen .....	11
9	Ivaretagelse av samfunnssikkerhet .....	12
10	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning .....	12

## 1 Innledning

Planinitiativet bygger på tidligere byggesak 20/33789 og 18/3336 i Haugesund kommune, hvor tiltakshaver søkte om å bygge et mindre leilighetskompleks i sentrum av Haugesund. Sentrumsplanens bestemmelse om krav til detaljregulering er bakgrunn for planarbeidet.

Tidligere byggesak gir et godt bilde av hva forslagsstiller ønsker å regulere. Det er derfor lagt med fullstendige tegningshefter som tydeliggjør hva som ønskes regulert. Utbygging av disse dimensjonen ser vi tidlig vil utfordre enkelte bestemmelser i KDP for Haugesund sentrum, dette gjelder i størst grad følgende:

1. *Dispensasjon fra sentrumsplanens §22.1 som har en høydebegrensning for gesims mot gate på 13 meter målt fra fortausnivå, slik at et tilbaketrasket trappehus kan ha høyeste gesims ca. 15.8 m over fortau. Jfr. Fasadetegninger.*
2. *Fra §22.1 fjerde ledd i kommunedelplanen (sentrumsplanen), slik at den østre fløyen av nybygget, som inneholder 3 leiligheter med for stor dybde, kan ha bygningsdybde 13,2 m. som vilkår for denne dispensasjonen skal lysinnslippet fra den tredje siden (mot gårdsrommet) økes.*
3. *Dispensasjon fra sentrumsplanens §22.2 som har krav om BYA maks 60% slik at omsøkt ca. 95% av tomten kan bebygges.*
4. *Dispensasjon fra plan- og bygningslovens §29-4 andre ledd, avstand til eiendomsgrense mot naboeiendom i øst og sørøst slik at tiltaket kan plasseres i og nært inntil grenser mot tiliggende eiendommer*

## 2 Formålet med planen

I tråd med gjeldende kommunedelplan (sentrumsplanen) er det ønskelig å starte opp utarbeidelsen av detaljregulering for mindre boligblokk m/parkeringskjeller og tilhørende uteoppholdsareal.

## 3 Planområdet og virkninger

Planområdet ligger i nordre del av sentrum, ca. 150 meter fra Byparken, og har korte distanser til byens mange fasiliteter. I området rundt består bebyggelsen i størst grad av enebolig/rekkehus og større leilighetsbygg. I sørvestlig hjørne er det i dag bolig i øverste og 2 etasje, mens det på bakkeplan er mulighet for næringsvirksomhet, slik det karakteristisk er innover Skåregata retning sentrum.

Planområdet er et typisk sentrumsområde med tettbygd bebyggelse som gir stort sett opparbeidet og planert terreng. Bebyggelsen er som i sentrum generelt oppført i eldre kvartalsstruktur.

Planområdet ligger nært Byparken og gravlunden, som begge er viktige grønnstruktursområder i sentrum.

Grunnen hvor bygningsmassen er tenkt oppført, er i dag en blanding av grus og asfalt.



*Figur 2 Parkering hvor det meste av bygningsmassen blir oppført*



## 5 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges mindre boligblokk med parkeringskjeller og tilhørende uteoppholdsareal.

## 6 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Største bygningshøyde er mot Skåregata og er på 13 meter + 2,8 meter tilbaketrukket trappehus, men har litt varierende trappehøyder som ellers er innenfor gjeldende planbestemmelser som er maksimalt 13 meter målt fra fortau. Tiltakets bebygde areal er BYA på 445 m<sup>2</sup>. Eksisterende bygning på hjørnet av tomten er BYA 75 m<sup>2</sup>.

Total bebyggelse på eiendommen er planlagt å være 445 m<sup>2</sup> av en tomt (antatt areal før oppmåling) på 510 m<sup>2</sup>. Dette gir en BYA på litt over 87%. BRA for tiltakets totalt 6 etasjer er på 1 146,5 m<sup>2</sup>.

## 7 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Den nye bebyggelsen skal ha en moderne form og uttrykk som er tilpasset dagens bygningsmiljø. Kriteriene i TEK 17 skal oppfylles så langt som mulig, dersom dette ikke er mulig skal det synliggjøres i byggesaksbehandlingen.

