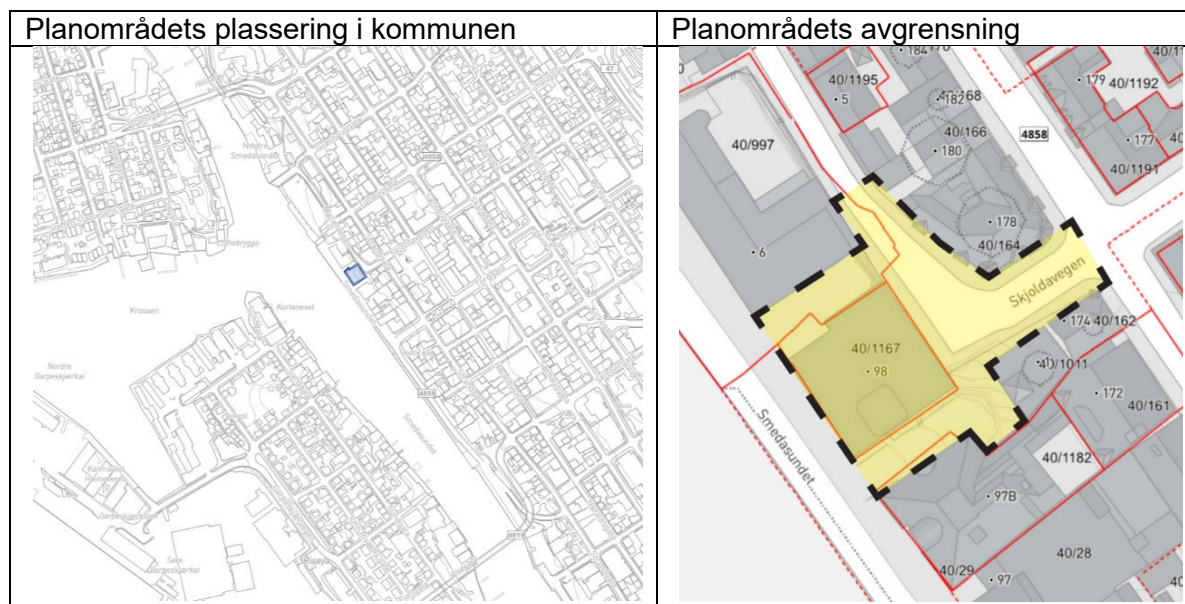


Sammendrag oppstartsmøte, Smedasundet 98, planID 202502

Sakstype: Detaljregulering

Hvor i kommunen (bydel): Sentrum

Overordnet planverk: Sentrumsplanen – hensynssone for bevaring



Hva vil forslagsstiller?

Det ønskes å tilrettelegge for transformasjon av eksisterende bygning eller gjenoppbygging med påbygg til kontorarbeidsplasser og servering innenfor hensynssone bevaring. Eksisterende påbygg i 4 etasje rives og erstattes med ny etasje tilpasset eksisterende bygg og med reetablering av opprinnelig gesims. Det ønskes i tillegg et kontrasterende påbygg med ytterligere 2 etasjer. Tiltaket tilrettelegger for nye arbeidsplasser i sentrum gjennom bevaring av et viktig kulturminne gjennom ny bruk som skaper aktive fasader mot kai og Møllervegen. Det tilføres nye elementer som skaper spenning og ny attraktivitet.

Hva sier administrasjonen?

Kommunen er positiv til transformasjon som sikrer tilpasset bruk og bevaring. Bygget har stor kulturhistorisk verdi og inngår i den bevaringsverdige bebyggelsesstrukturen langs sundet. Tiltak og omfang samsvarer med overordnede rammer, inkludert foreslått erstatning av eksisterende 4 etasje.

Nytt påbygg skal på best mulig måte tilpasse seg bygget i seg selv og omgivelsene.

