

Oppdragsgjevar
Øygarden kommune

Rapporttype
Planskildring til områderegulering

07-09-2017

PLANSKILDRING TIL OMRÅDEREGULERING KJØPMANNSVÅGEN



PLANSKILDING TIL OMRÅDEREGULERING KJØPMANNSVÅGEN

Oppdragsnr.: 1350011203
Oppdragsnavn: Områderegulering Kjøpmannsvågen
Dokument nr.: 1
Filnavn: Planskildring Kjøpmannsvågen 07.09.2017_Rettingar.docx

Revisjonsoversikt

Rev.	Dato	Revisjonen gjeld	Utarbeida	Kontrollert	Godkjend
1	09.01.2017	Tilbakemelding på mail datert 04.01.2017			
2	07.09.2017	Etter off. ettersyn: Kap. 4.4, 8.2, 8.3.1, 8.3.4, 8.3.5, 8.10.1, 14			

Rambøll
Folke Bernadottes vei 50
Postboks 3705, Fyllingsdalen
5845 Bergen
T +47 55 17 58 00
Epost: bergen@ramboll.no

www.ramboll.no



INNHALD

1.	SAMANDRAG	6
2.	NØKKELOPPLYSNINGAR	6
3.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	7
3.1	Intensjonar og mål med planframlegget.....	7
3.2	Kvalitetar som planframlegget bidreg med	7
3.3	Tidlegare vedtak i saka	7
4.	PLANPROSESSEN	8
4.1	Oppstartsmøte.....	8
4.2	Vedtak om oppstart.....	8
4.3	Varsel om oppstart av planarbeidet	8
4.4	Medverknadsprosess	10
4.5	Arbeidsmøte.....	11
4.6	Konfliktar eller heimlar	11
5.	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER 12	
5.1	Statlege planretningslinjer	12
5.2	Regionale planar	12
5.3	Kommunale planar	12
5.3.1	Arealdelen til kommuneplanen 2014-2022	12
5.3.2	Temaplanar	13
5.4	Reguleringsplanar	15
5.5	Lokale retningslinjer/normer	15
5.6	Avvik frå planar og retningslinjer	15
6.	FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING	16
7.	SKILDINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG	17
7.1	Lokalisering.....	17
7.2	Avgrensing og størrelse på planområdet	18
7.2.1	Grunngjeving av planavgrensinga	18
7.2.2	Skildring av dagens bruk av planområdet.....	18
7.3	Topografi og landskap	18
7.4	Sol- og lystilhøve	21
7.5	Lokalklima.....	23
7.6	Stadens karakter og kulturmiljø	23
7.7	Naturverdiar og landbruk	27
7.8	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde	30
7.9	Born og unges interesser	31
7.10	Trafikkforhold	32
7.11	Sosial infrastruktur og andre servicetilbod.....	34
7.12	Teknisk infrastruktur.....	35

7.13	Miljø, klima og grunnforhold	36
7.14	Beredskap og ulukkesrisiko	38
7.14.1	Beredskap	38
7.14.2	Rasfare	38
7.14.3	Flaumfare	39
7.14.4	Overvatn	40
7.14.5	Vind	40
7.14.6	Potensielle forureiningskjelder	40
7.14.7	Ulukkesrisiko	40
7.15	Privatrettslege bindingar	41
8.	SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	42
8.1	Innleiing	42
8.2	Planlagt arealbruk	42
8.3	Formål knytt til bygningar og anlegg	43
8.3.1	Type bygningar og anlegg	43
8.3.2	Leike- og uteopphaldsareal	45
8.3.3	Kommunaltekniske anlegg	45
8.3.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	45
8.3.5	Grøntstruktur	47
8.4	Bustadmiljø og kvalitetar	48
8.5	Folkehelse	48
8.6	Støytiltak	48
8.7	Terreng, landskap og estetikk	48
8.8	Naturmangfald	50
8.9	Overordna planar og retningslinjer	53
8.10	Krav til utbyggingsrekkefølge og føresegner	54
8.10.1	Rekkefølgekrav	54
8.10.2	Universell utforming	54
8.11	Anna	54
9.	KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET	56
9.1	Overordna planar og mål	56
9.2	Gjeldande reguleringsplanar	56
9.3	Natur- og ressursgrunnlaget	56
9.4	Terreng og landskap	56
9.5	Verknader for naboar og interessemotsetnader	56
9.6	Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet	57
9.7	Universell utforming og tilgjenge	57
9.8	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur	57
9.9	Sosial infrastruktur og servicetilbod	57
9.10	Kulturminne og kulturlandskap	57
9.11	Miljøkrav – småbåthamn	57
9.12	Risiko og sårbarheit	58
9.13	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	59
9.14	Energibehov og forbruk	60
9.15	Konsekvensar for næringsinteresser	60
9.16	Avveging av verknadane	60
10.	RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE	61
11.	UTTALER OG MERKNADER	61
12.	AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR	61

13.	KILDER.....	62
14.	VEDLEGG.....	62

1. SAMANDRAG

Arealbruken i heile Kjøpmannsvågen er fastsett gjennom reguleringsplanen. Områda rundt moloen skal vere offentleg tilgjengeleg og opparbeidd med universell utforming. Utleigehytter, småbåthamn og tilrettelegging for fritidsaktivitetar er også samla rundt områda ved moloen.

Planframlegget set eit tydeleg skilje mellom naust og fritidsbusetnad, og fritidsbusetnad er berre tillate på sørsida av vågen.

Hovudformålet i planframlegget er «Offentleg friområde». Heile området nord for fylkesvegen er regulert til offentleg friområde og tilrettelagt med fleire turveggar med universell utforming, i tillegg til fleire nye turstiar. Universell tilgjengeleg fiskeplass under brua styrkar også bruken av området.

Parkering for bussar ved fylkesvegen gjer det mogleg for større grupper å besøke området.

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Gnr./bnr. (hovudeigedomen)	36/1
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Bygg og anlegg/LNF
Forslagstillar	Øygarden kommune
Grunneigarar (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedomane innanfor planområdet)	
Plankonsulent	Rambøll
Hovudføre mål	Friområde (3040)
Storleik på planområdet i daa	209 daa
Grad av utnytting	BYA=25%-50%
Tal på nye bustadeiningar/storleik på nytt næringsareal (BRA)	Ca.500 m ²
Er det varsla motsegn? (ja/nei)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	Nei
Oppstartsmøte, dato	25.01.2016
Kunngjering oppstart, dato	23.02.2016
Vedtak om oppstart (gjeld off. reg. planar).(ja/nei)	
Informasjons- folkemøte, dato	08.03.2016
Vedtak om offentleg ettersyn, dato	
Høyringsperiode, dato frå - til	

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar og mål med planframlegget

Bakgrunnen for at det er utarbeida eit framlegg til områdeplan for Kjøpmannsvågen er mellom anna eit behov for opprydding av forholda rundt vågen. Dette er knytt til behovet for ei tydeleg fastsetjing av kva for type bygningar som er tillate oppført, samt kva for delar av strandsona som skal vere tilgjengeleg til offentleg bruk.

Føremålet med planarbeidet er vidare å leggje til rette for eit utfartsområde for friluftsliv og rekreasjon med tilkomst til sjø. Turisme har også fått mykje merksemd og mellom anna legg planen til rette for utleigehytter i vågen og parkeringsplass for buss attmed fylkesvegen.

Det er avsett areal til eit framtidig infobygg som skal gjere det lettare for besøkande å orientere seg i området, og som skal gje informasjon om interessante stader i Kjøpmannsvågen og Øygarden.

Det har tidlegare vore starta opp privat reguleringsplan for delar av planområdet, men kommunen ønskjer sjølv å stå for reguleringsplanen, for å sikre at det offentleg sine ønskje vert ivareteke på ein god måte.

3.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med

Arealbruk i heile Kjøpmannsvågen er fastsett gjennom reguleringsplanen. Områda rundt moloen skal vere offentleg tilgjengeleg og opparbeidd med universell utforming. Utleigehytter, småbåthamn og tilrettelegging for fritidsaktivitetar er også samla rundt områda ved moloen. Planframlegget set eit tydeleg skilje mellom naust og fritidsbusetnad, og fritidsbusetnad er berre tillate på sørsida av vågen.

Tilrettelegging av friluftsliv som er tilgjengeleg for alle og avprivatisering av strandsona har vore ei prioritering i planarbeidet. Heile området nord for fylkesvegen er regulert til offentleg friområde og tilrettelagt med fleire turveger med universell utforming, i tillegg til fleire nye turstiar. Universell tilgjengeleg fiskeplass under brua styrkar også bruken av området.

Tilrettelegging for utleigehytter med tilhøyrande servicefunksjonar er med å gjere Kjøpmannsvågen til eit attraktivt reisemål for turistar.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

Den overordna føringa om planlegging i Kjøpmannsvågen ligg i gjeldande kommuneplan. Området er vist som gjennomføringssone, jf. Planskildring med føresegner, Del 3 - Retningslinjer til omsynssoner, pkt. 20 Gjennomføringssone, med krav om felles planlegging. Dette er heimla i pbl. § 11-8 pkt. e. Her ligg det krav om felles planlegging for fleire eigedomar, med m. a. særlege samarbeids- eller eigarformer, samt omforming og fornying.

4. PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

Det ble gjennomført oppstartsmøte for planarbeidet den 25.01.16.

Bakgrunnen for planarbeidet og føringar for planarbeidet vart gjennomgått. Fylkesvegen deler planområdet i to, og det vart skissert føringar for nordsida og sørsida kvar for seg. Nordsida er i hovudsak friluftsområde.

Opplegg for medverking og innhald i nabomøte vart gjennomgått. Kommunen såg det som viktig at det vart brukt fysiske kart der dei ulike aktørane kunne notere tankar og innspel.

Det vart avtala å halde eit nytt møte 09.02.2016 i forkant av nabomøtet for å verte einige om varsel om oppstart og informasjonsmøtet.

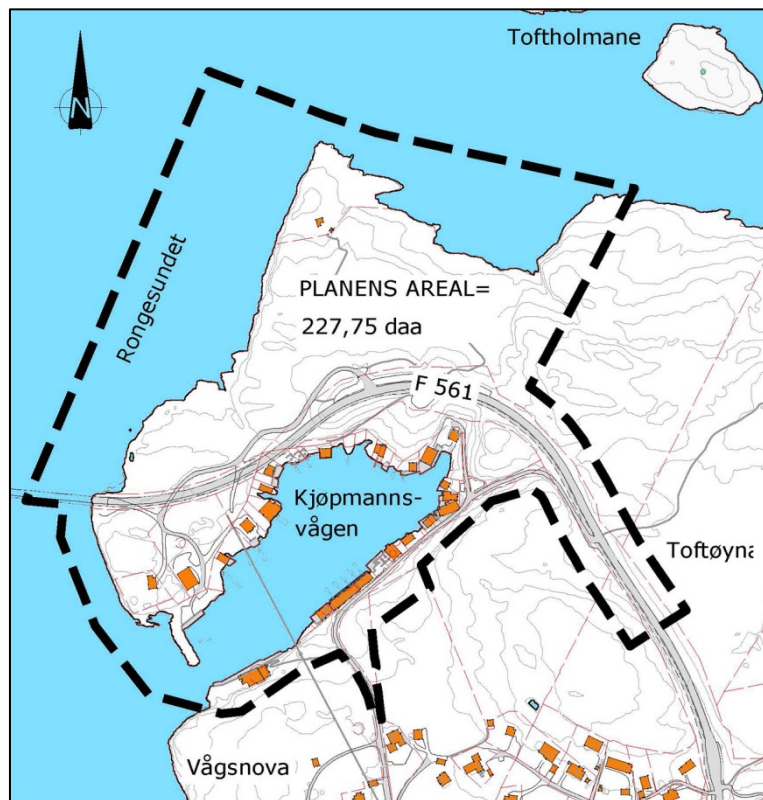
4.2 Vedtak om oppstart

Vedtak om oppstart vart fatta administrativt.

Plan for Kjøpmannsvågen ligg inne i kommunen sitt budsjett for 2016.

4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet

Kunngjering av oppstart av planarbeidet fann stad i Vestnytt 23.02.2016, med merknadsfrist 12.04.2016. Varselbrev vart send til naboar og offentlege instansar same dag, adresseliste ligg vedlagt.



Varsel om igangsetjing av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram – Kjøpmannsvågen, Øygarden kommune

I medhald av plan- og bygningstova § 12-2 og 12-8 vert det varselt om igangsetjing av områdeavgrensingsplan og offentlig ettersyn av planprogram for Kjøpmannsvågen i Øygarden kommune.

Forslagsstiller er Øygarden kommune.
 Utørande plankonsulent er Rambøll Norge AS.

Planområdet ligg nord på Toftøyne og omfattar areal på begge sider av fylkesveg 561. Eksisterende bygg rundt Kjøpmannsvågen inngår i planområdet.

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for eit fritidsområde med parkering nord for fylkesvegen. Rundt Kjøpmannsvågen skal planen sikre tydelege ferlegar for korleis strandsom skal forvalta. Dette omfattar krav til nye bygg (føremål, byggehøgd m.m.), og avklaring av kvv areal som ikkje skal byggjast ut.

I gjeldende kommuneplan har planområdet todelte føremål. Areal nord for vegen er avsatt til LNF-føremål, medan areal sør for vegen er avsatt til bygg og anlegg.

Planområdet er ca. 228 daa. Det er ikkje krav om konsekvensutgreiing for planarbeidet. Øygarden kommune vel ikkje å leggja eit planprogram ut på offentlig ettersyn. Dette syner kva tema som skal utgreiast som del av arbeidet.

Planprogrammet ligg tilgjengeleg på www.oygarden.kommune.no og www.ramboll.no, under «Aktuelle» - «Kunngjeringar».

Det er også tydeleg tilgjengeleg for gjennomsyn på Øygarden rådhus i høyringsperioden.

I samband med igangsetjing av planarbeidet vert det arrangert informasjonsmøte **tyisdag 6. mars 2016 kl. 18.30** på Øygarden rådhus.

Naboar og grunneigarar blir varselt direkte i brev. Merknader som kan ha verknad for planarbeidet kan sendast innan **tyisdag 12. april 2016** til:

Rambøll Norge AS
 Folke Bernadottesvei 50
 PB 3706 Fyllingsdalen
 5845 Bergen

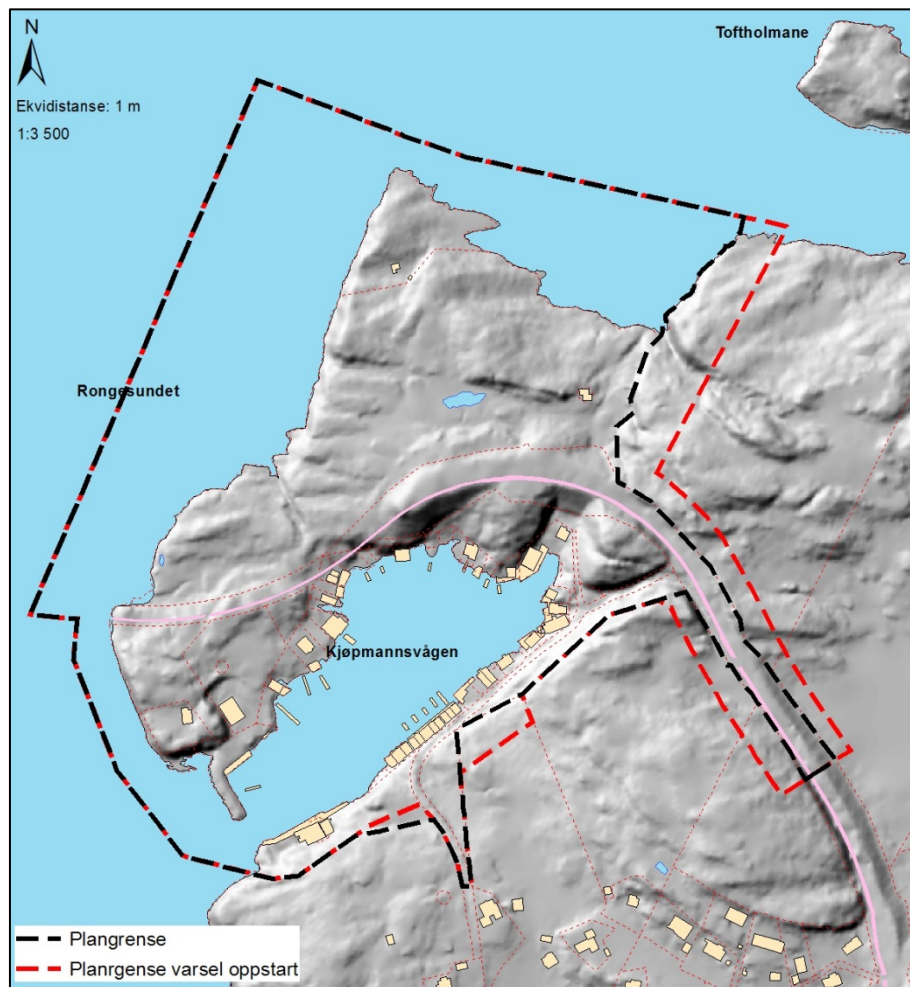
Alle mottakne dokument vil verta sendt kommunen saman med planforslaget.