## 8 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser

Planforslaget vil kunne medføre en virkning for følgende tema:

- Landskap, omgivelser og strøkskarakter da det er en hel del eldre bebyggelse i sentrumsområdet.
- Det er et område som alt er bebyggt på alle kanter og det er flatt terreng som gjør at det ikke blir noen markant fjernvirkning av tiltaket.
- Trafikk og trafikkstøy vil kunne øke noe i tråd med antall enheter, dette er forventet å være i svært liten grad. Garasjeanlegg under bakkeplan vil redusere en potensiell økning i gateparkering.
- Det er ikke vurdert å ha noen innvirkning på hverken naturmangfold og blågrønne strukturer
- Arealet er ikke et område for friluftsliv
- Det er registrert en verneverdig bygning i planområdet, som er regulert med hensynssone for kulturmiljø H570.
- Planforslaget går ikke ut over barn og unges interesser.
- Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse) for detaljplanen basert på Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder for ROS-analyse i planleggingen (2017).
- Arealet som reguleres er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligområde. Det er derfor ikke nødvendig med konsekvensutredning for boligområdet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2.

## 9 Forholdet til andre planer

Det aktuelle tiltaket vil direkte støtte opp om overordnede føringer, regionale planer, kommuneplan og kommunedelplaner. De mest vesentlige planene, som gir føringer for dette arbeidet er: Regional plan for areal og transport på Haugalandet, Kommuneplanen 2014-2030 (arealdel og samfunnsdel), kommunedelplanen for Haugesund sentrum 2014-2030.

### Regionalplan

- Regional plan for Haugalandet (2017)
- Regional plan for areal og transport på Haugalandet (2017)
- Regionalplan for folkehelse i Rogaland
- Regional kulturplan for Rogaland 2015-2025

For å få endret reisemiddelfordeling trenger regionen en økt bevissthet om viktigheten av lokalisering og arealbruk. Hensikten er at samordnet areal- og transportplanlegging skal resultere i en mer fremtidsrettet og bærekraftig byutvikling. Når graden av tetthet i byer og tettsteder øker blir viktigheten av kvalitet i arkitektur og byrom også stadig viktigere.

Haugesund kommune omfattes av Regional plan for areal og transport på Haugalandet som er vedtatt av både Rogaland og Hordaland fylkeskommune. Planen inneholder blant annet mål om levende og funksjonelle by- og tettstedssentre, miljøvennlig transport og bærekraftig arealbruk. Det aktuelle tiltaket på eiendommen i Grønhauggata 9, følger opp ambisjonen om samordnet areal og transportplanlegging på Haugalandet.

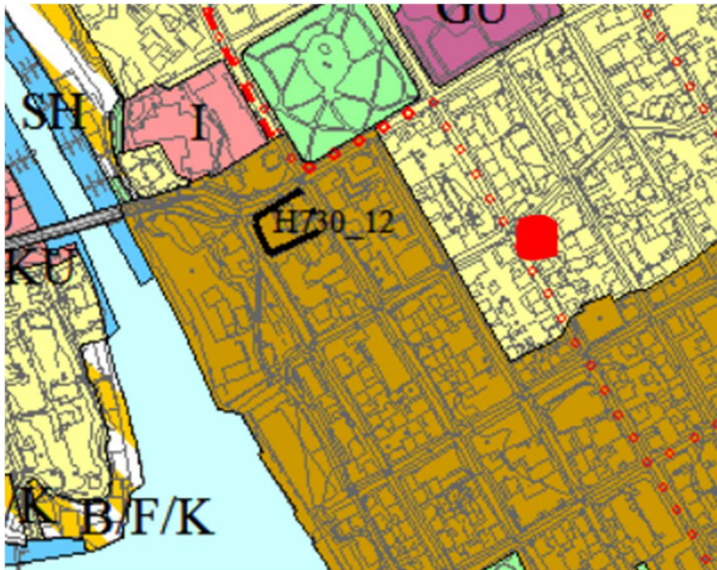
Ellers er følgende retningslinjer relevante for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen (1995)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) av 1. januar 2012
- Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 1978

