



Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS)	18.10.2018	096/18
Kommunestyret (KS)	31.10.2018	070/18

Arkiv: GBNR - 38/500, FA - L12, HistSak - 12/2560,
KOM - 1259, PLANID - 20020001b
Sakshandsamar: Øyvind Lunde

Arkivsaknr: 16/1682 - 84

Områdereguleringsplan for Rong senterområde - planID 2017 0005

Utgreiing:

Utval for drift og samfunnsutvikling (UDS) vedtok i møte 15.02.18, sak 008/18, å leggje forslag til områdereguleringsplan for Rong senterområde ut til offentlig ettersyn.

Høyringsfristen vart fastsett til 01.06.18. Det vart akseptert førespurnad frå Hordaland fylkeskommune om utsett uttalefrist. Uttalen vart motteke i brev datert 25.09.18.

Det er motteke 10 offentlege og 11 private uttalar.

Det har vore gjennomført dialogmøte med Fylkesmannen, men det er ikkje retta motsegn mot planforslaget.

UDS behandla saka etter offentlig ettersyn i møte 06.09.18, sak 89/18. Utvalet bad administrasjonen om å sørge for at det vart gjort ein del spesifiserte endringar i plankart og føresegner før vidare behandling.

Justert planforslag vert lagt fram for UDS for ny behandling med tanke på å tilrå endeleg godkjenning.

Dokument vedlagt saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
13.04.2018	125920010001_Plankart_A0_20180412	66535
07.09.2018	Områdereguleringsplan for Rong senterområde	76428
25.09.2018	Gnr/bnr 38/500 m.fl. Rong senterområde - melding om vedtak i områdeplan og vedtak til søknad om samtykke til utviding av handelsareal	80247
10.10.2018	125920170005_Plankart_A0_20181010	81777

10.10.2018	125920170005_Føresegner_2018.10.10	81778
10.10.2018	Rong_sentrum_Planskildring_2018.10.10	81779
10.10.2018	Merknader oppsummering-kommentar Rong senterområde 28.09.2018	81823

Planforslaget

Forslaget gjeld områderegeringsplan for Rong senterområde.

Planen er utarbeidd som offentleg plan, med Øygarden kommune som forslagsstillar. Multiconsult har vore kommunen sin plankonsulent frå 13.03.14. Dei overtok då etter Rambøll as.

Formålet med reguleringa/omreguleringa

Hovudføremålet med planen er fortetting og vidareutvikling av kommunesenteret på Rong. Området skal få tydelegare tettstadspreg med miljøgate og eit tettare utbygd sentrum. Rong skal vere eit kommunalt servicesenter med eit mangfald av funksjonar og aktivitetar. Områderegeringsplanen skal leggje til rette for stadutvikling som i større grad knyter seg mot sjøen og tilgrensande grønne kvalitetar.

Forhold til overordna planar

I kommuneplan 2014-2022 er heile Rongøy vist som område for Busetnad og anlegg med plankrav.

Reguleringsforslaget er i tråd med forslag til kommunedelplan for Rongøy. Denne overordna planen har lagt ute til offentleg ettersyn samstundes med områderegeringsplanen.

Arealet på land i områdeplanen er vist som sentrumsføremål i kommunedelplanen.

Førstegongs behandling

Utval for drift og samfunnsutvikling (UDS) vedtok altså i møte 15.02.18, sak 008/18, å leggje forslag til områderegeringsplan for Rong senterområde ut til offentleg ettersyn.

Forslaget som vart lagt ut bestod av:

- plankart i målestokk 1:1000, datert 02.03.18
- reguleringsføresegner, sist revidert 02.03.18
- planskildring, datert 02.03.18

Høyringsfristen vart fastsett til 01.06.18.

Ved behandling av saka i UDS møte 06.09.18 var det gjort mindre endringar i plankartet og føresegner i høyringsperioden etter krav frå Hordaland fylkeskommune. Endringane gjaldt å vise automatisk freda kulturminne, og innarbeide rekkefølgeførekrav til arkeologisk utgraving av desse.

Høyringsfråsegner

Planforslaget låg ute xstil offentleg ettersyn i perioden frå 14.03 til 01.06.18. I same periode vart forslaget sendt på uttale til mellom anna regionale myndigheiter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for, og tenesteområde i kommunen.

Mottekne uttalar følgjer som vedlegg til saka.

Hovudtrekka i merknadene er refererte nedanfor.

Offentlege uttalar:

Fylkesmannen i Hordaland, 06.07.18:

Fylkesmannen ønskte dialogmøte om følgjande tre forhold ved planen:

- Bustadområde B8 nordaust i planområdet
- Småbåtanlegget ved Ternholmen
- Akvakulturområda

Desse vart vurdert til å kunne vera konfliktfulle når det gjeld nasjonal arealpolitikk.

Fylkesmannen viste til at B8 er lagt inn i strid med kommuneplanen. Området vil kome i vesentleg konflikt med byggeforbodet mot sjø i plan- og bygningslova § 1-8.

Småbåtanlegget vart vurdert som eit for omfattande tiltak når det gjeld strandsonevernet.

Fylkesmannen vurderte det slik at dei 3 akvakulturområda vist i planforslaget ikkje passar inn i ei vidare sentrumsutvikling på Rong.

Det vart gjennomført dialogmøte med Fylkesmannen om planen den 19.06.18.

Frå Fylkesmannen deltok: fylkesmann Lars Sponheim, avd.direktør Kjell Kvingedal, fagdirektør Egil Hauge, seniorrådgjevar Morten Sageidet og planrådgjevar Sara Nordahl. Frå Øygarden kommune deltok ordførar Børge Haugetun, leiar UDS Ottar Vik, kommunalsjef Råmund Skjold og einingsleiar Øyvind Lunde.

Det vart konkludert med følgjande:

- Bustadområde B8 nordaust i planområdet utgår
- Småbåtanlegg VKA1/2 består. Viktig og sentralt plassert anlegg.
- Akvakulturområde VA1-VA3 ut av planen. Bind opp vidare utvikling av sjøareala på ein uheldig måte.

Det vert ikkje fremja motsegn frå Fylkesmannen dersom nemnde endringar vert utført. Fylkesmannen vil elles vurdere spørsmålet om motsegn på nytt.

Fylkesmannen minner om at ein alltid må vurdere krav til ny medverknad frå andre partar ved endringar av planen etter offentleg ettersyn.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Bustadområde B8

Det synes uheldig å ta det attraktive bustadområdet B8 ut av planen. Anslagsvis er det estimert for oppføring av 106 bustadar i B8. Det er estimert for oppføring av 365 bueiningar i planen totalt.

Det er altså mykje bustadområde igjen i planen sjølv om ein fjernar bustadområdet B8 i denne omgang.

Ser ikkje grunnlag for å gå i drøftingar med Fylkesmannen om eit evt. redusert bustadområde på denne staden.

Akvakultur

Akvakulturnæringa er ei viktig næring. Ein har likevel forståing for Fylkesmannen sitt synspunkt om at akvakulturområda er uheldig plassert med tanke på vidare utvikling av sjøarealet rundt Rong sentrum.

Gjevne akvakulturkonsesjonar eksisterer likevel vidare sjølv om ein ikkje regulerer til dette føremålet.

Dei 3 områda for akvakultur er vist tilsvarande i forslaget til kommunedelplanen for Rong som også er under arbeid.

Ein kunne tenkt ei løysning med å trekke plangrensa for både kommunedelplanen og områdereguleringsplanen nærare land for å unngå å ha akvakulturområda med i planane. Dette for å utsetje å ta stilling til reguleringsføremålet i det aktuelle sjøområdet.

Tilfellet er likevel at dei 3 akvakulturområda er regulert i den gjeldande kommuneplan (2006-2014), samt i reguleringsplanen for Rong som vart vedteken av Øygarden kommunestyre 11.12.2002.

Akvakulturområda vil med det bestå vidare med ei slik løysning. Dette altså i strid med Fylkesmannen sitt krav om fjerning av akvakulturområde.

Sjøområda kring akvakulturområda er i forslag til sentrumsplanen regulert med føremålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Det er opna for akvakulturetablering også i område med denne type føremål.

Forslaget til føresegner fremjar likevel ikkje vidare akvakulturetablering her utover fortøyning av slike anlegg:

Føresegner – pkt 10.2.1:

«Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for naudsynt fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, varmpumper, straum- og telenett.»

Nye akvakulturanlegg kan uansett ikkje etablerast utan at det ligg føre konsesjon etter akvakulturlova.

Rådmannen tilrår å imøtekome Fylkesmannen sine innvendingar om fjerning av akvakulturområde i områdereguleringsplanen. Dette ved å redusere planområdet slik at akvakulturområda ikkje lenger inngår i planområdet.

Kommunedelplanen vil ta stilling til føremål i sjøområdet. I sak om kommunedelplan Rong tilrår rådmannen at Akvakulturformålet vert erstatta av føresegnsområder som synleggjer eksisterande konsesjonar etter akvakulturlova.

Som tidlegare nemnd er det ein unytta akvakulturlokalitet avsett i kommuneplanen om lag 1 km nord for sentrumsplanen. Dette i området ved Krabbejoneset.

Denne bør som eigen sak vurderast som alternativ plassering for akvakulturetablering.

Hordaland fylkeskommune, Fylkesutvalet 30.08.18

Hordaland fylkeskommune behandla planforslaget i Utval for kultur, idrett og regional utvikling 21.08.18 og i Fylkesutvalet 30.08.18.

Det vart fatta følgjande samrøystes vedtak i tråd med Fylkesrådmannen sin innstilling:

«1.

Utval for kultur, idrett og regional utvikling ønskjer å stø opp om utvikling av Rong til eit attraktivt senter. Planen har mål og verkemiddel for å vende staden mot sjøen og gjere Rong sentrum tettare, med miljøgate og eit mangfald av funksjonar og aktivitetar i samsvar med

Regional plan for attraktive senter.

2.

Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at planframlegget har mange gode kvalitetar som vil styrke Rong som eit attraktivt senter og ein god stad å bu på. Det er lagt til rette for eit nett av stiar, parkar, møteplassar og kopling mellom sentrum og sjø. Universell utforming er vektlagt. Planen samsvarar også med retningsliner i Regional plan for folkehelse.

3.

Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at Bustadføremål B8 vil dominere landskapet frå sjøen og ikkje ivareta omsynet til strandsona på ein god måte. Utvalet rår til at føremålet vert trekt lenger unna sjøen, redusert i omfang eller tatt ut av planen.

4.

Med heimel i Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel gir Fylkesutvalet samtykke til utviding av handel for på Rong slik det er søkt om. Flytting og utviding av handel er innanfor planlagt areal for handel i samband med områdeplan for Rongøy, og omfang handel er i samsvar med senterstruktur og omland. Utvidinga er også i samsvar med Regional plan for attraktive senter og regionale føresegn.»