Nærmare informasjon om planarbeidet kan ein få hos **Hemming Stoknes** i Rambøll på e-post hemming.stoknes@ramboll.no eller tlf. 90 74 67 40.

Øygarden kommune **RAMBOLL**

Figur 4.3-1 Annonse frå varsel om oppstart av planarbeid.

Undervegs i planprosessen har plangrensa blitt endra i samarbeid med grunneigar, figur 4.3.2.



Figur 4.3-2 Varsla plangrense ved oppstart i raudt og endra plangrense i svart.

Langs fylkesvegen går no plangrensa langs eigedomsgrensa, og i sør er det gjort nokon små endringar.

4.4 Medverknadsprosess

Det vart gjennomført nabomøte i høyringsperioden for oppstart av planarbeidet. Møtet vart halde i kantina på Øygarden rådhus 08.03.2016. Forslaget om å vidareføra rorbuer kun på sørsida av vågen og naust på nordsida, vekte stor misnøye, då det ikkje vert rettferdig for alle grunneigarane. Det vart uttrykt stort behov for båtplassar, og området må vera allment tilgjengelig. Samtidig var det r også sterk motstand mot småbåtanlegg pga konflikt med for stor trafikkauke. I møtet kom det elles fram synspunkt og informasjon m. a. omkring kulturminnestatus, veg og parkeringstilhøve og naturområdet i nord. Det ligg føre referat frå møtet.

Det vart i tillegg halde møte med representantar frå Kjøpmannsvågen Båtlag 16.06.2106. Båtlaget gjekk nærare gjennom innspelet dei hadde til planoppstart, og plankonsulent gjekk gjennom to alternative skisser til småbåtbrygger ved moloen. Båtlaget lanserte ein ny idé om brygge frå ytre del av moloen og innover i vågen, med skjerma båtplassar på innsida. Idéen vart ikkje vidareført pga. at vèrtilhøva frå søraust ikkje vert vurdert som så vanskelege at ei slik løysing var nødvendig. Det ligg føre referat også frå dette møtet.

Ut over dette har kommunen hatt kontakt og dialog med grunneigarar/enkeltpersonar i området i løpet av prosessen, med tanke på å informera og avklara synspunkt omkring arealbruk.

Planframlegget låg ute til offentlig ettersyn i perioden 10.02. – 01.05.2017.

4.5 Arbeidsmøte

Det har vore halde fire arbeidsmøte i plangruppa i løpet av planprosessen i 2016: 09.02., 31.08., 05.10. og 26.10. Det har også vore halde to kombinerte møte: oppstarts- og arbeidsmøte 25.01.2016 og merknads- og analyse møte 03.05.2016.

Gjennom heile planprosessen har fleire sentrale tema vorte drøfta og avklart. Her kan t. d. nemnast tilhøvet mellom nord- og sørsida av vågen, bruk av det sentrale området ved moloen – på land og i sjø, samt tilrettelegging med parkering og turveggar i naturområdet nord for vegen.

4.6 Konflikter eller heimlar

Størstedelen av tiltaka som planen legg opp til, ligg innanfor område som er eigd av ein grunneigar; dvs. eit av hovudbruka. Areal ved moloen er også parsell av dette bruket, og det har vore disponert av Kystverket over lang tid. Difor er eigartilhøva her oversiktlege.

Sjølv om det er ei rekkje andre eigarar rundt vågen, er det er også fleire aktørar og initiativtakarar som ønskjer å bruka og utvikla området ved moloen. Fleire av dei har til dels overlappende interesser og har kome med lik type innspel. Difor er også bruksinteressene oversiktlege, sjølv om biletet her er meir samansett og krev koordinering og samarbeid. Det er også ei rekkje andre eigarar rundt vågen.

Det kan vera utfordringar med gjennomføring av tiltak i planen, på grunn av ulike synspunkt på kva som skal og bør gjennomførast, omfang av tiltak og tidspunkt for gjennomføring. Det er likevel ikkje kjent at det er formelle heimlar eller rettar i området som i utgangspunktet skulle gjera det vanskeleg å gjennomføra tiltaka i reguleringsplanen, ut over grunneigarrettar som alle har.

Det vert synt til kap. 9.13 som også delvis omhandlar dette temaet.

5. GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Statlege planretningslinjer

Dei følgjande planretningslinjene vurderast som aktuelle for planframlegget:

- Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga.

5.2 Regionale planar

Fylkesplan for Hordaland 2005-2008

Fylkesplanen har ingen eigen arealplan, men ulike fylkesdelplanar gir blant anna føringar for kystsonen, energi og vindkraft, idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv samt for kulturminn. Følgjande føringar er aktuelle for framtidig utvikling av området rundt Kjøpmannsvågen:

- Nord- og vestsida av planområdet er ein del av eit regionalt særskilt viktig friluftsområde på land og i sjø
- Ivareta mangfaldet av ulike behov i strandsonen med vekt på publikum sine friluftssinteresser
- Infrastruktur og byggetiltak skal innordne seg dei fysiske omgjevnadene i form av natur- og kulturlandskap
- Samanhengande grønstruktur skal sikre bustadområda tilgang til bl.a. regionale friluftsområde og strandområde

Regional plan for folkehelse 2014-2025 – Fleire gode leveår for alle

Det overordna målet for folkehelsearbeidet i Hordaland er å bidra til eit langsiktig og systematisk arbeid som gir fleire gode leveår, og som utjamnar sosiale helseforskjellar. For å nå dette målet har planen valt å fokusere på tiltak innanfor fem viktige temaområde:

- Heilskapleg folkehelsearbeid og universell utforming
- Lokalsamfunn, nærmiljø og bustad
- Oppvekst og læring
- Arbeid og arbeidsplassen
- Aktivitet og sosial deltaking

5.3 Kommunale planar

5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen 2014-2022

Planområdet har i kommuneplanen to ulike føremål. Kjøpmannsvågen og areala kring, på sørsida av fv.561, er avsette til bygningar og anlegg. Areal nord for vegen er vist som LNF. Det skal sikrast tilgang til sjø for alle, og det er i kommuneplanen stilt krav om felles planlegging av heile området.



Figur 5.3-1: Utsnitt frå kommuneplanens arealdel med plangrense.

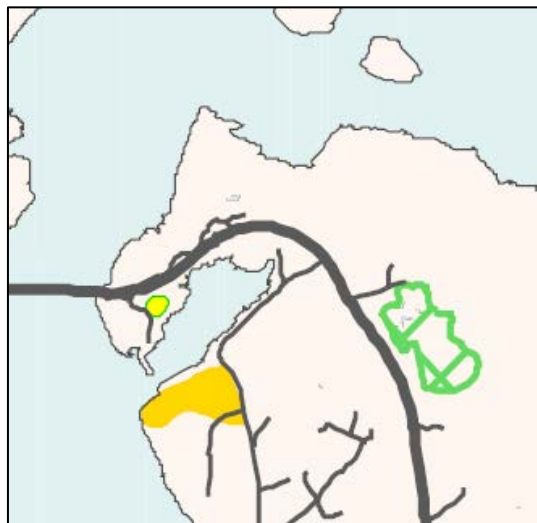
5.3.2 Temaplanar

Trafikksikringsplan

I kommunens trafikksikringsplan for 2012-2016 er det ikkje registert planlagde tiltak innafør planområdet. Det er planlagt ein utbetring av leskur på busshaldeplassen på autsida av fylkesvegen, men dette er sør for planområdet.

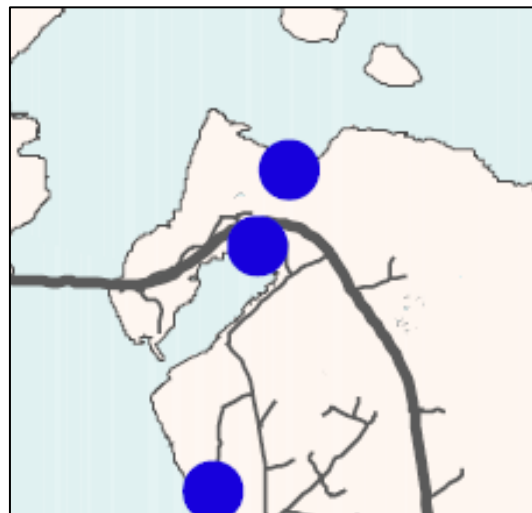
Kystsoneplan for Øygarden – kommuneplans for sjøområda 2006-2014

I kystsoneplanen er Kjøpmannsvågen peika ut som hamneområde (HA). Hamneområda defineras som sjøområde der det eksisterer offentleg/privat kai og/eller naustmiljø. Innafor føremåla skal eksisterande område for nyttrafikk, fiskebåtar og fritidsbåtar sikrast.



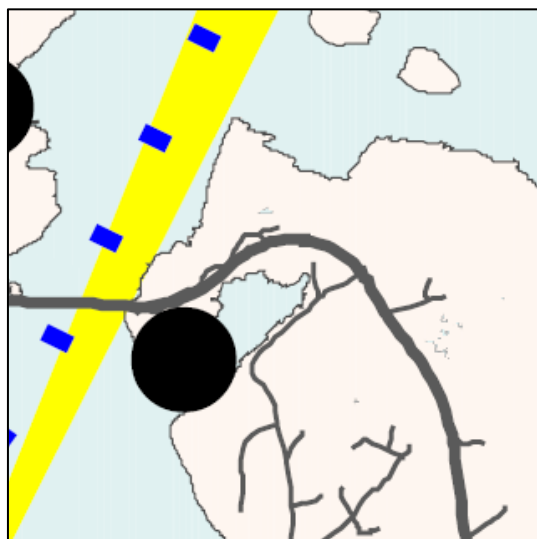
Temakart: Biologisk mangfold

Gul farge: Naturtype som er lokalt viktig.
Oransje: Naturtype som er viktig.
Grønt rutenett: Viktig viltområde.



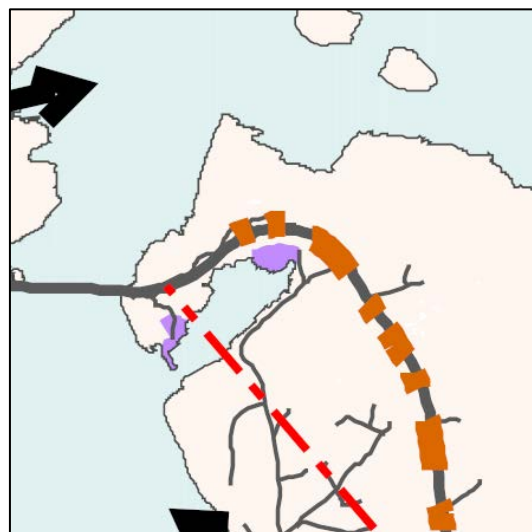
Temakart: Friluftsliv – reiseliv - kulturminne

Blå prikk: Ankringsplass for småbåtar.
Grøn skravur: Område av verdi for friluftslivet.



Temakart: Samferdsel

Sort sirkel: Kai.
Blå stipling: Hovudlei.
Gul farge: Fyrsoner



Temakart: Teknikk – installasjon – utbygging

Lilla: Industriområde.
Brun stipling: Kabel 300 kV, jord.
Rød stipling: Kabel 300 kV og 132 kV luft.
Sort pil: Godkjende kloakkutslepp.

Figur 5.3-2: Utsnitt temakart Kystsoneplan for Øygarden – kommuneplan for sjøområde 2006-2014.

Landskapstypar ved kyst og fjord i Hordaland

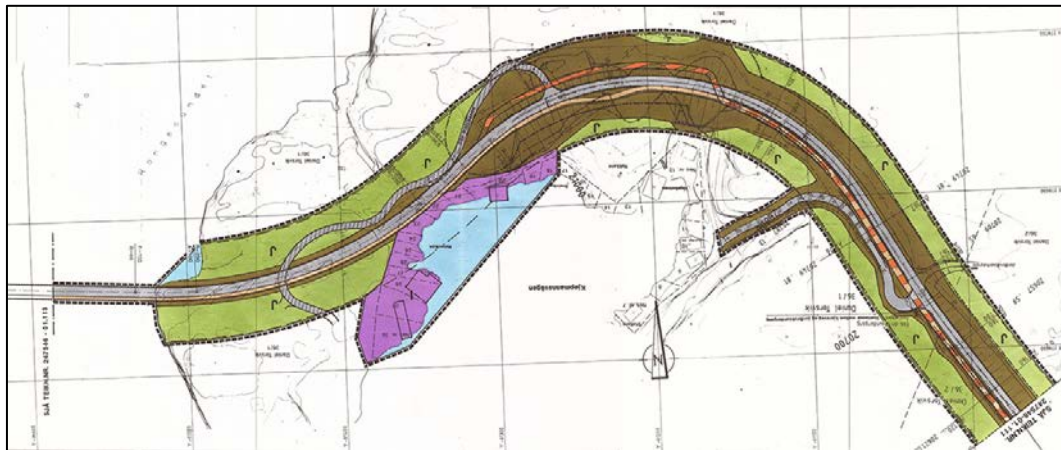
I rapporten er Kjøpmannsvågen vist innanfor landskapstypen Våg- og smalsundlandskap (LT-20-T5) og landskapsområdet Toftosen-Rongesundet (20-T5-25). Det påpeikast blant anna at arealbruken langs "gjennomfartssunda" har stor verdi for landskapsopplevinga.

Kulturplanen har ein viss relevans for planarbeidet då denne også fokuserer på folkehelse. Av planen går det fram at det skal etablerast turstiar i heile kommunen som ein del av arbeidet for auka folkehelse.

5.4 Reguleringsplanar

Planområdet er ikkje regulert med unntak av fylkesvegen og nordre del av Kjøpmannsvågen.

- Reguleringsplan for 300 KV JORDKABEL ,SVELGEN BRO - NORDRE BLOMØY, plan nr. 125919970001, vedteken 27.10.1994, endra 29.01.1997
- Hovudreguleringsføremål: Industri, jordbruk, kjøreveg, fortau, jordkabel, kombinert jordkabel/gang- og sykkelveg/fortau



Figur 5.4-1: Utsnitt av gjeldande reguleringsplan.

5.5 Lokale retningslinjer/normer

- Vegnorm for Øygarden kommune
- Parkeringsnorm for Øygarden kommune

5.6 Avvik frå planar og retningslinjer

Det er inga vesentlege avvik frå andre planar og retningslinjer.

6. FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING

Planen fell ikkje inn under § 2 i forskrifta som omhandlar planar som alltid skal konsekvensutgreiast. Planen legg ikkje til rette for nye utbyggingsområde i høve til kommuneplanens arealdel, og planen set ikkje rammer for eller omfattar tiltak som nemnd i vedlegg I eller II. § 3 er ikkje aktuell sidan planen ikkje omfattar anna arealbruk enn det som er avsett i kommuneplanen.

Kjøpmannsvågen er konsekvensutgreia i kommuneplanen sin arealdel 2012. Negative verknader er knytt til kulturmiljø i Kjøpmannsvågen og støy frå næringsaktivitet dersom det vert etablert fritidsbustader i Kjøpmannsvågen.

Ingen tema i konsekvensutgreiinga i kommuneplanen, verken enkeltvis eller samla, vert vurdert til å ha slikt omfang at det utløyser krav om konsekvensutgreiing for områdeplanen i Kjøpmannsvågen. Fokus på desse tema i planprosessen og planomtalen vert vurdert til å vera tilfredsstillande.