## Kommuneplan for Haugesund

### Kommuneplanens samfunns- og arealdel 2014-2030

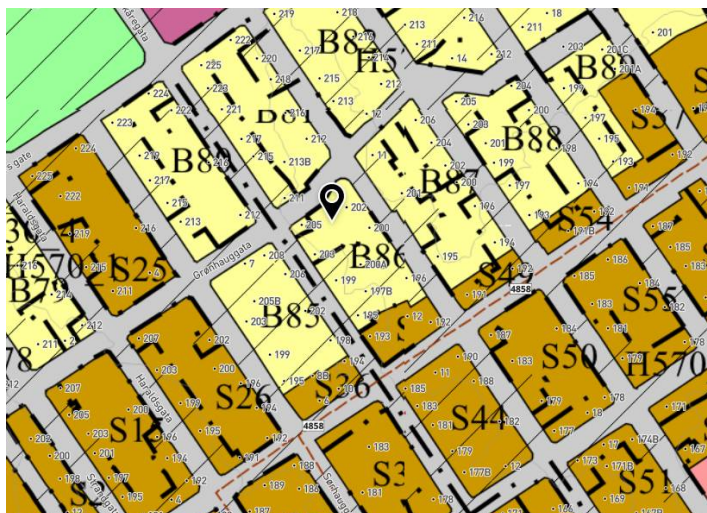
Haugesund kommune sine overordnede planer bygger i sin helhet på en valgt byutviklingsstrategi; hvor byen skal vokse innen fra og ut. Samfunnsdelen er strukturert rundt hovedmålsettingen om å styrke Haugesund som regionsbyen på Haugalandet, og et attraktivt og pulserende Haugesund sentrum er sentralt for å nå denne målsettingen. Oppsummert forfølger kommunens overordnede planer en strategi som skal legge til rette for at flere mennesker skal bo, jobbe og handle i sentrum. Forslag til formål fremmet i planinitiativet er i tråd med arealformål i kommuneplanen.



Figur 4 Kommuneplanens arealplankart som viser planområdet merket med rødt. Kilde: Haugesund kommune

### Kommunedelplanen/sentrumsplanen

Planområde ligger innenfor kommunedelplanen for Haugesund sentrum 2014-2030 (sentrumsplanen) med arealformål bolig med mulighet for forretning, som ligger innenfor kvartalsfeltet B86. Sentrumsplanen er delt opp i 5 soner som styrer minimumskrav for uteoppholdsareal og lekeplasser. B86 ligger under sone 2 hvor minste krav til fellesareal på boenhet er 30m<sup>2</sup>. Bygningsdybde og bygningshøyde sammen med beygd areal vil være viktige problemstillinger å ta høyde for.



Figur 5 Utsnitt av kommunedelplan og felt B86. Kilde: Haugesund kommune



---

For bosetting har kommunen blant annet som mål å «Tilrettelegge for etablering av boliger i sentrum, for å skape et mer levende og trygt sentrum»

- *Sentrumsområdet i Haugesund skal styrke sin attraktivitet som bosted med boliger av høy kvalitet, en variert beboersammensetning, en høy boligtetthet, og gode bomiljø.*
- *Haugesund kommune skal legge til rette for en sterkere boligvekst i sentrum enn i øvrige bydeler.*
- *Planlegge for en høy tetthet av boliger i og rundt Haugesund sentrum*
- *Vektlegge god arkitektonisk utforming, bokvalitet og gode uteområder.*
- *Sikre gode møteplasser og grønne områder som felles goder.*

Fremtidig boligbygging er ventet å ville ha mellom 10- og 15 000 boliger innen 2030 i regionen. Kommuneplanen legger til rette for at minimum 1400 av de boligene skal bygges i sentrumsområdet, gjennom fortetting og byomforming. For å nå målene må mye av behovet dekkes gjennom fortetnings- og transformasjonsprosjekter innenfor eksisterende bystruktur.

De mest vesentlige føringene som er gjeldende for planområdet er bestemmelsene til Sentrumsplanen §22 Boligbebyggelse, §22.1 «Generelt..», §22.2 «Sentrumskjernene og byøyene – byggeområde B4-B43, B78-B115» og hensynssoner §36 «soner med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø...»

### **Gatebruksplan for Haugesund**

Det er for Sentrumsplanen utarbeidet gatebruksplan som omhandler syv temaer.

