

**Retningslinjer for senterutvikling****1. Om retningslinjer for senterutvikling og lokalisering av handel**

Lokalisering av publikumsrettede funksjoner og handel skal bidra til sterke og kompakte by- og tettstedssentre i alle deler av regionen - med et bredt spekter av publikumsrettede funksjoner og handelsvirksomhet.

**2. Senterstruktur og lokalisering av publikumsrettede funksjoner**

## a. Senterstruktur for Haugalandet:

| Senterkategori                | Sentrum   |
|-------------------------------|---|
| Regionsenter                  | Haugesund sentrum   |
| Regiondel-sentre              | Kopervik, Aksdal, Ølen, Sveio, Etne, Sauda  |
| Områdesentre                  | Åkra, Skudenes, Norheim, Føresvik, og Skånevik sentrum  |
| Tettstedssentre, grendesentre | Vedavågen, Avaldsnes, Vormedal, Kolnes, Førde, Auklandshamn, Valevåg, Frakkagjerd, Slåttevik, Hervik, Skjoldastraumen, Hinderåvåg, Nedstrand, Skjold, Knaphus, Kårhus, Vikebygd, Bjoa, Ølensvåg, Vikedal, Sandeid, Ølmedal, Kyrping, Teigland, Utsira |
| Knutepunkter i bystrukturen   | Fagerheim, Kvala, Gard, Bleikemyr, Solvang, Hemmingstad, Austmannavegen, Skåredalen   |

- b. Publikumsrettede funksjoner skal lokaliseres i sentrum av tettsted tilpasset det omland funksjonene skal dekke.  
 c. Haugesund sentrum skal være regionens bysentrum. Regionale publikumsrettede funksjoner, og lokale publikumsrettede funksjoner for Haugesund, skal lokaliseres i Haugesund sentrum.  
 d. Viktige publikumsrettede funksjoner som bare gis på ett sted innenfor del av regionen, skal lokaliseres i regiondelsenter. Publikumsrettede fellesfunksjoner for indre deler av Haugalandet skal fortrinnsvis lokaliseres i Ølen sentrum.  
 e. Områdesentrene skal gi tilgang til et utvalg av publikumsrettede funksjoner for sitt nærmeste omland. Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med regiondelsentrene.  
 f. I tettstedssentre, grendesentre og knutepunkt i bystrukturen, kan det etableres publikumsrettede funksjoner som skal betjene lokalt bomiljø. Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med andre sentre.

**Retningslinjer for senterutvikling****1. Om retningslinjer for senterutvikling og lokalisering av handel**

Lokalisering av publikumsrettede funksjoner og handel skal bidra til sterke og kompakte by- og tettstedssentre **med godt funksjonstilbud** i alle deler av regionen ~~–med et bredt spekter av publikumsrettede funksjoner og handelsvirksomhet.~~

**2. Senterstruktur og lokalisering av publikumsrettede funksjoner**

## a. Senterstruktur for Haugalandet:

| Senterkategori                | Sentrum   |
|-------------------------------|---|
| Regionsenter                  | Haugesund sentrum   |
| Regiondel-sentre              | Kopervik, Aksdal, Ølen, Sveio, Etne, Sauda  |
| Områdesentre                  | Åkra, Skudenes, Norheim, Føresvik, og Skånevik sentrum  |
| Tettstedssentre, grendesentre | Vedavågen, Avaldsnes, Vormedal, Kolnes, Førde, Auklandshamn, Valevåg, Frakkagjerd, Slåttevik, Hervik, Skjoldastraumen, Hinderåvåg, Nedstrand, Skjold, Knaphus, Kårhus, Vikebygd, Bjoa, Ølensvåg, Vikedal, Sandeid, Ølmedal, Kyrping, Teigland, Utsira |
| Knutepunkter i bystrukturen   | Fagerheim, <del>Kvala</del> , Gard, Bleikemyr, <del>Solvang</del> , Hemmingstad/ <del>Meieriet</del> , <del>Austmannavegen</del> , Skåredalen   |

- b. Publikumsrettede funksjoner skal lokaliseres i sentrum av tettsted tilpasset det omland funksjonene skal dekke.  
 c. Haugesund sentrum skal være regionens bysentrum. Regionale publikumsrettede funksjoner, og lokale publikumsrettede funksjoner for Haugesund, skal lokaliseres i Haugesund sentrum.  
 d. Viktige publikumsrettede funksjoner som bare gis på ett sted innenfor del av regionen, skal lokaliseres i regiondelsenter. Publikumsrettede fellesfunksjoner for indre deler av Haugalandet **bør skal** fortrinnsvis lokaliseres i Ølen sentrum.  
 e. I områdesentrene **kan det lokaliseres skal gi tilgang til et utvalg av** publikumsrettede funksjoner for sitt nærmeste omland. Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med **regionsenter eller** regiondelsentrene.  
 f. I tettstedssentre, grendesentre og knutepunkt i bystrukturen, kan det etableres **publikumsrettede** funksjoner som **betjener eget tettsted/grend/nærområde-lokalt bomiljø**. Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med andre sentre.

**3. Avgrensning av sentre i senterstrukturen**

- a. Sentrumsformål skal avgrenses og dimensjoneres i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen skal tilrettelegge for kompakt utbygging som favoriserer gående. For tettstedssenter og grendesenter kan avgrensning også gjøres gjennom kommunedelplan eller områderegulering.
- b. For regionsenter, regiondelsentre og områdesentre bør det utarbeides sentrumsplaner for å avklare muligheter for videre utvikling av sentrene.
- c. Nærbutikk/nærservice skal lokaliseres slik at det betjener lokale boligområder og ikke baseres på forbipasserende langs hovedveg. Nærbutikk/nærservice skal ikke konkurrere med sentre i senterstrukturen. Prinsipper for lokalisering av nærbutikk/nærservice og tilknytning til lokale boligområder avklares og begrunnes i kommune- eller kommunedelplan.
- d. Nye sentre kan etableres i nye utbyggingsområder dersom det foreligger et dokumentert behov for dette. Eksisterende senterområder kan utvides, forutsatt at utvidelsen bygger opp om ønsket by- og tettstedsutvikling. Nye sentre og utvidelse av eksisterende sentre planlegges og begrunnes i samsvar med nedfelte mål i regional plan og kommuneplaner. Endring av senterstrukturen behandles som del av kommuneplanens arealdel.

**4. Utforming av bebyggelse**

Kommunene skal i overordnet plan gi retningslinjer for utforming av bygg, fellesområder og anlegg i sentrumsområdene som tilfører kvaliteter til by-/tettstedssentrum, tilrettelegger for attraktiv stedsutvikling og innbyr til økt gange og sykling. Krav til estetikk, arkitektonisk kvalitet, kulturminner, kulturmiljø, lokalklima og universell utforming skal ivaretas. Forretningsbygg skal ha aktive, åpne og oppbrutte fasader i første etasje mot handlegater og sentrale byrom, og med direkte innganger utenfra.

**3. Avgrensning av sentre i senterstrukturen**

- a. Sentrumsformål skal avgrenses og dimensjoneres i kommuneplanens arealdel. Avgrensningen skal **ta utgangspunkt i områder for lokalisering av handel og** tilrettelegge for kompakt utbygging som favoriserer **gående gange innenfor sentrumsområdet**. For tettstedssenter og grendesenter kan avgrensning også gjøres gjennom kommunedelplan eller områderegulering.
- b. For regionsenter, regiondelsentre og områdesentre bør det utarbeides sentrumsplaner for å avklare muligheter for videre utvikling av sentrene.
- c. Nærbutikk/nærservice skal lokaliseres slik at det betjener lokale boligområder og ikke baseres på forbipasserende langs hovedveg. Nærbutikk/nærservice skal ikke konkurrere med sentre i senterstrukturen. Prinsipper for lokalisering av nærbutikk/nærservice og tilknytning til lokale boligområder avklares og begrunnes i kommune- eller kommunedelplan.
- d. Nye **tettsteds**sentre kan etableres i nye utbyggingsområder, **dersom det foreligger et dokumentert behov for dette og** eksisterende senterområder kan utvides, forutsatt at **utvidelsen dette** bygger opp om **ønsket en** by- og tettstedsutvikling **Nye sentre og utvidelse av eksisterende sentre skal planlegges og begrunnes** i samsvar med nedfelte mål i regional plan og kommuneplaner. Endring av senterstrukturen behandles som del av kommuneplanens arealdel.

**4. Utforming av bebyggelse**

Kommunene skal i overordnet plan gi retningslinjer for utforming av bygg **og** fellesområder **og anlegg** i sentrumsområdene som

- tilfører kvaliteter til by-/tettstedssentrum,
- tilrettelegger for attraktiv stedsutvikling
- **og** innbyr til økt gange og sykling.

Krav til estetikk, arkitektonisk kvalitet, kulturminner, kulturmiljø, lokalklima og universell utforming **bør skal** ivaretas. Forretningsbygg **bør skal** ha aktive, åpne og oppbrutte fasader i første etasje mot handlegater og sentrale byrom, og med direkte innganger utenfra.

**Regional planbestemmelse og retningslinjer for lokalisering og dimensjonering av handel****Regional planbestemmelse for lokalisering av handel:**

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan. Unntak for nærbutikk og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, framgår av retningslinjene.