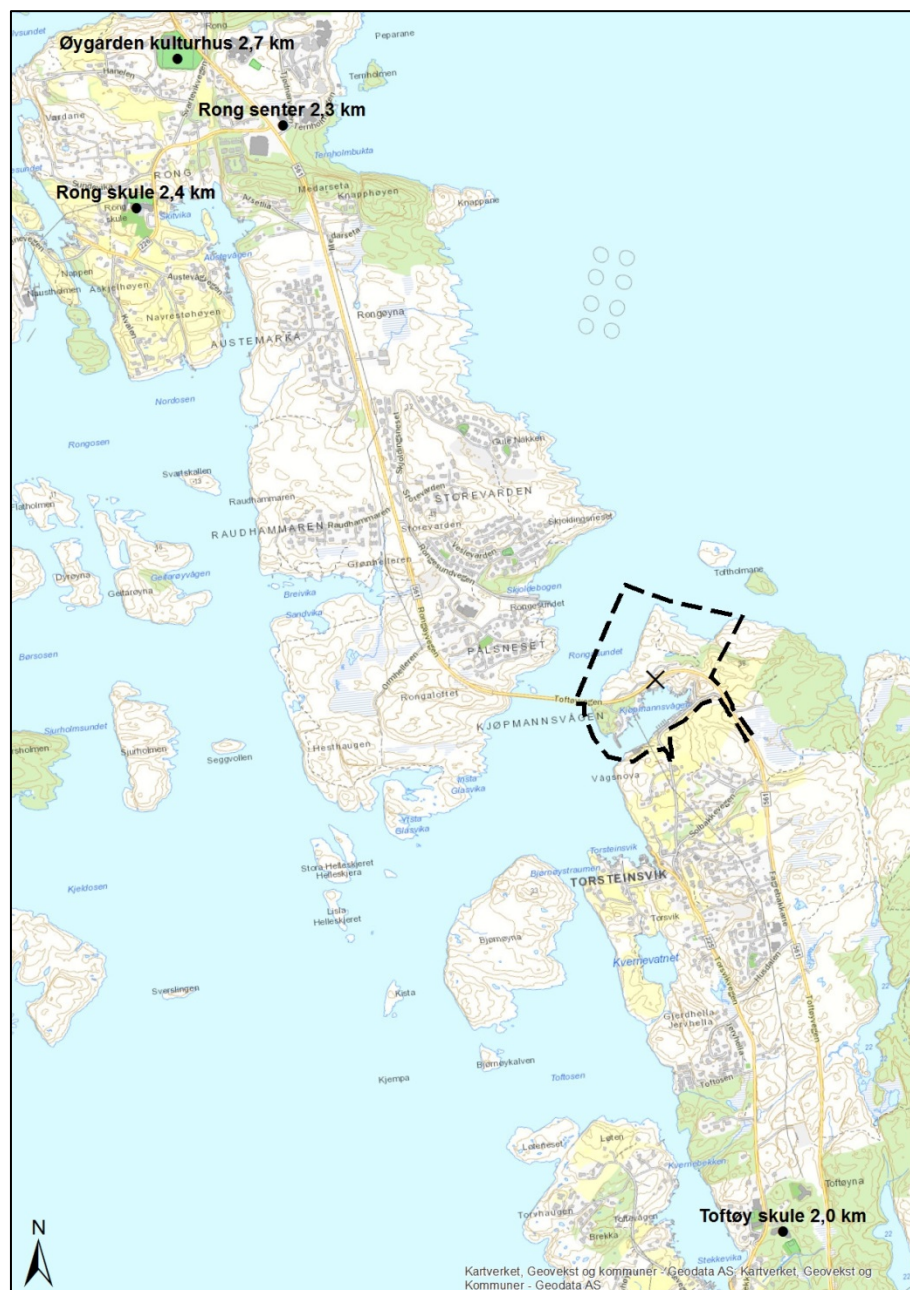
Sjølv om planarbeidet ikkje er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, har Øygarden kommune valt å utarbeide eit planprogram for arbeidet. Bakgrunnen for dette er eit ønske om politisk semje rundt det planarbeidet som skal utførast og å sikre eit styringsdokument for arbeidet.

7. SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG

7.1 Lokalisering

Planområdet ligg heilt nord på Toftøyna i Toftøy krins. Området grensar mot Rongesundet, og brua mellom Toftøyna og Rongøya har sitt sørlige brufeste innanfor planområdet.

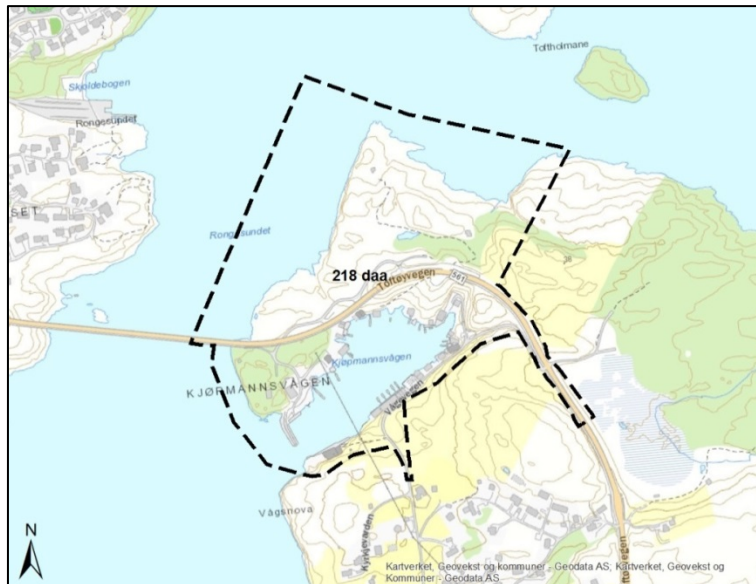
Området ligg ca. 2,3 km i luftlinje sør for kommunesenter på Rong, og ca. 2 km nord for barneskulen på Toftøyna.



Figur 7.1-1: Avstandar til nærliggjande funksjonar. Planområdet er markert med svart stipla strek.

7.2 Avgrensing og størrelse på planområdet

Planområdet utgjer ca. 218 daa. Mot vest grensar området mot Rongesundet og den nordlige avgrensinga er også mot sjø. På nordsida av Toftøyvegen grensar området mot LNF område utan bygningar. Sør for planområdet ligg eit bustadområde, men dette er skild frå planområdet av eit naturområde.



Figur 7.2-1: Kart over Kjøpmannsvågen, planområdet markert med svart stipla strek.

7.2.1 Grunngeving av planavgrensinga

Plan grensen for områdeplanen er fastsette med bakgrunn i omsynssone i kommuneplanens arealdel 2014-2022 med krav om felles planlegging.

7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Areala på nord og sørsida av Toftøyvegen er særskilte ulike. Sør for vegen ligg Kjøpmannsvågen. Strandlinja til er delvis byggja ut med fritidsbustader, naust og mindre næringsareal. Ytterst i vågen er det etablert ein molo på nordsida. Nord for vegen ligg eit naturområde som spesielt mot Rongesundet, er særskilt attraktivt for friluft og fiske. Her ligg det to fritidsbustader, resten av areala er ikkje bygd ut.

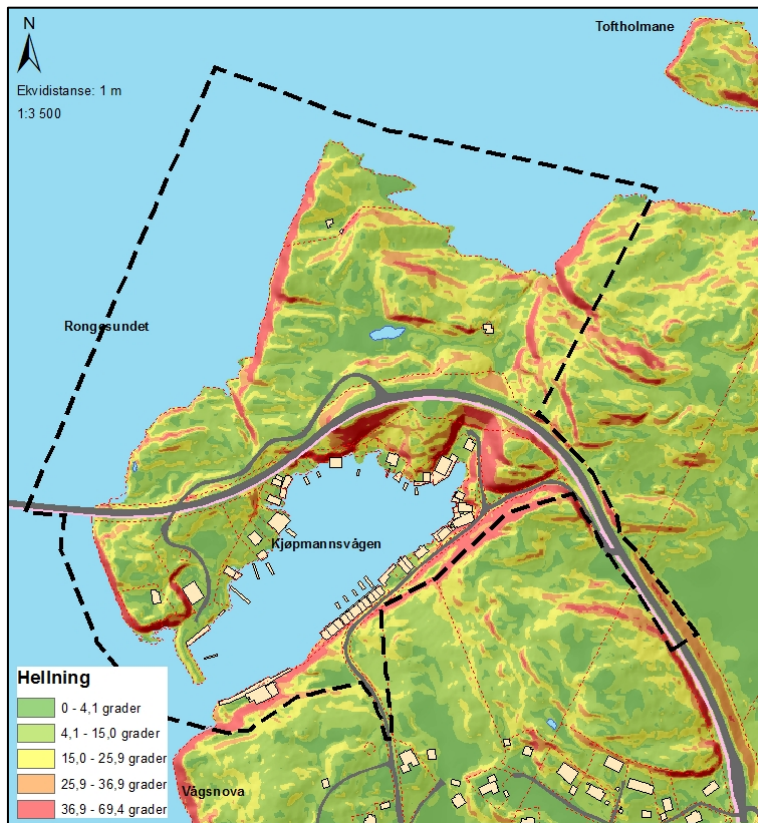
7.3 Topografi og landskap

Kjøpmannsvågen ligg innanfor kystbygdene på Vestlandet, der strandflaten er eit dominerande landskapstrekk. Topografien er småskala og variert, noko som gir eit småkupert relieff. Smale forseinkingar og mindre høgdedrag strekk seg i aust-vestleg retning over området i nord, og skapar fleire små og varierte landskapsrom. Fleire småskrentar ligg i fin kontrast mot den opne myrflata midt i området som verker som eit samlande landskapselement i denne delen av planområdet.

Det høgaste punktet i planområdet er 33 moh. og det ligg på kollen rett sør for fylkesvegen aust i planområdet. Størsteparten av området ligg mellom 5 – 25 moh. Strandsonen utanfor Kjøpmannsvågen er bratt med unntak av bukta i nord og nokre stader langs fiskeplassane nord for brua. Nakne fjell og svaberg gir et karrig uttrykk, men mange vikar og sund skapar mange små og lune landskapsrom.

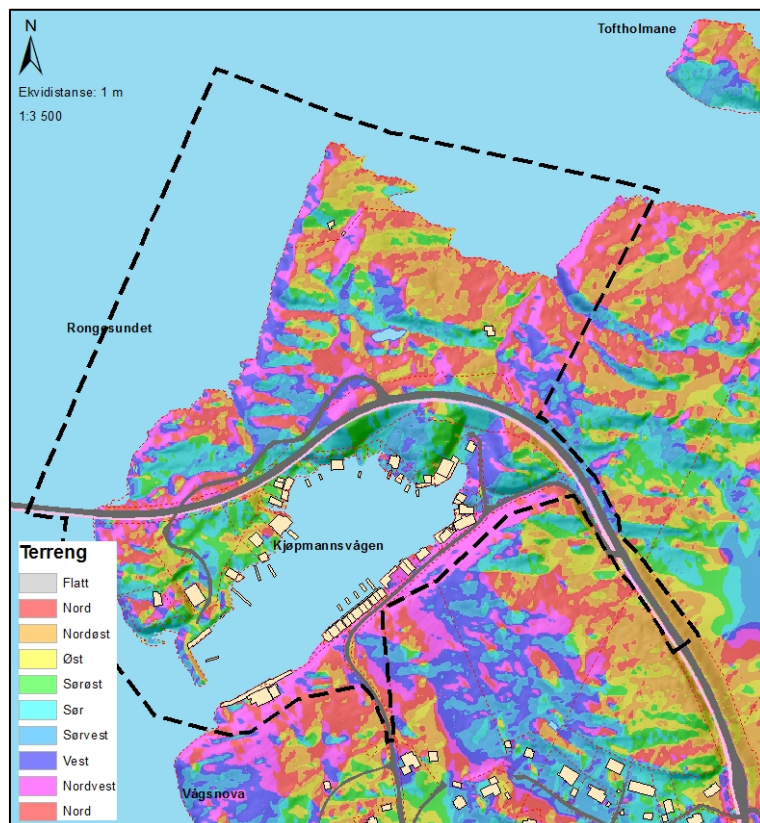


Figur 7.3-1: Topografien i planområdet.



Figur 7.3-2: Terreghelling.

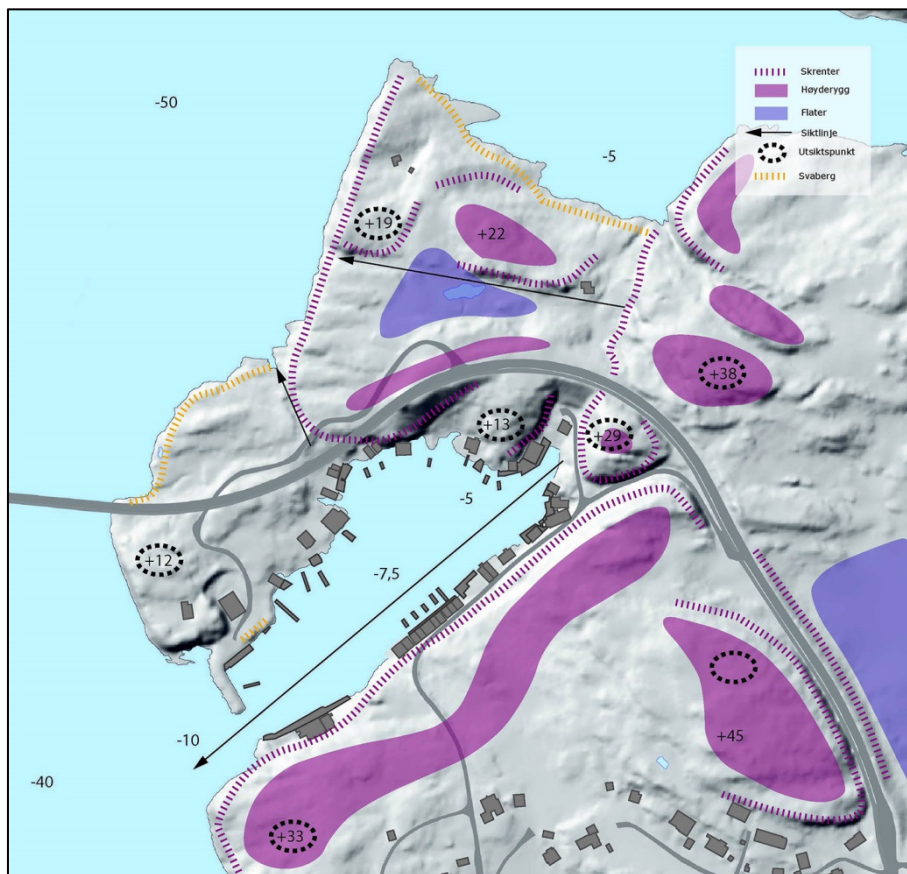
Størsteparten av området ligg mellom 5 – 25 moh. Strandsona utanfor Kjøpmannsvågen er bratt med unntak av bukta i nord og nokre stader langs fiskeplassane nord for brua. Strandsona definerer overgangen mellom sjø og land, og karakteriserast av nes og små vikar. I nord og vest gir det lyse svaberget særpreg.



Figur 7.3-3: Kartet viser kva for himmelretningar terrenget heller mot.

Hovudretningane terrenget heller mot er nordvest – nordaust. På den nordlege sida av Kjøpmannsvågen heller terrengnet mot sørvest – søraust. Generelt vender terrenget seg mot sjøen i heile området.

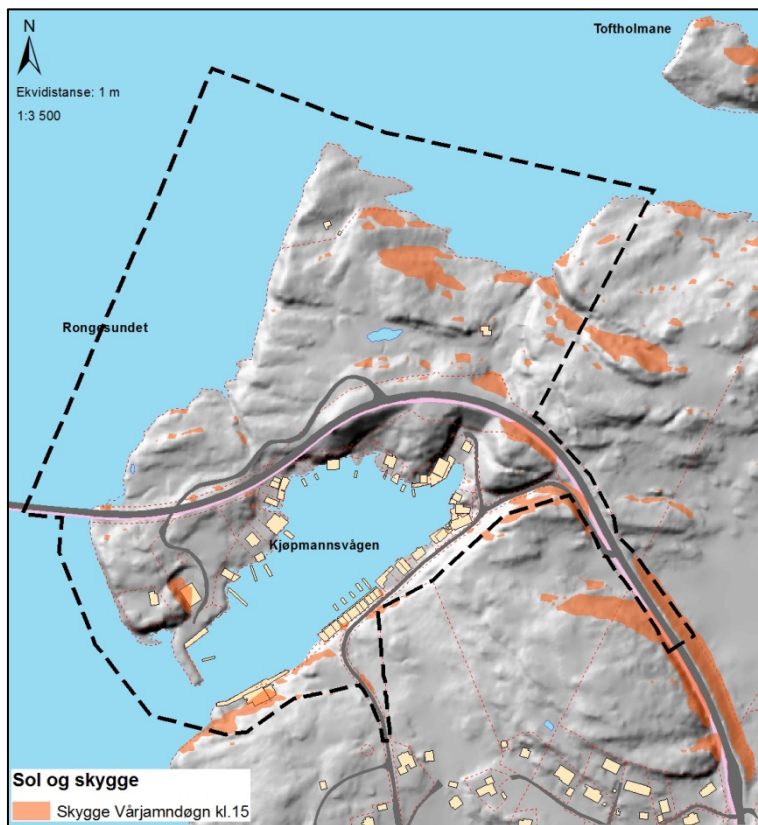
Det småkuperte landskapet saman med skogvegetasjonen gir avgrensa utsyn inne frå området i nord. Når en beveger seg i strandsonen får ein derimot lange og vide utsyn mot fjorden og havet, noko som gir ei særprega landskapsoppleving av høg intensitet. I Kjøpmannsvågen er det særleg utsynet mot havet i vest som er dominerande. Siktlinene i området kjem tydelig fram når vi ser nærare på kartet i figur 7.3.3, og den viktigaste siktlinja går i retninga aust/søraust – vest/nordvest ved tjørna på nordsida av fylkesvegen.