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Rådmannen er nøgd med positive tilbakemeldingar på planforslaget slik det framgår av pkt. 1. 2 og 4 i vedtaket.

Til liks med Fylkesmannen er også Hordaland fylkeskommunen negativ til bustadområde B8 slik det ligg føre i planforslaget.

Rådmannen tilrår at ein tek området ut av planen. Nye vurderingar i forhold til å trekke bustadområdet lengre frå sjø eller redusere omfanget vil truleg medføre forseinka framdrift i planarbeidet.

B8 vert likevel vurdert som eit attraktivt område for bustadbygging, som kan vurderast på nytt ved seinare høve.

Hordaland fylkeskommune om kulturminne, 11.06.18:

Id 95514 må ha arkeologisk utgraving før realisering av rundkøyring (o_SAA) eller ny veg med veggrunn til kulturhuset (o_SKV2).

Id172015 må ha arkeologisk utgraving før realisering av veg med veggrunn til kulturhuset (o_SKV2). Må merkast med #15 i plankartet.

Tekst med rekkefølgekrev til utgraving må takast inn i føresegnene:

«Før realisering av føremål o_SAA eller o_SKV2 med tilhøyrande annan veggrunn skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet Askeladden id 95514, som er merka som område for føresegn #14. Utgravinga skal gjerast før det første av dei to føremåla skal realiserast.

Før realisering av o_SKV2 med tilhøyrande annan veggrunn skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet Askeladden id 172015, som er merka som område for føresegn #15.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett.»

Dersom det ikkje vert gjort endringar i tråd med dette, så må spørsmålet om motsegn avklarast med Hordaland fylkeskommune.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Rådmannen tilrår å imøtekomme Hordaland fylkeskommune sitt krav om endring av planart og føresegnar i høve automatisk freda kulturminne.

Bør også setjast rekkefølgekrav til utgraving av kulturminne før utbygging i sjølve B3 området.

Statens vegvesen, 01.06.18:

Vegvesenet har følgjande merknadar:

- Reguleringsplankartet må ha med seg utsnitt som viser vertikalnivå der dette er aktuelt. Mellom anna vil dette gjelde viadukt/bru område o_SVT (ved BI1) , undergang g/s veg ved Rong senter og o_SKV6 der denne kryssar under fylkesvegen.
- I område LF8 må eksisterande bygg markerast med symbol for bygg som det er føresetnaden at skal fjernast. Eksisterande avkøyrslar må i plankartet visast med stengesymbol og det må vere knytt rekkefølgekrav til stenging.
- Område BV1 har etter det vi kan sjå heile 3 avkøyrslar. Talet på avkøyrslar bør reduserast der dette er mogeleg. Spesielt er vi kritisk til plasseringa av avkøyrslar tett opp mot framtidig rundkøyring. Denne avkøyrsla vil i verste fall føre til at det oppstår ei tilbakeblokkering av trafikken her.
- Område o_SPP8 har regulert avkøyrslar frå nord. Avkøyrslar må fjernast.
- Statens vegvesen minner om at tekniske teikningar må vere ein del av sentrumsplanen. Tekniske planar skal følgje plansaka når denne er ute til offentleg ettersyn og må ligge som eit vedlegg til vedtatt plan.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Vertikalnivå

Det vert tilrådd å imøtekomme vegvesenet sitt krav om at reguleringsplanen skal vise utsnitt av aktuelle vertikalnivå.

LF8 - friluftsmål

LF8 omfattar heile bustadtomta med gnr/bnr 38/171, med etablert bustadhus og garasje. I tillegg omfattar området mindre del av bustadtomta 38/60. Det er ikkje bygt på denne delen av eigedom.

Det er køyring på gangvegen langs med fylkesveg 229 for tilkomst til og frå 38/171. Det er vanskeleg å snu bil inne på eigen eigedom. Det vert av den grunn rygga inn på gangvegen.

Grunneigar har også uttalt seg til planen. Ho ønskjer området regulert til frittliggjande bustadformål.

Med omsyn på trafikktryggleik har rådmannen forståing for vegvesenet sitt krav om å regulere for fjerning av bygg og stenging av avkøyrsla.

Det er likevel her tale om moderat trafikk på gangvegen, med køyring berre til og frå denne bustaden. Dette på ei strekning av vel 80 meter. Gang- og sykkelvegen har ei breidde på ca. 3 meter.

Det er vanskeleg å finne alternative løysningar for tilkomstveg til bustadtomta. Då må ein i så tilfelle gjere kraftige inngrep i bustadtomta sørom. Det er terrengmessige hindringar med tilkomst frå vest.

Direkte avkøyrsla til fylkesvegen med kryssing over gangvegen vert ikkje vurdert som ei heldig alternativ løysning.

Problemet med å unngå rygging inn på gangvegen kan løysast ved evt. å ta i bruk utvida snuareal inn på naboeigedomen i nord.

Vegvesenet meiner det må setjast rekkefølgekrav til fjerning av bygg og fjerning av avkøyrsla, utan at det er nemnd noko konkret om kva kravet skal rettast opp imot.

Det naturlege synes å vera at eit evt. rekkefølgekrav vert knytt opp mot etablering av rundkøyringa (o_SAA).

Ein kan framleis bu i bustaden sjølv den er føreset fjerna, og eigedomen er regulert til friluftsområde.

Det vil likevel ikkje bli opna for å utføre nye tiltak som er i strid med FL føremålet.

Situasjonen med rygging inn på gangvegen vil likevel ikkje bli løyst med grunnlag i reguleringsplanen før rundkøyringa evt. ein gong vert etablert.

Rådmannen meiner i utgangspunktet at bustaden kunne bestått som bustadtomt under føresetnad av at det vert etablert tilfredsstillande manøvreringsareal på naboeigedomen i nord for å unngå rygging inn på gangvegen. Samt at siktforholda vart utbetra for køyring inn på gangvegen.

Det kunne i tillegg ha vorte knytt restriksjonar i føresegnene mot vidare utbygging av tomta til bustadføremål.

Det har vore kontakt mot vegvesenet undervegs i planprosessen med tanke på å finne løysningar med tanke på å kunne oppretthalde 38/171 som bustadtomt utan at ein har lukkast.

Etter ei totalvurdering vil rådmannen tilrå å akseptere vegvesenet sine krav. Bygg i LF8 området vert regulert med symbolet kryss for fjerning, samt at det vert regulert for stenging av avkøyrsla. Det vert tilrådd rekkefølgekrav til utføring av dette knytt opp mot etablering av rundkøyringa (SAA).

Omsynet til trafikktryggleik er avgjerande for rådmannen sin vurdering.

Avkøyrslar til BV1, bensinstasjonen.

Det er innteikna 3 avkøyrsler til området.

Terrengnivået i austre del av området er lågare enn i vest. Det bør vera høve til eigen avkøyrsla her.

Rådmannen forstår argumentet om at det kan vere uheldig med avkøyrsla tett opp mot rundkøyringa.

Meiner likevel at trafikkmengda i området er så liten at faren for tilbakeblokkering er liten.

Kan evt. vurdere om de er mogleg å flytte avkøyrsla litt austover.

Dersom ein ikkje opnar for avkøyrslane her så vil det vera ei ulempe i forhold til trafikkavviklinga til og frå bensinstasjonsområdet. Og gjerne i forhold til å kunne innordne området best mogleg.

Det vil også skape meir trafikk på interne vegar i området opp mot Fjordparken. Rådmannen tilrår at avkøyrslane vert oppretthaldne slik det er gjort forslag om.

Avkøyrslane mot o. SPP8

Gjeld avkøyrslane til parkeringsplass like sørom bensinstasjonsområde BV1.

Det er regulert eigen avkøyrslane til parkeringsplassen. Avkøyrslane kan med det takast vekk i tråd med vegvesenet sin kommentar.

Fiskeridirektoratet, 01.06.18:

Ingen merknadar.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018.

Kommentar frå rådmannen:

Teke til orientering.

Kystverket, 31.05.18:

Det er ei bilei innanfor akvakulturområde (VA1). Kystverket ber om at området vert redusert så det ikkje strekkjer seg så langt ut i bileia.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Jfr. kommentar til Fylkesmannen sin uttale over. Det vert tilrådd å fjerne VA1 som akvakulturområde ved å flytte plangrensa.

Bergen Hamn, 16.04.18:

Viktig å avsetje tilstrekkeleg areal til allmenn ferdsel til sjøs.

Bør ikkje setjast av større areal i sjø til enkeltinteresser enn det som er naudsynt.

Korkje molo eller småbåthamn er i strid med dei interesser som Bergen Hamn skal ivareta.

Det vert bedt om planteikning av bølgebrytar når den er ferdig. Det same gjeld for utfyllingar i sjø.

Det vert påminna om naudsynte godkjenningar for tiltak i sjø etter hfl. § 27 første ledd.

Kommentar frå plankonsulent: Ikkje motteke

Kommentar frå rådmannen

Teke til orientering.

Mattilsynet, 18.04.18:

Ingen merknadar.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Teke til orientering

Avinor, 07.05.18:

Planområdet råkar ikkje høgderestriksjonsflatar/hinderflatar i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn Flesland.

Heller ikkje berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanlegg ved lufthavna.

Når det gjeld oppstilling av kranar vert det vist til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.

Planområdet er ikkje berørt av gjeldande flystøysonar for Bergen lufthavn.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Teke til orientering.

NVE, 09.05.18:

Ingen merknadar.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Teke til orientering

Statnett, 21.06.18:

Statnett uttalar seg til planen ved å ha fått konsesjon og overteke eigarskapet frå BKK Nett til 300 kV jordkabel som ligg langs fv.561 gjennom planområdet.

Uttalen må sjåast i samheng med det som framgår av referat frå samhandlingsmøte mellom Statnett og Øygarden kommune.

Statnett vil ikkje gje samtykke til at det vert utført tiltak rundt den eksisterande 300 kV kabelen før ny forbindelse er på plass og i stabil drift.

BKK Nett byggjer no ny 420 kV forbindelse mellom Kollsnes og Modalen transformatorstasjonar. Den er planlagt satt i drift og overteken av Statnett i 2019/2020.

Tekniske løysningar knytt til jordkabelanlegget må vurderast i forkant av dette. Dette arbeidet er satt i gang.

Kostnadar med evt. prosjektering og gjennomføring av mellombels eller permanent omlegging av kabelen må dekkast av tiltakshavar.

Ein evt. omlegging av kabelen krev anleggskonsesjon etter energilova.

Til plankartet vert det gjeve merknad til at det manglar omsynssone langs 300 kV kabelen.

Denne må innarbeidast i tråd med det som framgår av føresegnene.

