



Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/259
Adresse:
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

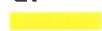



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

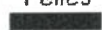












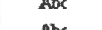



Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Blokkbebyggelse
-  Kjørveg
-  Gate med fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Bolig/forretning
-  Kontor/industri
-  Kjørveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmjø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



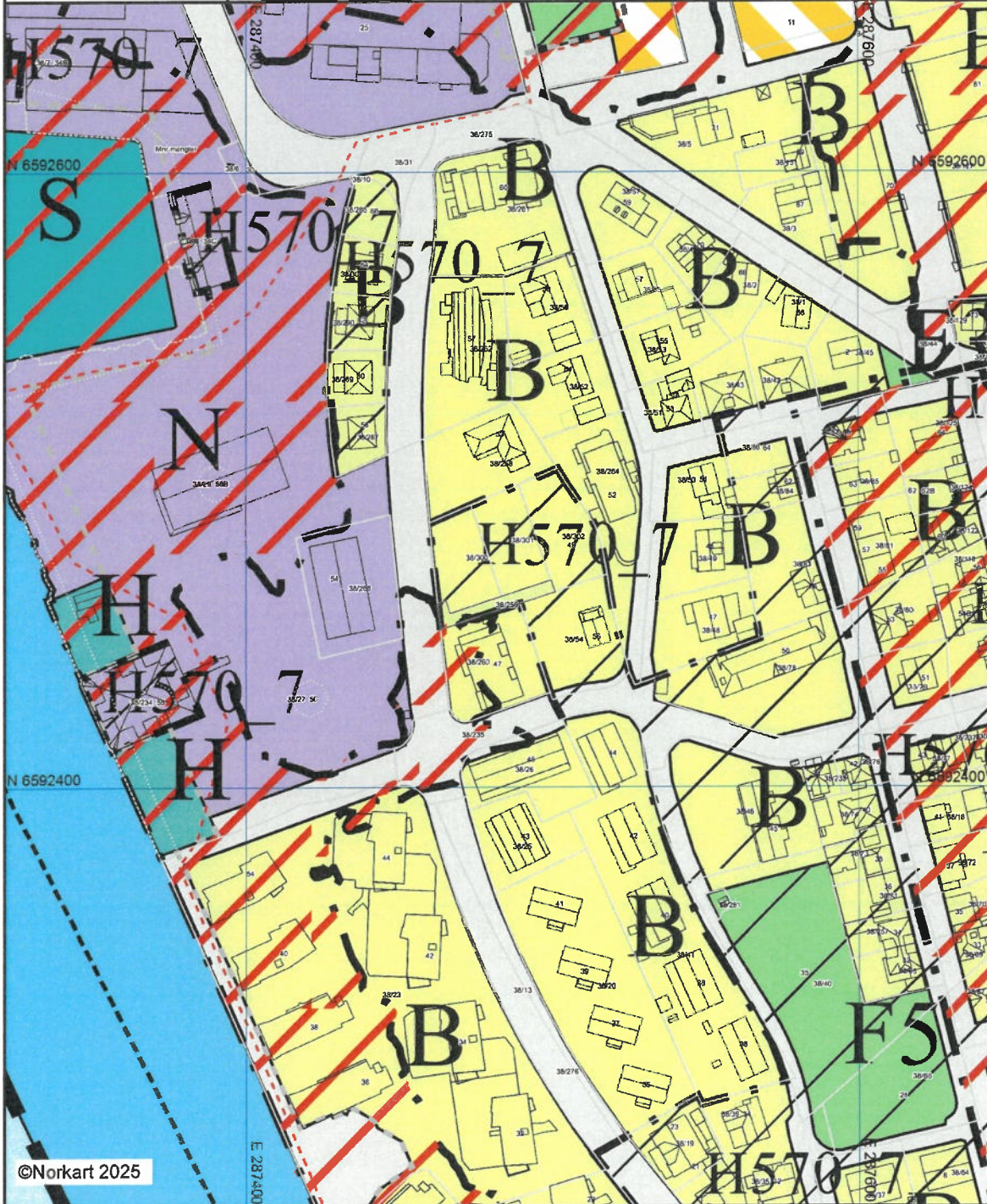
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/259
Adresse:
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32










Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmjø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Havn - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - nåværende
-  Farleder - nåværende
-  Havn i sjø - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 15.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	259	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id RL1700

Navn Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.06.2022

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf>
- <https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf>

Delarealer

Delareal	169 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_7

Delareal	168 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

Delareal	8 m ²
KPHensynsonenavn	H320_1
KPFare	Flomfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Sist datert: 25.05.2022

Bestemmelser og retningslinjer

Kommunedelplan for Haugesund sentrum

2022-2030

Vedtatt av Haugesund bystyre 15.06.2022, saksnr 20/26355

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	PLANENS HENSIKT	5
2	GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET (§ 11-9).....	6
2.1	Rettsvirkning (§ 11-6, jf. § 1-5 andre ledd)	6
2.2	Krav om reguleringsplan (§ 11-9, nr. 1).....	7
2.2.1	Generelt krav om reguleringsplan	7
2.2.2	Områder med krav om områderegulering	7
2.2.3	Områder med krav om detaljregulering.....	8
2.2.4	Reguleringsplaners avgrensing.....	8
2.2.5	Risiko og sårbarhet	8
2.2.6	Levekår og folkehelse (§ 3-1 første ledd bokstav e og f)	8
2.3	Innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2 (§ 11-9, nr. 2)	8
2.4	Krav til tekniske løsninger (§ 11-9, nr. 3).....	9
2.4.1	Krav til løsninger for veg og transport.....	9
2.4.2	Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak	9
2.5	Rekkefølgekrav (§ 11-9, nr. 4)	10
2.5.1	Før rammetillatelse	10
2.5.2	Før igangsettingstillatelse.....	10
2.5.3	Før tiltak tas i bruk.....	10
2.6	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (§ 11-9, nr. 5)	10
2.6.1	Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag (§§ 1-8 og 11-11 nr. 5)	10
2.6.2	Utnytting av boligmassen etter § 31-6	11
2.6.3	Universell utforming.....	11
2.6.4	Utomhusplan	12
2.6.5	Uteoppholdsareal og lekeplasser	13
2.6.6	Parkering	16
2.6.7	Skilt, reklame og antenneanlegg	19
2.7	Miljøkvalitet, estetikk, natur (§ 11-9, nr. 6)	19
2.7.1	Generelt.....	19
2.7.2	Overordnede strukturer	19
2.7.3	Landskapsbilde	20
2.7.4	Estetikk og kulturminner	20
2.7.5	Bebyggelse.....	21
2.7.6	Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, jf. § 30-5	22
2.7.7	Krav til bygge- og anleggsfasen	22
2.7.8	Grønnstruktur.....	23
2.7.9	Overvann	24
2.7.10	Forurenset grunn	24
2.7.11	Elektromagnetiske felt	25
2.7.12	Støy.....	25
2.7.13	Luftkvalitet	26