Kontrasterende bygningsdel med påbygg over 4. etasje vil kreve noe mer bearbeidelse og tilpasning før ferdigstilling av planen. Volum, utforming og materialbruk er sentrale temaer, og det legges opp til dialog med Byantikvaren og planmyndighetene.

Det er ikke avklart om verneverdig del av eksisterende bygg skal transformeres eller rives og gjenoppbygges. Konsekvenser og vurderinger med hensyn til vern, samlet klimaavtrykk samt byggets tilstand og funksjonalitet skal redegjøres for i planprosessen. Tilstøtende og underliggende teknisk infrastruktur må ivaretas.



Skjema for oppstartsmøte - anmodning og referat

Forslagsstiller redegjør for planinitiativet ved å fylle ut feltene under markert med grønn bakgrunnsfarge. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig. Se Haugesund kommunes Planpakke for mer informasjon. Dersom skjemaet er mangelfullt, vil det være grunnlag for å ikke avtale oppstartsmøte.

I oppstartsmøtet gjennomgås dokumentet og kommunen fyller inn de hvite feltene.

Etter gjennomført oppstartsmøte vil dokument meldes opp som referatsak til utvalg for plan- og miljø. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart.

Plannavn	Smedasundet 98
PlanID	202502
Adresse planområdet	Smedasundet 98 mfl.
Saksnummer	25/7213

Oppsummering, inkludert tema og konklusjoner det ble enighet om

Dato forespørsel mottatt	24.02.2025
Møtedato	13.03.2025
Møtested	Kirkegata 85
Kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i pbl §12-3 fjerde ledd er oppfylt	Oppfylt

Punkter som gjenstår å avklare , før innsending av planforslag til førstegangsbehandling aksepteres	Vern og tilpasning til strøkskarakter: Det er ikke konkludert om verneverdig del av eksisterende bygg skal transformeres eller rives og gjenoppbygges. Konsekvenser og vurderinger med hensyn til vern, samlet klimaavtrykk samt byggets tilstand og funksjonalitet skal redegjøres for i planprosessen. Utforming og utstrekning av kontrasterende påbygg over 4. etasje er ikke endelig avklart. Det legges opp til videre dialog om dette i planprosessen. Planavgrensning og eiendomsgrenser: Planavgrensning bør utvides og inkludere tilstøtende offentlig areal mot nord og sør samt veiareal mot Strandgata og noe videre nordover Møllerveien. Deler av inngangsparti og trapp mot sør ligger utenfor eiendomsgrense og innenfor regulert offentlig areal. Behov for en eventuell grensejustering og endring av arealformål må vurderes videre i prosessen. Teknisk infrastruktur: Tilstøtende og underliggende teknisk infrastruktur må sikers i planen.
Vesentlige punkter det er uenighet om, enten de gir grunn til å avslå planinitiativet eller ikke	
For større reguleringsplaner og planer som er i strid med kommuneplan bør forslaget bringes inn for regionalt planforum	Bringes inn for regionalt planforum
Administrativ beslutning	Anbefaler oppstart av planarbeidet
Forslagstillers krav om politisk behandling, dersom planinitiativet er i henhold til overordnet plan, men stoppes administrativt	Ikke aktuelt
Aktuell møtedato for utvalg for plan og miljø for referatsak/avgjørelse	Ikke avklart

Ønsket møtedato (minimum 14 dager fra dagens dato)	
Det ønskes oppstartsmøte for følgende plantype: Detaljregulering, endring av reguleringsplan eller områderegulering.	Detaljregulering

Forslagsstiller

Navn / firma	Skagen Eiendom AS
Kontaktperson	Tore Sampson
Adresse	Grannesgata 43, 5523 Haugesund
Telefon	450 47 300
E-postadresse	tore@sampson.no

Plankonsulent

Navn / firma	Holon Arkitektur AS
Kontaktperson	Atle E. Strønstad
Adresse	Strandgt 172
Telefon	950 37 413
E-postadresse	atle@holon.no