**Virkning av regional planbestemmelse:**

Regional plan med planbestemmelse erstatter «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre» og innebærer at det ikke kan gis tillatelse til tiltak som er i strid med planbestemmelsen. Regional planbestemmelse gjelder foran godkjente kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

**5. Unntak fra regional planbestemmelse om lokalisering av handel i sentrumsområder**

- a. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet utenom senterstrukturen. Nærbutikk er en eller flere butikker med dagligvarer (handel med hovedvekt på mat og drikke), bakeri eller blomster. Nærservice er mindre publikumsrettede virksomheter i selvstendige enheter som kan etableres i sammenheng med nærbutikk, slik som frisør, kafé og apotek. Tilbudet kan ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Nærbutikk og nærservice har en arealbegrensning på inntil 1000 m2 BRA til handel og inntil 500 m2 BRA til andre publikumsrettede virksomheter.
- b. Innenfor næringsområder som er egnet for middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet (næringskategori 3 eller tilsvarende), kan kommunene avsette områder som skal romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer i. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser som sikrer type handel, brutto forretningsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning, jf. pkt 19 og 26. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m2 BRA.

**6. Generell retningslinje for dimensjonering av handel**

- a. For alle sentre i senterstrukturen gjelder at samlet bruksareal til handel skal dimensjoneres i samsvar med senteret sitt handelsomland og nivå i senterstrukturen for å sikre en balansert fordeling av handel og unngå at sentre utkonkurrerer hverandre.

**Regional planbestemmelse og retningslinjer for lokalisering og dimensjonering av handel****Regional planbestemmelse for lokalisering av handel:**

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan. Unntak for nærbutikk og for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, framgår av retningslinjene.

**Virkning av regional planbestemmelse:**

Regional plan med planbestemmelse erstatter «Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre» og innebærer at det ikke kan gis tillatelse til tiltak som er i strid med planbestemmelsen. Regional planbestemmelse gjelder foran godkjente kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

**5. Unntak fra regional planbestemmelse om lokalisering av handel i sentrumsområder**

- a. Nærbutikk og nærservice er et tilbud til det lokale bomiljøet utenom senterstrukturen. Nærbutikk er en eller flere butikker med dagligvarer (handel med hovedvekt på mat og drikke), bakeri eller blomster. Nærservice er mindre publikumsrettede virksomheter i selvstendige enheter som kan etableres i sammenheng med nærbutikk, slik som frisør, kafé og apotek. Tilbudet kan ikke etableres hvis det vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Nærbutikk og nærservice har en arealbegrensning på inntil 1000 m2 BRA til handel og inntil 500 m2 BRA til andre publikumsrettede virksomheter.
- b. Innenfor næringsområder som er egnet for middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet (næringskategori 3 eller tilsvarende), kan kommunene avsette områder som skal romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer i. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser som sikrer type handel, brutto forretningsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning, jf. pkt 19 og 26. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m2 BRA.

**6. Generell retningslinje for dimensjonering av handel**

~~a. For alle sentre i senterstrukturen gjelder at~~ Samlet bruksareal til handel i hvert senter skal dimensjoneres i samsvar med senteret sitt handelsomland og nivå i senterstrukturen for å sikre en balansert fordeling av handel og unngå at sentre utkonkurrerer hverandre. ~~Sentrenes handelsomland omfatter innbyggere i nærområder til senteret, avgrenset mot andre sentre. Sentre på høyere nivå i senterstrukturen dimensjoneres for en høyere dekning av lokal handelsetterspørsel enn sentre på lavere nivå.~~

**7. Krav til regional handelsanalyse i bynære områder** (avgrenset i figur 3.1 side 13)

- Regional handelsanalyse er et verktøy utviklet på regionalt nivå til bruk for dimensjonering av framtidig behov for handelsareal i bynære områder i regionen, jf. figur 3.1. (side 13)
- Som del av kommuneplanens arealdel, skal Haugesund, Karmøy, Tysvær og Sveio kommuner dimensjonere framtidig behov for bruksareal til handelsvirksomhet ved bruk av regional handelsanalyse. Det skal dimensjoneres behov for samlet handelsareal i hele kommunen innenfor planperioden, og med fordeling på hvert senter i bynære områder, og på områder for salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.
- Ved etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet i bynære områder, skal det vurderes hvilke konsekvenser etableringen kan få for det aktuelle senteret, og hvordan tiltaket kan påvirke fordelingen av handel mellom nærliggende sentre. Dersom dimensjonering av samlet behov for handelsareal ved hjelp av regional handelsanalyse ikke er gjennomført som del av kommuneplanen, jf pkt. 7b, skal dette utføres før saken sendes på høring. Der det kreves konsekvensutredning iht. pbl. § 14, kan analysen inngå i denne. Virksomhetsetableringer med areal under 1000 m2 BRA utløser ikke krav om regional handelsanalyse.

**8. Nærmere om dimensjonering av handel i enkelte sentre**

- I Haugesund sentrum legges det ikke begrensninger på omfanget av handelsetableringer eller utvidelse av handelsvirksomhet.
- I hvert av knutepunktene i bystrukturen i Haugesund/ fastlands-Karmøy tillates etablert inntil 3.000 m<sup>2</sup> samlet bruksareal handel, inkludert dagligvare.
- I Norheim næringsområde med Oasen og i Raglamyr næringsområde med Amanda storsenter tillates det ikke å utvide eksisterende areal for å etablere ny handelsvirksomhet. Det tillates heller ikke å etablere andre funksjoner av regional karakter. Videre utvikling av områdene er nærmere omtalt i pkt. 20 om «Norheim og Raglamyr næringsområder».

**7. Krav til regional handelsanalyse i bynære områder** (avgrenset i **kart s. 30** ~~figur 3.1 side 13~~)

- Regional handelsanalyse er et verktøy utviklet på regionalt nivå til bruk for dimensjonering av framtidig behov for handelsareal, jf. pkt. 6. ~~bynære områder i regionen, jf. figur 3.1. (side 13).~~
- Som del av kommuneplanens arealdel, skal Haugesund, Karmøy, Tysvær og Sveio kommuner dimensjonere framtidig behov for bruksareal til handelsvirksomhet ved bruk av regional handelsanalyse. Det skal dimensjoneres behov for samlet handelsareal i **hele** kommunen ~~innenfor planperioden,~~ og **anbefalt** fordeling på ~~hvert senter~~ **regiondelsenters, områdesentre og tettsteds-/grendesentre etter senteret sitt handelsomland og nivå i senterstrukturen i bynære områder og på områder for salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.**
- Ved etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet i bynære områder (**avgrenset i kart s. 30**), skal det vurderes ~~hvilke~~ konsekvenser ~~etableringen kan få~~ for det aktuelle senteret, og hvordan tiltaket kan påvirke fordelingen av handel mellom nærliggende sentre. Dersom dimensjonering ~~av samlet behov for handelsareal~~ ved hjelp av regional handelsanalyse ikke er gjennomført som del av kommuneplanen, jf pkt. 7b, skal dette utføres før saken sendes på høring. Der det kreves konsekvensutredning iht. pbl. § 14, kan analysen inngå i denne. Virksomhetsetableringer med areal under 1000 m2 BRA utløser ikke krav om regional handelsanalyse.

**8. Nærmere om dimensjonering av handel i enkelte sentre**

- I Haugesund sentrum legges det ikke begrensninger på omfanget av handelsetableringer eller utvidelse av handelsvirksomhet.
- I hvert av knutepunktene i bystrukturen i Haugesund/ fastlands-Karmøy tillates etablert inntil 3.000 m<sup>2</sup> samlet bruksareal handel, inkludert dagligvare.
- I ~~Norheim områdesenter med Oasen~~, Norheim næringsområde ~~med Oasen~~, og i Raglamyr næringsområde med Amanda storsenter, tillates ~~det~~ ikke ~~nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet. Å utvide eksisterende handelsareal for å etablere ny handelsvirksomhet. Det tillates heller ikke å etablere publikumsrettede, besøks- eller arbeidsplassintensive funksjoner andre funksjoner av regional karakter. Videre utvikling av områdene~~ Lokalisering av publikumsrettede funksjoner er nærmere omtalt i pkt. 2, og annen næringsvirksomhet ~~er nærmere omtalt i pkt. 20 om «Norheim og Raglamyr næringsområder».~~

**Retningslinjer for boligbygging****9. Om retningslinjer for boligbygging**

Boligbyggingen skal bidra til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, bokvalitet og gode bomiljø, og gi grunnlag for miljøvennlig transport.

**10. Generelle retningslinjer for prioritering og rekkefølge i boligbyggingen**

- a. Ny boligbygging skal bygge opp om eksisterende by-, tettsteds- og grendestruktur for å styrke denne. Prioritering og rekkefølge i utbyggingen skal skje «innenfra og utover» i hvert by-, tettsteds- og grendesenter:
1. prioritet: Flere boliger i sentrum. Fortetting og transformasjon på allerede bebygd areal.
  2. prioritet: Boliger i sentrumsnære områder med høy andel gange og sykling.
  3. prioritet: Langsiktig rekkefølge-utvikling innenfra og utover i hvert tettsted.
- I spredtbygde områder uten tettsteds- og grendesentre kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster. Prioritering og rekkefølge av boligbygging skal forankres ved første rullering av kommuneplanen.
- b. Kommunene skal utarbeide boligbyggeprogram med rekkefølge for utbygging av de enkelte boligområdene i kommuneplanperioden, inkludert områder for fortetting og transformasjon. Utbygging nær sentrum, og som kan gi høy andel gange og sykling, skal prioriteres gjennomført tidlig i planperioden. Boligområder med lavere prioritering bør avvente utbygging til høyere prioriterte områder er utbygd.
- c. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, skal potensialet for boligbygging i godkjente byggeområder gjennomgås, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon. Basert på gjennomgang av arealpotensialet, skal det vurderes muligheter for relokalisering av areal med lavere sentrumstilknytning og lavere potensiale for miljøvennlig transport, og om det eventuelt er behov for nye boligområder innenfor planperioden.