Figur 7.3-4 Samanstilling av topografien i området.

7.4 Sol- og lystilhøve

Området har generelt gode soltilhøve, spesielt i sørvest. Ein ope og vid horisont mot aust og vest gjer at skiftingar i ver og lystilhøve gir ein tydeleg oppleving av intensitet i landskapet.



Figur 7.4-1: Skygge vårjamndøgn kl.15.

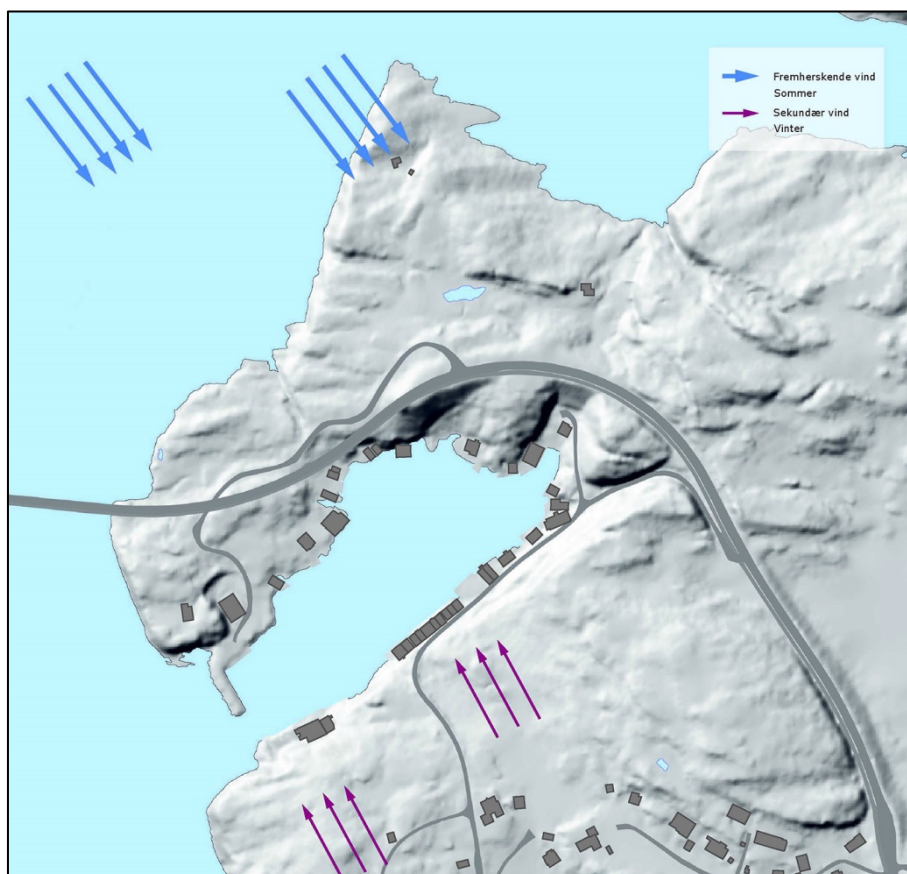


Figur 7.4-2: Skygge sommarsolørv kl.20.

7.5 Lokalklima

Området har eit oseanisk klima, med kjenneteikn av milde vintre med sjeldan frost og manglande snødekke, og ikkje dei høgaste temperaturane om sumaren. Kjøpmannsvågen sitt opne landskap og plassering mot havet gjer at sterk vind er vanleg.

I vintermånadene er det den kalde og ofte fuktige sør-søraustvinden som dominerer. Om sumaren kjem vinden hovudsakeleg frå nordvest. Denne kan både vere varm og kald. Skogsområda og dei små forseinkingane i terrenget er med på å skape ly for vinden.

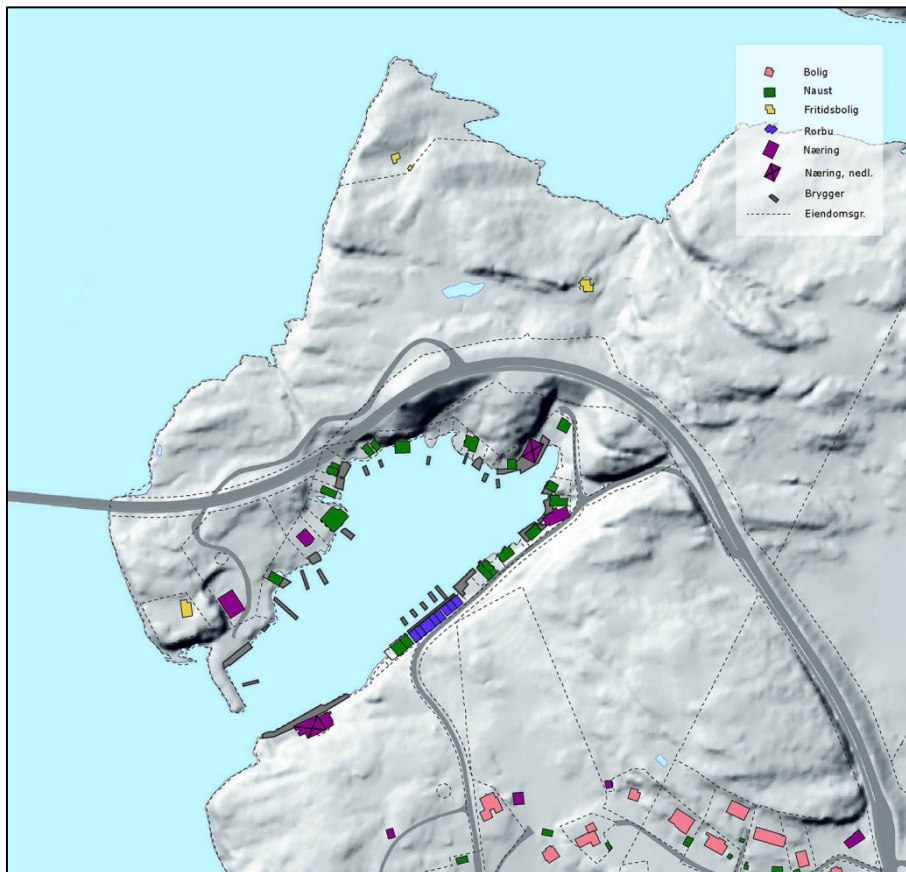


Figur 7.5-1 Dominerande vindretningar sumar og vinter.

7.6 Stadens karakter og kulturmiljø

Eksisterande bygningar

Hovudtyngda av bygningane i planområdet er konsentrert i sør, vendt rundt Kjøpmannsvågen i form av naust, sjøhus og rorbuer. Det er berre to fritidsbustader innanfor friluftsområdet i nord, i tillegg til ein helt i sør. Bygningane omkrinsar vågen og følgjer i stor grad strandsona sine buktningar, med unntak av bygningane langs sørsida som er skore inn i terrenget. Småskala næringsverksemd er lokalisert til hamneområdet.



Figur 7.6-1 Typologiar i Kjøpmannsvågen.



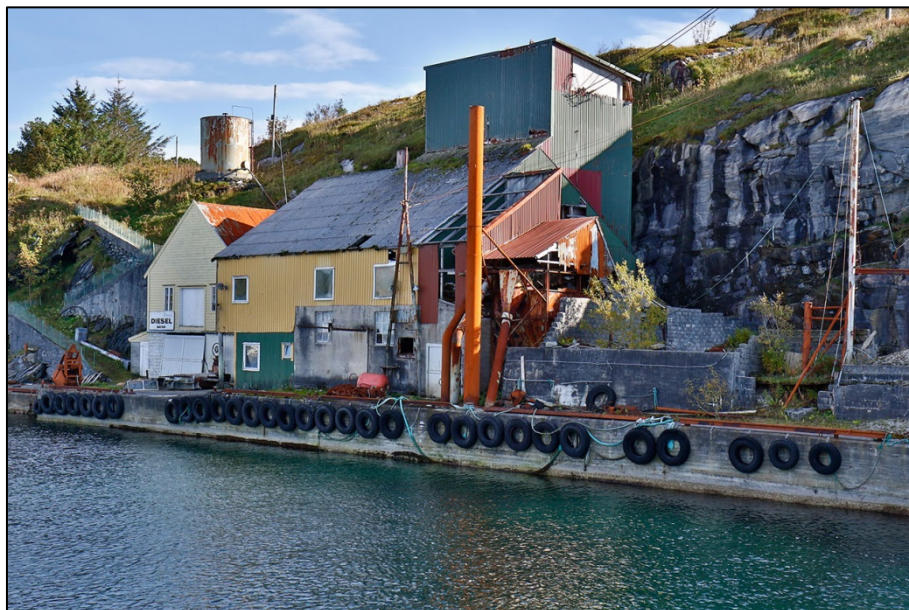
Figur 7.6-2: Oversiktsbilete over strandsona i Kjøpmannsvågen.



Figur 7.6-3: Naust, molo og småbåthavn nordvest i Kjøpmannsvågen.



Figur 7.6-4: Naustrekke på sørsida av Kjøpmannsvågen.



Figur 7.6-5: Næringsbygg.



Figur 7.6-6: Fritidsbustad nord for Toftøyvegen.

Samspel mellom landskap og bygningsmassar

Kjøpmannsvågen ligger i det ytre kystlandskapet på vestlandet, der skogområda og vågen skapar variasjon innanfor eit småskala landskapsområde. Fylkesvegen med fyllingar og brupilarar er dominerande i landskapsbildet.

attverande naust og sjøhus frå tidligare fiskeriaktivitet i Kjøpmannsvågen gir vågen ein historisk identitet, til trass for at bygningar og aktivitet som har kome til i nyare tid skapar eit dels rotete uttrykk.

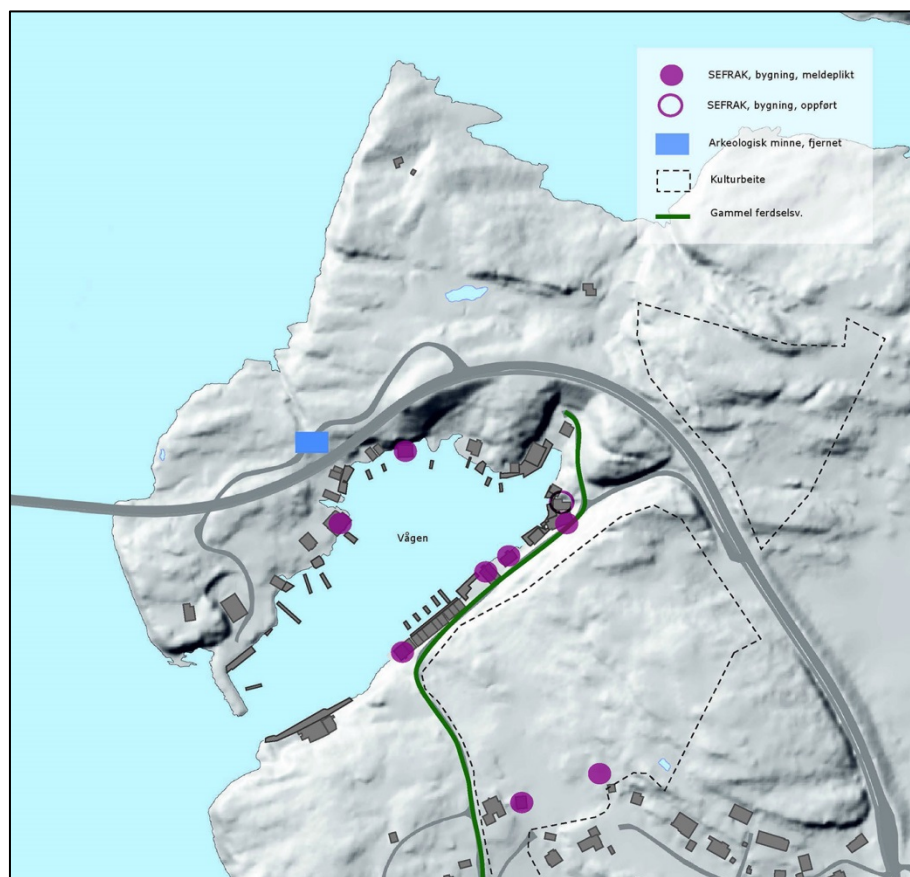
Kulturminne og kulturmiljø

Det er funne spor etter busetnader frå yngre steinalder i Kjøpmannsvågen, men kulturminnet er fjerna. Dagens bygningsmiljø vitnar om at Kjøpmannsvågen allereie frå gammalt av har vore hamn for kystfiskarar og andre sjøfarande.

Det er syv SEFRAK-registrerte bygningar frå før 1900-tallet. For seks av bygga er det meldeplikt ved riving eller ombygging. Bygningane har fungert som naust/ båthus/sjøhus der det har blitt lagra båtar og båtutstyr knytt til fiske og sjøbruk. Fleire av bygningane vurderast å vere frå før 1850.

Vågen fungerte også som oppankringsplass for kjøpefartøy som kjøpte fisk under vintersildfisket i Rongesundet og i Toftevika, som var det viktigaste fisket i Øygarden. Derav namnet Kjøpmannsvågen. Etter at moloen ble bygget i 1955 endra bruken av vågen seg, og den ble hamn for den lokale fiskeflåten, og for lokal småskala industri som sandtørke, mekanisk verksted og plastbåtindustri.

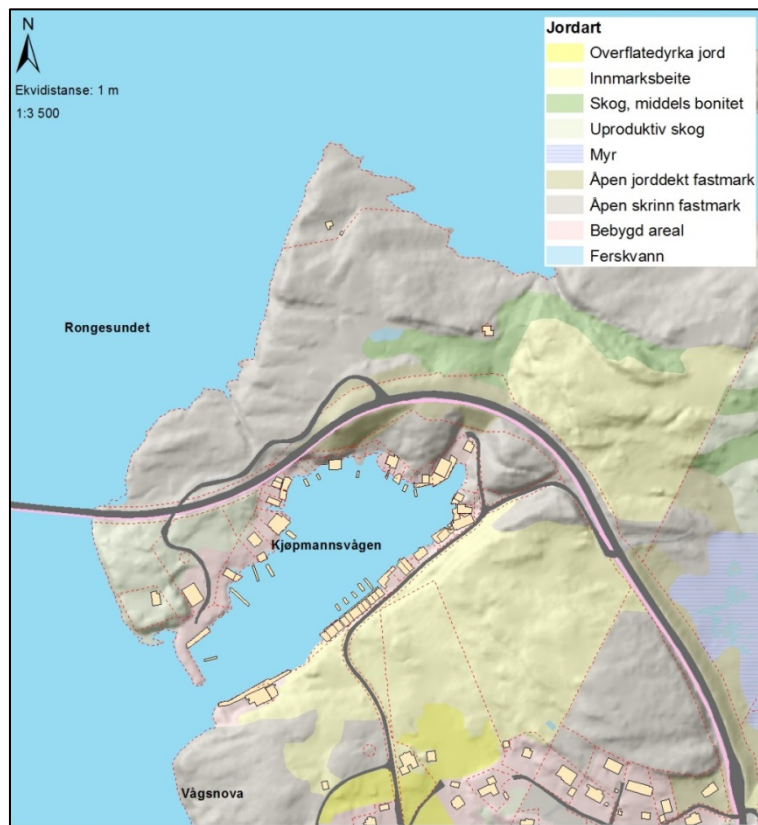
Frå å vere ein hamn der ingen hadde særskilte rettigheter ble vågen etter 1955 delt i skyldteigar. Gardane på Torsvik fekk teigrettane i vågen, men ved dårleg ver vart den fortsatt brukt som hamn for båtane i bygda, også av dei som ikkje hadde kai plass. Vågevegen vart bygd på dugnad i perioden 1952-63. Ovanfor vågen ligg det fortsatt eit tradisjonelt og ope kulturbeite.



Figur 7.6-7: Automatisk freda kulturminne og SEFRAK registrete bygg, kjelde: kulturminnesok.no

7.7 Naturverdiar og landbruk

Dei skogkledde høgdene speglar topografien i området, og er dominerande med furu- og bjørkeskog. Skogen gir variasjon og kontrast i det elles opne beitelandskapet aust for Kjøpmannsvågen. Skogen er eit resultat av tilplanting og delvis gjengroing etter opphøyr av beite.