2.7.14	Husholdningsavfall og næringsavfall.....	27
2.8	KRIMINALITETSFOREBYGGING	27
2.9	Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§ 11-9, nr. 7).....	27
2.9.1	Eksisterende bygninger og annet kulturmiljø med høy bevaringsverdi (egenverdi).....	27
2.9.2	Vedlikehold, endring eller oppussing av fasade	30
2.9.3	Pålegg om utbedring av bygninger med høy bevaringsverdi	30
2.10	Mobilitetsplan	30
3	BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§ 11-7)	31
3.1	Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)	31
3.1.1	Generelt for bebyggelse og anlegg.....	31
3.1.2	Mindre anlegg for offentlig infrastruktur (§ 11-10 nr. 1)	32
3.1.3	Boligbebyggelse.....	32
3.1.4	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (k)	33
3.1.5	Sentrumsformål (S).....	34
3.1.6	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (opt)	35
3.1.7	Idrettsanlegg (i)	36
3.1.8	Næringsbebyggelse (n).....	36
3.1.9	Grav- og urnelund (g)	36
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr. 2)	37
3.2.1	Veg.....	37
3.2.2	Havn	37
3.2.3	Kollektivknutepunkt	37
3.3	Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)	38
3.3.1	Friområde	38
3.3.2	Park.....	38
3.4	Bruk og vern av sjø (§ 11-7 nr. 6)	38
3.4.1	Generelt.....	38
3.4.2	Ferdsel (FE)	38
3.4.3	Farleder	38
3.4.4	Havneområde i sjø.....	38
3.4.5	Småbåthavn.....	39
3.4.6	Friluftsområde - bad	39
4	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 11-8)	40
4.1	Sikrings- støy og fareområder	40
4.1.1	Faresone brannsmitte (§ 11-8 a)	40
4.1.2	Faresone for havnivåstigning og stormflo (§ 11-8 a).....	40
4.2	Soner med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H-570) (§ 11-8 c)	40
4.3	Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter kulturminneloven eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag (§ 11-8 d)	43
4.3.1	Generelt.....	43

4.3.2	Vedtaksfredete/forskriftsfredete bygninger/anlegg.....	43
4.3.3	Kirkestedet på Haugo/ Skåre med id 14262 (vest for Skåre kirke) - H730_7	43
4.3.4	Gravhaug med id 4858 – H730_8	44

5 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE .45

TEMAKART	45
----------------	----

Innledning

Kommunedelplan for Haugesund sentrum forkortes til Sentrumsplanen. Sentrumsplanen viser hovedtrekk i arealdisponeringen, samt rammer, forutsetninger og hensyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Sentrumsplanen består av plankart, bestemmelser, retningslinjer og planbeskrivelse.

Dette plandokumentet har hentet inn bestemmelser fra kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014-2030, vedtatt 09.09.2015. Hensikten med dette er at det ikke skal være nødvendig å slå opp i to dokumenter.

Bestemmelser står i vanlig tekst og er juridisk bindende bestemmelser. Bestemmelsene til arealdelen er sammen med plankartet juridisk bindende for framtidig arealbruk. Bestemmelsene inneholder både generelle bestemmelser som gjelder for flere arealbruksformål, og særskilte bestemmelser som er knyttet til det enkelte arealbruksformål.

Retningslinjer står i *kursiv*. Retningslinjene er veiledende for kommunens saksbehandling. De er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som selvstendig grunnlag for vedtak. Retningslinjene danner grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner.

Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene og plankartet må behandles som plansak eller dispensasjonssak med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Ved dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, fjerde ledd.

1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplan for Haugesund sentrum – Sentrumsplanen – skal bidra til å oppnå målene som er stilt i Kommuneplanens samfunnsdel. Det pekes spesielt på visjoner og målsetninger innen:

- Det urbane regionsenteret
- Bolig i byen
- En vakker og attraktiv by
- Den tilgjengelige byen

I revideringen 2022 er tema innenfor arkitektur, stedsidentitet og byform prioritert.

GENERELLE BESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET (§ 11-9)

2.1 RETTSVIRKNING (§ 11-6, JF. § 1-5 ANDRE LEDD)

- a) Sentrumsplanen 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.
- b) Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.
- c) For tiltak der det ikke er krav om reguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 12 -1 andre ledd, skal sentrumsplanens bestemmelser følges.
- d) Ny arealdel opphever eksisterende arealdel uten at det er nødvendig å fatte eget opphevingsvedtak.
- e) Ved motstrid gjelder sentrumsplanen foran kommuneplanens arealdel.
- f) Sentrumsplanen supplerer eldre reguleringsplaner, der aktuelt tema i reguleringsplanen ikke er vurdert.
- g) Innenfor Sentrumsplanens planområde opprettholdes:
 - Gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner. Sentrumsplanens bestemmelser knyttet til parkering (2.6.7) gjelder foran tilsvarende bestemmelser i regulerings- og bebyggelsesplaner ved motstrid.
 - Kommunedelplan for Karmsundgata (RL1699) sitt arealkart avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål veg og tilhørende bestemmelser.