**11. Koordinert rekkefølge for utbygging av boligområder i bynære områder (avgrenset i figur 3.1 side 13)**

Rekkefølge for utbygging av ledige boligområder i Haugesund og bynære deler av Karmøy, Tysvær og Sveio skal baseres på faseinndeling 1-3 som illustrert i planen, jf. kart side 41. Rekkefølgen er basert på prioritering som beskrevet i pkt 10 og skal detaljeres gjennom kommuneplanene. Arealer utenfor fase 1-3 skal vurderes relokalisert. Fortetting og transformasjon på allerede bebygd areal kan skje i alle faser.

**Retningslinjer for boligbygging****9. Om retningslinjer for boligbygging**

Boligbyggingen skal bidra til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, bokvalitet og gode bomiljø, og gi grunnlag for miljøvennlig transport.

**10. Generelle retningslinjer for prioritering og rekkefølge i boligbyggingen**

- a. Ny boligbygging skal bygge opp om eksisterende by-, tettsteds- og grendestruktur for å styrke denne. Prioritering og rekkefølge i utbyggingen skal skje «innenfra og utover» i hvert by-, tettsteds- og grendesenter:
1. prioritet: Flere boliger i sentrum. Fortetting og transformasjon på allerede bebygd areal.
  2. prioritet: Boliger i sentrumsnære områder med høy andel gange og sykling.
  3. prioritet: Langsiktig rekkefølge-utvikling innenfra og utover i hvert tettsted.
- I spredtbygde områder uten tettsteds- og grendesentre kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster. ~~Prioritering og rekkefølge av boligbygging skal forankres ved første rullering av kommuneplanen.~~
- b. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, skal potensialet for boligbygging i godkjente byggeområder gjennomgås, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon. ~~Basert på gjennomgang av arealpotensialet, Det bør det vurderes muligheter for relokalisering av areal med lavere sentrumstilknytning og lavere potensiale for miljøvennlig transport, og om det eventuelt er behov for nye boligområder innenfor planperioden.~~
- c. Kommunene ~~bør~~ utarbeide boligbyggeprogram med rekkefølge for utbygging av de enkelte boligområdene i kommuneplanperioden etter prinsippet om utbygging «innenfra og utover», ~~inkludert områder for fortetting og transformasjon. Utbygging nær sentrum, og som kan gi høy andel gange og sykling, skal prioriteres gjennomført tidlig i planperioden. Boligområder med lavere prioritering bør avvente utbygging til høyere prioriterte områder er utbygd.~~

**11. Koordinert rekkefølge for utbygging av boligområder i bynære områder (avgrenset i ~~kart s. 40~~ figur 3.1 side 13)**

Rekkefølge for utbygging av ledige boligområder i Haugesund og bynære deler av Karmøy, Tysvær og Sveio skal baseres på faseinndeling 1-3 som illustrert i planen, jf. kart side ~~40-41~~. Rekkefølgen er basert på prioritering som beskrevet i pkt 10 og ~~skal~~ detaljeres gjennom kommuneplanene. Arealer utenfor fase 1-3 skal vurderes relokalisert. Fortetting og transformasjon på allerede bebygd areal kan skje i alle faser.

**12. Arealutnyttelse i boligområder**

Kommunene skal stille krav til tetthet i boligbyggingen for å utnytte areal som bidrar til høy måloppnåelse. Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/transformasjon på allerede bebygd areal. Tetthetsnormene skal forankres ved første rullering av arealdelen til kommuneplanen og utarbeides som bestemmelser:

|   | I og nær sentrum                       | Innenfor tettsted og i nærliggende boligområder for øvrig |
|---|--|---|
| Haugesund   | Innenfor ca 1 km:<br>6-12 bolig/daa    | Min. 3 bolig/daa  |
| Åkra, Kopervik, Norheim, Aksdal   | Innenfor ca 750 m:<br>4-8 bolig/daa    | Min. 2,5 bolig/daa  |
| Ølen, Etne, Sauda, Sveio, Skudenes, Veia, Avaldsnes, Førre/Frak-kagjerd, Vormedal, Kolnes | Innenfor ca 500 m:<br>Min. 3 bolig/daa | Min. 2 bolig/daa  |
| Føresvik, Skånevik, Slåttevik, Sandeid, Vikedal, Skjold, Ølensvåg                         | Innenfor ca 500 m:<br>Min. 2 bolig/daa |   |
| Bynære områder for øvrig, jfr. figur 3.1  | Min. 2 bolig/daa                       |   |

Krav til tetthet skal sees i forhold til tomtens utforming, terreng, og stedets karakter for øvrig. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnyttning, så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen.

**13. Differensiert boligstruktur**

- Kommunene skal legge til rette for et differensiert boligtilbud i samsvar med forventet framtidig befolkningsstruktur. Det skal særlig vurderes behov for flere leiligheter i by- og tettstedssentre.
- I kommuneplanene bør det fastsettes krav til variasjon i boligtype og boligstørrelse i sentrumsnære områder for å sikre sosialt stabile områder med en variert sammensetning av aldersgrupper og sosiale grupper. Boenheter mindre enn 45 m<sup>2</sup> anbefales ikke. Andelen mindre boligheter innenfor et boligprosjekt/område bør begrenses.

**12. Arealutnyttelse i boligområder**

Kommunene skal stille krav til tetthet i boligbyggingen for å utnytte areal som bidrar til høy måloppnåelse. Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/transformasjon på allerede bebygd areal. Tetthetsnormene ~~skal~~ forankres ~~ved første rullering av arealdelen til kommuneplanen og utarbeides~~ som bestemmelser ~~til kommuneplanen~~:

|   | I og nær sentrum                       | Innenfor tettsted og i nærliggende boligområder for øvrig |
|---|--|---|
| Haugesund   | Innenfor ca 1 km:<br>6-12 bolig/daa    | Min. 3 bolig/daa  |
| Åkra, Kopervik, Norheim, Aksdal   | Innenfor ca 750 m:<br>4-8 bolig/daa    | Min. 2,5 bolig/daa  |
| Ølen, Etne, Sauda, Sveio, Skudenes, Veia, Avaldsnes, Førre/Frak-kagjerd, Vormedal, Kolnes | Innenfor ca 500 m:<br>Min. 3 bolig/daa | Min. 2 bolig/daa  |
| Føresvik, Skånevik, Slåttevik, Sandeid, Vikedal, Skjold, Ølensvåg                         | Innenfor ca 500 m:<br>Min. 2 bolig/daa |   |
| Bynære områder for øvrig, jfr. figur 3.1  | Min. 2 bolig/daa                       |   |

Krav til tetthet skal sees i forhold til tomtens ~~størrelse~~, utforming, terreng, og stedets karakter for øvrig. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnyttning, så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen. ~~Kommunen kan gjennom lokale fortettingsstrategier differensiere tetthetskravene, så lenge det samlede utbyggingspotensialet opprettholdes.~~

**13. Differensiert boligstruktur**

- Kommunene ~~bør skal~~ legge til rette for et differensiert boligtilbud i samsvar med forventet framtidig befolkningsstruktur. Det ~~bør skal~~ særlig vurderes behov for flere leiligheter i by- og tettstedssentre.
- I kommuneplanene bør det fastsettes krav til variasjon i boligtype og boligstørrelse i sentrumsnære områder for å sikre sosialt stabile områder med en variert sammensetning av aldersgrupper og sosiale grupper. Boenheter mindre enn 45 m<sup>2</sup> anbefales ikke. Andelen mindre boligheter innenfor et boligprosjekt/område bør begrenses.

**14. Bokvalitet**

- a. Kommunene bør framskaffe kunnskap om sosiale og geografiske levekårsforskjeller. I kommunal planstrategi bør det vurderes behov for områdeplanlegging eller andre tiltak som kan styrke boligattraktivitet og levekår i områder som kan ha opphopning av levekårsutfordringer.
- b. Det skal stilles krav til estetiske hensyn i alt plan- og byggearbeid med fokus på styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, tilpasning til omgivelsene, og kvalitet og bestandighet i materialbruk. Ved ny utbygging, byomforming eller fortetting skal det tas hensyn til:
- Levekårssituasjonen i området
  - Verneverdig historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer
  - Barns interesser, lekeområder, barnetråkk
  - Eksisterende blå- og grønnstruktur
  - Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal
- c. Ved forslag til bebyggelse som er 8-10 etasjer eller høyere, og hvor gjennomsnittlig gesimshøyde er vesentlig høyere (>30 %) enn omkringliggende bebyggelse, skal virkning på vind- og solforhold dokumenteres.
- d. I kommuneplanens arealdel skal det defineres normer for minste felles uteoppholdsareal i bolig- og sentrumsområder. Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende areal, ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet fra trafikk, forurensing og støy, og være tilfredsstillende belyst. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00. Krav til minste felles uteoppholdsareal pr bolig:

| Område                            | Minste felles uteoppholds-areal pr boenhet på terreng |
|-----------------------------------|---|
| I Haugesund sentrum               | Minimum 20 m2   |
| I andre sentrumsområder           | Minimum 30 m2   |
| I gangavstand til sentrumsområder | Minimum 50 m2   |
| I andre områder                   | Minimum 75 m2   |

I sentrumsområder kan inntil 50 % av felles uteoppholdsareal dekkes utenfor egen tomt og innenfor en avstand på maksimum 200 meter. Det må kunne dokumenteres trafiksikker atkomst, tilfredsstillende krav til arealstørrelse og kvalitet, og hvor mange boenheter som samlet baserer seg på det samme arealet for å oppfylle normen.