Figur 7.7-1 Jordarter i området.

Det er ikkje registrert arter frå raudlista i området, men det er observasjonar av to artar som er nær trua søraust for planområdet, jf. figur 7.8.2.



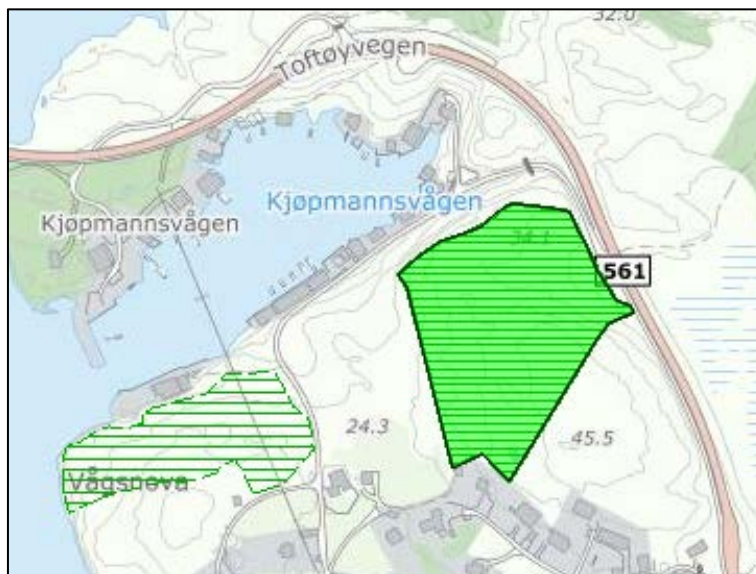
Figur 7.7-2 Storspove og vipe er nær trua.

Det er et generelt rikt fugleliv i området knytt til sjøen og skogsområda, men det er ikkje registrert spesielle artsområde.

Strandlina markerer tydeleg overgangen mellom vassflate og svaberg og skrentar i området. Kontrasten i denne overgangen er stor og gir området særpreg. Nærleiken til sjøen gjer liv til landskapet.

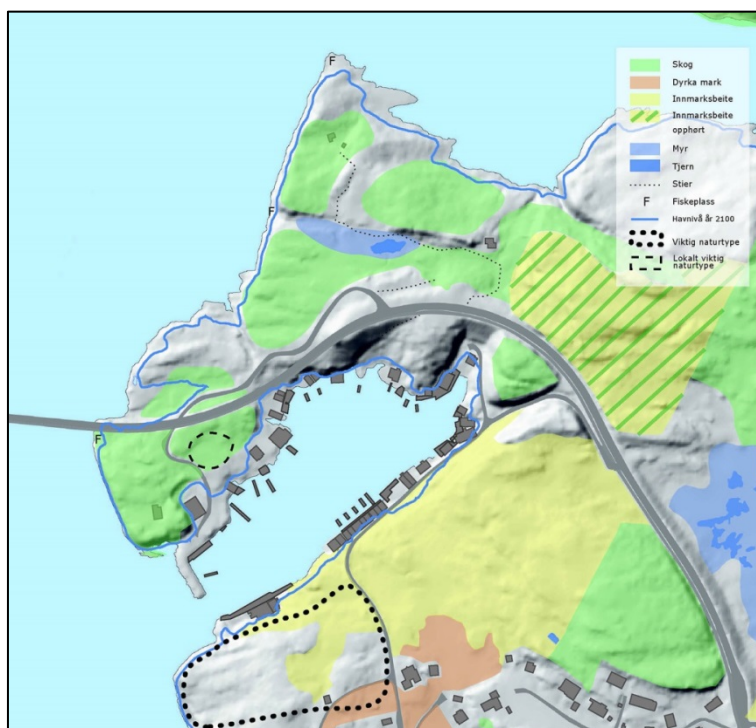
Innanfor grønstrukturane ligg også området sine blå strukturar i form av vant, tjern og myrområde. Desse er sentrale element i landskapsopplevinga i området, og skaper god kontrast i skogområdet. Her ligg eit tjern sentralt i eit større myrområde.

Sør i planområdet, ovanfor skjellsandtørkeriet og i Kjøpmannsvågen, ligg det to lokalt viktige naturtypeområder. Lokaliteten sør for vågen er naturbeitemark prega av gjengroing.



Figur 7.7-3: Naturbeitemark verdissatt til viktig søraust for planområdet, Kjelde: faktaark.naturbase.no.

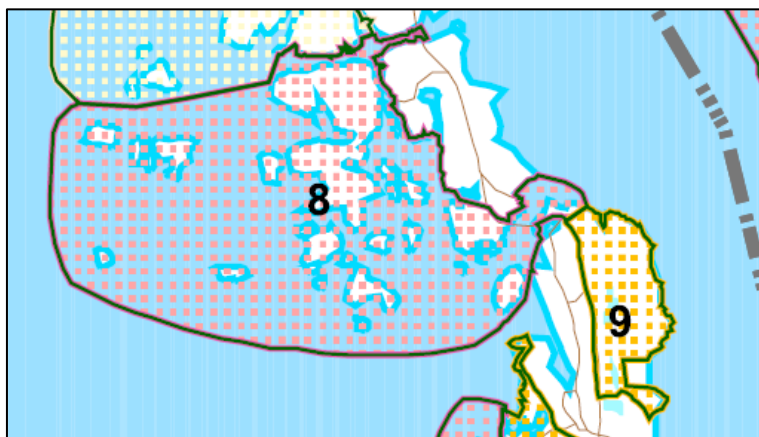
I rapporten biologisk mangfold i Øygarden kommune – kvalitetssikring og ny kartlegging av naturtypar, frå 2008, er det registrert en naturbeitemark søraust for planområdet. Lokaliteten er vurdert som viktig.



Figur 7.7-4 Samanstilling av naturverdiar og landbruk.

7.8 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Området har stor rekreasjonsverdi som friluftsområde. I 2008 ble det gjennomført ein registrering av regionale friluftsområde i Hordaland. I denne rapporten er delar av planområdet registrert i to ulike område. Område 8 Oni – Rongesundet er registrert som særskilt viktig, medan området 9 Toftøy ø er registrert som viktig.



Figur 7.8-1 Regionale friluftsområde ved kjøpmannsvågen.

Strandsonen er viktig i høve til ferdsel og opphold. Det er ikkje tilrettelagt gangsamband langs kystlina, men allemannsretten opnar for fri ferdsel og kontakt med sjøen. Mot Rongesundet, under brua, er det spesielt gode fiskeforhold.

Moloen ved innløpet til Kjøpmannsvågen beskyttar hamna, og det er følgeleg etablert mange brygger i samband med naust og rorbuer. Vågen dominerast tidvis av tett småbåttrafikk.



Figur 7.8-2 Viktig grønstruktur i området.

7.9 Born og unges interesser

Det er ikkje areal innanfor planområdet som er spesielt tilrettelagt for born og unge. Det er berre stiar inn til fritidseigedomane nord for fylkesvegen, og det er tilgang til fiskeplassane ved brua. Mangel på tilrettelegging gjer at det ikkje er mykje bruk av området i dag blant skulane i nærområdet.

Næraste idrettsplass ligg ved kulturhuset ca.2,7 km nord for planområdet, og næraste ballplass ligg ved Toftøy skule ca.2 km sør for planområdet.

7.10 Trafikkforhold

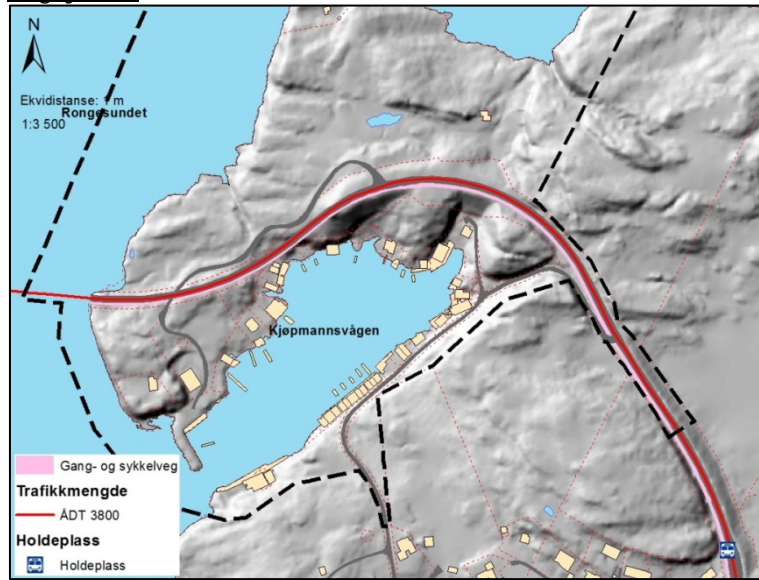
Vegtilkomst

Fylkesveg 561 er hovudvegen i Øygarden og går gjennom heile kommunen. Denne går gjennom planområdet og har på den aktuelle strekninga namnet Toftøyvegen. I planområdet er det to avkjørslar frå hovudvegen, ein sør og ein nord for Kjøpmannsvågen.

Sør for Kjøpmannsvågen kan ein køyre av mot vest på den kommunale vegen Vågevegen. Denne gir tilkomst til bygningane sør om vågen, men held låg standard.

Nord for Kjøpmannsvågen kan ein kjøra av Toftøyvegen på austsida. Her er det areal til parkering ved åtkomst til friluftsområde samd renovasjonsbeholdarar. Ein kan her krysse under fylkesvegen og køyre ned til Kjøpmannsvågen ved moloen. Denne vegen er privat og låst med bom.

Vegsystem



Figur 7.10-1 Kart over vegsystemet i området.

Gang- og sykkelveg

Det er etablert gang- og sykkelveg på vest og sørsida av fylkesvegen gjennom heile planområdet. Denne er skild frå kjørevegen med rekkverk.

ÅDT

Ut frå NVDB er ÅDT på fylkesvegen 3800, og mengde lange kjøretøy er 7 %.

Kollektivtilbod

Nærmaste busshaldeplass ligg på Stekabakken sør for planområdet. Det er ein dobbeltsidig haldeplass med busslomme. Gang- og sykkelvegen på vestsida av fylkesvegen er samanhengande frå busshaldeplassen til planområdet. Haldeplassen ligg ca. 400 meter sør for sentrale delar av planområdet.

Stigningsforhold

Fylkesvegen har stigningsforhold som varierer mellom 0,2 - 2,8 %. Der brua startar er stigninga opp på brua 7,9 %.

Vegklasse

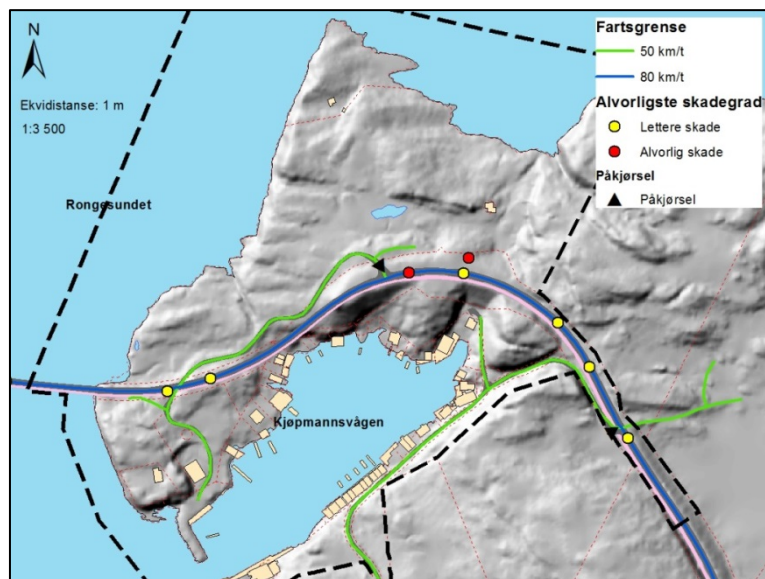
FV: 3

Vågevegen: 6

Privat veg: 7

Trafikksikkerhet

Langs Toftøyvegen er det trafikkbelysning. I området med adkomst til friluftsområdet ligg belsningspunkta på nordsida av fylkesvegen, på resten av strekningen ligg disse langs gang- og sykkelvegen på sørsida av vegen.



Figur 7.10-2 Ulukker og fartsgrenser.

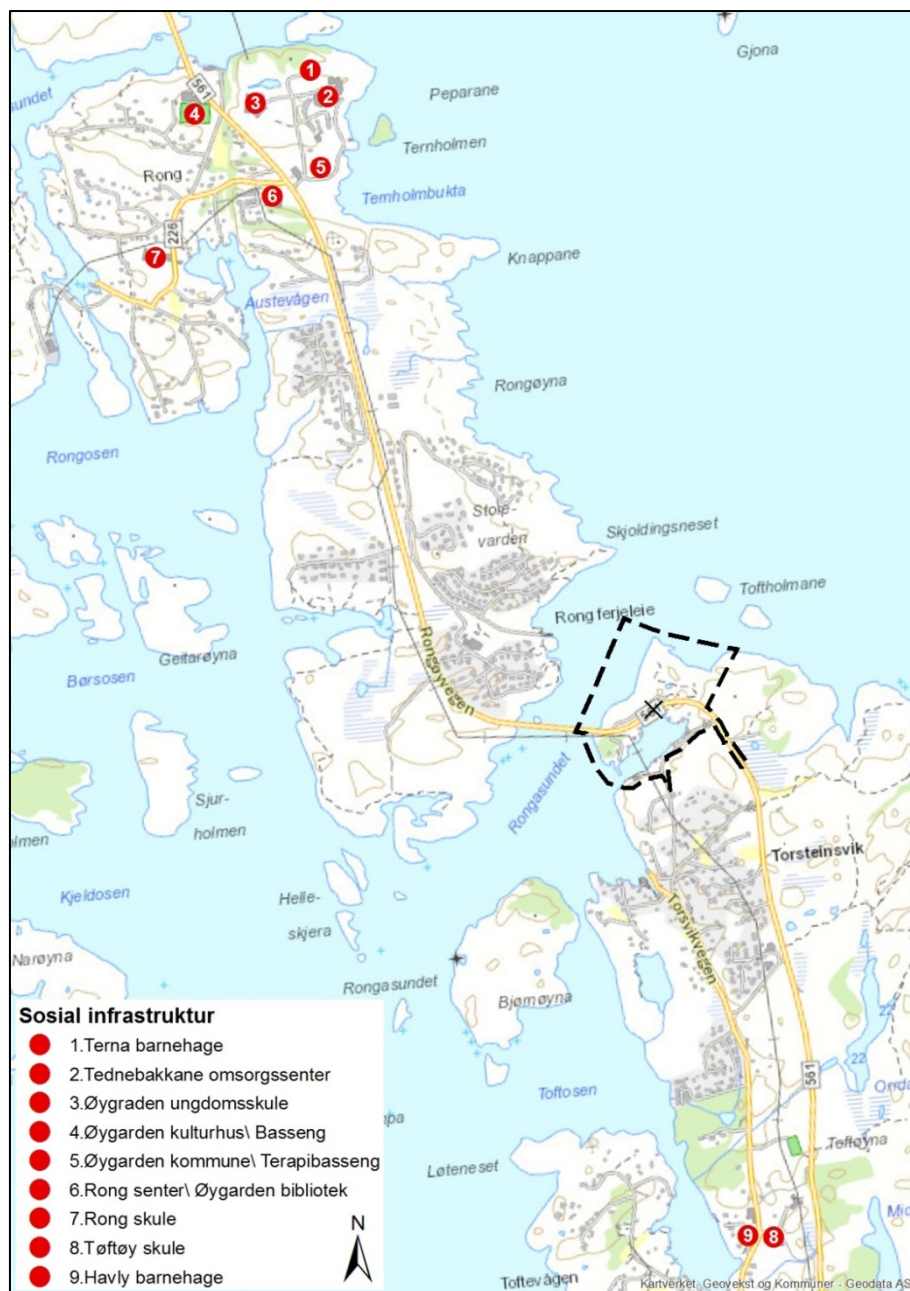
Fartsgrense

Toftøyvegen (fv.561) har fartsgrense 80 km/t gjennom planområdet. Både Vågevegen og den private veg til Kjøpmannsvågen er i NVDB registrert med fartsgrense 50 km/t. '

Trafikkulukker

I NVDB er det registrert 8 trafikkulukker innanfor planområdet i perioden 201x-201x. Alle ulukkene er bilulukker der 2 var møteulukker og 6 utforkjøring. 7 av ulukkene omfatta personar som fekk lettere skadar. Det er ikkje registrert alvorlige personskadar innafor planområdet.