Fakturagrunnlag

Navn	Skagen Eiendom AS
Adresse	Postboks 269
Postnummer	5501 Haugesund
Organisasjonsnummer	984180225

Møtedeltakere

Forslagsstillere	Tore Sampson Roald Urnes
Plankonsulent	Bjarne Harloff Atle Strønstad
Fra kommunen	Kent Håkull, avdelingsl. plan/miljø/mobilitet Ada Scheffler, fagansv. Plan/miljø/mobilitet Leif Velde-Johannessen, fagansv. Bygges. Trygve Eriksen, Byantikvar Anette Sæther, Næringssjef Karen Ilstad, Byplanlegger/Saksbehandler Magne Rasmussen, VA-nett Svein Erik Schmall, Bydrift
Referent	Karen Ilstad

Opplysninger om planområdet og eiendomsforhold

Navn på området	Indre kai
Eiendom / gårds- og bruksnummer	40/1167
Eiendomsadresse	Smedasundet 98
Gjeldende plan med planID	Kommunedelplan for sentrum
Gjeldende reguleringsformål	Sentrumsformål
Tillatt utnyttelsesgrad	100%
Eksisterende arealbruk	Kontor og teater
Er forslagsstiller eier av området?	Ja
Er noen av grensene usikre og krever ny oppmåling?	Nei

Kjenner dere til eiendomsforhold som kan være til hinder for gjennomføring av plan?	Nei
Forslag til eventuell revidert planavgrensning etter innspill i oppstartsmøtet sendes til kommunen for godkjenning før varsel om oppstart	Ja – Planavgrensning anbefales utvidet til å inkludere tilstøtende gaterom, gatetun og trappeforbindelse.
Planavgrensning bør også avklares med Rogaland fylkeskommune/Statens vegvesen om oppstart	Nei

Formålet med planen

Regulering for sentrumsformål (servering og kontor), erstatte eksisterende påbygg i 4 etasje og påbygg med to etasjer, hensynssone bevaring.
Kommunens merknader: Formål og ønsket tiltak med transformasjon er i tråd med overordnet planverk. Følgende hensyn og tema Smedasundet 98 inngår i KDP sentrum hensynssone kulturmiljø med høy bevaringsverdi. Eiendommen inngår i Riksantikvarens NB-område samt kulturmiljø av regional interesse. Den inngår dessuten i regionalt viktige landskap, som bebyggelse rundt Smedasundet. God adkomst til bygg må ivaretas samtidig som gode gaterom skal sikres. Behov og handlingsrom for justering av fortausbredde/forplass vurderes opp mot gatebredde. Planavgrensning justeres derfor til å inkludere tilstøtende gatetun, trappeforbindelse og veiformål. Vurderinger knyttet til behov, krav og mulighetsrom for bil- og sykkelparkering må gjennomføres gjennom mobilitetsplan. Funksjon til, og sikring av underliggende og tilstøtende teknisk infrastruktur må ivaretas. Adkomst til kulvert må sikres. Grensene for g/b.nr 40/1167 er klarlagt, og går delvis i veggliv og ytterkant fundament som vist på vedlagt målebrev fra 1984. Grunnboksinformasjon er kontrollert, ingen servitutter er registrert på eiendommen. Naboeiendom i øst, sør og nord er gnr. 40 bnr. 29 eies av kommunen. Eiendommen kan ikke ses i matrikkelkartet. Arealet er regulert til offentlig formål. Byggets trappeadkomst til 2.etasje ligger utenfor eiendomsgrense mot sør på kommunens eiendom.

Beskrivelse av planområdet - stedsanalyse

Stedsanalyse med tekst og illustrasjoner hjelper kommunen med å forstå området og overordnende intensjoner og rammer. Se side 7-10 i Haugesund kommunes Planpakke.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet.

Stedsanalysen leveres som et vedlegg til dette skjemaet.