- e. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass som i størst mulig grad er skjermet for innsyn og har gode solforhold.
- f. I kommuneplanene bør det settes rekkefølgekrav for å sikre at grunnleggende sosial og teknisk infrastruktur er på plass før brukstillatelse blir gitt.

**14. Bokvalitet**

- a. Det skal stilles krav til estetiske hensyn i alt plan- og byggearbeid ~~Ved~~ Ny utbygging, ~~byomforming eller fortetting bør det tas~~ hensyn til:
- Levekårssituasjonen i området
  - Verneverdig historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer
  - Barns interesser, lekeområder, barnetråkk
  - Eksisterende blå- og grønnstruktur
  - Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal
  - ~~med fokus på~~ styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, ~~og~~ tilpasning til omgivelsene, ~~og kvalitet og bestandighet i materialbruk.~~
  - ~~virkning på vind- og solforhold~~
- Kommunene bør framskaffe kunnskap om sosiale og geografiske levekårsforskjeller og ~~i kommunal planstrategi bør det~~ vurdere behov for områdeplanlegging eller andre tiltak ~~for utjevning av slike forskjeller, som kan styrke attraktiviteten boligattraktivitet og levekår i områder som kan ha opphopning av levekårsutfordringer~~
- b. I kommuneplanens arealdel skal det defineres normer for minste felles uteoppholdsareal i bolig- og sentrumsområder. Felles uteoppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende areal, ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet fra trafikk, forurensing og støy, og være tilfredsstillende belyst. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00. Krav til minste felles uteoppholdsareal pr bolig:

| Område  | Minste felles uteoppholds-areal pr boenhet på terreng |
|---|---|
| I Haugesund sentrum   | Minimum 20 m2   |
| I andre sentrumsområder <del>og gangavstand til sentrumsområder</del> | Minimum 30 m2   |
| <del>I gangavstand til sentrumsområder</del>                          | <del>Minimum 50 m2</del>                              |
| I andre områder   | Minimum <del>50</del> 75 m2                           |

I ~~regionsenterets og regiondelsentrenes senterområder~~ kan inntil 50 % av felles uteoppholdsareal dekkes utenfor egen tomt og innenfor ~~en avstand på~~ maksimum 200 meter. Det ~~forutsettes må kunne dokumenteres egnet og~~ trafiksikker atkomst, ~~og~~ tilfredsstillende ~~krav til~~ arealstørrelse og kvalitet, ~~og hvor mange boenheter som samlet baserer seg på det samme arealet for å oppfylle normen.~~

- c. Alle boenheter ~~bør skal~~ ha egnet privat uteplass som ~~i størst mulig grad~~ er skjermet for innsyn og har gode solforhold.
- d. Ved forslag til bebyggelse som er 8-10 etasjer eller høyere, ~~og hvor gjennomsnittlig gesimshøyde er vesentlig høyere (>30 %) enn omkringliggende bebyggelse,~~ skal konsekvenser for lokale vindforhold analyseres.
- e. I kommuneplanene bør det settes rekkefølgekrav for å sikre at grunnleggende sosial og teknisk infrastruktur er på plass før brukstillatelse blir gitt.

**15. Tilgang til områder for lek og aktivitet**

Kommunen skal sikre at det i bolig- og sentrumsområder er tilgang til områder for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper. Behov for ballfelt og sentralt lekefelt, og forbindelser til disse, bør vurderes og arealer innarbeides i kommuneplan eller -delplan. Kravene skal utarbeides og forankres som retningslinjer eller kommunalteknisk norm:

| Type areal                            | Dekker antall boliger | Minimum størrelse   | Anbefalt maks avstand til bolig |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|
| Nærlekeplass (sandlekeplass)          | 4-25                  | 150 m <sup>2</sup>  | 50 m                            |
| Områdelekeplass (kvartalslekeplass)   | 25- 200               | 1500 m <sup>2</sup> | 150 m                           |
| Aktivitetsflate (ballfelt)            | 150- 600              | 2500 m <sup>2</sup> | 400 m                           |
| Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt) | 600- 1200             | 6000 m <sup>2</sup> | 500 m                           |

Kommunen kan vurdere lokalisering av lekeplasser og aktivitetsområder for flere boligområder under ett, der dette vil gi en bedre kvalitativ utforming, og kravene til nærhet og trafiksikker atkomst ellers kan tilfredsstilles. I boligområder der det kun legges opp til nærlekeplass, bør hensynet til større barns mer arealkrevende lek ivaretas gjennom å sikre trafiksikker atkomst til parker og friområder med ballplasser og lignende. Større lekeområder, herunder områdelekeplass, aktivitetsflate og rekreasjonsområde, bør være offentlig tilgjengelig

**15. Tilgang til områder for lek og aktivitet**

- a. Kommunen skal sikre at det i bolig- og sentrumsområder er tilgang til områder for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper. ~~Behov for ballfelt og sentralt lekefelt, og forbindelser til disse, bør vurderes og arealer innarbeides i kommuneplan eller -delplan. Kravene skal utarbeides og forankres som retningslinjer eller kommunalteknisk norm:~~

| Type areal                            | Dekker antall boliger | Minimum størrelse   | Anbefalt maks avstand til bolig |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|
| Nærlekeplass (sandlekeplass)          | 4-25                  | 150 m <sup>2</sup>  | 50 m                            |
| Områdelekeplass (kvartalslekeplass)   | 25- 200               | 1500 m <sup>2</sup> | 150 m                           |
| Aktivitetsflate (ballfelt)            | 150- 600              | 2500 m <sup>2</sup> | 400 m                           |
| Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt) | 600- 1200             | 6000 m <sup>2</sup> | 500 m                           |

~~Arealkrav til lekeområder gjelder også der de går utover krav til minste felles uteoppholdsareal, jf pkt. 14b.~~

- b. ~~Behov for lekeområder skal ivaretas i forbindelse med den enkelte utbygging.~~ Kommunen kan vurdere lokalisering av lekeplasser og aktivitetsområder for flere boligområder under ett, der dette vil gi en bedre kvalitativ utforming, og kravene til nærhet og trafiksikker atkomst ellers kan tilfredsstilles. ~~Behov for større lekeområder, og forbindelser til disse, bør vurderes i kommuneplan eller -delplan. I boligområder der det kun legges opp til nærlekeplass, bør hensynet til større barns mer arealkrevende lek ivaretas gjennom å sikre trafiksikker atkomst til parker og friområder med ballplasser og lignende. Større lekeområder, herunder områdelekeplass, aktivitetsflate og rekreasjonsområde, bør være offentlig tilgjengelig.~~



**Retningslinjer for næringsvirksomhet****16. Om retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet**

Lokalisering av «rett næringsvirksomhet på rett sted» skal bidra til effektiv bruk av attraktive næringsområder, god tilgjengelighet til arbeidsplasser og funksjoner, redusert transportbehov, og styrket grunnlag for miljøvennlig transport og sentrumsutvikling.

**17. Generelle retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet**

- a. Lokalisering av næringsvirksomheter skal baseres på virksomhetenes areal- og transportegenskaper etter prinsipp om «rett virksomhet på rett sted»:
- A** - Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter i regionen skal lokaliseres i by- og tettstedssentre, med høy tilgjengelighet for gange og sykling og lokalt god kollektivtilgjengelighet. Virksomhetene skal gis høy arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.
- B** - Virksomheter med middels arbeids- og besøkstetthet skal lokaliseres integrert i by-/tettstedsstrukturen og med god gang-/sykkeltilgjengelighet. Virksomhetene skal gis middels arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.
- C** - Virksomheter med lav arbeids- og besøks- tetthet bør ha nærhet til hovedvegnettet og kan ha lavere arealutnyttelse og lavere gang-/sykkeltilgjengelighet.
- b. Kommunene skal gjennomføre en kategorisering av næringsområdene og vurdere rekkefølge i utbygging, basert på strategi om «rett virksomhet på rett sted» og tilpasset lokale forhold. Kategoriseringen skal legges til grunn for kommunenes egen planlegging, behandling av private planer, og tilrettelegging for næringsbygg.

Lokalisering av handel og publikumsrettede funksjoner håndteres etter planbestemmelse og retningslinjer i kapittel 4.2.

**18. Arealregnskap og arealutnyttelse i næringsområder**

- a. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, skal potensialet for næringsbygging i godkjente byggeområder gjennomgås, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon. Arealregnskapet skal brukes for å vurdere om næringsområdene i kommunen er over- eller underdimensjonert i forhold til regionale og lokale behov i planperioden. Ved en eventuell overdimensjonering bør det vurderes om næringsområder skal tas ut av kommuneplanen.
- b. Kommunene skal innføre bestemmelser for arealutnyttelse i by- og tettstedsnære næringsområder for å sikre effektiv arealbruk ut fra lokale forutsetninger.
- c. Det skal vises tilbakeholdenhet med omdisponering av sjønære næringsareal til annet formål i bynære områder. Ved forslag om omdisponering skal kommunen vurdere samlet tilgang til sjønært areal i kommunen og regionen.

**Retningslinjer for næringsvirksomhet****16. Om retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet**

Lokalisering av «rett næringsvirksomhet på rett sted» skal bidra til effektiv bruk av attraktive næringsområder, god tilgjengelighet til arbeidsplasser og funksjoner, redusert transportbehov, og styrket grunnlag for miljøvennlig transport og sentrumsutvikling.