Føresegner pkt. 11.3.1 må endrast. Statnett vil ikkje tillate tiltak innanfor byggeforbodsbeltet på 4 meter langs med kabelen. To meter på kvar side.

Det må knytast rekkefølgjekrav i §4 til utføring av vegtiltak som påverkar jordkabelen. Desse kan ikkje setjast i verk før løysning med 300 kV kabelen er avklart med Statnett, og evt. konsesjon etter energilova ligg føre.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Følgjande restriksjonar gjeld i følgje reguleringsføresegnene i forhold til tiltak nær 300 kV kabelen som ligg langs austsida av fylkesveg 561 gjennom planområdet. Jfr. gjeldande reguleringsplan godkjent 27.10.1994/29.01.1997:

«2.4.Høgspenkabel - restriksjonar.

2.4.1.

Innanfor fareområdet knytta til jordkabelen, eit nærbelte på 4 m, 2 m rekna frå senter jordkabelanlegg, kan det ikkje utførast noko arbeid under overflata utan etter rimeleg varsel til eigar av kabelen; Bergenshalvøens kommunale kraftselskap (BKK). BKK skal gje løyve til arbeida og kunne ha oppsyn med arbeida for å sjå til at kabelanlegget ikkje vert øydelagt.

2.4.2.

Av omsyn til 300 kv høgspenkabel i lukka grøft langs RV 561, skal det i området nærare enn 24 m frå senterline kabelgrøft, gjelde restriksjonar på speningsarbeid. Alle former for spenningsarbeid skal meldast til eigar av kabelen; BKK.

Det skal nyttast ikkje- elektrisk tennsystem. Ladning pr. tennarintervall som vert tillete, verierar innanfor restriksjonsona. BKK vil leggje til grunn følgjande grenseverdier ved sprengingsarbeid.

Avstand til senter kabelgrøft.	Antall kg. Pr. tennarintervall.
< 2 m	Ingen spening.
2 - 5 m	1 kg/int.
5 - 10 m	2 kg/int.
10 - 15 m	4 kg/int.
15 - 20 m	8 kg/int.
20 - 24 m	14 kg/int.
24 m	Ingen restriksjonar.

BKK skal ha rett til å avgjera borplan og ladeplan for alle sprengingsarbeid. Syner til § 12 pkt. 12.4.»

Restriksjonar som nemnd i pkt 2.4.1 over er innarbeidd som faresone i pkt. 11.3.1 i føresegnene til områdeplanen på følgjande måte:

«Faresone H370: Innanfor faresone H370 til jordkabelgrøfta, eit nærbelte på 4 meter, 2 meter rekna frå senter jordkabelanlegg, kan det ikkje uforast noko arbeid under overflata utan etter varsel, med ein rimeleg varslingsfrist, til eigar av kabelen. Eigaren skal gje løyve til arbeidet og eventuelt ha tilsyn med arbeida for å sjå til at kanelanlegget ikkje vert øydelagt.»

Pkt. 2.4.2 over er innarbeidd i pkt. 11.1.2 som sikringssone i områdeplanen sine føresegner.

Statnett skjerpar altså kravet til restriksjonar innanfor 4 metersona langs kabelen. I denne sona vert det ikkje lenger opna for tiltak.

Som det framgår krev også Statnett at det vert innarbeidd rekkefølgekrav i føresegnene til utføring av vegtiltak som påverkar kabelen. Desse kan ikkje setjast i verk før løysning med 300 kV kabelen er avklart med Statnett, og evt. konsesjon etter energilova ligg føre.

Rådmannen meiner dette forholdet må avklarast nærare med Statnett før områdeplanen vert godkjent. Ein må avklare ordlyden i rekkefølgekravet, og kor strenge desse restriksjonane vert i praksis i forhold til å kunne gjennomføre tiltak ifølgje planen.

Rådmannen tilrår likevel ikkje å imøtekomme skjerpa krav til 4m sona nærast kabelen. Føresegn frå reguleringsplan (19970001) vert vidareført med endra tekst frå BKK til kabeleigar (som frå 1.1.2018 er Statnett).

Private uttalar:

Inger-Lise Dingstad Rong, 27.05.18.18:

Ønskjer at område B1 på gnr/bnr 38/7 vert omgjort til jordbruksareal.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen

Rådmannen har ingen særlege innvendingar mot dette endringsforslaget. Føreslege arealføremål er i tråd med gjeldande kommuneplan. Det er avsett tilstrekkeleg areal til bustadføremål i planen sjølv om dette utgår.

Rong gard grendalag v/Vidar Hitsøy, 31.05.18:

Rong grendalag ønskjer å vise sin interesse for utbygging av båthamna ved Ternholmen. Dei ønskjer å starte eit båtlag som kan byggje ut båthamna. Alternativt at grendalaget startar eit privat selskap for å ivareta utbygginga.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Teke til orientering.

Småbåthamna er føreslege regulert som offentleg føremål. Kommunen må ta stilling til spørsmålet om etablering og drift som eigne sakar.

Håkon Rong, 16.05.18:

Håkon Rong har innvendingar mot bustadfelt B3.

Gnr/bnr 38/60 i dette området er allereie utbygt. Kan ikkje setje opp bygning i hagen til denne

eigedomen.

For bnr. 60 vil 16 meter høge bygningar stenge for den einaste sjøutsikta i sør gjennom Vågsbotn.

På gnr/bnr 38/751 er det fulldyrka jord. Det kan då ikkje byggjast 16 meter høge bygningar her.

Det vert vist til planomtalen side 55, som seier at detaljplanane må drøfte konsekvensar for naboar og minimere ulempene.

Håkon Rong har også innvendingar mot bustadfelt B4 og BFS4.

Korkje i B4 eller BFS4 er det plass til fleire bygningar utan å måtte bygge inne på sjølve eigedomane. Dette kan ikkje gjennomførast.

Vidare har Håkon Rong innvendingar mot oppføring av bygningar med 4-5 etasjar i område B6. Dette vil stenge for utsikt til Hjeltefjorden for bnr. 152 og 587.

I område B6 kan det etablerast parkeringsplass for båthamna samt grøntområde.

Avslutningsvis har Rong merknadar til ny samleveg til idrettsområdet, SKV2. Her gjeld same restriksjonar som han nemner for B3.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Det er ikkje tvil om at ein frå einskilde etablerte bustadar vil få redusert utsikt som følgje av konsentrert utbygging med blokker.

I arbeidet med detaljreguleringsplanar og byggesaker må ein likevel forsøke å finne løysningar som om mogleg kan redusere denne type negative konsekvensane.

Det er i tråd med overordna politikk å bygge konsentrert i senterområda. Det er ikkje mogleg å gjere dette utan det kan medføre konsekvensar som t.d. tap av utsikt.

I «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» framgår bl.a. følgjande:

«4.3 I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.»

Regional plan for areal og transport for bergensområdet 2017-2028 har vidare bl.a. følgjande målsetjing:

«Det skal vere høg arealutnytting i sentrumsnære område med høg kvalitet i utbygginga.»

Rådmannen meiner at områdereguleringsplanen på ein god måte legg til rette for utbygging som er i tråd med nemnde føringar.

Om lag 8 dekar jordbruksareal er føreslege omdisponert til bustadføremål i B3 området.

Det er uheldig å bygge ned jordbruksareal. Men ved konsentrert utvikling i tettstodområdet vil presset på arealforbruket til utbygging venteleg bli mindre på verdifulle landbruksområde utanfor tettstodområdet.

Wenche Orkelbog, 23.05.18:

Uttalar seg i høve bustadtomta med gnr/bnr 38/171.

Ho viser til at det er bygt på tomta. Forventar med det at den vert regulert som BFS område. Ho viser til at ho har løyve til å køyre på gangvegen.

Når det vert forbode å rygge ut i gangvegen og det er umogleg å snu på eigen tomt. Forventar ho at kommunen kjem med løysningsforslag til problemet utan at ho vert belasta økonomisk.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Det vert vist til kommentarane til Statens vegvesen sin uttale når det gjeld denne eigedomen. Det er sjølvsagt klare krav til prosess og grunneigarkontakt i høve gjennomføring av rekkefølgekrevet.

Norgeshus, 29.05.18:

B2 feltet bør utvidast til også å omfatta gnr/bnr 38/166. Det vart i 2013 prosjektert bygg på 38/166. Vidare arbeid stoppa opp i påvente av sentrumsplanen.

Eigedomen 38/166 er eit mindre delområde av B1. Det er krav til regulering av heile området.

Planen slik den ligg føre vil forseinke og fordyre utbygging på 38/166.

Utnyttingsgraden er for liten til å vera i eit område meint for fortetting. Forslag om å auke denne frå %BRA=30% til %BRA=45%.

Norgeshus har også kommentarar til føreslegen utnyttingsgrad i område BFS8. Norgeshus eig 38/637 og 638 her.

Her er det missforhold mellom plankart (%BYA=20%) og føresegner (%BRA=20%). Uansett er dette for låg utnytting i eit fortettingsområde.

Bør aukast til %BYA=30% eller %BRA=45%.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Det er tilrådd å redusere område B1 etter merknad frå grunneigar. Det er med det naturleg å slå resten av B1 saman med B2.

Det vert tilrådd å i møtekomme merknad til utnyttingsgrad. Slik at utnyttingsgraden i område B1/B2 vert auka til %BRA=45 %.

Utnyttingsgraden i område BFS8 kan aukast til %BYA=30 %.

Dette er sentrumsnære område der det er ønskjeleg med forholdsvis tett utbygging.

Advokatfirma PRETO & CO, 07.05.18:

Advokatfirmaet PRETO & CO ved adv. Bjørn Eirik Ingebrigtsen bistår Ingrid Haugetun.

Haugetun har følgjande merknadar til planen:

- «1. Rundkjøringen bør kunne etableres et annet sted langs hovedveien, enten lenger sør eller nord. Hennes eiendom ville da ikke bli berørt.
2. For det tilfellet at rundkjøringen ikke kan etableres i annet område, bør den tilpasses i plassering og omfang slik at den berører hennes eiendom i minst mulig grad. Rundkjøringen bør lages minst mulig innenfor det forsvarlige, samt trekkes lengt mulig mot øst.»

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Det har vore tett samarbeid med Statens vegvesen i heile planprosessen. Mykje av kontakten har vore knytt til å finne dei beste løysningane for rundkøyninga.

Det har også vore vurdert andre typar kryssløysning, men løysning med rundkøyning vert vurdert som den beste. Ikkje minst med tanke på trafikktryggleik, men også i forhold til trafikkavvikling.

I utgangspunktet såg vegvesenet behov for enno større rundkøyning enn det som planen opnar for å kunne opparbeide. Planen opnar for etablering av rundkøyning med ein ytre diameter på 32 meter.