Gatebruksplan for sentrumskjernen omfatter ikke viktige byrom innenfor eller tilknyttet planområdet.

Gatebruksplan i forbindelse med gatetrær vil ikke påvirkes av planforslaget.

Gatebruksplan for variert opphold i Skåregata vil ikke påvirkes nevneverdig, det vil planlegges utkjøring i samme område som det er utkjørsel fra parkeringsplassen i dag.

Gatebruksplan for hovedveier definerer Skåregata som sekundærgate, med potensielt 11 boenheter vil det ikke påvirke trafikkmengden i særlig negativ grad.

Gatebruksplan for sentrale bussholdeplasser viser at det kun er to kvartal knutepunkt for forskjellige bussruter.

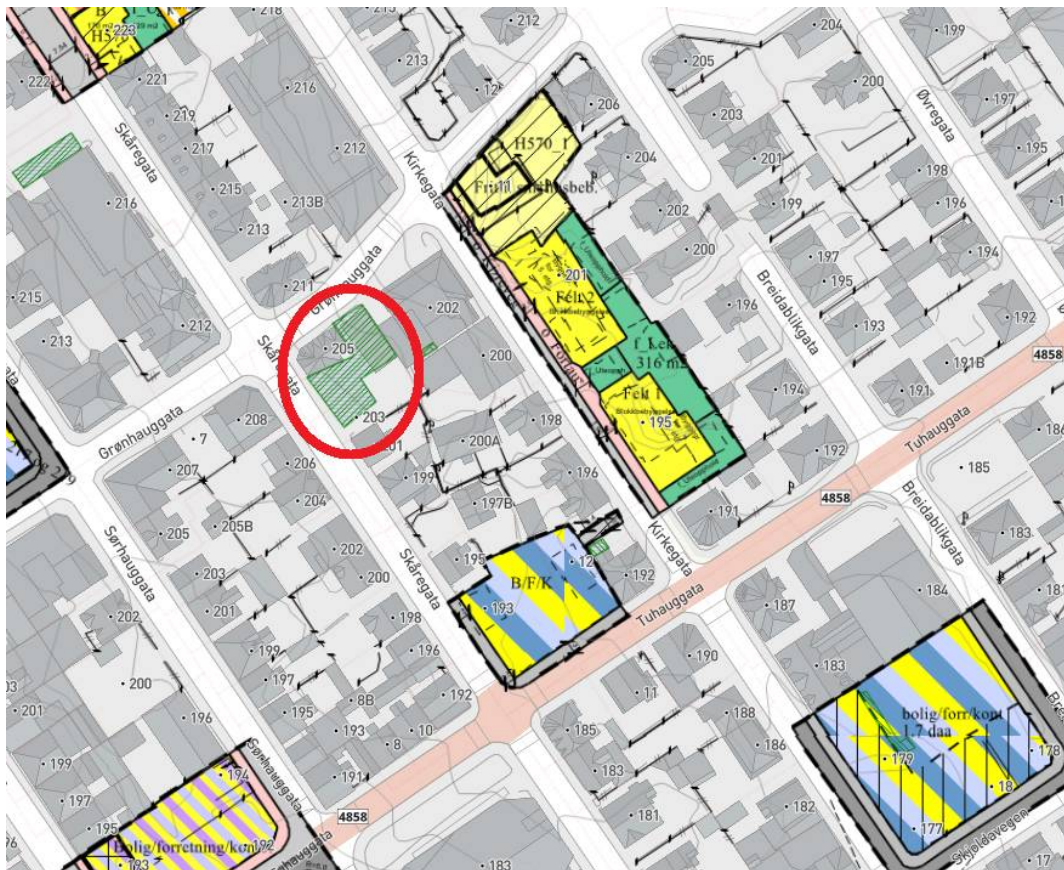
Gatebruksplan for gående er 30 meter fra planområdet og er en del av hovednett i kommunen.

Gatebruksplan for fremtidig parkering legger opp til langsgående kantsteinsparkering på motsatt side av Skåregata i forhold til planområdet.

Hjørnebygget innenfor planområdet, ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

## Reguleringsplaner

Det er ingen reguleringsplaner som grenser til planområdet.