Retningslinje:

Innenfor Sentrumsplanens planområde skal påfølgende planarbeid spesielt vurdere gatetverrsnitt i Kommunedelplan for Karmsundgata RL1699, med følgende formål:

- å ha mål om at personbiltrafikken og pendlertrafikk reduseres
- å prioritere kollektivløsninger
- å tilrettelegge for sykkel og gange, både for langsgående og tverrgående forbindelser
- beholde eksisterende trær der det er mulig
- sikre areal til nye trær

2.2 KRAV OM REGULERINGSPLAN (§ 11-9, NR. 1)

2.2.1 Generelt krav om reguleringsplan

- a) Tiltak som nevnt i § 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 800 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
 - Kommunen vurderer det som unødvendig 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.

2.2.2 Områder med krav om områderegulering

- a) For følgende områder kreves områderegulering før detaljregulering kan godkjennes:
- Risøy – byggeområde BA1
 - Storasundskjærene – byggeområder BA2 og BA3

2.2.3 Områder med krav om detaljregulering

a) For følgende område kreves detaljregulering før tiltak kan godkjennes:

- Nye strekninger av havnepromenaden, jf. bestemmelse 2.6.1.

2.2.4 Reguleringsplaners avgrensning

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

2.2.5 Risiko og sårbarhet

- a) 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.
- b) Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter Naturmangfoldloven kapittel II.
- c) Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene, ved Stavanger maritime museum, i henhold til Kulturminneloven.

2.2.6 Levekår og folkehelse (§ 3-1 første ledd bokstav e og f)

a) 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.

2.3 INNHOLDET I UTBYGGINGSAVTALER, JF. § 17-2 (§ 11-9, NR. 2)

- a) Det kan inngås utbyggingsavtaler innenfor Sentrumsplanens planområde.
- b) 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.
- c) 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.

- d) 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.

2.4 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (§ 11-9, NR. 3)

2.4.1 Krav til løsninger for veg og transport

- a) 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.
- b) 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.

2.4.2 Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak

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

Teknisk plan skal inneholde en plan for å unngå spredning av forurensede masser og for å sikre at områder med forurenset grunn ikke medfører uakseptabel helse- og miljørisiko for omgivelsene.

2.5 REKKEFØLGEKRAV (§ 11-9, NR. 4)

2.5.1 Før rammetillatelse

- a) Det bør vurderes å inngå utbyggingsavtale for området før rammetillatelse gis. Ved regulering kan det settes rekkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles i ønsket rekkefølge og med rett kvalitet.

2.5.2 Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis tillatelse til igangsetting må kommunaltekniske anlegg, vannforsyning og avløp, el-forsyning, blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, leke- og uteoppholdsarealer og trafikksikker tilkomst for kjørende, syklende og gående være sikret gjennomføring/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.
- b) Ferdigattest gis ikke før leke- og uteoppholdsarealer, byrom, grønne forbindelser, fellesareal og gangveier med fortau er opparbeidet i samsvar med godkjent teknisk plan/ utomhusplan.
- c) Etter avtale med kommunen kan rekkefølgekravet utsettes til det gis brukstillatelse/ferdigattest slik at arbeidene kan skje parallelt.

2.5.3 Før tiltak tas i bruk

- a) 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 ivaretatt.
- b) 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.

2.6 BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV (§ 11-9, NR. 5)

2.6.1 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag (§§ 1-8 og 11-11 nr. 5)

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

- c) 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, men kan tilpasses nærliggende topografi og bygningstypologi. Ved detaljregulering kan trasevalg som vist fravikes ut fra hensyn til bevaring av kulturminner og kulturmiljø. Bevaring av sjøhusmiljø skal særlig vektlegges.

2.6.2 **Utnytting av boligmassen etter § 31-6**

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

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp). En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

2.6.3 **Universell utforming**

- a) 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.
- b) Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger.
- c) 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) eller tilsvarende verktøy.

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.

2.6.4 Utomhusplan

Retningslinjer:

Til reguleringsplan og hvor det er regulert felles avkjørsel, felles gårdsrom eller annet fellesareal for flere eiendommer skal det følge krav om utomhusplan som vilkår for tillatelse for tiltak etter § 20-2.

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, i målestokk 1:200*
- *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 i markdekker og på gangareal skal vises*
- *Avfallsbeholdere, samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy*
- *Håndtering av overvann*

En utomhusplan blir bindende på lik linje med situasjonskart og tegninger, når den vedtas i tillatelsen til tiltaket. Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon, jf. veileder for Teknisk plan fra Teknisk enhet. Utomhusplan og Teknisk plan bør lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

2.6.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

2.6.5.1 Generelt

- a) For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt kan kravene til uteoppholdsareal helt eller delvis fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

Retningslinjer:

Felles uteoppholdsareal utformes i samsvar med Veileder til uterom og Formingsveileder for Haugesund sentrum.