Vegnormalane har klare krav til utforming av rundkøyningar. Dette gjeld også for tilfartsvegane til rundkøyningar. Desse må strammast opp inn mot rundkøyninga for å sikre gode siktforhold. Av den grunn er det vanskeleg å finne fleksible løysningar for desse med tanke på bl.a. tilpassing til eksisterande busetnad.

Dersom rundkøyninga vert plassert lengre sør vil dette medføre store konsekvensar for butikkssenteret.

Dersom den vert plassert lengre nord vil det medføre konsekvensar for fleire eksisterande bustadar.

Rådmannen tilrår å oppretthalde reguleringsplanen sitt forslag til rundkøyning. Ein har likevel forståing for dei negative konsekvensane dette vil ha for dei som vert direkte råka av anlegget når det ein gong vert etablert.

Det er sjølvsagt krav til god prosess og grunneigaravklaring i forkant av etablering av veganlegget.

Anton Rong, 31.05.18:

Har ikkje fått kome med innspel i planprosessen.

Rundkøyninga er alt for stor.

Bustadområdet med gnr/bnr 38/588 og 38/196 kan ikkje nyttast til høgblokker. Fortetting kan skje etter nærare drøftingar.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar

datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Det har vore ein open reguleringsprosess med formelle høyringar der det har vore opna for innspel.

I tillegg har det vore gjennomført ein sentrumsdialog og halde folkemøte.

Det er i tråd med overordna politikk å bygge konsentrert i senterområda. Det er ikkje mogleg å gjere dette utan det kan medføre konsekvensar som tap t.d. av utsikt.

I «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» framgår bl.a. følgjande:

«4.3 I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.»

Regional plan for areal og transport for bergensområdet 2017-2028 har vidare bl.a. følgjande målsetjing:

«Det skal vere høg arealutnytting i sentrumsnære område med høg kvalitet i utbygginga.»

Rådmannen meiner at områdereguleringsplanen på ein god måte legg til rette for utbygging som er i tråd med nemnde føringar.

Det kan likevel ikkje byggjast blokker utan at dette er avklart i forhold til aktuelle grunneigarar.

Statens vegvesen har i dette tilfellet opna for å etablere ei rundkøyning som er mindre enn det dei i utgangspunktet hadde som krav.

Fiskarlaget Vest, 31.05.18:

Fiskarane opplever generelt ein stadig større konkurranse om areala, særleg i kystsona.

Det vert påpeika at fiskarane i utgangspunktet er positivt innstilt til anna næring og aktivitet, men fiskeri og andre næringar har eit heilt unikt forhold til sjøareal.

Det vert nemnd ulike døme på konfliktområde mot andre interesser.

Fiskarlaget Vest ser positivt på at ein i føresegnene har sett fokus på/vilkår i høve å unngå forureining frå småbåthamna.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Teke til orientering.

Rong Stål AS, 30.05.18:

Funksjonell strandsone må justerast slik at den følgjer strandlina langs heile området i B11. ved Ulvsundet.

Utnyttingsgrad i dette området må setjast til 65 % BRA, og byggehøgde 16 meter.

Grenseline mellom B1 og LF2 må trekkjast 15 meter sør.

Gangveg SGG4 må trekkjast lengre inn i høgdedraget for å unngå konflikt med parkeringsplass.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Rådmannen meiner at byggjegrensa mot sjø bør oppretthaldast i tråd med reguleringsforslaget. Det er strandsonekvalitetar i området som bør bevarast.

Det vil vera uheldig å trekke grensa for industriområde sørover. Dette kan opne for dominerande og uheldig industrietablert i høgareliggjande område.

Rådmannen ser at området kan tole ei høgre utnyttingsgrad enn det som ligg i planforslaget. Industriområdet er lite, og må kunne tole å utnyttast med høg konsentrasjon.

Terrengformasjon sørom industriområdet vil i stor grad skjule/neddempe verknaden av høge bygningar i området.

Høgastliggjande terrengnivå i området sørom er på over kote 20 meter.

Rådmannen tilrår at byggjehøgda kan aukast til 16 meter, og utnyttingsgraden til 65 % BRA.

Ein bør vurdere å justere gangveg o_SGG4 for å redusere inngrep i parkeringsplassen o_SPP2.

I ettertid har det kome spørsmål om kvifor parkeringsplassen (o_SPP2) er regulert som offentlig og ikkje privat.

Området o_SPP2 og industriområde BI1 har same eigar. Parkeringsplassen er tenkt knytt opp mot industriområdet.

Rådmannen ser ingen klare offentlege interesser i o_SPP2. Det vert tilrådd å endre føremålet til privat parkeringsplass.

Anne Grete Haugetun, 30.05.18:

Ønskjer at det vert gjort betre utgreiing av konsekvensane for gnr/bnr 38/157 i høve etablering av rundkøyring, miljøgate og endring av fylkesvegen.

Ønskjer også tilbakemelding på om det er planlagt etablering av forretningsbygg på 38/157 og to naboeigedomar. Det synes vist slik i planskildringa.

Det er lagt opp til oppføring av bustadblokker eller rekkehus i B4, B5 og B6. Kva vil det medføre for dei eigedomane i desse områda der det alt er oppført private einbustadar? Det vert bedt om nærare utgreiing av dette, samt tidsperspektivet.

Kan ein frykte oreiing for bygging av bustadblokker?

Det vert stilt spørsmål ved graden av involvering av private grunneigarar i planarbeidet.

Grunneigarane er opne for endringar og god utvikling av området. Men ein må ivareta dei som alt bur der.

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Det er ikkje opna for etablering av forretningsbygg på gnr/bnr 38/157.

Det er krav til detaljreguleringsplan for områda B4 og B5 før desse kan byggjast ut. Nærare avklaring av konsekvensar for eksisterande busetnad vert å avklare i denne samanheng.

Det har vore ein open reguleringsprosess med formelle høyringar der det har vore opna for innspel.

I tillegg har det vore gjennomført ein sentrumsdialog og halde folkemøte.

Evt. utbygging er føresett utført i privat regi. Ein har ingen kjennskap til om det er interesser i så måte.

Det er ingen konkrete planar om oreigning for oppføring av blokker. Evt. oreigning er uansett ikkje aktuelt utan at det har vore ein føregåande prosess med kontakt mot aktuelle grunneigarar.

Anita Solsvik, 31.05.18:

«KOMMENTARER TIL OMRÅDEREGULERING RONG SENTEROMRÅDE OG NY REGULERINGSPLAN RONG

1. Foreslår at B1, B2, B3, B4 og B5 beholdes som BSF områder. Dette fordi fortetting som innebærer å bygge 5 etg. boligblokker som omtalt på informasjonsmøte vil med høy sannsynlighet:

- Forringe Rong sentrum og eksisterende boligområder.
- Føre til lite attraktive boliger som vil være vanskelig å selge. Dette bl.a. p.g.a. lokasjon med lite attraktiv utsikt og mangel på uteareal.
- For å tiltrekke kjøpere som øker tilflytting til kommunen må det tilbys attraktive boliger. Det vil svært få som ønsker å flytte til Øygarden for å bo i blokk uten utsikt og uteareal. Dersom det skal bygges denne type boliger i kommunen, bør de plasseres med (sjø)utsikt, store balkonger og generelt høy standard. Uten dette vil det ikke gi ønsket tilflytting. I tillegg mangler det arbeidsplasser som kan gi vesentlig tilflytting.
- Eksempel på feilslått fortetting er gjort mange steder; blant annet på Askøy hvor de på Juvik bygget blokker i nærhet til handelssentrum. Disse leilighetene fikk ikke utbygger solgt. Kommunen kjøpte dem til slutt og bruker dem som sosialboliger, med det resultat at det er mye støy og politiet rykker ut til stadighet. Andre beboere i nærområdet har blitt redde for å gå forbi blokkene og området er forringet. Det samme vil kunne skje på Rong om foreslått reguleringsplan blir stående. (Personer som har sosiale utfordringer bør uansett ikke stigmatiseres ved å plasseres sammen som en ensformet gruppe).
- Det er bygget blokker på Ågotnes, men dette kan ikke sammenlignes med situasjonen på Rong da vi ikke har tilknyttet et mangfold av arbeidsplasser slik det er på Ågotnes.

2. Området ved Rong sentrum bør gjøres attraktivt for både eksisterende innbyggere, potensielle tilflyttere og besøkende. Dette gjøres ikke ved å bygge blokker langs veien. Sentrum på Rong bør være pent, innbydende og velfungerende slik at folk får lyst til å stoppe. Med blokker på begge sider av veien vil de fleste kjøre videre. Man besøker ikke Øygarden for å se på blokker og man flytter heller ikke til Øygarden for å bo i blokk i sentrum.

3. Andre steder i landet blir det nå ryddet opp i sentrum; industri og denne type bebyggelse blir flyttet til utkantene. Vi bør ikke gå motsatt retning her i kommunen.

4. Foreslår at B6 gjøres om til parkeringsplass for småbåthavn, park, badestrand og senterområde. Området bør også kunne benyttes til ulike arrangementer som f.eks julemarked eller liknende.
5. Det bør ikke plasseres industri i sentrum. Dette bør kunne plasseres samlet ved et nærliggende industriområde.
6. Foreslår at det bygges blokker i område B13 dersom det er behov for fortetting. Dette vil være en attraktiv beliggenhet, og gi en mye bedre mulighet for å lykkes.

POSITIVT:

1. Det er positivt at det skal bygges gangvei med belysning langs sjøen på østsiden (denne stien/gangveien bør ikke inneholde trapper som ble nevnt som en mulighet på orienteringsmøte, slik at den blir tilgjengelig for flest mulig).
2. Det er positivt at det skal anlegges park på østsiden av veien sør for bensinstasjonen.
3. Småbåthavn med gjestehavn er positivt, men er usikker på plassering.
4. Badestrand er positivt, men usikker på plassering.»

Kommentar frå plankonsulent: Jfr. vedlagte dokument med oppsummering av merknadar datert 28.09.2018

Kommentar frå rådmannen:

Områdeplanen har vore gjenstand for ein langvarig og omfattande prosess. Det har vore vurdert ulike løysningar for planlegging av dette sentrale sentrumsområdet i kommunen.

Ein har lagt til grunn dei føringane som plan- og bygningslovgevinga set for kommunalt planarbeid.

Slik rådmannen ser det har ein klart å ivareta alle dei ulike interessene som gjer seg gjeldande i denne type planarbeid på ein god måte.

Ein ser ikkje grunnlag for å gjere vesentlege endringar av planforslaget slik det er gjort forslag om.

Behandling i UDS møte 06.09.18.

UDS behandla plansaka etter offentleg ettersyn i møte 06.09.18, sak 89/18.