Figur 5 Reguleringsplaner i nærområdet. Kilde: Haugesund kommune

Det er ikke pr. 10.03.2021 meldt oppstart av annet planarbeid.

## 10 Medvirkningsprosesser / interessekonflikter

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

Potensielle interessekonflikter er følgende:

- Nabo Vatnem revisjon AS og K. Vatnem Eiendom, som eier naboeiendommen i Kirkegata 202
- Verneverdig bygningsmiljø

Planområdet ligger i verneverdig kulturmiljø, det er derfor viktig å ha tett dialog med både Fylkeskonservatoren og Byantikvaren underveis i planprosessen. Det er også særlig viktig at naboer er involvert i prosessen, da det foreligger en klage fra nabo tilknyttet tidligere byggesøknad, som er bakgrunnen for krav om detaljregulering.

## 11 Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen vil beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav.

Det er flere temaer som vil inngå i planbeskrivelsen, men tema omtalt nedenfor vil få særlig fokus i planbeskrivelsen. Nedenfor er det gitt eksempler på planfaglige temaer.

Planfaglig tema	Forslagsstillers vurdering/kommentar	Kommunens vurdering/kommentar
Offentlig og felles trafikkareal	Det planlegges ingen endringer i trafikkløsningene i området.	
Offentlige rom og plasser	Tiltaket medfører ikke nedbygging av dagens parkområder.	
Tilgjengelighet/ universell utforming	Følger teknisk forskrift, TEK 17. Forslagsstiller ser ikke tematikken som problematisk og forventer at den blir løst etter forskriften.	

<b>Høyder</b>	Eksakt gesims- og mønehøyde fastsettes i reguleringsprosessen.	
<b>Barn og unges interesser</b>	Forslagsstiller vurderer at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på barn og unges interesser. Virkninger for barn og unge utredes som normalt i planarbeidet.	
<b>Parkering</b>	Det er planlagt parkering i kjeller. Krav til antallet parkeringsplasser følger av sentrumsplanen.	
<b>Vann og avløp</b>	Det vil bli utarbeidet egen VA-rammeplan for tiltaket.	
<b>Naturmangfoldloven og kulturminneloven</b>	Tiltaket antas å ikke ha konsekvenser for naturmangfold eller automatisk fredete kulturminner. Dette utredes som normalt i planarbeidet.	
<b>Kulturminner</b>	Planområdet ligger i et verneverdig kulturmiljø (hensynssone H570) og det er en verneverdig bygning i selve planområdet.	

## 12 Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse (risiko og sårbarhetsanalyse) for detaljplanen basert på Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder for ROS-analyse i planleggingen (2017).

## 13 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Arealet som reguleres er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligområde. Det er derfor ikke nødvendig med konsekvensutredning for boligområdet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2.

Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

### **Frist for innspill og merknader til oppstartsmelding**

Eventuelle kommentarer, merknader og opplysninger som kan ha interesse for planarbeidet og planprogrammet skal være skriftlige og sendes innen 20.03.2021 til:

Sweco Norge AS

Fatoftvegen 14P

5072 Bergen

Merknaden merkes med «Grønhauggata nr: 10222616»

Merknader kan eventuelt sendes pr. e-post til [Tord.Bjornevik@sweco.no](mailto:Tord.Bjornevik@sweco.no)

Det er ikke nødvendig å sende kopi til Haugesund kommune. Sweco vil selv sende inn samlet dokumentasjon når planprogrammet skal behandles.

For nærmere informasjon og spørsmål kan dette rettes til samme sted som nevnt over, eventuelt på telefon til 45 13 45 45.

### **Videre planprosess**

Etter at frist for uttale er gått ut, vil det bli utarbeidet et planforslag som skal behandles av Haugesund kommune. Planforslaget vil deretter bli lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli mulig å komme med innspill og merknader til planforslaget. Etter denne perioden med offentlig ettersyn vil en gjennomgå innkomne innspill og merknader og eventuelt justere planforslaget før endelig godkjenning hos kommunen.

Vedlegg:

- Oversiktskart – Vestland
- Stedsanalyse
- Arkitekt tegninger
- Anmodning og referat fra oppstartsmøte

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS

Tord Bjørnevik

Arealplanlegger/GIS