2.6.5.2 Felles uteoppholdsareal

- a) Ved godkjenning av reguleringsplaner skal det legges inn klare krav til fellesarealenes kvalitet. Spesielt skal det tilstrebes at arealene legger til rette for gode møteplasser for ulike aldergrupper.
- b) Felles uteoppholdsareal skal:
- være klart definert og mest mulig sammenhengende
 - være oversiktlig og oppleves som trygge
 - ha utforming og materialbruk av høy kvalitet
 - ha minimum 50 % av areal solbelyst kl. 15.00, 21. mars
 - være skjermet fra trafikk, forurensning og støy
 - ha trafiksikker adkomst fra boliger
 - være utformet etter prinsipp om universell utforming
 - være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper
 - gi muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - ikke være brattere enn 1:3
- c) Alle boenheter skal ha egnet felles uteopphold på terreng på egen tomt etter følgende tabell:

Sone	Minimum felles uteoppholdsareal per boenhet
Sone 1A	16 m ²
Sone 1B	30 m ²
Sone 2*	30 m ²

Tabell 1: Krav til felles uteoppholdsareal, jf. temakart 1 – Uteopphold og parkering

**Krav til felles uteoppholdsareal i sone 2 gjelder i tillegg til privat uteopphold for boligtypene leilighetsbygg, blokk, kjedehus/rekkehus m.m.*

d) Sone 1A og 1B:

- I planer eller prosjekter med 3 eller færre boenheter kan valgfri andel av krav til felles uteoppholdsareal omfordeles til privat uteoppholdsareal.
- I prosjekter/planer med 5 eller færre boenheter kan krav til felles uteoppholdsarealer løses over bakkeplan hvis det kan oppnås tilfredsstillende forhold for universell tilgjengelighet, sol- støy- og miljøforhold.
- Uteoppholdsareal over bakkeplan må dimensjoneres med jordoverdekning slik at området kan plantes med større busker, gress og trær.
- Opptil 50 % av arealkrav kan dekkes ved at det sikres opparbeidelse av nytt, eller forbedringer av offentlige byrom med lek og grønne forbindelser, som vist på temakart 8 – Byrom og gange.

Retningslinjer:

Ved detaljregulering kan andel av felles uteoppholdsareal i sone 1A og 1B vurderes lokalisert over bakkeplan dersom det er god tilgjengelighet både fysisk og visuelt til omgivelsene, gangveier og gater.

For sone 1A og 1B kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbygger 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.

2.6.5.3 *Privat uteoppholdsareal*

- a) Alle boenheter i sone 1A og 1B skal ha egnet privat uteoppholdsareal som kan plasseres på terreng, balkong, lokk eller tak.
- b) Alle boenheter i sone 2 skal ha egnet privat uteoppholdsareal. For de ulike boligtypene er kravene etter følgende tabell:

Boligtype	Minimum uteoppholdsareal per boenhet	Plassering
Enebolig	100 m ²	Terreng
Tomannsbolig	75 m ²	Terreng
Tremannsbolig*	50 m ²	Terreng
Kjedehus/rekkehus	25 m ²	Terreng

Tabell 2: Krav til privat uteoppholdsareal i sone 2

**For tremannsbolig kan uteoppholdsareal løses som privat og/eller felles for boenhetene.*

- c) Privat uteoppholdsareal skal:
- ha gode solforhold
 - være skjermet for vind og innsyn
 - ikke være brattere enn 1:3

2.6.5.4 Barn og unges leke- og uteoppholdsarealer

- a) Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder:

Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder	
Grunnlag	Krav
4 - 25 boenheter*	Minimum 150 m ² stor nærlekeplass/møteplass/byrom innenfor egnet og trafikksikker gangavstand på 50 m.
25 - 200 boenheter	Tilleggskrav om minimum 1500 m ² stor områdelekeplass/byrom innenfor egnet og trafikksikker gangavstand på 200 m.

Tabell 3: Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder

**Dersom det er mer enn 25 boenheter som skal bruke nærlek/møteplass, må størrelsen øke med 6 m² per boenhet over 25.*

Krav til nærlek kan løses ved at eksisterende nærlek oppgraderes, at ny nærlek etableres på offentlig areal eller etableres på eget område.

- b) I sone 1A og 1B kan gangavstand til nærlek økes til maks 200 m dersom dette utearealet får en kvalitetsmessig utforming som fungerer som møteplass til lek og opphold for ulike aldersgrupper.
- c) Krav om områdelekeplass kan dekkes innenfor områder definert som Park/lek/grønt i temakart 8: Byrom med gange.
- d) Innenfor Sentrumsplanens planområde er det ikke krav til aktivitets-/ballplass (2500 m²) eller rekreasjonsområde/sentralt lekefelt (6000m²).
- e) 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.
- f) 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:

For sone 1 kan kommunen inngå utbyggingsavtale med utbygger 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.

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.

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. Prosessen legges vanligvis opp i samråd barnehage- og skolefaglige rådgivere og Barnas representant. 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 Parkering

2.6.6.1 Generelt

- a) Kommunens parkeringsstrategi skal legges til grunn for utforming/plassering og krav til antall parkeringsplasser for motorvogner og sykler.
- b) Løsning for varelevering og serviceparkering skal dokumenteres i byggesaker.
- c) Det tillates ikke overflateparkering innenfor sone 1A, 1B og 2, jf. temakart 1: Uteoppholdsareal og parkering, med unntak av eiendommer med arealformål boligbebyggelse.
- d) Gate- og kantsteinsparkering kan tillates der dette er vist i temakart 13: Parkering. Gate- og kantsteinsparkering innfrir ikke krav til parkering.

2.6.6.2 Parkeringskrav

- a) I arealplaner og i byggesaker skal det avsettes plass for motorvogner og sykler til næringsbygg i samsvar med tabell 4.
- b) I arealplaner og i byggesaker skal det for boligformål avsettes plass for motorvogner og sykler i samsvar med tabellene 5.1, 5.2 og 5.3.
- c) 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.
- d) 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 4: Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m ² BRA)			
	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 5.1: Parkeringsnormer for boligformål	
	Sone 1 og 2
	Motorvogner (fast krav)
Enebolig	2
Enebolig med sekundærleilighet	3
Tomannsbolig	3
Tremannsbolig	4

Tabell 5.2: 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 5.3: 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.

2.6.6.3 Adkomst til parkeringsanlegg

- a) 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 kortsida og to innkjøringer til parkeringskjeller per langsida på kvartalene.