7.11 Sosial infrastruktur og andre servicetilbud



Figur 7.11-1: Oversikt over sosial infrastruktur og tenestetilbud i nærleiken av planområdet.

Skule og barnehage

Planforslaget legg ikkje til rette for nye heilårsbustader. Som følge vil utbygging i samsvar med planen ikkje ha konsekvensar for skule og barnhagekapasiteten i krinsen.

Idretts- og Kulturtilbod

Øygarden kultursenter ligger ca. 2,7 km nord for planområdet, og Øygarden bibliotek ligg på Rong senter. Det er et treningsbasseng i kulturhuset, og i rådhuset er det et terapibasseng.

Helsetilbod

Alle legane i Øygarden kommune og helsestasjonen er samla på Øygarden legesenter som ligg i 1. etasje i på rådhuset. Øygarden har også ei jordmor tilsett i 50 % stilling ved Øygarden helsestasjon.

Legevakten er lokalisert på Øygarden legesenter i rådhuset.

Øygarden kommune har ikkje eigen tannklinikk, og næraste tannklinikk er Ågotnes Tannklinikk

Nærleik til arbeidsplassar

Planforslaget legg ikkje til rette for nye heilårsbustader. Som følgje vil det ikkje være buande innanfor området som skal ha nærleik til arbeidsplassar. .

Daglegvarehandel og andre servicetilbod

Det er ingen tilbod i området, og nærmaste dagligvarebutikk ligg i Rong senter. Kjøreavstand til Rong sentrum er ca.2,3 km.

Universell tilgjenge

Området er ikkje tilrettelagt med universell utforming. Gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen har tilfredsstillande stigningsforhold frem til brua, men er ikkje spesielt tilrettelagt med leielinjer.

Verken Vågevegen eller den private vegen under Toftøyvegen er universelt tilgjengelig.

Naturområdene på nordsida av Toftøyvegen er ikkje tilgjengelig for personar med nedsette funksjonsevne.

7.12 Teknisk infrastruktur

Vatn og avlaup

Det er lagt ned ein privat sjøkabel/avløpsleidning i Kjøpmannsvågen. 27 grunneigarar langs strandlina har andelar i leidningen, men alle er enda ikkje påkopla. Traseane er ikkje innmålte. Avløpsleidningen fører kloakk ut av vågen, på 12 meters djupne.

Trafo og kraftlinjer

Det går ein 300 kV kabel og 132 kV høgspenning tvers over den sørlege delen av Kjøpmannsvågen. Kabelanlegget er ein del av overføringsanlegget Fana-Kollsnes, og fortset vestover langs fylkesvegen. I tillegg er det fleire små lokale strømlinjer til naust og sjøhusbusetnaden i vågen og fritidsbustadane nord for fylkesvegen.



Figur 7.12-1: Høgspenn liner og avløpsleidingar i området.

Energiforsyning og alternativ energi

Det er ikkje distribusjonssystem for alternativ energi i området.

7.13 Miljø, klima og grunnforhold

Stabilitetsforhold i grunn

Berggrunnen i området består hovudsakleg av gneis og kvartsitt, som er harde og relativt stabile bergartar, med gneis som dominerande bergart. Området består av bart fjell, og det gjer at det er lite lausmassar i området, jf. figur 7.13.1. Lausmassane i samband med bygging av fylkesvegen er tilkøyrde massar.



Figur 7.13-1 Det er lite lausmassar i området.

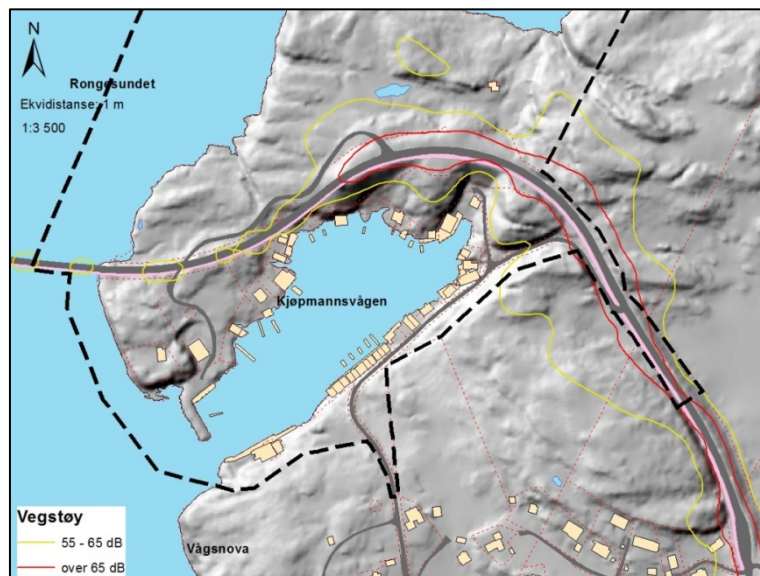
Ut frå eksisterande kunnskap er stabilitetsforholda i grunnen gode.

Mikroklimatiske forhold

Det er ingen spesielle mikroklimatiske forhold innanfor planområdet.

Støyforhold

Planområdet omfattar raud og gul støysone langs fylkesvegen, jf. figur 7.13.2. Dei eksisterande bygningane innafor planområdet er ikkje røyrd av støysonene. Kart frå Statens Vegvesen omfattar framskriving til 2025.



Figur 7.13-2 Støysonekart basert på trafikkprognoser for år 2025, kjelde: Statens Vegvesen 2010

7.14 Beredskap og ulukkesrisiko

7.14.1 Beredskap

Kommunen har ein beredskapsplan der det er laga rutinar og instruksar som skal følgjast dersom det oppstår ulike typar kriser eller katastrofar. Kriseteamet består av personar med ulik fagbakgrunn. Kriseteamet si oppgåve er å sørge for at innbyggjarane i Øygarden kommune får naudsynt oppfølging og hjelp i krisesituasjonar.

Sotra og Øygarden lensmannskontor er ein del av Sotra, Askøy og Øygarden lensmannsdistrikt, og held til på Straume.

Brannvesenet held til i brannstasjon ved Kollsnes næringspark/ naturgassparken på Blomøy. Brannstasjonen ligg sentralt i kommunen med kort utrykkingstid til dei fleste delane av kommunen.

Nærmaste ambulansestasjon ligg på Straume.

7.14.2 Rasfare

Det er i skråningar som er brattare enn 25-30 grader der ras som oftast utløysast. Innanfor planområdet er det ein del skrentar som er brattare enn 27 grader, jf. figur 7.14.2.1. Desse skråningane er stort sett bart fjell og fyllmassar i samband med fylkesvegen. Det er lite lausmassar i området som kan skape ras, og den dominerande bergarten gneis er fast. Sannsynet for steinsprang frå både naturlege skrentar og vegskjeringar er lågt.



Figur 7.14-1 Terreng brattare enn 25 grader.

7.14.3 Flaumfare

Flaumfare innafor planområdet er knytt til stormflo og framtidig havnivåstigning. Dei fleste bygningane i Kjøpmannsvågen vil stå under vatn ut frå berekningar av stormflo for år 2100, jf. figur 7.14.3-1.



Figur 7.14-2 Berekingar av stormflo + 0,5 m lokale forhold for åra 2050 og 2100. Stormflo for naust er berekna med gjentaksintervall 20 år.

Det er ikkje andre vasskjelder innafor planområdet som kan medføre flomfare.

7.14.4 Overvatn

På grunn Kjøpmannsvågen sin nærleiken til sjøen vil ikkje overvatn krevje ekstra tiltak. På turvegane er det lagt opp til permeable overflater.

7.14.5 Vind

Sterk vind er vanleg, men sjølve Kjøpmannsvågen og hamna er godt skjerma for vind. Vind vil i liten grad føre til utfordringar innanfor planområdet.

7.14.6 Potensielle forureiningskjelder

Småbåthamar er ein av forureiningskjeldene langs kysten, og potensiell kjelde for ei rekkje med farlege stoff. Auka aktivitet i småbåthamna i Kjøpmannsvågen vil medføre ein auke i forureining i sjø, og ein auke i farleg avfall på land. Utslipp av drivstoff på grunn av lekkasje eller uhell er alltid ein risikofaktor i ein småbåthamn.

7.14.7 Ulukkesrisiko

Ulukkesrisiko i Kjøpmannsvågen er knytt til følgjande forhold:

- Forureining frå aktivitet knytt til småbåthamna, både på land og i sjø
- Havnivå/stormflo

I ROS-analysen er desse forholda omtala og avbøtande tiltak er foreslått, jf. 9.12 og vedlegg 3.

7.15 Privatrettslege bindingar

Det er ikkje kjent at det er privatrettslege bindingar som kan gjere gjennomføringa av reguleringsplanen vanskeleg.

8. SKILDNINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

Det har vore eit behov for ein tydeleg fastsetjing av kva for type bygningar som er tillate oppført, samt kva for delar av strandsona som skal vere tilgjengeleg til offentleg bruk i og utanfor Kjøpmannsvågen.

Tilrettelegging av eit utfartsområde for friluftsliv og rekreasjon med tilkomst til sjø har også vore eit viktig planfagleg grep.

Tilrettelegging for turisme har også vore sentralt i arbeidet med områdeplanen. Planframlegget legg til rette for utleigehytter, sjøaktivitetar ved molo/kai, parkering for bilar og bussar ved fylkesvegen og eit infobygg i nærleiken til den nye parkeringsplassen.

8.2 Planlagt arealbruk

REGULERINGSFØREMÅL (PBL §12-5)	FELTNAMN (jf. kart)	STORLEIK (daa)
Nr. 1 Bygningar og anlegg		
Fritidsbusetnad konsentrert (1122)	BFK	5,3
Anna offentlig eller privat tenesteyting (1169)	BAT	1,6
Fritids- og turistføremål (1170)	BFT	1,7
Utleigehytter (1171)	BUH	2,2
Naust (1589)	BUN	6,4
Kombinert byggje- og anleggsføremål (1800) – småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1588)/naust (1589)	BKB	0,4
Industri/lager (1826)	BKB	1,2
Off. verksemd med allmennyttig formål/friområde	BAA	1,0
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
Veg (2010)	SV	4,4
Køyreveg (2011)	SKV	3,1
Gang-/sykkelveg (2015)	SGS	1,2
Gangveg (2016)	SGG	0,5
Anna veggrunn – tekniske anlegg (2018)	SVT	5,8
Anna veggrunn – grøntareal (2019)	SVG	7,4
Parkeringsplassar (2082)	SPP	2,5
Nr. 3 Grøntstruktur		
Grøntstruktur (3001)	G	11,7
Turveg (3031)	GT	2,7

Friområde (3040)	GF	49,5
Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone		
Hamneområde i sjø (6220)	VHS	21,7
Småbåthamn (6230)	VS	3,8
Kaste- og låssetjingsplassar (6320)	VKL	18,3
Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)	VFV	56,4
SUM		208,8

8.3 Formål knytt til bygningar og anlegg

8.3.1 Type bygningar og anlegg

Med unntak av bygningane rundt kaiområdet ved moloen legg planframlegget opp til eit unisont arkitektonisk uttrykk for all ny busetnad i Kjøpmannsvågen. I føresegna stillast det krav til saltak for ny busetnad og utarbeiding av situasjonsplan. Situasjonsplanen skal med anna vise terrengtilpassing og høgder og utforming av bygg.

Planframlegget inneheld følgjande bygningar og anlegg:

Fritidsbusetnad konsentrert – BFK

- Krav til detaljreguleringsplan for heile føremålet
- Maks utnyttingsgrad %BYA=25%
- Maks byggjehøgde er 9 m, krav til saltak med vinkel mellom 35-45 grader
- Berekna tal etasjar: Naust pluss 2 et., eller 2 et. dersom det berre oppførast fritidsbusetnad
- Tilpassing til framtidig havnivå og stormflaum: Minimum kotehøgde for oppføring av naust er kote +2,6 overkant golv.
- Eksisterande bygningar skal rivast
- Byggjegrænse avklarast i detaljreguleringsplanen
- Tal og fordeling av einingar avklarast i detaljreguleringsplanen

Anna offentleg eller privat tenesteyting, Kaiområde og molo – BAT1 og BAT2

- Intensjonen med bruk av område er: etablering av innretningar som HC-kran eller liknande utstyr, bryggje/opptrekk for båtar og kajakkar, bygg for wc/dusj, servering, sykkelparkering, tilrettelegging for ferdsel på kai og molo
- Maks utnyttingsgrad %BYA=25%
- Maksimal byggjehøgde er 8 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- Berekna tal etasjar: 2 et.
- Tilpassing til framtidig havnivå og stormflaum: Minimum kotehøgde for oppføring av nye bygg er kote +2,6 overkant golv. Andre funksjonar enn wc, dusj, lager o.l. leggjast til 2.et.
- Byggjegrænse er satt til 5 m får kaifront for å sikre fri ferdsel og tilstrekkeleg areal for å betene HC-kran

Friluft- og turistføremål, båtlager – BFT

- Vinterlagring av småbåtar og lager for båtar knytt til fritidsaktivitetar og turisme
- Maksimal utnyttingsgrad er %BYA=40%
- Maksimal byggjehøgde er 8 m over gjennomsnittleg planert terreng, ikkje krav til utforming

- Berekna tal etasjar: 1 et./lager
- Tilpassing til framtidig havnivå og stormflaum: Minimum kotehøgde for oppføring av nye bygg er kote +2,6 overkant golv.
- Byggjegrense: Det er utført terrenginngrep innanfor føremålet, og byggjegrensa følgjer i hovudsak utstrekninga til dagens terrenginngrep. Mot vest samsvarar derfor byggjegrensa med føremålsgrensa.
- Maks størrelse på areal for båtlager: BYA=652 m², tal på arbeidsplassar er ikkje avklart

Utleiehytter - BUH

- Maksimal utnyttingsgrad er %BYA=25%.
- Utleiehyttene skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35-45 grader.
- Maksimal byggjehøgde er 6 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- Berekna tal etasjar: 2 et.
- Tilpassing til framtidig havnivå og stormflaum: føremålet ligg høgare enn maksimumsberekningane for stormflaum
- Byggjegrensa er 4 m frå føremålsgrensa
- Tal på utleiehytter: 6-8 hytter berekna ut frå innsendte skisser

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - BBS

- Landdelen av småbåtanlegget innanfor VS1, og det skal ikkje oppførast bygningar innanfor føremålet
- Det er tillate med tilrettelegging for tilkomst til sjø og flytebyggjer, men utfylling i sjø er ikkje tillate.

Naust – BUN1 og BUN2

- Nausta skal ikkje nyttast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad
- Maksimal utnyttingsgrad er BYA=40m²
- Nausta skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35-45 grader
- Maksimal byggjehøgde er 5,5 m over gjennomsnittleg planert terreng
- Berekna tal etasjar: 2 et.
- Tilpassing til framtidig havnivå og stormflaum: Minimumskotehøgde for oppføring av nye naust er kote +2,6 overkant golv.
- Byggjegrense samsvarar med føremålsgrensa. Eigedomane ligg tett og nausta vert oppført nær sjø.

Industri/lager, Maritim verksemd - BKB

- Berre tillate med maritim verksemd og båtslipp
- Maksimal utnyttingsgrad er %BYA=25%.
- Utleiehyttene skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35-45 grader.
- Maksimal byggjehøgde er 9,5 m over gjennomsnittleg planert terreng.
- Berekna tal etasjar: 3 et.
- Tilpassing til framtidig havnivå og stormflaum: Minimumskotehøgde for oppføring av nye bygg er kote +2,6 overkant golv.
- Byggjegrense samsvarar med føremålsgrensa. Intensjonen med føremålet er maritim verksemd.
- Maks størrelse på industriareal: BYA= 250 m², tal på arbeidsplassar er ikkje avklart

Off. verksemd med allmennyttig formål/friområde, Infobygg – BAA1 og BAA2

- Bygningen skal betene tilreisande, og med anna tilby toalett, gi informasjon om nærområdet og Øygarden kommune, og ha god utsikt mot brua og havet.
- Endeleg plassering av bygning ikkje avklart, oppførast på enten BAT1 eller BAT2
- Maks utnyttingsgrad %BYA=25%

- Maks byggjehøgde er 8 m, krav til universell utforming elles ikkje krav til utforming
- Berekna tal etasjar: 2
- Byggjegrænse avklarast i byggjesak
- Delområde som ikkje utbyggjast skal nyttast som offentleg friområde

8.3.2 Leike- og uteopphaldsareal

Ikkje aktuelt, men det leggjast til rette for tilkomst til sjø og friluftaktivitetar i Kjøpmannsvågen og nye turstiar nord for fylkesvegen, jf. 8.5.