Det vart fatta følgjande samrøystes vedtak:

«Utval for drift og samfunnsutvikling har vurdert forslag til områdereguleringsplan for Rong senterområde på nytt med grunnlag i mottekne uttalar ved offentleg ettersyn.

Utvalet ber administrasjonen om å sørge for at det vert gjort følgjande endringar i plankart og føresegner før vidare behandling:

-Bustadområde B8 utgår. Området vert endra til friluftsområde ved utviding av LF4. GAA2 område med sti består som uendra. Byggegrense mot sjø vert flytta til område o_GF2.

-Plangrensa vert justert slik at akvakulturområda VAI-3 utgår av planområdet.

-Kulturminne med Id172015 og Id95514 må innarbeidast i plankartet i tråd med Hordaland fylkeskommune og Riksantikvaren sine krav. Det må innarbeidast rekkefølgekrev knytt til arkeologisk utgraving.

-Reguleringskartet må påførast utsnitt som viser vertikalnivå på veganlegg der det er aktuelt. Jfr. Statens vegvesen sin merknad.

-Bygg i område LF8 må markerast med symbol for fjerning. Eksisterande avkøyrsløp til området må visast med stengesymbol. Det vert innarbeidd rekkefølgekrav til utføring av dette knytt opp mot etablering av rundkøyringa (SAA).

-Avkøyrsløp mot parkeringsplass o_SPP8 vert teke vekk.

-Omsynssone langs 300 kV kabel må innarbeidast i plankartet i tråd med Statnett sitt krav. Rekkefølgekrav i forhold til tiltak langs med kabelen må avklarast nærare mot Statnett.

-Del av bustadområde B1 på gnr/bnr 38/7 utgår av reguleringsplanen. Arealføremålet vert vurdert i kommunedelplanen.

-Resterande del av B1 vert slått saman med B2. Utnyttingsgraden i område B1/B2 vert auka til %BRA=45 %.

-Utnyttingsgraden i område BFS8 vert auka til %BYA=30 %.

-Byggjehøgda i område BII vert auka til 16 meter, og utnyttingsgraden til 65 % BRA.

-Gangveg o_SGG4 vert justert for å redusere inngrep i parkeringsplassen o_SPP2.

-Parkeringsplass o_SPP2 vert endra til privat parkeringsplass.

Reguleringsføresegner og planskildring må endrast som følgje av nemnde endringar av plankartet.

UDS stiller seg elles bak rådmannen sine vurderingar av uttalar i saksutgreiinga.

UDS får planforslaget til ny vurdering etter at endringane er utført.

Utvalet vurderer det i utgangspunktet slik at endringane ikkje medfører krav til å leggje forslaget ut på høyring og offentleg ettersyn på nytt. Dette vert likevel å vurdere nærare ved ny behandling.

Evt. vert det vurdert behov for avgrensa høyring.

Tilleggspunkt:

- BKT2 vert redusert og tilpassa naudsynt areal for kloakkpumpeastasjon, SPP2 vert auka tilsvarende*
- B4 og B5 får redusert utnyttingsgrad og anna bustadmasse i høve til det som er vist i planen slik den er lagt ut.*

Grøntområdet mellom BOP6 og BOP5/B7 vert tilpassa den faktiske situasjonen og naturleg gangveg.»

Under følgjer ei betre synleggjering av dei endringane som er utførte etter at planen låg ute til offentleg ettersyn.

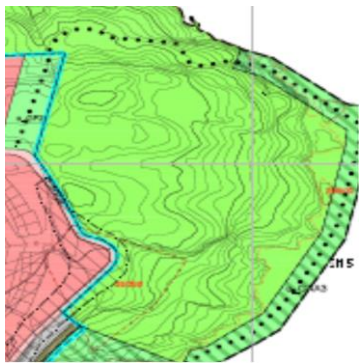
Områdereguleringsplan Rong senterområde – endringar etter offentleg ettersyn

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:

«Bustadområde B8 utgår. Området vert endra til friluftsområde ved utviding av LF4. GAA2 område med sti består som uendra. Byggegrense mot sjø vert flytta til område o_GF2.»



Forslag ved høyring



Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.
Endring i tråd med vedtak i UDS 06.09.18.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:

«Plangrensa vert justert slik at akvakulturområda VA1-3 utgår av planområdet.»





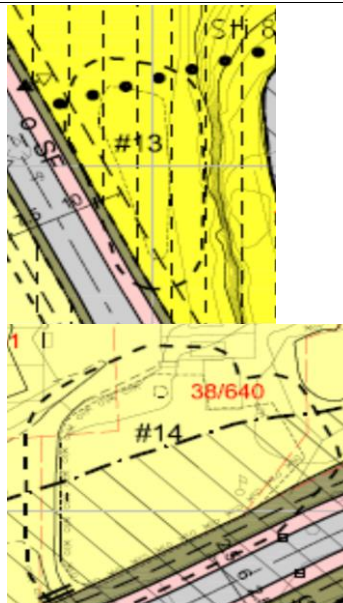
Forslag ved høyring



Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.
Endring i tråd med vedtak i UDS 06.09.18.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:
«Kulturminne med Id172015 og Id95514 må innarbeidast i plankartet i tråd med Hordaland fylkeskommune og Riksantikvaren sine krav. Det må innarbeidast rekkefølgekrav knytt til arkeologisk utgraving.»

Jfr. vedlagt plankart datert 12.04.18 som viser forslag utlagt til offentlig ettersyn.

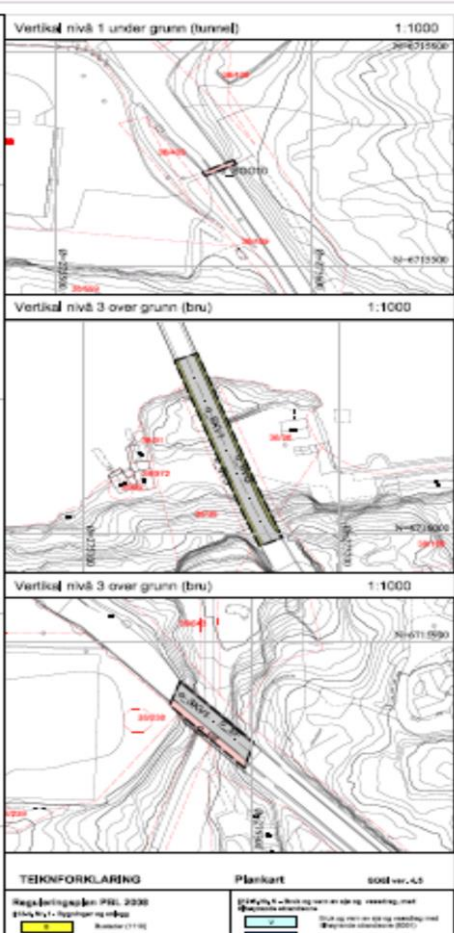


Forslag ved høyring.

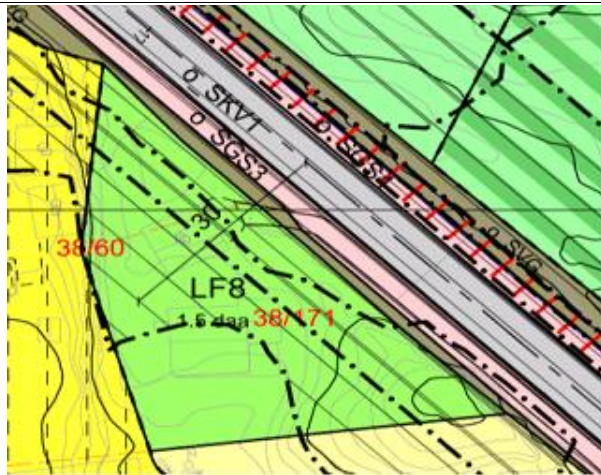
Endra forslag til møte i UDS 18.10.18. Føresegnssområde #14 er endra i tråd med kravet. #13 er innarbeidd som automatisk freda kulturminne, dette også etter krav frå HFK og Riksantikvaren. Rekkefølgekav knytt til utgraving av kulturminna framgår av pkt. 4.6.1 og 4.6.2 i føresegnene. Jfr. også pkt 12.1.4 og 12.1.5 om føresegnssområda vist på plankartet.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:
“Reguleringskartet må påførast utsnitt som viser vertikalnivå på veganlegg der det er aktuelt. Jfr. Statens vegvesen sin merknad.”

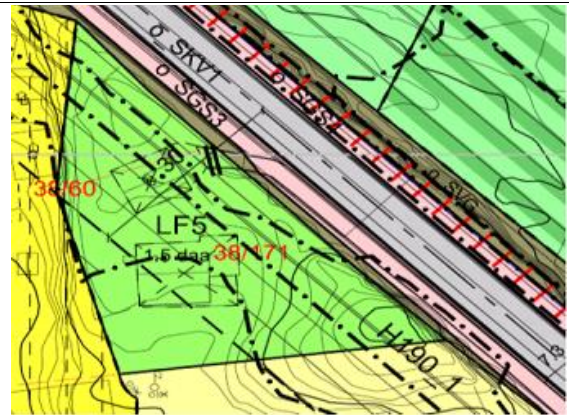
Jfr. vedlagt plankart datert 12.04.18 som viser forslag utlagt til offentlig ettersyn. Ikkje tidlegare vist vertikalnivå for bruar og undergang.

	
Forslag ved høyring.	<p>Endra forslag til møte i UDS 18.10.18. Endringane er utført i tråd med vedtak i UDS møte 06.09.18. Vertikalnivå innarbeidd i plankartet.</p>

<p>Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18: «Bygg i område LF8 må markerast med symbol for fjerning. Eksisterande avkøyrsløse til området må visast med stengesymbol. Det vert innarbeidd rekkefølgekrev til utføring av dette knytt opp mot etablering av rundkøyringa (SAA).»</p>	

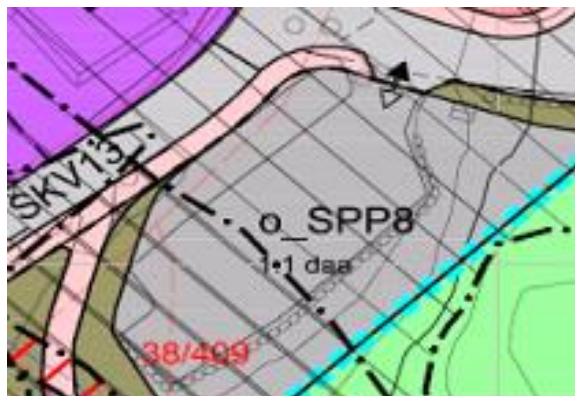


Forslag ved høring.