**17. Generelle retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet**

- a. Lokalisering av næringsvirksomheter skal baseres på virksomhetenes areal- og transportegenskaper etter prinsipp om «rett virksomhet på rett sted»:
- A** - Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter ~~i regionen~~ skal lokaliseres i by- og tettstedssentre, med høy tilgjengelighet for gange og sykling og lokalt god kollektivtilgjengelighet. Virksomhetene skal gis høy arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.
- B** - Virksomheter med middels arbeids- og besøkstetthet skal lokaliseres integrert i by-/tettstedsstrukturen og med god gang-/sykkeltilgjengelighet. Virksomhetene skal gis middels arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.
- C** - Virksomheter med lav arbeids- og besøks- tetthet bør ha nærhet til hovedvegnettet og kan ha lavere arealutnyttelse og lavere gang-/sykkeltilgjengelighet.
- b. Kommunene ~~bør skal~~ gjennomføre en kategorisering av næringsområdene og vurdere rekkefølge i utbygging, basert på strategi om «rett virksomhet på rett sted» og tilpasset lokale forhold. ~~Kategoriseringen bør legges til grunn for kommunenes egen planlegging, behandling av private planer, og tilrettelegging for næringsbygg.~~

Lokalisering av handel og publikumsrettede funksjoner håndteres etter **regional** planbestemmelse og retningslinjer i kapittel 4.2.

**18. Arealregnskap og arealutnyttelse i næringsområder**

- a. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel, ~~bør skal~~ potensialet for næringsbygging i godkjente byggeområder gjennomgås, inkludert potensialet for fortetting og transformasjon. ~~Arealregnskapet skal brukes for å vurdere om næringsområdene i kommunen er over- eller underdimensjonert i forhold til regionale og lokale behovene i planperioden.~~ Ved en eventuell overdimensjonering bør det vurderes ~~å ta~~ næringsområder ~~skal tas~~ ut av kommuneplanen.
- b. Kommunene ~~bør skal~~ innføre bestemmelser for arealutnyttelse i by- og tettstedsnære næringsområder for å sikre effektiv arealbruk ut fra lokale forutsetninger.
- ~~c. Det bør vises tilbakeholdenhet med omdisponering av sjønære næringsareal til annet formål i bynære områder. Ved forslag om omdisponering skal kommunen vurdere samlet tilgang til sjønært areal i kommunen og regionen.~~

**19. Kategorisering av næringsområder i bynære områder (avgrenset i figur 3.1 side 13)**

- a. Lokalisering av næringsvirksomheter i Haugesund og bynære deler av Karmøy, Tysvær og Sveio skal baseres på inndeling av næringsområder i kategori 1-5 som illustrert i planen på side 49. Inndelingen i kategorier er basert på prioritering som beskrevet i pkt 17 og skal detaljeres gjennom kommuneplanene:

| Nærings-kategori   | Type område  | Områder i kategorien   | Tilrettelegges for type virksomheter                                |
|--------------------|--|--|---|
| Nærings-kategori 1 | Regionsenter med høy kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale                          | Haugesund sentrum  | Virksomheter med regionalt høy arbeidsplass- og/eller besøkstetthet |
| Nærings-kategori 2 | Andre større sentre med lokalt høy kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale            | Kopervik, Åkra og Aksdal sentrum, og Norheim sentrum/Oasen   | Virksomheter med lokalt høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet |
| Nærings-kategori 3 | Områder i by-/tettstedsstrukturen med middels kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale | Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy, Deler av Raglamyr/Norheim, Frakkagjerd og Bygnes   | Virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet    |
| Nærings-kategori 4 | Områder langs hovedvegnettet og i ytterkant av by-/tettstedsstrukturen                           | Ekrene, Halsane, Storøy, Storasund, deler av Norheim og Raglamyr, Bø, Husøy, flyplassen, Veasletta, Aksdal næringspark. Deler av Frakkagjerd og Bygnes | Virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet     |
| Nærings-kategori 5 | Tyngre industriområder utenfor by-/tettstedsstrukturen   | Hydro, Gismarvik og Kårstø   | Tyngre industribedrifter  |

- b. Innenfor byområdet Haugesund og fastlands-Karmøy skal kommunene stille krav til arealutnyttelse i nærings- og sentrumsområder tilpasset områdenes lokaliseringsstrategi. Kravene skal forankres ved første rullering av arealdelen til kommuneplanen og utarbeides som bestemmelser:

| Næringskategori   | Arealutnyttelse %-BRA (min – maks) |
|-------------------|------------------------------------|
| Næringskategori 1 | Høy (160-250)                      |
| Næringskategori 2 | Lokalt høy (100-160)               |
| Næringskategori 3 | Middels (80-120)                   |
| Næringskategori 4 | Lavere (40-80)                     |

**19. Kategorisering av næringsområder i bynære områder (avgrenset i kart s. 48 figur 3.1 side 13)**

- a. Lokalisering av næringsvirksomheter i Haugesund og bynære deler av Karmøy, Tysvær og Sveio skal baseres på **inndeling kategorisering** av næringsområder **i kategori 1-5** som illustrert **i planen** på side 49. **Inndelingen i kategorier Kategoriseringen er basert på prioritering prinsipper som beskrevet i pkt 17 og skal** detaljeres gjennom kommuneplanene:

| Nærings-kategori   | Type område  | Områder i kategorien   | Tilrettelegges for type virksomheter                                |
|--------------------|--|--|---|
| Nærings-kategori 1 | Regionsenter med høy kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale                          | Haugesund sentrum  | Virksomheter med regionalt høy arbeidsplass- og/eller besøkstetthet |
| Nærings-kategori 2 | Andre større sentre med lokalt høy kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale            | Kopervik, Åkra og Aksdal sentrum, og Norheim sentrum/Oasen   | Virksomheter med lokalt høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet |
| Nærings-kategori 3 | Områder i by-/tettstedsstrukturen med middels kollektivtilgjengelighet og gang-/sykkelpotensiale | Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy. Deler av Raglamyr/Norheim, Frakkagjerd og Bygnes   | Virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet    |
| Nærings-kategori 4 | Områder langs hovedvegnettet og i ytterkant av by-/tettstedsstrukturen                           | Ekrene, Halsane, Storøy, Storasund, deler av Norheim og Raglamyr, Bø, Husøy, flyplassen, Veasletta, Aksdal næringspark. Deler av Frakkagjerd og Bygnes | Virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet     |
| Nærings-kategori 5 | Tyngre industriområder utenfor by-/tettstedsstrukturen   | Hydro, Gismarvik og Kårstø   | Tyngre industribedrifter  |

- b. Innenfor byområdet Haugesund og fastlands-Karmøy skal kommunene **gjennom bestemmelser til kommuneplanene** stille krav til arealutnyttelse i nærings- og sentrumsområder tilpasset områdenes lokaliseringsstrategi. **Kravene skal forankres ved første rullering av arealdelen til kommuneplanen og utarbeides som bestemmelser:**

| Nærings-kategori   | Områder i kategorien  | Arealutnyttelse %-BRA       | Parkeringsdekning for bil pr 100 m2 BRA, jf. kap. 4.5.5.  | Parkeringsdekning for sykkel pr 100 m2 BRA, jf. kap. 4.5.5. |
|--------------------|---|-----------------------------|---|---|
| Nærings-kategori 1 | Haugesund sentrum   | Høy (min 160 %-BRA)         | Handel/service: Maks. 0,9. Kontor/annen næring: Maks 1,2.   | Min. 3  |
| Nærings-kategori 2 | Norheim sentrum/Oasen   | Lokalt høy (min. 100 %-BRA) |   |   |
| Nærings-kategori 3 | Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy, deler av Raglamyr/Norheim | Middels (min 80 %-BRA)      | Arealkrevende handel, industri, verksted, lager: Maks. 0,5. Overgangsordning for etablert handel/service og kontor/annen næring: Som næringskategori 1-2. |   |
| Nærings-kategori 4 | Deler av Norheim og Raglamyr                                      | Lavere (min 40%-BRA)        |   |   |

Krav til parkeringsdekning er nærmere omtalt i kap. 4.5.5.

**20. Norheim og Raglamyr næringsområder**

Norheim og Raglamyr næringsområder skal utvikles med ulike strategier for de enkelte delområder, avhengig av tilgjengelighet og mulighet for sentrumsutvikling:

- i. Norheim sentrumsområde ved Oasen kan videreutvikles med lokalt høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 2.
- ii. Delområder langs hovedruter for kollektivtransporten innenfor Norheim-Raglamyr kan videreutvikles for virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 3.
- iii. Øvrige delområder innenfor Norheim-Raglamyr kan utvikles med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, herunder transport, lager og engros, og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 4.

Lokalisering av handel og publikumsrettede funksjoner håndteres etter planbestemmelse og retningslinjer i kapittel 4.2.

**20. Norheim og Raglamyr næringsområder**

Norheim og Raglamyr næringsområder skal utvikles med ulike strategier for de enkelte delområder, avhengig av tilgjengelighet og mulighet for sentrumsutvikling, **jf. kart s. 49:**

- iv. Norheim sentrumsområde ved Oasen kan videreutvikles med lokalt høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 2.
- v. Delområder langs hovedruter for kollektivtransporten innenfor Norheim-Raglamyr kan videreutvikles for virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 3.
- vi. Øvrige delområder innenfor Norheim-Raglamyr kan utvikles med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet, herunder transport, lager og engros, og med krav til arealutnyttelse og parkeringsdekning i henhold til næringskategori 4.

Lokalisering av handel og publikumsrettede funksjoner håndteres etter **regional** planbestemmelse og retningslinjer i kapittel 4.2.

**Retningslinjer for samferdsel****21. Samordning av areal- og transportutvikling**

Strategier og rekkefølge for utvikling og utbygging av statlig, regional og kommunal transportinfrastruktur skal samordnes med regionale strategier og rekkefølge for by-/tettstedsutvikling og arealutvikling.