Kommunens merknader til stedsanalysen

Mindre justeringer i stedsanalysen må påregnes:

Oppdatere planavgrensning
Møllervegen 6 inngår i bebyggelse av høy bevaringsverdi
Vurderinger av tilstøtende byrom

Beskrivelse av planinitiativet

Forslag til plannavn (vegnavn / lokalt stedsnavn)	Smedasundet 98
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Kontorbygg i 6 etasjer med servering på kaiplan. Fra første tom tredje etasje bevares fasadene, som med sin form og materialbruk også forlenges opp tom 4. etasje. 5 og 6. etasje utformes som et kontrasterende element i uttrykk og materialer.
Kommunens merknader	Det er ikke konkludert om verneverdig del av eksisterende bygg skal transformeres eller rives og gjenoppbygges. Konsekvenser og vurderinger med hensyn til vern, samlet klimaavtrykk samt byggets tilstand og funksjonalitet skal redegjøres for i planprosessen. Utforming og utstrekning av kontrasterende påbygg over 4. etasje er ikke endelig avklart. Det legges opp til videre dialog om dette i planprosessen. Regulering av tilstøtende byrom og gateløp for å sikre tilgjengelighet, trafikksikkerhet og teknisk infrastruktur anbefales. Behov, krav og tilrettelegging for parkering for bil og sykler avklares i planprosessen.

Utbyggingsvolum og byggehøyde

Areal på foreslått planområde (dekar)	518 m2
Bygningstypologi	Næringsbygg
Bruksareal på planlagt bebyggelse (oppgi i kvadratmeter)	Ca 2500m2
Ønsket utnyttelsesgrad	100%
Byggehøyde	22m
Ønsket antall boenheter/arbeidsplasser	Ca 150 arbeidsplasser
Bolig per dekar	
Parkeringsplasser bil/sykkel/ladepunkt	

Kommunens merknader	Høyder er i tråd med bestemmelser i sentrumsplanen. Med 22m mot kaien og 13m mot Møllervegen. Videre vurderinger av utstrekning, volum og utforming av nye etasjer over 4. etasje med hensyn til strøkstilpasning og vern vil gjennomføres som en del av planprosessen. Trapper og bygningsdeler som ligger utenfor eiendomsgrensene skal sikres gjennom reguleringsprosessen. Det vil i reguleringsprosessen tas stilling til parkering for bil og sykler. Forslagstiller utarbeider mobilitetsplan.
---------------------	---

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Beskrivelse	Nye arbeidsplasser i sentrum. Bevaring av et viktig kulturminne gjennom ny bruk som skaper aktive fasader mot kai og Møllervegen. Tilføring av nye elementer som skaper spenning og ny attraktivitet
Vil prosjektet kunne oppnå krav til uteoppholdsareal?	Ikke aktuelt
Energimerking av bygg	
Vil prosjektet kunne oppnå krav til blågrønn faktor?	Avklares i plansaken
Er det behov for vurderinger knyttet til estetikk/strøkskarakter?	Bygg innenfor hensynssone for bevaring.
Er det behov for vurderinger knyttet til landskap og omgivelser?	
Er det behov for vurderinger knyttet til naturmangfold eller jordressurser?	
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold?	
Legger planinitiativet opp til massehåndtering?	
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?	Ja – Ligger innenfor hensynssone kulturmiljø med høy bevaringsverdi. Bevaring av et viktig kulturminne gjennom ny bruk som skaper aktive fasader mot kai og Møllervegen. Tilføring av nye elementer som skaper spenning og ny attraktivitet.
Er området utsatt for støy eller annen forurensning?	Nei
Er det behov for vurderinger knyttet til barn/unge, eldre, personer med nedsatt funksjonsevne?	