2.6.6.4 Unntak fra parkeringskrav

- a) For eksisterende eller ny bebyggelse på tomter mindre enn 500 m² innenfor sone 1A og 1B unntas krav til parkering. For eksisterende eller ny bebyggelse på tomter mellom 500 m² og 700 m² innenfor sone 1 A og 1B unntas halve kravet til parkering.
- b) 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.

2.6.6.5 Frikjøp (§ 28-7)

- a) 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 bygningen tas i bruk. 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.

2.6.6.6 Parkering for forflytningshemmede

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

2.6.6.7 Ladestasjoner

- a) 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.

- b) Kraftforsyningen og spredenett 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.

2.6.7 Skilt, reklame og antenneanlegg

- a) Skilt- og reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt. Unntak fra dette er reklamefinansierte tiltak med reklamebærer med digital reklame, som tillates plassert i henhold til Gågatereglementet av 2022 med inntil 6 skjermer i gågata, inntil 2 ved Festiviteten og inntil 2 på Indre Kai.
- b) For skilt- og reklameinnretninger som er direkte knyttet til virksomheten kan det bare gis tillatelse inntil videre eller for et bestemt tidsrom.
- c) 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.
- d) 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.

Antenneanlegg for offentlig tjenestetilbud kan installeres innenfor planområdet.

Tilbakeføring av originale veggmaleri/gavldekorasjon/malt gavlreklame utføres i samarbeid med Byantikvaren.

2.7 MILJØKVALITET, ESTETIKK, NATUR (§ 11-9, NR. 6)

2.7.1 Generelt

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

2.7.2 Overordnede strukturer

- a) 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

2.7.3 Landskapsbilde

- a) Det skal legges vekt på å bevare landskapsilhouetter og synlige landemerker. Fra sjøen skal det bakenforliggende bylandskapet være synlig og lesbart.
- b) Det skal legges til rette for et allsidig sammensatt havnemiljø. Sundets høye visuelle egenverdi skal bevares.
- c) Naturgitte og kulturskapte nøkkelementer som fungerer som blikkfang og særlig historie bærende randsoner og elementer i landskapet, skal bevares og styrkes. Særlig viktige landskapstrekk inkluderer viktige bytrær.
- d) Det skal særlig vektlegges at nye tiltak i tilstøtende kvartalsstruktur ikke fremstår som dominerende i forhold til kirkene Vår Frelsers kirke og Skåre kirke.
- e) 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.

2.7.4 Estetikk og kulturminner

- a) Ingen enkelttiltak er viktigere enn helheten, og planlagte bygninger og tiltak skal derfor:
 - ha høy materialkvalitet
 - ha en arkitektonisk kvalitet, utformet i samspill med sine omgivelser
 - være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten
 - styrke tilliggende enkeltbygninger eller bygningsmiljøer med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi
 - ivareta eksisterende bygningers arkitektur ved ombygginger og fasadeendringer
- b) For bygning som i seg selv eller som en del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

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.

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

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

2.7.5 Bebyggelse

- a) 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.

- b) 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 smau og plassrom, samt åpninger på maksimalt 3 m bredde for innkjøring til eiendommene.
- c) 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.
- d) 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. Utkraging over fylkesveganlegg tillates ikke.
- e) Brannvegger skal utformes slik at de ikke fremstår som skjemmende.

- f) 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 utnyttning så lenge samlet utbygging tilfredsstillende tetthetsnormen.

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.

2.7.6 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, jf. § 30-5

- a) Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg, herunder hyttebåter, campingvogner, salgsboder 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.
- Ikke tilfredsstillende eksemplisvis regler om avstand til nabogrense, regulerte byggegrenser, krav til estetikk, grunnforhold, rasfare, miljøforhold, tilknytning til offentlig vei og ledningsnett mv.
- Er i byggeforbudssoner, som f.eks. friområder.

Retningslinjer:

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner som skal stå over 2 måneder, men ikke lenger enn 2 år, må omsøkes. 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.

2.7.7 Krav til bygge- og anleggsfasen

- a) 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 trafikk sikkerhet 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 støygrensene og luftkvalitetsgrensene som angitt for bygge og anleggsvirksomhet fra Klima- og miljødepartementet tilfredsstilles, sist angitt i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, og Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520.

2.7.8 Grønnstruktur

- a) Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent reguleringsplan og/eller utomhusplan for arealet.
- b) 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 9: Grønnstruktur.

Retningslinjer:

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

- c) Ved fortetting og utbygging skal sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og videreutvikles i samsvar med Sentrumsplanens tilhørende temakart.
- d) Friområder skal ikke omgjøres uten at det gis erstatningsareal. I områder avsatt til overordnet grønnstruktur eller friområder 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.
- e) 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. Definisjonen av «stedegen» er «typisk for et bestemt sted». Det vil si at valget av planter skal begrenses til dem som ikke er fremmedarter, og som vokser vilt i området. Hvis det er snakk om et sted som i utgangspunktet har lite eller ensartet etablert vegetasjon, kan referanseområdet utvides.

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

Mot friområder bør det unngås bratte skjæringer og fyllinger.

2.7.9 Overvann

- a) Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates normalt ikke. Allerede lukkede vannveier skal reetableres i den grad det er praktisk gjennomførbart, etter kommunens vurdering.
- b) 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 fordrøyningsiltak 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 rammeplan for vannforsynings-, avløps- og overvannsanlegg (VAO-rammeplan), i henhold til VA-norm og overordnet overvannsplan for Haugesund kommune, som skal godkjennes av Teknisk enhet.

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

Etablering av grønne tak som overvannsløsning skal vurderes ved alle tilfeller der takets vinkel ikke overstiger 30 grader. Med grønne tak menes plantesamfunn på en konstruksjon uten kontakt med terreng.

2.7.10 Forurenset grunn

- a) 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. Også på eiendommer uten kjent mistanke til forurensning plikter tiltakshaver i forbindelse med byggesak å gjøre rede for hvilke tiltak som planlegges for å imøtekomme krav til grunnforurensning.