**22. Tilrettelegging for god tilgjengelighet, trafiksikkerhet og miljøvennlig transport**

I hele regionen skal transportinfrastrukturen (statlig, regional og kommunal) utvikles for å gi god tilgjengelighet, trafiksikkerhet og styrke miljøvennlig transport. Utviklingsstrategiene, herunder strategier for utvikling av riks- og fylkesvegnettet, differensieres mellom ulike deler av regionen, slik som beskrevet i tabellen nederst på siden.

Tabell: Utviklingsstrategier for å styrke tilgjengelighet, miljøvennlig transport og trafiksikkerhet.

| Område  | Beskrivelse  | Rammer for å styrke tilgjengelighet og miljøvennlig transport   | Rammer for å styrke trafiksikkerhet                                       |
|---|--|---|---|
| Område 1: Haugesund byområde  | Haugesund og fastlands-Karmøy, inkludert hovedvegnettet gjennom byområdet.   | Transportutvikling skal bygge opp om sentrumsutvikling/byutvikling. Klimaforliket legges til grunn, der vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport. Rekkefølge for prioritering av transportutvikling og -kapasitet: Gange – sykling – kollektiv – næring – personbil.                              | Utgangspunkt i 0-visjonen. Økt trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper. |
| Område 2: Bynære hovedakser   | Tettstedene Avaldsnes, Kopervik, Åkra, Frakkagjerd og Aksdal. Hovedaksene inn til byområdet (E 134 fra Aksdal og FV 47/E134 fra Åkra og Kopervik). | Transportutvikling skal ikke vanskeliggjøre sentrumsutvikling. Mest mulig av vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport. Rekkefølge for prioritering av transportutvikling og -kapasitet på hovedaksene: Kollektiv – næring – personbil. Hovedfokus på gange og sykling innenfor tettsted.          |   |
| Område 3: Innenfor andre regiondelsentre, områdesentre og større tettsteder | Ølen, Etne, Sauda, Sveio, Skudenes, Veia, Føresvik, Skånevik, Slåttevik, Sandeid, Vikedal, Skjold, Ølensvåg.                                       | Transportutvikling skal ikke vanskeliggjøre sentrumsutvikling. Mest mulig av vekst i internt transport innenfor tettsted tas med gange og sykling. Hovedfokus på gange og sykling innenfor tettsted. Regionale kollektivruter mellom større tettsteder. Ikke planlegging for begrensning av transportkapasitet for personbil. |   |
| Område 4: Regionen for øvrig  |  | Skoleskys og grunntilbud kollektiv. Tilgjengelighet baseres i stor grad på biltransport.  |   |

**23. Hovednett for miljøvennlig transport i tettsteder**

- For regionsenter, regiondelsentre, områdesentre og andre større tettsteder, jf. tabell i pkt. 22, skal det utvikles et trafiksikkert og sammenhengende hovedsykkelnett og sammenhengende transportnett for gående innenfor tettstedene. Sentrumsområdene skal være tilknyttet hovedsykkelnett, sammenhengende transportnett for gående, og hovedrutenett for kollektivtransport der dette finnes. Nærservice skal ha tilknytning til lokalnett for syklende og gående.
- Infrastruktur for miljøvennlig transport skal vises i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan. Planene skal vise hovedrutenett for kollektivtransport, hovedsykkelnett og sammenhengende transportnett for gående innenfor tettstedene.

**Retningslinjer for samferdsel****21. Samordning av areal- og transportutvikling**

Strategier ~~og rekkefølge~~ for utvikling ~~og utbygging~~ av statlig, regional og kommunal transportinfrastruktur skal samordnes med regionale strategier og rekkefølge for by-/tettstedsutvikling og arealutvikling.

**22. Tilrettelegging for god tilgjengelighet, trafiksikkerhet og miljøvennlig transport**

I hele regionen skal transportinfrastrukturen (statlig, regional og kommunal) utvikles for å gi god tilgjengelighet, trafiksikkerhet og styrke miljøvennlig transport. Utviklingsstrategiene, herunder strategier for utvikling av riks- og fylkesvegnettet, differensieres mellom ulike deler av regionen, slik som beskrevet i tabellen nederst på siden.

Tabell: Utviklingsstrategier for å styrke tilgjengelighet, miljøvennlig transport og trafiksikkerhet.

| Område  | Beskrivelse  | Rammer for å styrke tilgjengelighet og miljøvennlig transport   | Rammer for å styrke trafiksikkerhet                                       |
|---|--|---|---|
| Område 1: Haugesund byområde  | Haugesund og fastlands-Karmøy, inkludert hovedvegnettet gjennom byområdet.   | Transportutvikling skal bygge opp om sentrumsutvikling/byutvikling. Klimaforliket legges til grunn, der vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport. Rekkefølge for prioritering av transportutvikling og -kapasitet: Gange – sykling – kollektiv – næring – personbil.  | Utgangspunkt i 0-visjonen. Økt trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper. |
| Område 2: Bynære hovedakser   | Tettstedene Avaldsnes, Kopervik, Åkra, Frakkagjerd og Aksdal. Hovedaksene inn til byområdet (E 134 fra Aksdal og FV 47/E134 fra Åkra og Kopervik). | Transportutvikling skal ikke vanskeliggjøre sentrumsutvikling. Mest mulig av vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport. Rekkefølge for prioritering av transportutvikling og -kapasitet på hovedaksene: Kollektiv – næring – personbil. Hovedfokus på gange og sykling innenfor tettsted.                                  |   |
| Område 3: Innenfor andre regiondelsentre, områdesentre og større tettsteder | Ølen, Etne, Sauda, Sveio, Skudenes, Veia, Føresvik, Skånevik, Slåttevik, Sandeid, Vikedal, Skjold, Ølensvåg.                                       | Transportutvikling skal ikke vanskeliggjøre sentrumsutvikling. Mest mulig av vekst i internt transport innenfor tettsted tas med gange og sykling. Hovedfokus på gange og sykling innenfor tettsted. Regionale kollektivruter mellom større tettsteder. <del>Ikke planlegging for begrensning av</del> Opprettholde transportkapasitet for personbil. |   |
| Område 4: Regionen for øvrig  |  | Skoleskys og grunntilbud kollektiv. Tilgjengelighet baseres i stor grad på biltransport.  |   |

**23. Hovednett for miljøvennlig transport i tettsteder**

- For regionsenter, regiondelsentre, områdesentre og andre større tettsteder, ~~jf. tabell i pkt. 22~~, skal det utvikles et trafiksikkert og sammenhengende hovedsykkelnett og sammenhengende transportnett for gående innenfor tettstedene. ~~Sentrumsområdene skal være tilknyttet hovedsykkelnett, sammenhengende transportnett for gående, og hovedrutenett for kollektivtransport der dette finnes. Nærservice skal ha tilknytning til lokalnett for syklende og gående.~~ Infrastrukturen for miljøvennlig transport skal vises i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan. ~~Planene skal vise hovedrutenett for kollektivtransport, hovedsykkelnett og sammenhengende transportnett for gående innenfor tettstedene.~~

**24. Generelle krav til parkering i tettsteder**

- a. For regionsenter, -delsentre, områdesentre og andre større tettsteder, jf. tabell i pkt 22, skal kommunale planer sette krav til parkering som bygger opp under mål om sentrumsutvikling og økt andel miljøvennlig transport. Innenfor tettstedene skal det settes mini- mums-normer for sykkelparkering i sentrumsområder, næringsområder og konsentrert boligbebyggelse. Sentrumsområder bør planlegges for økt gange og sykling, og med offentlig parkering i ytterkant av sentrum. Næringsparkering bør tilpasses kvartalsstrukturen. Normer for parkering bør inngå i en helhetlig parkeringsstrategi.
- b. I kommuneplanene skal det settes krav til mobilitets- plan ved etablering av virksomheter med > 50 ansatte eller BRA > 1000m<sup>2</sup>. Mobilitetsplanen skal beskrive transporttilbudet i det aktuelle området, angi forventet transportbehov og reisemiddelfordeling for virksomheten (ansatte og besøkende), og identifisere tiltak for å stimulere til økt andel miljøvennlig transport.
- c. I boligområder med konsentrert bebyggelse bør det legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner.

**25. Prioritering av transportformer i bynære områder (avgrenset i figur 3.1 side 13)**

- a. I byområdet og innenfor tettstedene Avaldsnes, Kopervik, Åkra, Frakkagjerd og Aksdal, gis gange, sykling og deretter kollektivtransport hovedprioritet ved transport- og kapasitetsutvikling før næringstransport og persontransport med bil.
- b. I byområdet, og på hovedaksene inn til byområdet, skal framkommelighet for kollektivtransporten prioriteres i hovedrutenettet. Langs hovedsykkelnett i byområdet skal syklende separeres fra gående og motorisert trafikk.