8.3.3 Kommunaltekniske anlegg

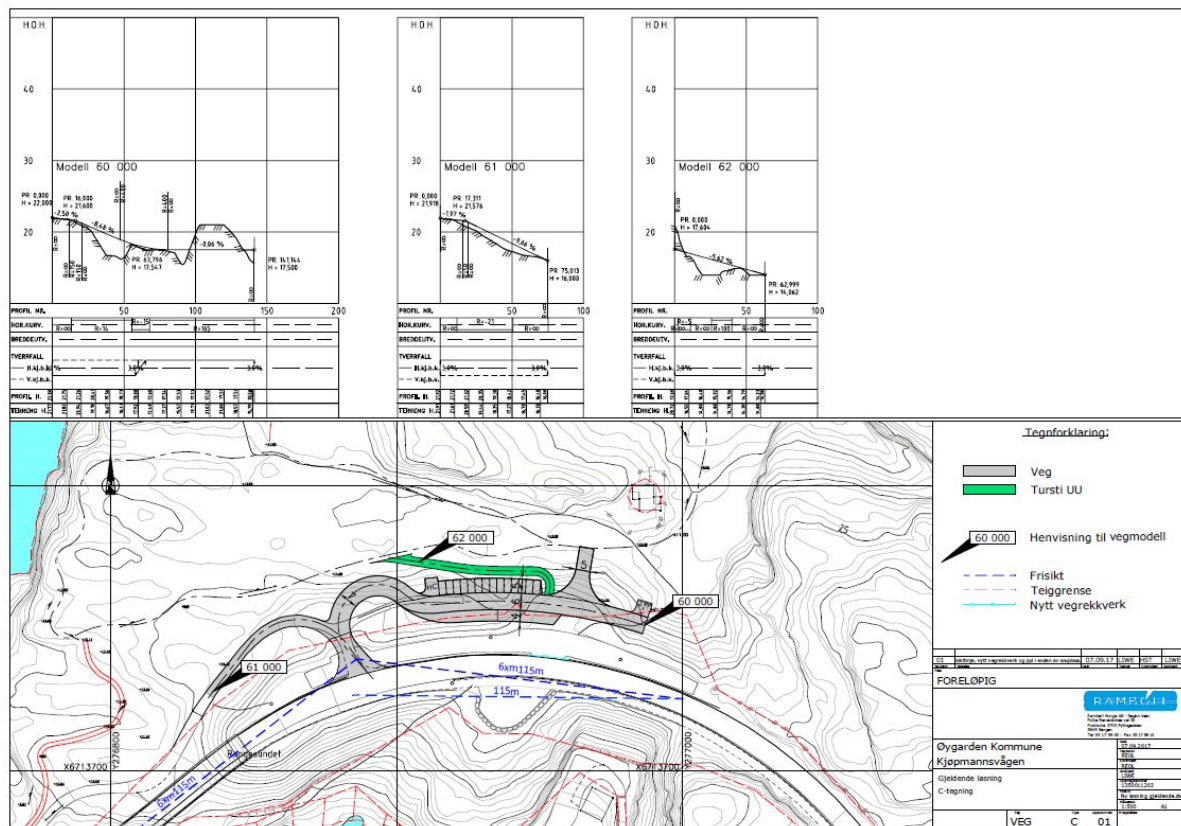
Det er ikkje regulert særskilde areal til kommunaltekniske anlegg eller renovasjon, men det skal leggjast til rette for miljøstasjon ved bussparkering nord for fylkesvegen for fraksjonane glas/metall, papir og restavfall. Miljøstasjonen skal vere oppført før det gjevast midlertidig bruksløyve for bil- og bussparkering ved fylkesvegen.

8.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg ved fylkesveg

Det er lagt inn ei avkøyrsløp frå fylkesvegen til planområdet, i tråd med innspel frå Statens vegvesen. Denne skal vera tilkomst til parkeringsplass ved friområdet og ned til Kjøpmannsvågen. Den er den same som dagens vestlege avkøyrsløp frå fylkesvegen, og dagens austlege avkøyrsløp skal stengjast med rekkverk, jf. C-teikning levert med planforslaget. Køyrevegen SV1 med snuhammar er dimensjonert for buss, og har ei vegbreidde på 6m + breiddeutvidelse i kurven. Stigning på adkomstvegen til ny parkerings- og snuplass er på 8,5 %, medan eksisterande veg til vågen er på 9,66 %. Frå køyrevegen er det turveg med universell utforming som kopler seg på UU-turveg rundt myrområdet.

Køyrevegen med tilhøyrande parkering er plassert i eit terrengnivå mellom fylkesvegen og bunn av friområdet. For å ta opp høydskilnader i terreng vil det verta ein kombinasjon av skråning og mur. Det har også vore vurdert eit alternativ kor p-plassen ligg i nivå med fylkesvegen. Av omsyn til terrenngrep og støyoppleving frå vegen har foreliggende løysing vorte valgt. Løysing i forhold til landskap og terreng skal detaljerast i ein illustrasjonsplan. Dette er lagt inn i føresegnene.



Figur 8.3-1 Framlegg til parkeringsløysing for buss og privatbil ved fylkesvegen.

Parkering

5% av alle parkeringsplassane er avsett til rørslehemma, i samsvar med kommunens parkeringsnorm. Det er rekkjefølgjekrav til ferdigstilling av parkeringsplassane.

SPP1 ligg ved fylkesvegen og skal fungere som besøksparkering til området. Den har 15 plassar for personbilar inkl. 1 plass for rørslehemma samt 2 plassar for buss. Parkeringsplassen ligg på eit høgdenivå mellom fylkesvegen og friområdet i nord, og det skal nyttast mur for å minimere beslag av areal. I aust er det også avsett parkering SPP9, for dei to hytte-eigedomane nord for vegen.

Det er avsett 1 plass til kvart naust, og det er i tråd med kommuneplanen. Parkeringsplassane SPP3 og SPP4 er berekna for nausta. Til saman 24 plassar, og det rundast opp til 2 plassar for rørslehemma.

Parkeringsplass SPP5 tilhøyrar utleiehyttene i felt BUH. Det er ikkje noko eintydig skildring av parkeringskrav til utleiehytter, og det er antyda 6 utleiehytter i merknaden frå utbyggjar. SPP5 har 10 plassar inkl. ein for rørslehemma.

For båthamna er det avsett 1 plass per 4 båtplassar, og det er eit avvik i forhold til parkeringsnormen i Øygarden kommune der kravet er 1 plass per 2 båtplassar.

Grunnen til avviket er at det også er 15 parkeringsplassar ved fylkesvegen, og at det ikkje let seg løyse langs SV2 utan større inngrep og beslag av areal til friområdet.

Varelevering

Det er avgrensa behov for varelevering innanfor planområdet. Behovet for varelevering vert dekkja ved bruk av varebil i motorvogn klasse B, som svarar til dimensjoneringsklasse for personbil.

Fortau/ Gang- og sykkelveg

Planframlegget inneheld ingen nye tiltak.

Annan Veggrunn grøntareal

SVG1 skal beplantast langs bussparkeringen. Det er også krav til beplanting av SVG4 i samband med oppføring av infobygg.

8.3.5 Grøntstruktur

Det skogkledde landskapet skapar fleire små lune og avgrensa landskapsrom i eit elles open og vindutsatt kystlandskap, kor strandlinja markerar overgangen mellom sjø og land. Myrområdet og tjernet i nord ligg som sjøve hjertet i dette skogsområdet.



Figur 8.3.1 Strandsonen og skogen er viktige karaktertrekk i planområdet.

Grøntstrukturen i området er etablert rundt dei eksisterande kvalitetane, og er basert på vurderingar gjort i analysen av området (sjå vedlagt Landskaps- og stadanalyse). I utforminga av hovudgrepet for den overordna grønstrukturen har det vore viktig ikkje berre å ta vare på eksisterande kvalitetar, men også å utvida tilbodet for fysisk aktivitet og opphald knytt til naturen med å tilføra nye kvalitetar:

- Grøntstrukturen omkransar busetnaden i Kjøpmannsvågen.
- Friområdet GF1 koplar seg til utmarksområdet i nordaust.
- Grøntstruktur G1 og G2 sikrar ei buffersone mellom fylkesvegen og busetnaden i Kjøpmannsvågen.
- G3 sikrar ei overgangssone mellom byggjeområde i Kjøpmannsvågen og kulturmarksområdet i søraust.
- Turvegtrasear med ulik grad av tilrettelegging som gjev moglegheiter for fleire rundurar, tilkomst og nærleik til sjø og utsiktspunkt, samt kopling mellom friområdet i nord og Kjøpmannsvågen i sør.
- Turveg GT1 gjev tilbod til alle ved å vera universelt utforma, og gjev tilkomst til utsiktspunkt.
- Turveg GT8 gjev tilgang til fiskeplass med universell utforming.
- Turveg GT9 i friområdet GF2 opnar opp for utsikt over Kjøpmannsvågen i nordaust og havet i sørvest.

- Føresegnene inneheld føringar for ivaretaking av eksisterande vegetasjon, og for etablering av vegetasjon som skjerming.

8.4 Bustadmiljø og kvalitetar

Av busetnad for overnatting legg planframlegget til rette for fritidsbusetnad og utleigehytter. Ny busetnad er knytt til eksisterande utbygd område rundt Kjøpmannsvågen, og føresegnene legg føringar for at plassering i terreng, volum og utsjånad for alle tiltak skal tilpassast eksisterande naturmiljø og busetnadsmiljø. Planframlegget legg til rette for friområde og grøntområde i henhold til overordna planar, og forslag til parkeringsareal vil betra tilkomsten til områda og trafikktryggleiken. Innafor grøntstrukturen vil eit nettverk av attraktive turveggar og –stiar legge til rette for fysisk aktivitet og naturopplevingar i nærmiljøet til område med bustader og fritidsbusetnad både på Rongøy og Toftøy.

8.5 Folkehelse

Det at til gongen til grøntområda vert forbetra gjennom tilrettelegging av parkeringsplass og turveggar vert vurdert som positivt for fremjing av god helse. Vidare vert det lagt opp til at menneske i alle aldersgrupper og med funksjonshemmingar skal kunne ta del i fysiske aktivitetar utandørs i dagliglivet, noko som er med på å redusera forskjellar i helse.

8.6 Støytiltak

Det einaste føremålet i områdeplanen med støyfølsam busetnad er føremålet Fritidsbusetnad konsentrer, og for det feltet er det krav om detaljreguleringsplan i føresegna. Eit av punkta som skal vurderast nærmare i detaljreguleringsplanen er støy frå småbåthamna. Vegstøy er ikkje aktuelt så langt frå fylkesvegen.

8.7 Terreng, landskap og estetikk

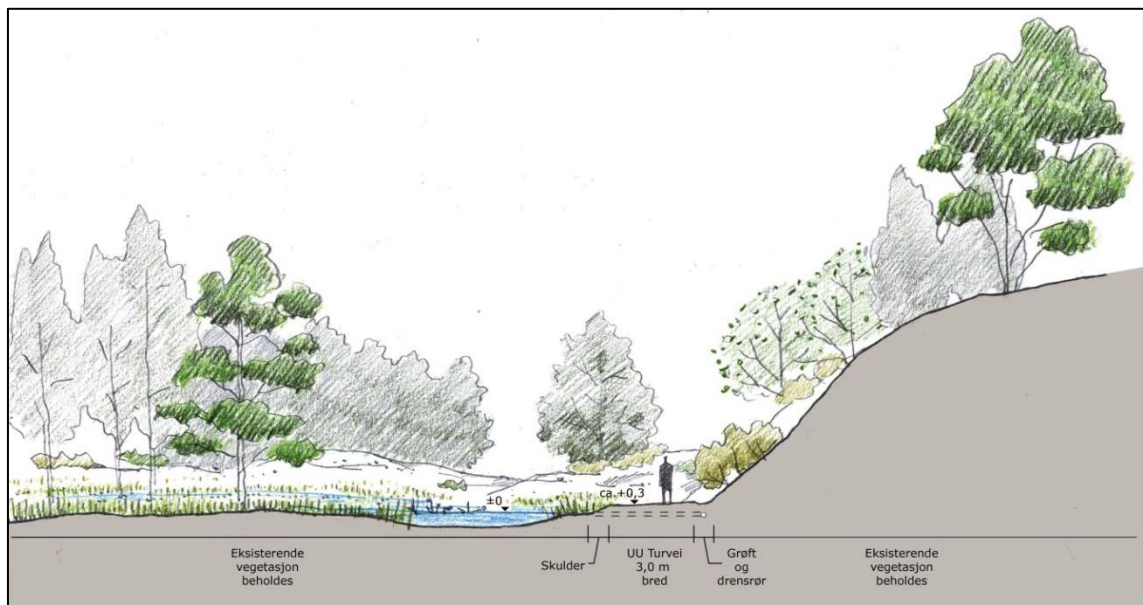
Hovudtyngda av nye bygg skal leggast på dei lågaste partia rundt Kjøpmannsvågen. I føresegnene vert det stilt krav om at nye tiltak skal utformast og plasserast i høgde slik at dei i størst mogleg grad følgjer formene i terrenget, og skal tilpassast eksisterande vegetasjon og naturelement som kollar og bekkedrag.

Parkeringsanlegget SPP1 og SV1 vil derimot verta eit stort terrenginngrep med tildels store høgdeforskjellar som vil verta løyst med mur, for ikkje å koma for nært myrområdet. Vegetasjonen mellom veg SV1/ parkeringsplass SPP1 og turveg GT1 skal oppretthaldast/ fortettast for å fungera som skjerming mellom friområde og trafikkområde. Dette er lagt inn i føresegnene. Parkeringsplass SPP8 vil òg kunne få noko negativ fjernverknad mot Kjøpmannsvågen og fylkesvegen, men verknaden vil bli redusert med å trekka arealet vekk frå skrenten og unngå inngrep i kollen ved å leggja formålssona for parkering bak kollen.

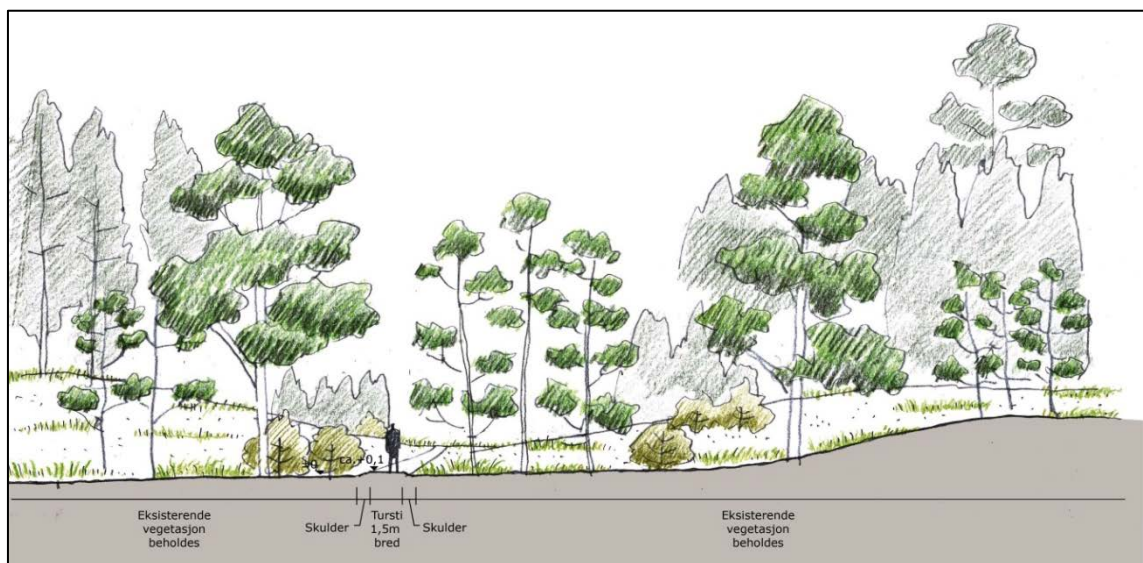
Det er viktig at omgjevnadene langs turvegtraseane gir brukarane følelsen av å ferdast i naturlege landskapsrom. Verdifulle områder og enkeltelemeente skal derfor verta tatt vare på for å kunne etablera så attraktive trasear som mogleg. Den naturlege arronderinga i terrenget skal i størst mogleg grad leggja føringar for traseane. Større skjeringar og fyllingar må unngåast. Dette legg planføresegnene føringar for. Vegetasjonen på topparti skal behaldast i størst mogleg grad. Unntak vil vera på utsiktspunkt kor det kan etablerast sitteplassar.