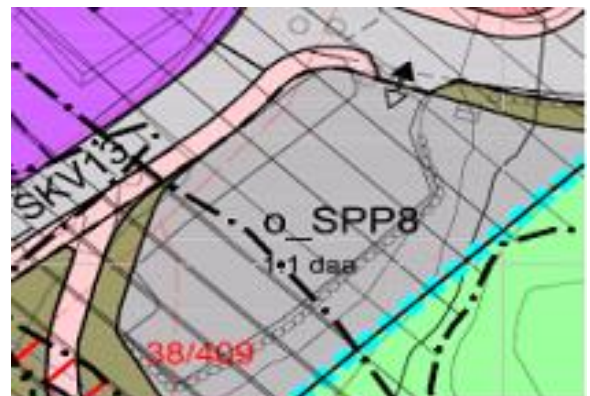


Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.
Endringane er uført i tråd med vedtak i UDS møte 06.09.18.
Området er endra frå LF 8 til LF5.
Rekkefølgekrav knytt til stenging av avkøyrsla framgår av pkt 4.5.1 i føresegnene. Kravet er knytt opp mot igangsettingsløyve for rundkøyringa.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:
“Avkøyrsllepil mot parkeringsplass o_SPP8 vert teke vekk.”

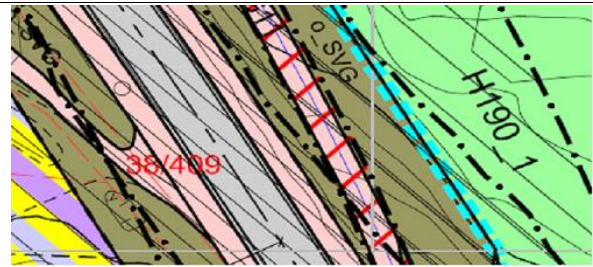
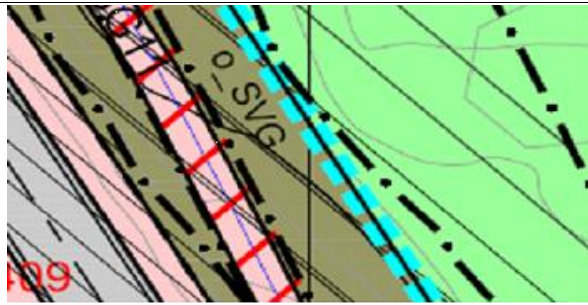


Forslag ved høring.



Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.
Endring er utført i tråd med vedtak i møte i UDS 06.09.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:
«Omsynssone langs 300 kV kabel må innarbeidast i plankartet i tråd med Statnett sitt krav. Rekkefølgekrav i forhold til tiltak langs med kabelen må avklarast nærare mot Statnett.»

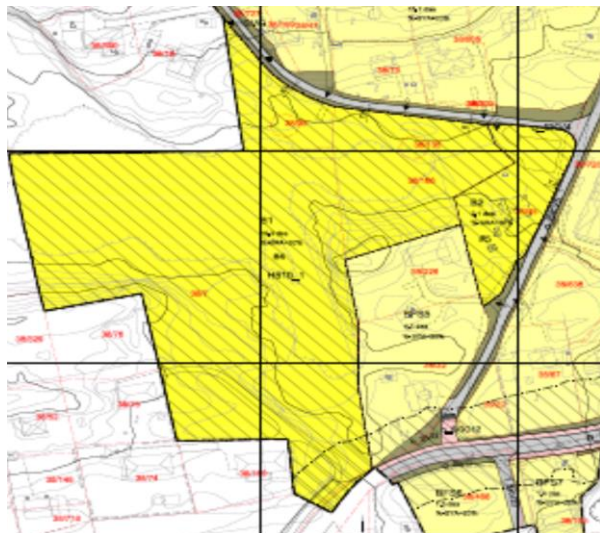


Forslag ved høyring.

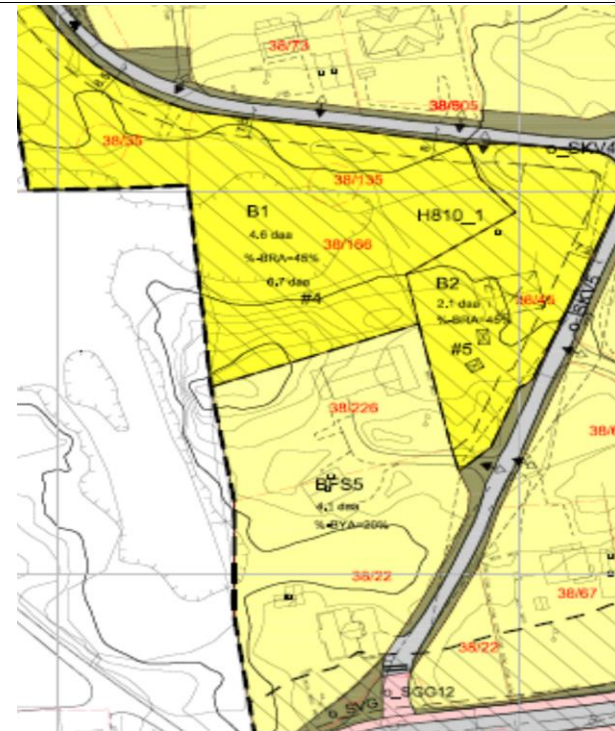
Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.
Det viser seg at omsynssona langs kabelen faktisk ligg i plankartet. Omsynssona er påført kartet for å gjere dette meir leseleg. Påført omsynssone H190-1.
Det er teke inn nytt rekkefølgekrav i føresegnene pkt 4.5.2:
«Tiltak som påverkar Statnett sin 300 kV jordkabel kan ikkje setjast i gang før løysning er endeleg avklart med Statnett som ledningseigar og det føreligg tilsagn/konsesjon for tiltaket etter Energilova.»

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:

«Del av bustadområde B1 på gnr/bnr 38/7 utgår av reguleringsplanen. Arealføremålet vert vurdert i kommunedelplanen.
Resterande del av B1 vert slått saman med B2. Utnyttingsgraden i område B1/B2 vert auka til %BRA=45 %.»



Forslag ved høyring



Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.

-Planområde redusert

-Utnyttingsgrad auka frå %-BRA=30 % til %-BRA=45 %

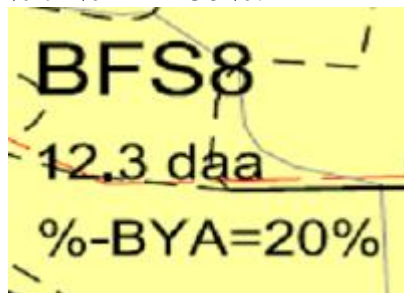
Av plantekniske årsaker er B1 og B2 oppretthaldne som to delområde.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:

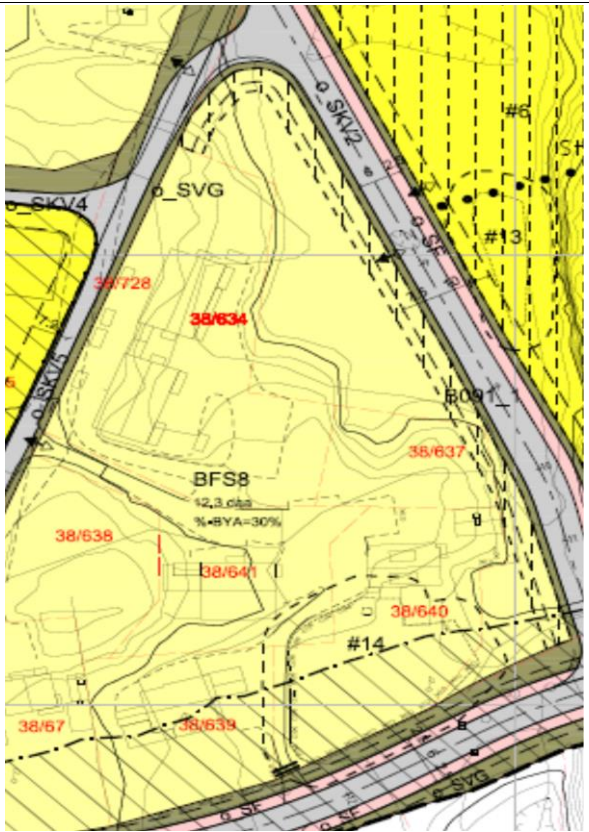
«Utnyttingsgraden i område BFS8 vert auka til %BYA=30 %.»

Jfr. vedlagt plankart datert 12.04.18 som viser forslag utlagt til offentlig ettersyn.

Einaste føreslegne endring er at utnyttingsgraden vert auka frå %BYA=20 % til %BYA=30 %.



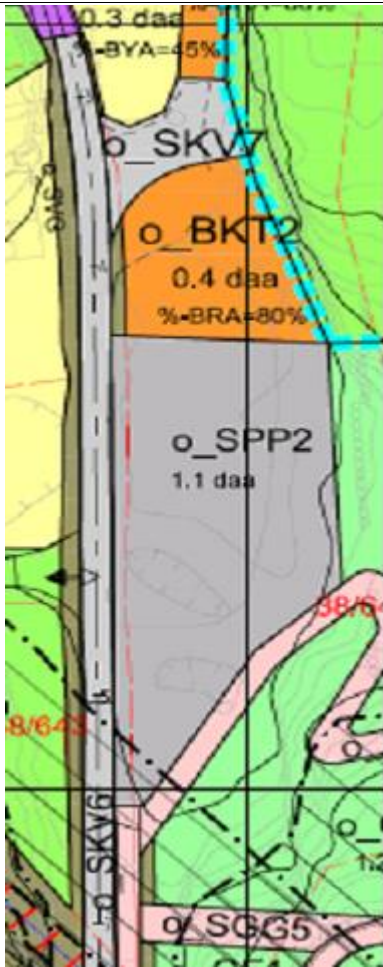
Forslag ved høyring.



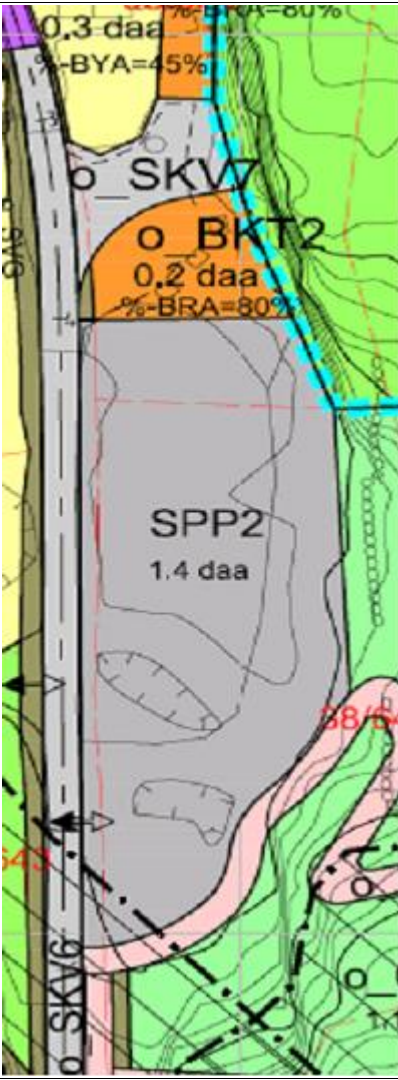
Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.
Utnyttingsgraden i område BFS8 auka frå %BYA=20 % til %BYA=30 %.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:
«Gangveg o_SGG4 vert justert for å redusere inngrep i parkeringsplassen o_SPP2.
Parkeringsplass o_SPP2 vert endra til privat parkeringsplass.