**26. Restriktiv parkeringspolitikk i bynære områder**

- a. Boligparkering ved konsentrert bebyggelse:  
I byområdet og innenfor tettstedene Avaldsnes, Kopervik, Åkra, Frakkagjerd og Aksdal, skal kommunene sette maks-normer for bilparkering og minimums-normer for sykkelparkering i bolig- områder med konsentrert bebyggelse.
- b. Næringsparkering i byområdet:  
Innenfor byområdet Haugesund/fastlands-Karmøy skal kommunene sette maks-normer for bilparkering og minimums-normer for sykkelparkering i nærings- og sentrumsområder. Kravene bygger opp om lokaliseringsstrategi for næringsvirksomhet (næringskategori 1-4, jf. kart s. 49 og retningslinjer s. 51), der næringsområdene planlegges for virksomheter med ulik arbeidsplass- og besøksintensitet. Kravene skal forankres ved første rullering av arealdelen til kommuneplanen og utarbeides som bestemmelser:

| Næringskategori   | Næringsområder   | Parkeringsdekning for bil pr 100 m <sup>2</sup> BRA  | Parkeringsdekning for sykkel pr 100 m <sup>2</sup> BRA |
|-------------------|--|--|--|
| Næringskategori 1 | Haugesund sentrum.   | Handel/service:<br>Maks. 0,9.  | Min. 3   |
| Næringskategori 2 | Norheim sentrum/Oasen.   | Kontor/annen næring:<br>Maks 1,2.  | Min. 3   |
| Næringskategori 3 | Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy, næringsområder i søndre bydel og deler av Raglamyr/Norheim | Arealkrevende handel, industri, verksted, lager:<br>Maks. 0,5.                                   | Min. 3   |
| Næringskategori 4 | Deler av Norheim og Raglamyr   | Overgangsordning for etablert handel/service og kontor/annen næring:<br>Som næringskategori 1-2. | Min. 3   |

- c. Næringsparkering i bynære områder:  
I bynære områder for øvrig skal kommunene sette maks-normer for bilparkering og minimums- normer for sykkelparkering i nærings- og sentrumsområder. Kravene skal bygge opp om lokaliseringsstrategi for næringsvirksomhet i de enkelte områdene.
- d. Behov for minimumskrav for bilparkering og innføring av frikjøpsordninger vurderes i kommuneplanene.

**24. Generelle krav til parkering i tettsteder**

- a. For regionsenter, -delsentre, områdesentre og andre større tettsteder, ~~jf. tabell i pkt 22, bør~~ kommunale planer sette krav til parkering som bygger opp under mål om sentrumsutvikling og økt andel miljøvennlig transport. Innenfor tettstedene ~~bør skal~~ det settes minimums-normer for sykkelparkering i sentrumsområder, næringsområder og konsentrert boligbebyggelse. ~~Sentrumsområder bør planlegges for økt gange og sykling, og med offentlig parkering i ytterkant av sentrum.~~ Næringsparkering bør tilpasses ~~sentrums-kvartalsstrukturen.~~ Normer for parkering bør inngå i en helhetlig parkeringsstrategi.
- b. I kommuneplanene ~~bør skal~~ det settes krav til mobilitetsplan ved etablering av virksomheter med > 50 ansatte eller BRA > 1000m<sup>2</sup>. Mobilitetsplanen skal beskrive transporttilbudet ~~i det aktuelle området,~~ angi forventet ~~transportbehov og~~ reisemiddelfordeling for virksomheten (ansatte og besøkende), og identifisere tiltak for å stimulere til økt andel miljøvennlig transport.
- c. I boligområder med konsentrert bebyggelse bør det legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner.

**25. Prioritering av transportformer i bynære områder (avgrenset i kart s. 53 figur 3.1 side 13)**

- a. I byområdet og innenfor tettstedene Avaldsnes, Kopervik, Åkra, Frakkagjerd og Aksdal, gis gange, sykling og deretter kollektivtransport hovedprioritet ved transport- og kapasitetsutvikling før næringstransport og persontransport med bil.
- b. I byområdet, og på hovedaksene inn til byområdet, skal framkommelighet for kollektivtransporten prioriteres i hovedrutenettet. Langs hovedsykkelnett i byområdet skal syklende separeres fra gående og motorisert trafikk.

**26. Restriktiv parkeringspolitikk i bynære områder (avgrenset i kart s. 53)**

- a. Boligparkering ved konsentrert bebyggelse i bynære områder (avgrenset i kart s. 53):  
I byområdet (avgrenset i kart s. 53) og innenfor tettstedene Avaldsnes, Kopervik, Åkra, Frakkagjerd og Aksdal, skal kommunene sette maks-normer for bilparkering og minimums-normer for sykkelparkering i boligområder med konsentrert bebyggelse.
- b. Næringsparkering i byområdet (avgrenset i kart s. 53):  
Innenfor byområdet Haugesund/fastlands-Karmøy skal kommunene sette maks-normer for bilparkering og minimums-normer for sykkelparkering i nærings- og sentrumsområder. Kravene bygger opp om lokaliseringsstrategi for næringsvirksomhet, ~~jf. pkt 19: (næringskategori 1-4, jf. kart s. 49 og retningslinjer s. 51), der næringsområdene planlegges for virksomheter med ulik arbeidsplass- og besøksintensitet. Kravene skal forankres ved første rullering av arealdelen til kommuneplanen og utarbeides som bestemmelser:~~

| Næringskategori   | Næringsområder   | Parkeringsdekning for bil pr 100 m <sup>2</sup> BRA  | Parkeringsdekning for sykkel pr 100 m <sup>2</sup> BRA |
|-------------------|--|--|--|
| Næringskategori 1 | Haugesund sentrum.   | Handel/service:<br>Maks. 0,9.  | Min. 3   |
| Næringskategori 2 | Norheim sentrum/Oasen.   | Kontor/annen næring:<br>Maks 1,2.  | Min. 3   |
| Næringskategori 3 | Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy, næringsområder i søndre bydel og deler av Raglamyr/Norheim | Arealkrevende handel, industri, verksted, lager:<br>Maks. 0,5.                                   | Min. 3   |
| Næringskategori 4 | Deler av Norheim og Raglamyr   | Overgangsordning for etablert handel/service og kontor/annen næring:<br>Som næringskategori 1-2. | Min. 3   |

- c. Næringsparkering i bynære områder (avgrenset i kart s. 53):  
I bynære områder for øvrig skal kommunene sette maks-normer for bilparkering og minimums- normer for sykkelparkering i nærings- og sentrumsområder. Kravene skal bygge opp om lokaliseringsstrategi for næringsvirksomhet i de enkelte områdene.
- ~~d. Behov for minimumskrav for bilparkering og innføring av frikjøpsordninger vurderes i kommuneplanene.~~

**Retningslinjer for Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)****27. Kjerneområde landbruk i kommuneplanene**

Kjerneområde landbruk i regional plan skal vises som hensynsoner i kommuneplanen. Spredt utbygging i kjerneområdene til formål utenfor landbruksnæringen, tillates ikke.

**28. Forvaltning av LNF-områder**

- Kommunene skal i sine kommuneplaner trekke klare grenser mellom landbruks-, natur og friluftsområder og utbyggingsområdene. Det skal innarbeides retningslinjer for forvaltning av LNF-områdene i tråd med retningslinjene gitt i regionalplan.
- Verdifulle landbruks- natur- og friluftsområder samt viktige kulturlandskaps- og kulturminneområder skal bevares mest mulig sammenhengende. Hensynet til biologisk mangfold skal vektlegges.

**29. Gardshus på aktiv landbrukseiendom**

- På bruk med avgrensede ressurser og/eller ikke selvstendig drift, tillates ikke oppføring av mer enn én bolig. Unntak kan vurderes i områder med særlige bosettingshensyn, eller på eiendommer hvor kulturverninteresser tilsier vern av eksisterende bolig.
- Behov for mer enn én bolig på gardsbruk i aktiv drift, må vurderes konkret og individuelt med bakgrunn i bruksstørrelse og faktisk produksjonsomfang på søknadstidspunktet.

**30. Nye driftsbygninger**

Nye driftsbygninger skal som hovedregel plasseres som en integrert del av eksisterende tun. Bygningene må i minst mulig grad bygges på dyrka jord. Eventuell byggesøknad som omfatter dyrka jord må dokumentere at alternative plasseringer er vurdert. Riving av eldre driftsbygninger og gjenbruk av tomt, skal inngå i en slik alternativvurdering. Hensynet til driftsmessige gode løsninger, arealforbruk, kulturminner, miljø-, forurensning- og kulturlandskapshensyn og byggestetikk, er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.

**31. Bruksrasjonaliseringer**

- Fradeling av tun ved salg av resteieendommen som tilleggsjord til nærliggende bruk, kan vurderes der en oppnår en god bruksrasjonalisering av samfunnsmessig vekt. Fradeling av tun medfører bruksendring som krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven.
- Størrelsen på fradelte tun skal avgrenses til bolig med naturlig tomt. Fradelt tun skal ikke inkludere jordbruksareal.
- Driftsbygninger skal ved fradeling som hovedregel følge tilleggsjorden. For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, skal det vurderes vilkår om riving for delingssamtykket.

**32. Gårdstilknyttet næring**

Gårdstilknyttet tilleggsnæring må ikke være til vesentlig ulempe for omkringliggende eiendommer og den må være knyttet til landbrukseiendommen.

**Retningslinjer for kjerneområde landbruk****27. Kjerneområde landbruk i kommuneplanene**

Kjerneområde landbruk i regional plan skal vises som hensynsoner i kommuneplanen. Spredt utbygging i kjerneområdene til formål utenfor landbruksnæringen, tillates ikke.