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 Statsforvalteren i Rogaland for Søknader om tiltak i sjø, sist revidert 2016, benyttes. Prøvetakingsprogrammet må forelegges forurensningsmyndighetene.

2.7.11 Elektromagnetiske felt

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

2.7.12 Støy

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.
- b) 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 ihht. 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.
- c) 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.
- d) 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 støyzone 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.

Støysonekart for veg - temakart 7 - 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 opprinnelig karakter opprettholdes. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

2.7.13 **Luftkvalitet**

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.
- b) 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 areal-planlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2.7.14 Husholdningsavfall og næringsavfall

- a) 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.
- b) Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn og fortrinnsvis innomhus.

2.8 KRIMINALITETSFOREBYGGING

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

Retningslinjer:

Metodene gjelder plassering og utforming av bygninger, veier, 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.

2.9 HENSYN SOM SKAL TAS TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (§ 11-9, NR. 7)

2.9.1 Eksisterende bygninger og annet kulturmiljø med høy bevaringsverdi (egenverdi)

- a) 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.
- b) 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
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, 31, 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
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, 179, 197, 197a, 197b, 205, 208, 211, 222, 224
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
Våggata 12
Øvregata 61, 66, 75, 78, 87, 91, 97, 102, 109, 111, 115, 141, 170, 173, 177, 191, 226
Åsbygata 2

2.9.2 Vedlikehold, endring eller oppussing av fasade

- a) 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.
- b) 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.
- c) Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak på bygningen, skal taktekking, 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.
- d) Utearealer må tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i materialbruk, utforming og belysning.

2.9.3 Pålegg om utbedring av bygninger med høy bevaringsverdi

- a) 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.

2.10 Mobilitetsplan

- a) Ved etablering av virksomheter med mer enn 50 ansatte eller bruksareal (BRA) større enn 1000 m² er det krav til mobilitetsplan som beskriver transporttilbud, angir forventet reisemiddelbruk blant ansatte og besøkende, og angir tiltak for å stimulere til økt gåing, sykling og kollektivtransport.

Retningslinje:

Mobilitetsplan skal blant annet redegjøre for:

Bolig:

- *Antall boenheter*
- *Fordeling av transport gjennom døgnet*
- *Fordeling av boligprosjektets samlede transport per transportmiddel*
- *Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling*

Næring:

- *Antall ansatte*
- *Besøksintensitet*
- *Omfang av vareleveranser og evt. godstransport*
- *Transport inn og ut av virksomheten: Personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport*
- *Fordeling av transport gjennom døgnet*
- *Fordeling av virksomhetens samlede transport per transportmiddel*
- *Tiltak for å nå ønsket reisemiddelfordeling*

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§ 11-7)

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR. 1)

3.1.1 Generelt for bebyggelse og anlegg

- a) Tillatt grad av utnyttelse og byggehøyder er ytre rammer for ny bebyggelse, iht. temakart 2: Grad av utnyttelse og temakart 3: Generelle byggehøyder. Hvert enkelt tiltak må tilpasses eksisterende omgivelser på en hensiktsmessig måte.

Retningslinjer:

Forslag til ny bebyggelse utover tillate byggehøyder må vurderes i planprosess med grunnlag i stedsanalyse. Byggehøyde skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende bebyggelse, landskap, byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning. Behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges.

- b) 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.

3.1.2 **Mindre anlegg for offentlig infrastruktur (§ 11-10 nr. 1)**

- a) 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.

3.1.3 **Boligbebyggelse**

3.1.3.1 *Formål*

- a) 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.
- b) Formålet omfatter arealer med gjeldende detaljregulering avsatt til boligbebyggelse. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart opprettholdes.
- c) I boligområdene i sone 1A og 1B kan det tillates næring (kontorer, tjenesteyting, småverksteder o.l.) i første etasje på den enkelte eiendom. Virksomheten skal ikke være til sjenanse for boligen. Minst $\frac{3}{4}$ av samlet bruksareal skal nyttes til bolig.
- d) 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 per nåværende tomt.

Retningslinjer:

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

3.1.3.2 *Utforming og plassering*

- a) Boligbebyggelse skal ha gesimshøyde mot gate med minimum 6 m og maksimum 13 m, målt fra gatenivå. Boligbebyggelse mot Smedasundet mellom Grønhauggata og Bjørgvinsgata skal ha gesimshøyde minimum 9 m og maksimum 22 m over gatenivå/kaiplan.
- b) 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.
- c) Byggverk skal utformes slik at det tas hensyn til lys- og solforhold.

Retningslinjer:

Krav til boligens 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.

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

Retningslinjer:

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

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

3.1.3.3 *Garasjer og mindre, frittstående bygninger (boder mv.)*

- a) 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.

3.1.4 **Kombinert bebyggelse og anleggsformål (k)**

3.1.4.1 *Felt K1 Kontor/Tjenesteyting*

- a) Innenfor formålet tillates tjenesteyting og næring (kontor).

3.1.4.2 *K2-K4 Bolig/Forretning*

- a) Innenfor formålet tillates bolig og forretning. Forretning tillates i første etasje (bakkeplan).

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.

3.1.4.3 *Felt K5-K11 Bolig/Tjenesteyting*

- a) Innenfor formålet tillates bolig og tjenesteyting.

- b) Bebyggelsen skal ha gesimshøyde minimum 6 m og maksimum 13 m målt fra gatenivå/kaiplan. For felt K6 skal byggehøyde vurderes i pågående detaljregulering for Møllervegen 28 m.fl. RL1808.
- c) 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.

3.1.4.4 *Felt K12-K21 Bolig/Tjenesteyting/Næring*

- a) Innenfor formålet tillates bolig, tjenesteyting og næring (kontor).
- b) Bebyggelse skal ha gesimshøyde minimum 6 m og maksimum 13 m målt fra gatenivå/kaiplan.