BKT2 vert redusert og tilpassa naudsynt areal for kloakkpumpetasjon, SPP2 vert auka tilsvarande.»



Forslag ved høyring.



Endra forslag til møte i UDS 18.10.18. Parkeringsplassen er endra frå offentleg til privat. Gangveg sørom parkeringsplassen er justert for å unngå inngrep i parkeringsplassen.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:
«Byggjehøgda i område BI1 vert auka til 16 meter, og utnyttingsgraden til 65 % BRA.»



Forslag ved høyring.



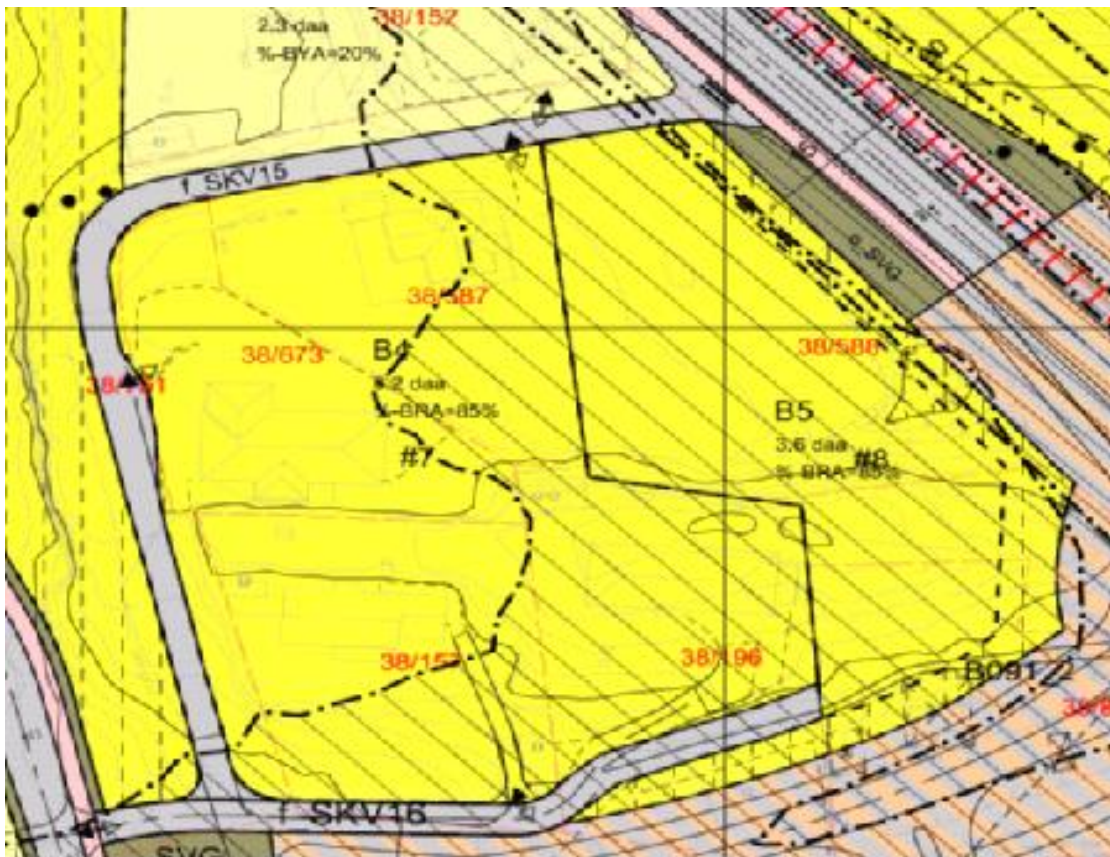
Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.

Endring i plankartet: Utnyttingsgrad auka frå %-BRA=45 % til %-BRA=65 %

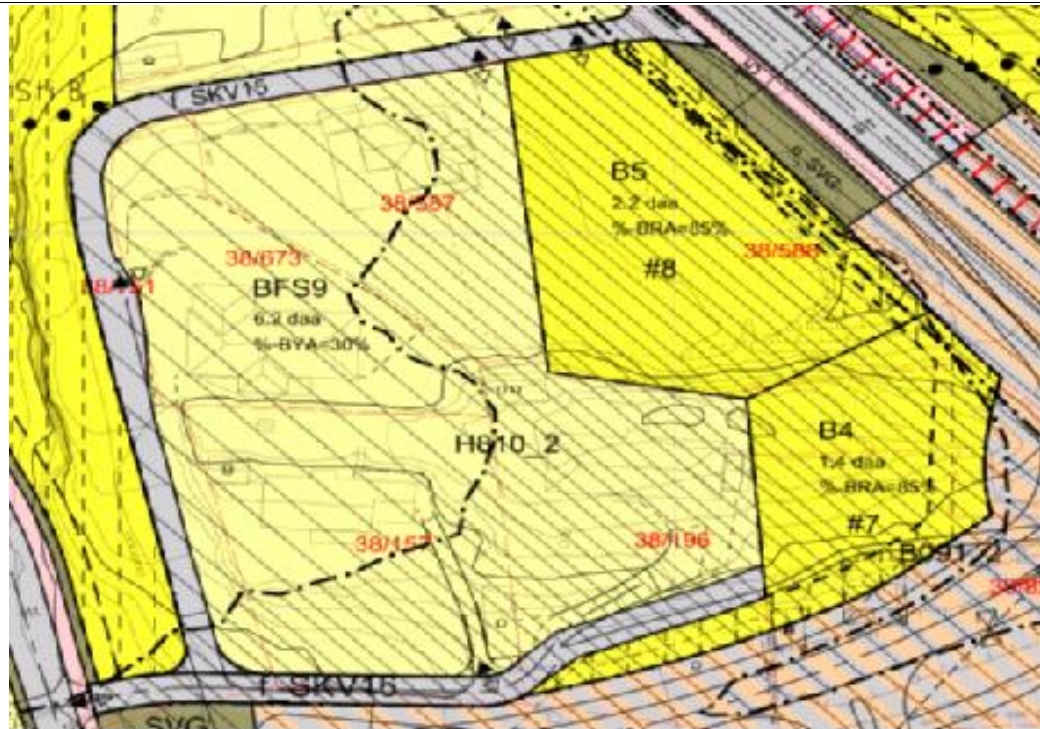
Endring i føresegnene: maks byggehøgde er endra frå 12 til 16 meter i føresegnene pkt. 3.7.1.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:

B4 og B5 får redusert utnyttingsgrad og anna bustadmasse i høve til det som er vist i planen slik den er lagt ut.



Forslag ved høyring.



Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.

Med bakgrunn i merknadar og faktisk utbygging i delar av området er det gjort forslag om å endre B4 slik det var vist i plankart ved offentlig ettersyn, til nytt område BFS9 for frittliggjande småhusbusetnad. Det er 4 bueininger i området i dag. Med føreslege utnyttingsgrad på 30% BYA, er det estimert tilstrekkeleg areal for oppføring av 5 nye. Altså 9 totalt.

Tidlegare område B5 er føreslege oppretthalde som område for konsentrert busetnad. Dette området er no føreslege oppdelt i nye område B4 og B5. Det er estimert for oppføring av totalt 21 bueininger. Maksimalt 16 meter byggehøgde i 4 høgder med tilbaketrekt 5 høgde.

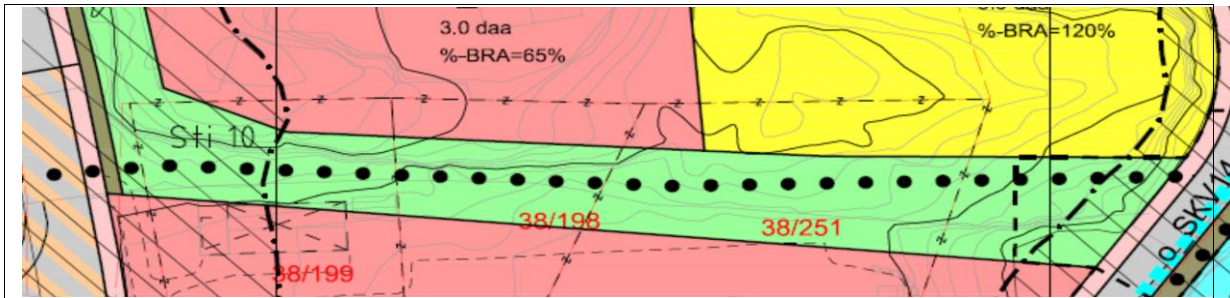
Området som består av B4, B5 og BFS9 ligg med sær sentral plassering i senterområdet. Det vert vurdert som viktig å planlegge dette i heilskap. Forslaget til felles detaljreguleringsplan vert med det oppretthalde.

Det er likevel i føresegnene opna for tiltak i BFS9 området før den totale reguleringsplanen for området ligg føre.

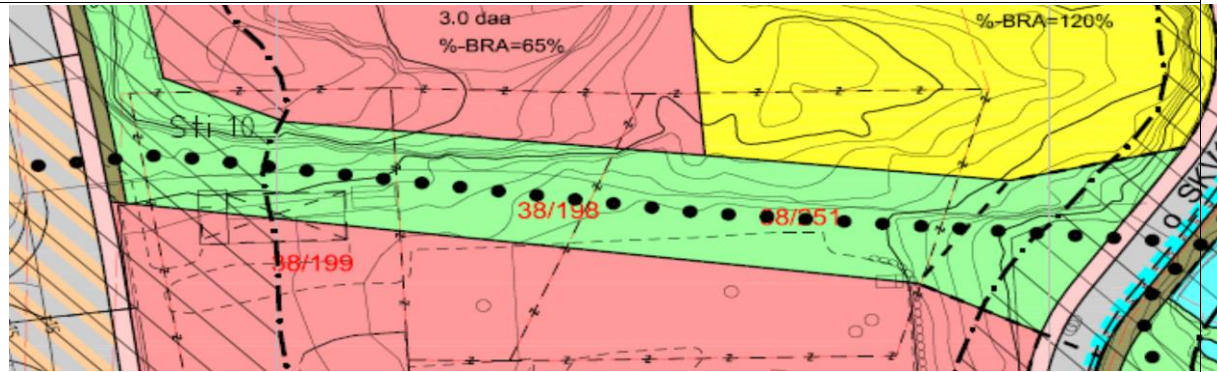
Pkt. 6.2.1 og 6.2.2 i føresegnene klargjer kva bygningstypar som kan førast opp i områda B4 og B5. Det er lagt opp til konsentrert utbygging i begge desse områda. I område B5 er det likevel også opna for oppføring av tomannsbustadar. Minste konsentrasjon i B4 er rekkehusbusetnad.