**Retningslinjer for Landbruks- natur- og friluftsområder (LNF)****28. Forvaltning av LNF-områder**

- Kommunene skal i sine kommuneplaner trekke klare, **langsiktige** grenser mellom landbruks-, natur og friluftsområder og utbyggingsområder. **Verdifulle** Landbruks- natur- og friluftsområder som er viktige for matproduksjon, samt viktige kulturlandskaps- og kulturminneområder, skal bevares mest mulig sammenhengende. **Hensynet til biologisk mangfold skal vektlegges. Det skal innarbeides retningslinjer for forvaltning av LNF-områdene i tråd med retningslinjene gitt i regionalplan.**

**29. Gardshus på aktiv landbrukseiendom**

- På bruk med avgrensede ressurser** På små gårdsbruk, og/eller ikke- eller bruk som ikke har selvstendig drift, **bør det ikke tillates ikke** oppføring av mer enn én bolig. Unntak kan vurderes i områder med særlige bosettingshensyn, eller **dersom på eiendommer hvor** kulturverninteresser tilsier vern av eksisterende bolig.
- Behov for mer enn én bolig på gardsbruk i aktiv drift, **må** vurderes **konkret og individuelt** med bakgrunn i bruksstørrelse og **faktisk** produksjonsomfang **på søknadstidspunktet.**

**30. Bruksrasjonaliseringer Fradeling av tun**

- Fradeling av tun ved salg av resteieendommen som tilleggsjord til nærliggende bruk, kan vurderes der det oppnås en god bruksrasjonalisering **av samfunnsmessig vekt.** Fradeling av tun medfører bruksendring som krever dispensasjon etter plan- og bygningsloven.
- Boligfortetting på fradelte tun, eller på spredte boligeiendommer i landbruksområdene, **er ikke ønskelig av hensyn til landbruksdriften tillates ikke.** Unntak kan vurderes i **de deler av planområdet hvor det er dokumentert** områder med særlige bosettingshensyn. **Oppføring av bolig i LNF-områdene krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven**
- Størrelsen på fradelte tun **bør skal** avgrenses til bolig med naturlig tomt **og Fradelt tun skal** ikke inkludere jordbruksareal.
- Driftsbygninger **bør skal** ved fradeling som hovedregel følge tilleggsjorden. For driftsbygninger med liten drifts- og/eller samfunnsmessig verdi, **bør skal** det vurderes vilkår om riving **for delingssamtykket.**

**31. Gårdstilknyttet tilleggsnæring**

**Gårdstilknyttet tilleggsnæring Bygdenæring** må ikke være til vesentlig ulempe for **landbruksdriften eller** omkringliggende eiendommer, og den må være knyttet til landbrukseiendommen.

**32. Nye driftsbygninger**

Nye driftsbygninger **bør skal som hovedregel** plasseres som en integrert del av eksisterende tun. **Bygningene bør** og i minst mulig grad **bygges** på dyrka jord. **Ved eventuell søknad om bygging på dyrka jord, må det Eventuell byggesøknad som omfatter dyrka jord må** dokumenteres at alternative plasseringer er vurdert. Det må også vurderes å rive eldre driftsbygninger og gjenbruke tomta. **herunder riving av eldre driftsbygninger og gjenbruk av tomt, skal inngå i en slik alternativvurdering. Hensynet til driftsmessige gode løsninger, arealforbruk, kulturminner, miljø-, forurensning- og kulturlandskapshensyn og byggestetikk, er selvstendige moment som skal vurderes av kommunen ved byggesaksbehandlingen.**

**33. Bruk av ledige driftsbygninger på aktiv landbrukseiendom**

- Bruk av ledige bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet, tillates som hovedregel ikke. Eventuell bruksendring bør gis for tidsavgrenset periode, ikke varig endring.
- Bruk til formål ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg, tillates ikke.

**34. Bruk av ledige driftsbygninger på fradelte tun eller på passivt driftssenter**

- Bruksendring av eksisterende driftsbygninger på fradelte tun eller på passivt driftssenter, og som er egnet til passiv næringsbruk (f. eks lager), kan vurderes. Bruken må være forenlig med landbruks- interessene i området. Godkjent bruksendring bør gis for tidsavgrenset periode. Varig endring kan vurderes etter at den tidsavgrensede perioden er gått ut og driften ikke har skapt konflikter med bl.a. naboer/land- bruksdriften.
- Bruksendring for publikumsrettet virksomhet tillates som hovedregel ikke.

**35. Boligfortetting i LNF-områdene**

Boligfortetting på fradelte tun, eller på spredte boligeiendommer i landbruksområdene, tillates ikke. Unntak kan vurderes i de deler av planområdet hvor det er dokumentert særlige bosettingshensyn. Oppføring av bolig i LNF-områdene krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven.

**36. Massefyllinger**

- Alle områder som vurderes brukt til deponering av rene gravemasser, skal behandles som saker etter plan og bygningsloven og nødvendige særlover. Behandlingen må også omfatte krav om tiltak for å hindre forurensning av vassdrag.
- Regional grønnstruktur og restarealer i LNF-områdene, som myr, ugjødsle beite m.m., som er verdifulle for biologisk mangfold, vannkvalitet og som gjen- værende landskapselementer, skal ikke benyttes til deponering av masser.
- Massedeposeringen skal utføres på en slik måte at arealet etter avsluttet deponering kan dyrkes opp til bedre kvalitet enn før deponering.

**37. Bevaring av matjord ved utbygging**

Matjord fra nye godkjente byggeområder skal brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte, for videre bruk til matproduksjon.

**33. Bruk av ledige driftsbygninger på aktiv landbrukseiendom**

- Bruk av ledige bygninger til virksomhet ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet, tillates som hovedregel ikke. Eventuell bruksendring ~~bør kan~~ gis for tidsavgrenset periode, ikke varig endring.
- Bruk til formål ut over gårdstilknyttet næringsvirksomhet som krever større og varige investeringer i eksisterende bygg, tillates ikke.

**34. Bruk av ledige driftsbygninger på fradelte tun eller på passivt driftssenter**

- Eventuell bruksendring av eksisterende driftsbygninger på fradelte tun eller ~~på~~ passivt driftssenter, og som er egnet til passiv næringsbruk (f. eks lager), ~~kan vurderes. Bruken~~ må være forenlig med landbruksinteressene i området. ~~Godkjent~~ Eventuell bruksendring bør gis for tidsavgrenset periode. ~~Varig endring kan vurderes etter at den tidsavgrensede perioden er gått ut og driften ikke har skapt konflikter med bl.a. naboer/land- bruksdriften.~~
- Bruksendring for publikumsrettet virksomhet tillates som hovedregel ikke.

**35. Massefyllinger**

- Alle områder som vurderes brukt til deponering av rene gravemasser, skal behandles som saker etter plan og bygningsloven og nødvendige særlover. Behandlingen må også omfatte krav om tiltak for å hindre forurensning av vassdrag.
- Regional grønnstruktur og ~~rest~~arealer i LNF-områdene, som myr, ugjødsle beite m.m., som er verdifulle for biologisk mangfold, vannkvalitet og som gjenværende landskapselementer, skal ikke benyttes til deponering av masser.
- ~~Deponering av rene gravemasser på landbruksareal skal utføres på en slik måte at produksjonsmulighetene forbedres. Massedeposeringen skal utføres på en slik måte at arealet etter avsluttet deponering kan dyrkes opp til bedre kvalitet enn før deponering.~~

**36. Bevaring av matjord ved utbygging**

Matjord fra nye godkjente byggeområder skal brukes som en ressurs på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte, for videre bruk til matproduksjon.

**Retningslinjer for Regional grøntstruktur****38. Generelle retningslinjer for grønnstruktur**

- Kommunene bør gjennomføre landskapsvurderinger og kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for fastsettelse av hensynssoner for landskap eller biologisk mangfold
- Det skal trekkes klare og langsiktige grenser mellom utbyggingsområder og grønnstrukturen, der verdifulle områder bevares mest mulig sammenhengende. Det skal legges vekt på å oppnå god sammenheng og forbindelser mellom grønnstruktur innenfor og utenfor byggesonen også på tvers av kommunegrensene.
- Fra boligområdene skal det være god tilgang til varierte og gode opplevelses- og aktivitetsområder - for å sørge for plass for lek og variert friluftslivs- og idrettsaktivitet.
- I kommunal planlegging skal det stilles krav til rekkefølge som sikrer at viktige forbindelser/ lenker i grønnstrukturen etableres, opprettholdes eller gis en kvalitetsmessig forbedring før nye og nærliggende utbyggingsområder tas i bruk

**39. Innarbeiding av regional grønnstruktur i kommunale planer i bynære områder (avgrenset i figur 3.1 side 13)**

Regional grønnstruktur skal innarbeides og detaljeres i kommuneplaner og reguleringsplaner basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag og lokale forhold.

**Retningslinjer for Regional grøntstruktur****37. Generelle retningslinjer for grønnstruktur**

- ~~Det skal~~ Kommunene skal i sine kommuneplaner trekkes klare og langsiktige grenser mellom utbyggingsområder og grønnstrukturen, der verdifulle områder bevares mest mulig sammenhengende. Det skal legges vekt på å oppnå god sammenheng og forbindelser mellom grønnstruktur innenfor og utenfor byggesonen - også ~~der dette går~~ på tvers av kommunegrensene.
- ~~Som del av kommuneplanarbeidet bør~~ kommunene ~~bør~~ gjennomføre landskapsvurderinger og kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for fastsettelse av hensynssoner for landskap eller biologisk mangfold.
- Fra boligområdene skal det være god tilgang til ~~varierte og~~ gode opplevelses- og aktivitetsområder ~~for å sørge for plass for som gir muligheter for~~ lek og variert friluftslivs- og idrettsaktivitet.
- I kommunal planlegging ~~bør skal~~ det stilles krav til rekkefølge som sikrer at viktige forbindelser/ lenker i grønnstrukturen etableres, opprettholdes eller gis en kvalitetsmessig forbedring før nye og nærliggende utbyggingsområder tas i bruk

**38. Innarbeiding av regional grønnstruktur i kommunale planer i bynære områder (avgrenset i ~~kart s. 70~~ ~~figur 3.1 side 13~~)**

I bynære områder (avgrenset i ~~kart s. 70~~) skal regional grønnstruktur ~~skal~~ innarbeides og detaljeres i kommuneplaner og reguleringsplaner basert på oppdatert kunnskapsgrunnlag og lokale forhold.