3.1.5 **Sentrumsformål (S)**

3.1.5.1 *Generelt for alle formålsfelt*

- a) Formålet innbefatter forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.
- b) Mot handlegater, torg og åpne plasser, jf. temakart 14: Aktive fasader, 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.
- c) 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.

Virksomhetsetableringer med areal under 1200 m² BRA handel utløser ikke krav om handelsanalyse.

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

3.1.5.2 *Kvartal mellom Smedasundet og Strandgata - KVARTALER S1-S14*

- a) Bebyggelse mot Strandgata skal ha gesimshøyde på minimum 6 m og maksimum 13 m over gatenivå. Bebyggelse mot Smedasundet skal ha gesimshøyde minimum 9 m og maksimum 22 m over gatenivå/kaiplan.

3.1.5.3 *Kvartal langs Haraldsgata - KVARTALER S15-35*

- a) Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 15 m over gatenivå. 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 gatenivå.
- b) 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.

3.1.5.4 *Kvartal langs søndre del av Sørhauggata - KVARTALER S40-S43*

- a) Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 15 m over gatenivå. 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 gatenivå.

3.1.5.5 *Kvartal langs nordsiden av Skippergata - KVARTALER S47, S48, S52, S53, S60 og S64*

- a) Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 15 m over gatenivå. 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 gatenivå.

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

- a) Bebyggelse skal mot gaten ha gesimshøyde på minimum høyde 6 m og maksimum 13 m over gatenivå. 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 gatenivå.

3.1.5.7 *Flotmyr S65*

- a) Rammer for ny bebyggelse inngår i områderegulering for Flotmyr, RL1701, vedtatt 04.12.2019.

Retningslinjer:

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.

3.1.6 **Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (opt)**

- a) 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 (treningscenter, 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 kompensierende tiltak kan arealkravet til uteoppholdsareal reduseres.

3.1.7 **Idrettsanlegg (i)**

- a) Innenfor formålet tillates oppføring og utvidelse av idrettsanlegg.
- b) Idrettsanlegg kan innbefatte kommersielt treningscenter, når et slikt senter er en liten del av et større anlegg.

3.1.8 **Næringsbebyggelse (n)**

- a) 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.

3.1.9 **Grav- og urnelund (g)**

- a) 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.
- b) Grav- og urnelunder skal gis en bymessig parkoppbeidelse. Områdene skal ha stor grad av tilrettelegging for å bedre universell tilgjengelighet.
- c) Ved søknadspliktige tiltak må det legges til grunn en detaljplan (kirkegårdsplan) for opparbeidelsen. Detaljplan skal utarbeides i henhold til bestemmelsene i Gravferdslovens forskrift § 3.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR. 2)

3.2.1 Veg

- a) I gater vist som del av gangnett i temakart 8: Byrom med gange 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 2,5 meter dekker minstekravet til ferdselsareal på 2,0 meter samt 0,5 meter kantsteinsone.

- b) I gater vist som del av hovednett for sykkel i temakart 12: Hovednett for sykkel skal sykkel prioriteres.
- c) Det er innenfor hovednett for sykkel tillatt med prøveprosjekter med sykkelfelt. I gater med sykkelfelt i to kjøreretninger kan det reguleres for enveiskjøring for biltrafikk.

Retningslinjer:

Det bør gjennomføres trafiksikkerhetstiltak før det etableres sykkelfelt mot kjøreretningen.

- d) I gater vist som kollektivtraseer i temakart 11: Kollektivtraseer og holdeplasser skal kollektivtransporten prioriteres. Det tillates ikke kantsteinsparkering i kollektivtraseer.
- e) Gater vist som hovedveier for motorvogner kan skiltes med kjøreretninger som vist i temakart 10: Hovedgater.

Retningslinjer:

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

3.2.2 Havn

- a) Det tillates opparbeidelse av infrastruktur knyttet til havnefunksjoner.

3.2.3 Kollektivknutepunkt

- a) Flotmyr kollektivknutepunkt skal benyttes til terminal for buss. Terminalen er et mobilitetspunkt hvor det skal tilrettelegges for trygg sykkelparkering, og lading for elektrisk sykkel og -sparkesykkel skal etableres. Det kan også etableres taxiholdplasser. Alle ganglinjer skal være universelt utformet og tilgjengelig for alle. Terminalen skal utformes som et trygt og godt byrom med robust og bærekraftig materialbruk av høy kvalitet, og som en integrert del av den omkringliggende bystrukturen. Trær skal beholdes og terminalen skal fremstå grønn. Designhåndboken for Flotmyr samt formingsveilederen for sentrum skal ligge til grunn for utforming av dekke og bygningsstruktur for le og ly.

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR. 3)

3.3.1 Friområde

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

3.3.2 Park

- a) Områder avsatt til park skal gis en bymessig parkoppbeidelse. Parkene skal ha større grad av tilrettelegging enn friområdene, for et mer intensivt bruk.

3.4 BRUK OG VERN AV SJØ (§ 11-7 NR. 6)

3.4.1 Generelt

- a) Sundets høye visuelle egenverdi skal bevares. Smedasundet og Krossen skal sikres som gjennomgående ferdselsårer for små og store båter. Adkomst og vendemulighet for båter som ikke passerer broer skal sikres. Det skal legges til rette for et allsidig sammensatt havnemiljø.

3.4.2 Ferdsel (FE)

- a) Området avsatt til Ferdsel skal være hovedtrasé for båt- og skipstrafikk gjennom Smedasundet, Nordre Smedasundet, Krossen og Haugesjøen. Innenfor området tillates ikke tiltak eller aktivitet som kan være til hinder for båt- og skipstrafikk, eller som påvirkes negativt av slik aktivitet.
- b) Det tillates ikke fortøyninger eller faste installasjoner til forankring av fartøy på overflaten eller i vannsøylen som kan hindre ferdsel innenfor området.