Endring jfr. vedtak i UDS møte 06.09.18, sak 89/18:

Grøntområdet mellom BOP6 og BOP5/B7 vert tilpassa den faktiske situasjonen og naturleg gangveg.



Forslag ved høyring.



Endra forslag til møte i UDS 18.10.18.

Friområde GF3 er justert og sti 10 er justert sørover i lettare tilgjengeleg område.

I tillegg til ovannemnde er avkøyrsla til bensinstasjonsområdet i nord trekt noko lengre frå rundkøyringa. Dette i forsøk på å imøtekomme Statens vegvesen sin merknad.

Vidare er det berre gjort mindre endringar i føresegnene utover det som framgår. Dette gjeld i hovudsak presiseringar og retting av feil.

Det er nytta ny planidentitet. Id 1259 2002 0001 er endra til 1259 2017 0005.

Det er bl.a. presisert at avkøyrslar til parkeringsplassar SPP1-8 kan fastsetjast eksakt i byggesaker.

Motsegner

Det er ikkje varsla motsegn til planen frå fylkeskommunen, nabokommunar eller statlege fagmyndigheter.

Kommunestyret kan med det med det vedta reguleringsplanen.

Det vert likevel vist til gjennomført dialogmøte med Fylkesmannen, og det som framgår av krav til endringar av planen.

Lovheimlar

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 vert saka lagt fram for UDS med tilråding til godkjenningsvedtak i kommunestyret.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurderinga av dei enkelte innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane ovanfor.

Rådmannen gjev følgjande

Innstilling til vedtak/tilråding:

Øygarden kommunestyre vedtek å godkjenne områdereguleringsplan for Rong senterområde,

PlanID 2017 0005 med tilhøyrande føresegner.

Godkjenninga gjeld følgjande:

Plankart med dato 10.10.18

Føresegner sist revidert 10.10.18

Planskildring og ROS analyse revidert 28.09.18

Endringar utført etter offentleg ettersyn er av ein slik karakter at det ikkje er behov for ny høyring.

Reguleringsplanen opphevar tidlegare godkjente reguleringsplanar/del av reguleringsplanar innanfor denne planen sitt område.

Behandling i Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) 18.10.2018:

Felles tilleggsframlegg til justering av tekst i føresegner 10.5.1

Innanfor formålet VKA 1-2 er det tillate med utfylling i sjø og etablering av molo eller flytekai med innvendig lagerrom. Moloen/flytekai skal vere open for allmenn ferdsel.

Innstilling + tilleggsframlegg vart samrøystes tilrådd.

Vedtak i Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) - 096/18

Innstilling til tilråding:

Øygarden kommunestyre vedtek å godkjenne områdereguleringsplan for Rong senterområde, PlanID 2017 0005 med tilhøyrande føresegner.

Justering av tekst i føresegner 10.5.1. Innanfor formålet VKA 1-2 er det tillate med utfylling i sjø og etablering av molo eller flytekai med innvendig lagerrom. Moloen/flytekai skal vere open for allmenn ferdsel.

Godkjenninga gjeld følgjande:

Plankart med dato 10.10.18

Føresegner sist revidert 10.10.18

Planskildring og ROS analyse revidert 28.09.18

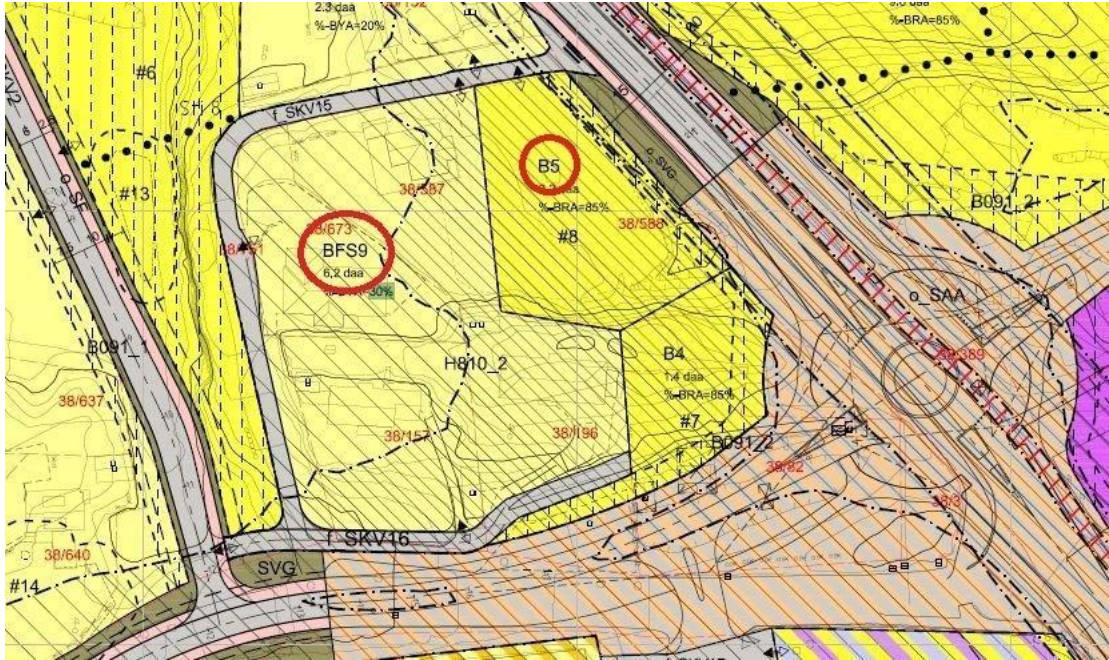
Endringar utført etter offentleg ettersyn er av ein slik karakter at det ikkje er behov for ny høyring.

Reguleringsplanen opphevar tidlegare godkjente reguleringsplanar/del av reguleringsplanar innanfor denne planen sitt område.

Behandling i Kommunestyret (KS) 31.10.2018:

Tilleggsforslag til tilråding frå UDS Ottar Vik TVØ

1. Bustadområdet BFS9 vert utvida til også å omfatta B5 området. B5 skal ha same plankrav som BFS9.



1. Føresegner jfr.pkt 2.2.2 og jfr.pkt 11.4.1 vert endra i samsvar med nye plankrav for B5.
2. Endringane må påførast tekstdokumentet og plankartet før KS vedtaket vert kunnngjort.

Røysting: Forslaget vart samrøystes

Desse tok ordet i saka:

Ottar Vik (TVØ), Andreas Kallekleiv (H), Børge Haugetun (TVØ)

Vedtak i Kommunestyret (KS) - 070/18

Øygarden kommunestyre vedtek å godkjenne områdereguleringsplan for Rong senterområde, PlanID 2017 0005 med tilhøyrande føresegner.

Justering av tekst i føresegner 10.5.1. Innanfor formålet VKA 1-2 er det tillate med utfylling i sjø og etablering av molo eller flytekai med innvendig lagerrom. Moloen/flytekai skal vere open for allmenn ferdsel.

Godkjenninga gjeld følgjande:

Plankart med dato 10.10.18

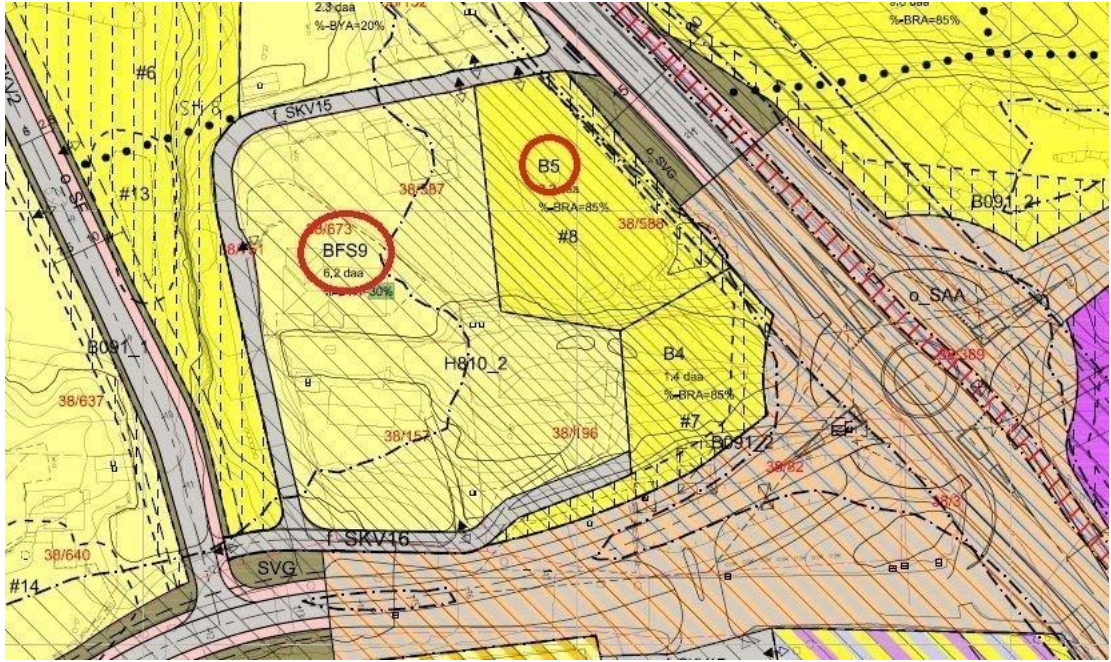
Føresegner sist revidert 10.10.18

Planskildring og ROS analyse revidert 28.09.18

Endringar utført etter offentleg ettersyn er av ein slik karakter at det ikkje er behov for ny høyring.

Reguleringsplanen opphevar tidlegare godkjente reguleringsplanar/del av reguleringsplanar innanfor denne planen sitt område.

1. Bustadområdet BFS9 vert utvida til også å omfatta B5 området. B5 skal ha same plankrav som BFS9.



1. Føresegner jfr.pkt 2.2.2 og jfr.pkt 11.4.1 vert endra i samsvar med nye plankrav for B5.
2. Endringane må påførast tekstdokumentet og plankartet før KS vedtaket vert kunnjort.

Siri Fahlvik Pettersen
Rådmann

Øyvind Lunde
Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.