Er det behov for vurderinger knyttet til vann, avløp, overvann og strøm?	Ja
Er det behov for vurderinger knyttet til vei, ganglinjer og trafikkavvikling?	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	
Kommunens merknader	Bevaringshensyn og tilpasning Vern gjennom transformasjon skal vurderes opp mot gjenoppbygging av eksisterende bygningsmasse. 1-4 etasje - tilnærming til bevaring og gjenoppretting av gesims vurderes som god. 5 +6 etasje – løsning for kontrasterende toppetasje er ikke konkludert i oppstartsmøtet og følgende hovedpunkt må avklares gjennom videre dialog: Omfang (høyde og utforming) Utkragende element Materialbruk og detaljering Transformasjon vurderes opp mot rivning og erstatning av bygningsmasse. Massehåndtering/Klimahensyn Transformasjon vurderes opp mot rivning og erstatning av bygningsmasse. Forhold knyttet til håndtering av masser, gjenbruk av bygningsmaterialer og totalt klimaavtrykk må redegjøres for som en del av plansaken. Teknisk infrastruktur Lokalisering av teknisk infrastruktur og ev sikringstiltak vil bli en del av plansaken. Gaterom, mobilitet og tilgjengelighet Arrondering av tilstøtende gaterom må avklares i plansaken. Fremkommelighet til og langs tilstøtende fortau ved inngangsparti i Møllervegen bør utbedres. Vurderinger knyttet til behov for utbedring av fortau samt omfang og utforming av gateparkering bør gjøres som en del av planarbeidet.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

I tråd med sentrumsplanen bortsett for kontrasterende element.

Kommunens merknader

Eiendommen inngår i Riksantikvarens NB-område samt kulturmiljø av regional interesse samt i regionalt viktige landskap, som bebyggelse rundt Smedasundet.

Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022 RL1700

- Hensynssone kulturmiljø med høy bevaringsverdi
- Grad av utnyttelse 100 %
- Byggehøyder - maks høyde 13 m mot gate/Møllervegen, 22 m mot Smedasundet
- Innenfor faresone brannsmitte
- Innenfor faresone havnivåstigning

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Verneinteresser

Kommunens merknader

Verneinteresser

Smedasundet 98 inngår i KDP sentrum hensynssone kulturmiljø med høy bevaringsverdi. Eiendommen inngår i Riksantikvarens NB-område samt kulturmiljø av regional interesse samt i regionalt viktige landskap, som bebyggelse rundt Smedasundet.

Nytt påbygg skal på best mulig måte tilpasse seg bygget i seg selv og omgivelsene. Kontrasterende bygningsdel med påbygg over 4. etasje vil kreve noe mer bearbeidelse og tilpasning før ferdigstillelse av planen. Volum, utforming og materialbruk er sentrale temaer, og det legges opp til dialog med Byantikvaren og planmyndighetene

Det er ikke avklart om verneverdig del av eksisterende bygg skal transformeres eller rives og gjenoppbygges. Konsekvenser og vurderinger med hensyn til vern, samlet klimaavtrykk samt byggets tilstand og funksjonalitet skal redegjøres for i planprosessen.

Massehåndtering/Klimaavtrykk

Transformasjon vurderes opp mot rivning og erstatning av bygningsmasse. Forhold knyttet til håndtering av masser, gjenbruk av bygningsmaterialer og totalt klimaavtrykk må redegjøres for som en del av plansaken.

Byutvikling

Tilrettelegging for nye kontorarbeidsplasser i sentrum bidrar til en positiv byutvikling. Transformasjon som sikrer både tilpasset bruk og bevaring av verneverdig bebyggelse styrker sentrum og byens identitet.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet (ROS). Forslag til tema i ROS-analysen: 1. Status for forurensning, f.eks. i grunnen, skal alltid vurderes og tilnærming begrunnes 2. Klimatilpasning og påvirkning skal alltid vurderes 3. Trafikksikkerhet skal alltid vurderes. DSB veileder: veileder for ROS-analyse	Havnivåvurdering
Kommunens merknader	Klimaavtrykk: Transformasjon vurderes opp mot rivning og erstatning av bygningsmasse. Forhold knyttet til håndtering av masser, gjenbruk av bygningsmaterialer og totalt klimaavtrykk må redegjøres for. Trafikale forhold: Trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklende skal vurderes, og det skal utarbeides mobilitetsplan (p-plasser for bil og sykkel)

Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte. Se 3.2 [Generelt om medvirkning i planprosessene](#) i reguleringsplanveilederen

Forslagsstiller varsler oppstart av planarbeid ved varselbrev og annonse i minst en avis.	Ja Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland Karmsund Havn
Kommunen legger ut kunngjøring på kommunens nettside og arealplaner.no ved varsel om oppstart	Ja. Kommunens liste over varslingsinstanser skal følges.
Forslagsstiller arrangerer åpent informasjonsmøte	Nei Ikke aktuelt
Barn og unge inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og også medvirke til utformingen. (Det avtales mellom forslagsstiller og kommunen om metode for medvirkning.)	Nei Ikke aktuelt

Planlagt fremdrift

Innlevering av planforslag	April/mai 2025
Førstegangsbehandling	
Er det enighet om fremdriftsplan for planarbeidet?	Ja
Er det behov for dialogmøter med kommunen underveis?	Ja
Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15?	Ikke vurdert, men kan være hensiktsmessig.
Kommunen skal bidra med:	1. Utredningsarbeid 2. Oppmåling/geodata 3. Veiledning
Kommunens merknader:	Kommunen bidrar med: Innmåling av teknisk infrastruktur Veiledning knyttet til vern og tilpasning Forslag til utforming og justering av tilstøtende gaterom, fortau og forplass ved inngangsparti i Møllervegen. Dialog med overordnede myndigheter.

Konsekvensutredning

Utløser planen krav om konsekvensutredning etter pbl. § 4-2 og forskrift om KU, med eller uten planprogram? Hvordan vil kravene i tilfelle kunne bli ivarettatt? Veiledning: 1. Lovdata: Forskrift om konsekvensutredninger 2. Regjeringen: Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven	Nei
Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart	Ikke aktuelt
Det er enighet om utarbeidelsen av planprogram.	Ikke aktuelt
Kommunens merknader	Kulturminner/Vern/Miljø Behandles i ROS-analyse.

Vedlegg

Følgende dokumenter med tittel må vedlegges anmodning om oppstartsmøte: 1. Kart med ønsket planavgrensning og planskisse 2. Innledende stedsanalyse 3. Enkle skisser av den planlagte bebyggelsen og snitt med plassering av denne og tilliggende områder/naboer Eventuelle andre dokumenter som vedlegges utfylt skjema oppføres også med tittel.	Vedlegg: 1. Planavgrensning med planskisse 2. Stedsanalyse 3. Skisser etasjeplaner 4. Skisser snitt 5. Skisser fasader og illustrasjoner 6. Kartutsnitt med teknisk infrastruktur 7. 8. 9. 10.
--	--

Utbyggingsavtale

Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?	Nei
Kommunens merknader	

Rekkefølgebestemmelser – som er aktuelle på oppstartstidspunktet. Det tas forbehold om at det under planarbeidet kan vise seg å være flere aktuelle rekkefølgebestemmelser

Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)	Ja
Godkjent utomhusplan	Ja
Leke- og møteplasser	Nei
Kjøreveg	Nei
Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun	Det kan bli lagt rekkefølgekrav til gjennomføring og utbedring av direkte berørte tilstøtende fortau og gateareal.
Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg	Nei
Vann- og avløpsnett	Nei
Høyspentledninger	Nei
Renovasjon	Nei
Annet	
Kommunens merknader	Det vil ikke stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av omregulert gateareal i Møllerveien, men utbedring og opparbeidelse av fortau/forplass langs fasade og innganger vurderes som et mulig relevant rekkefølgekrav.

Oppstartsmøte holdes i henhold til [plan- og bygningsloven § 12-8](#) og [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#).