3.4.3 Farleder

- a) Det tillates ikke tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i farleden. Det tillates ikke fortøyninger eller faste installasjoner til forankring av fartøy eller annet på overflaten eller i vannsøylen som kan hindre ferdsel innenfor området.
- b) 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:

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

3.4.4 Havneområde i sjø

- a) Området skal benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning, lasting/lossing av alle typer fartøy til offentlige og private anlegg innenfor planområdene. Det tillates ikke større installasjoner som er til hinder for slik aktivitet innenfor områdene. Det tillates ikke bruk som er til hinder for fremkommeligheten.

- b) Havneområde i sjø mellom Hasseløy og Killingøy HS01
Området skal benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning, lasting/lossing av alle typer fartøy knyttet til arealbruken og aktivitetene på Industriområdet på tilhørende landområder på Hasseløy og Killingøy.
- c) Havneområde i sjø på Risøy vest HS02
Området skal benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning/oppankring, lasting/lossing av alle typer fartøy knyttet til arealbruken og aktivitetene på Industriområdet på Risøy.
- d) Havneområde i sjø på Indre kai HS06-HS07
 - Området skal benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning, lasting/lossing av alle typer fartøy knyttet til arealbruken og aktivitetene ved Indre kai.
 - Skipstrafikk som krever omfattende lossing/lasting skal lokaliseres som hovedregel utenfor området. Kai skal kunne benyttes som ventekai for fartøy. Det skal sikres tilstrekkelig areal til rutebåtanløp.
 - Det tillates ikke større installasjoner i sjø innenfor området.

3.4.5 Småbåthavn

- a) 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 tilliggende kvartaler.
- b) Formålet omfatter godkjente småbåthavner og fellesanlegg/fellesbrygger inkludert tilhørende installasjoner.
- c) Endringer og mindre utvidelser av eksisterende anlegg innenfor områder med formål «småbåthavn» kan tillates.
- d) Det er krav om godkjent detaljregulering for alle nye småbåthavner eller vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavner.

3.4.6 Friluftsområde - bad

- a) Friluftsområde gjelder badeområde og skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) Innenfor anvist friområde i sjø tillates ikke motorisert ferdsel.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§ 11-8)

4.1 SIKRINGS- STØY OG FAREOMRÅDER

4.1.1 Faresone brannsmitte (§ 11-8 a)

- a) Områder med særlig stor fare for spredning av brann som definert av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med Riksantikvaren. Området er vist på temakart 6 - Faresone brannsmitte. 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 Brann- og eksplosjonsvernloven §13 vil fredete bygninger og områder med verneverdig tett trehusbebyggelse kunne defineres som særskilte brannobjekter. Forebyggende plikter for eier og bruker av byggverk er videre utdypet i kapittel 2 og 3 i Forskrift om brannforebygging. I tillegg vil risikoanalyse(r) kunne definere retningslinjer angående temaet. 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.

4.1.2 Faresone for flomfare og havnivå (§ 11-8 a)

- a) For nye bygg og reguleringsplaner som ligger innenfor hensynssone Flomfare og havnivå faresone, som vist i temakart 5, må det foreligge fagkyndig vurdering i forhold til havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning. Behov for risikoreduserende tiltak skal utredes. Det skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås for å ivareta fremtidige klimautfordringer.

Retningslinjer:

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.

4.2 SONER MED SÆRLIGE HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ (H-570) (§ 11-8 C)

- a) 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.

- b) Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak (jf. generelle bestemmelser 2.7.1.).

Retningslinjer:

Rehabilitering og tilbakeføring

Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak, skal takteking, 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 takteking, utskifting av dører og vinduer, 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 fasadeoppriss.

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 gårds plass, 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 området 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:

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.

Sjøhus, som har hovedform og konstruksjon intakt men med endret fasade, skal ved istandsetting tilbakeføres til sitt opprinnelige eller mer sjøhustypiske interiør

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 takteking, 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)

4.3.1 Generelt

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

4.3.2 Vedtaksfredete/forskriftsfredete bygninger/anlegg

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

Knutsenvillaen	Haraldsgata 37
Christiansenhuset	Strandgata 219
Vår Frelzers kirke	Skåregata 155
Haugesund folkebibliotek	Kirkegata 151
Haugesund rådhus og parkanlegg	Rådhusgata 66
Skåre kirke	Haugevegen 19, 20

4.3.3 Kirkestedet på Haugo/ Skåre med id 14262 (vest for Skåre kirke) - H730_7

- a) Den middelalderke 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.
- b) Gravsteder som ikke er i bruk per idag, og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945, skal ikke gjenopptas til bruk.
- c) Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke flyttes eller fjerne uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.
- d) 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.
- e) 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 arbeider er planlagt igangsatt. Kostnadene knyttet til nødvendige arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver jf. kulturminnelovens § 10.

4.3.4 Gravhaug med id 4858 – H730_8

Innenfor området avsatt til hensynssone H730_8 er det et automatisk freda kulturminne, 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.

5 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

PLANKART

Plankart datert 25.05.22 er juridisk bindende

TEMAKART

Følgende temakart er juridisk bindende:

1. Sonekart for uteopphold og parkering
2. Grad av utnyttelse
3. Byggehøyder
4. Kulturminner og kulturmiljø
5. Flomfare og havnivå
6. Faresone brannsmitte
7. Støysoner - trafikkstøy

Følgende temakart er **retningsgivende** og gjelder sammen med plankart og bestemmelser:

8. Byrom med gange
9. Grønnstruktur
10. Hovedgater
11. Kollektivtraséer og holdeplasser
12. Hovednett for sykkel
13. Aktive fasader

Det er i tillegg utarbeidet kart som er retningsgivende og inngår i formingsveileder:

- Gater med brosteinsdekke
- Belysning
- Fortausstandard