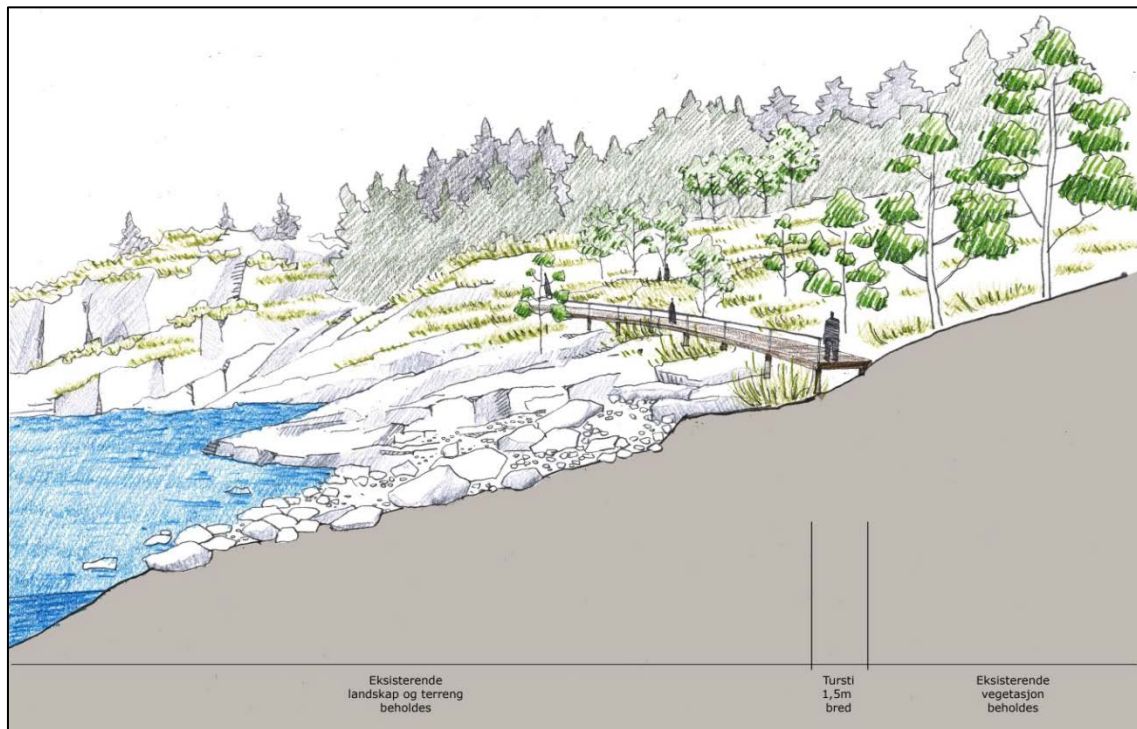
Figur 8.7.1 Område som utgangspunkt for prinsippnitt: Myrområdet, Strandsona og Skogen.



Figur 8.7-1 Myrområdet – 3 meter brei universelt utforma turveg rundt myrområdet.



Figur 8.7.3 Skogen – 1,5 meter brei turveg gjennom skogen.



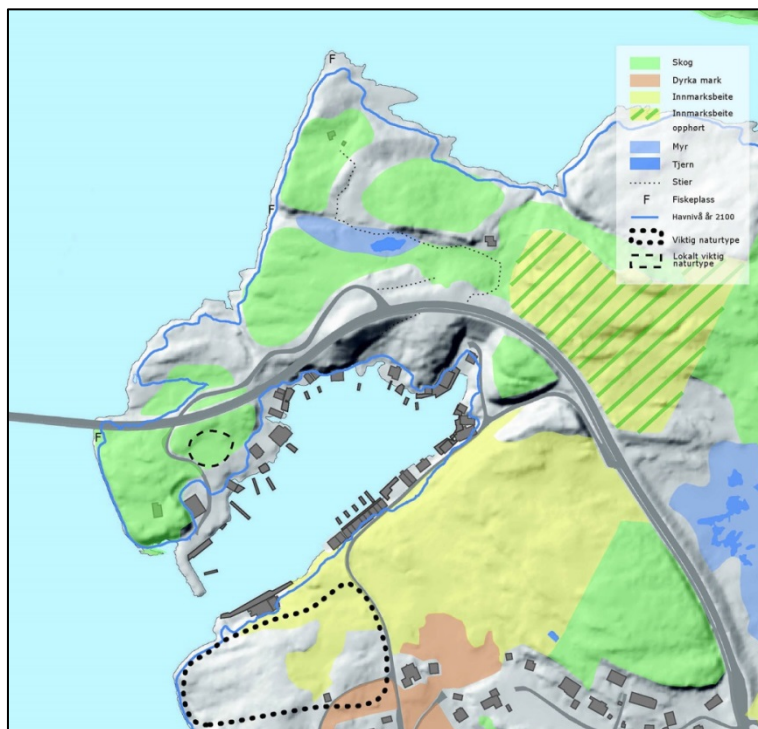
Figur 8.7.4 Strandsona – 1,5 meter brei turveg over svabergene i strandsona.

8.8 Naturmangfald

Kunnskapsgrunnlag og planens verknad, jf. NML §§ 8 og 9

Topografien i området er småskala og variert, noko som gir eit småkupert relieff. Smale forseinkingar og mindre høgdedrag strekk seg i aust-vestleg retning over området i nord. Furu- og bjørkeskog er dominerande, og skogen er eit resultat av tilplanting og delvis gjengroing etter opphøyr av beite.

Sør for Kjøpmannsvågen ligg eit viktig naturtypeområde kulturlandskap – kalkrike enger, og søraust ligg ein viktig naturbeitemark. Nord for Kjøpmannsvågen ligg den einaste lokalitet av mørkkongslis i Øygarden.



Figur 8.8-1 Samanstilling av naturverdiar.

Influensområdet settast ut frå dette til å inkludere naturtypane sør og søraust for Kjøpmannsvågen i vurderingane av planverknad for naturmangfald.

Relevante nasjonale databasar (Naturbase og Artsdatabanken) er nytta som kunnskapsgrunnlag. Det føreligg ein registrering av viktige naturtypar rett sør for planområdet, ingen registreringar av utvalde naturtypar (jf. nml. §52), og to registreringar av raudlisteartar i kategorien NT (storspove og vipe) aust for planområdet. I tillegg er det eit lite lokalt viktig naturtypeområde på nordsida av Kjøpmannsvågen.

Det er ingen registreringar av prioriterte artar (jf. nml. § 23) i eller nær planområdet, og det er ingen ferskvassførekomstar i eller nær ved planområdet.

Planområdet og områda rundt er lett tilgjengelig, og det er særst liten uvissheit knytt til kunnskapen om naturmangfald.

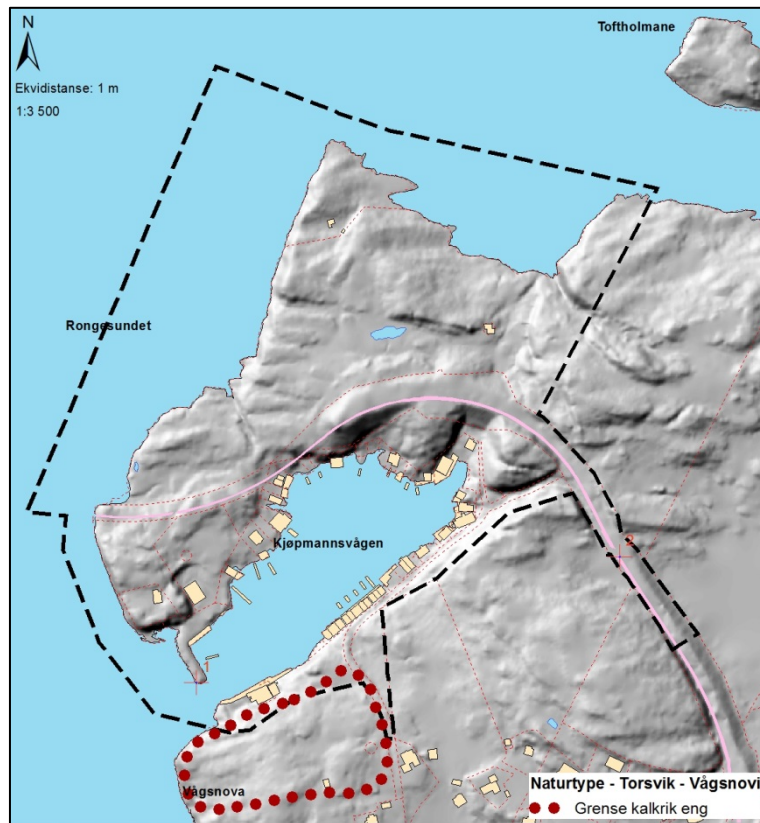
Lokaliteten med Mørkkongslys i Kjøpmannsvågen er truleg på yttergrensa av arten si utbreiing i vest. Denne arten er meir knytt til Austlandet og indre fjordstrok og litt rikare jordsmonn. Lokaliteten ligg på ei gammal hustuft i eit seljekratt på nordsida av Kjøpmannsvågen, og er lokalt viktig. Arten er i kategorien livskraftig (LC), og er ikkje på raudlista.

Lokaliteten rett sør for planområdet er kalkrik eng. Området har vorte påverka av kalkstøv frå Hordaland Skjellsandtørkeri i 30-40 år då anlegget var i drift. Enga består av ein mosaikk av delvis urterike engområde, lyng- og blokkebærdominerte rabbar og berg med tynt jorddekke.

I søre delen er det innslag av buskfuru og sitkagran. Lokaliteten er avgrensa av kommunal veg frå Torsvik til Kjøpmannsvågen i aust, bustadområde i sør og sjø (Rongesundet) i vest og nord. Hordaland Skjellsandtørkeri ligg mot Kjøpmannsvågen i nord. Lokaliteten blir lite beita no.

Lokaliteten har høg artsriktom med innslag av artar som trivst på kalkrik/baserik grunn (særleg orkideane grov nattfiol og breiflangre), og er sjeldne eller fråverande andre stader i kommunen.

Det er usikkert om dei kalkelskande artane er opphavleg på lokaliteten eller har kome til på grunn av det menneskeskapte miljøet. Både marinøkkel og grov nattfiol finst fåtaleg eit par andre stader i Øygarden utan kalkpåverknad, så truleg kan desse ha vore ein del av artsinventaret då ljåslått utan gjødsling var ei utbreidd driftsform.



Figur 8.8-2 Planområdet går inn i den nordlege delen av enga.

Hordaland Skjellsandtørkeri har avslutta drifta, og var truleg viktig for oppretthald av naturtypen. Saman med attgroing er nedlegging av skjellsandtørkeriet dei største truslane mot enga. Enga brukast ikkje som beitemark no, og særleg den rike førekomsten av grov nattfiol er truga av attgroing.

Planverknad for naturmiljø, jf. nml §8, vurderast med denne bakgrunn som liten. Dette grunnjevast med at tørkeriet har avslutta drifta og dermed er kjelda til kalk forsvunnen, og planområdet omfattar berre eit avgrensa areal av den nordre delen av enga. Lokaliteten med mørkkongslis på nordsida av Kjøpmannsvågen ligg allereie innanfor byggeområde i kommuneplanen, og i områdeplanen for Kjøpmannsvågen ligg lokaliteten innanfor føremålet Utleiehytter.

Kunnskapsgrunnlaget vurderast å vere tilfredsstillande, med liten uvisse. På denne bakgrunn vurderer vi det til å ikkje være behov for å vektlegge føre-var prinsippet, jf. nml. § 9, i saken.

Samla belastning, jf. NML § 10

Føreliggande plan vert vurdert til ikkje å bidra til nemneverdig økt belastning av naturmangfaldet i planområdet. Vi er ikkje kjent med at det føreligg andre planar i nærområdet som på sikt vil kunne bidra til auka samla belastning på naturmangfaldet i planområdet.

Miljøoppfølging og driftsmetodar, jf. NML §§ 11 og 12

Realisering av planen vil følgje gjeldande lover og krav for byggjetiltak. Mangel på særskilde naturverdiar som ikkje har vore avhengig av tørkeriet og ingen særskild risiko for forureining som følgje av realisering av planen tilseier at det ikkje er behov for særskild miljøoppfølging eller spesielle driftsmetodar for tiltaka på land.

Det er planlagt småbåthamn med inntil 60 båtplassar ved moloen på nordsida av kjøpmannsvågen, og i samband med småbåthamnene stillast det krav til dokumentasjon for handtering av forureina avfallsstoff som skal godkjennast av kommunen. Behovet for miljøoppfølging i samband med småbåthamn er ivaretatt i føresegna.

Alternativ lokalisering, jf. NML. § 12

Kjøpmannsvågen er sentral i utviklinga av område, og har kvalitetar som hamn som ikkje let seg erstatte. Det er ikkje vurdert alternativ lokalisering.

8.9 Overordna planar og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Planframlegget styrkar offentleg tilgjenge til strandsona langs sjøen ved at heile område nord for fylkesvegen regulerast til offentleg friområde. I Kjøpmannsvågen vert det offentlege føremål ved molo og småbåthamna, og det sikrar tilgang til sjø for alle.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga.

Planframlegget styrkar tilbodet til friluftsliv i området, og det gjer det også enklare og meir attraktivt å bruke for dei yngste brukarane.

Fylkesplan for Hordaland 2005-2008

Fylkesplanen gir følgjande føringar er aktuelle for framtidig utvikling av området rundt Kjøpmannsvågen:

- Nord- og vestsida av planområdet er ein del av eit regionalt sær viktig friluftsområde på land og i sjø
Kommentar: Ivaretatt. Områda nord for fylkesvegen vert regulert til friområde.
- Ivareta mangfaldet av ulike behov i strandsonen med vekt på publikum sine friluftssinteresser
Kommentar: Ivaretatt. Universell tilgjenge for fleire turveggar og fiskeplass under brua, tilrettelegging for friluftssaktivitetar ved molo/småbåthamn.
- Infrastruktur og byggetiltak skal innordne seg dei fysiske omgjevnadene i form av natur- og kulturlandskap
Kommentar: Ivaretatt. Krav til situasjonsplan som blant anna skal vise terrengtilpassingar og omsyn til universell tilgjenge.
- Samanhengande grønstruktur skal sikre bustadområda tilgang til bl.a. regionale friluftsområde og strandområde
Kommentar: Ivaretatt. Tilgang til friluftsområda er styrka ved etablering av turveggar og turstiar.

Regional plan for folkehelse 2014-2025

Det overordna målet for folkehelsearbeidet i Hordaland er å bidra til eit langsiktig og systematisk arbeid som gir fleire gode leveår, og som utjamnar sosiale helseforskjellar. For å nå dette målet har planen valt å fokusere på tiltak innanfor fem viktige temaområde. Temaområde som er viktige for dette planarbeidet er:

- Heilskapleg folkehelsearbeid og universell utforming

Kommentar: Ivaretatt. Det skal etablerast turstiar i heile kommunen som ein del av arbeidet for auka folkehelse. Planframlegget legg til rette for fleire nye turstiar og turveggar og ny fiskeplass som er universell tilgjengeleg.

- Lokalsamfunn, nærmiljø og bustad

Kommentar: Ivaretatt. Nye mogelegheiter til ferdsel på nordsida av fylkesvegen og nye fritidsaktivitetar ved molo/småbåthamn i Kjøpmannsvågen styrkar nærmiljøet og lokalsamfunnet.

Av planen går det fram at det skal etablerast turstiar i heile kommunen som ein del av arbeidet for auka folkehelse.

Kommuneplanens arealdel 2014-2022

Byggeområda i framlegg til områdeplan følgjer områda som er avsett til byggjeområde i kommuneplanen, med unntak av delområda areal BAT1 og BAT2 som skal bukast til infobygg i samband med ny bil- og bussparkering.

8.10 Krav til utbyggingsrekkefølge og føresegner

8.10.1 Rekkjefølgjekrav

Rekkjefølgjekrava er omtalt i §3 i føresegna.

Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve til tiltak innanfor o_BAT1 og o_BAT2 skal følgjande vera gjennomført:

- Tilrettelegging med kran på kai, for forflytningshemma.
- Kai og molo skal vere tilrettelagt med universell utforming.

Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve for bil- og bussparkering o_SPP1 og o_SPP2 skal følgjande vere gjennomført:

- Miljøstasjon slik skildra i 6.7.2

Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor BAA1, BAA2, BAT2, BFT og BUH skal følgjande vera gjennomført:

- Opparbeiding av offentleg vatn og avløp. VA-rammeplan er retningsgivande, jf. Vedlegg 1.

Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor BUH skal følgjande vera gjennomført:

- Opparbeiding av parkeringsplass SPP5

Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor o_BAT2 og VS1 – VS3 skal følgjande vera gjennomført:

- Opparbeiding av parkeringsplass o_SPP6
- Utarbeidd og godkjent fortøyningsplan for o_VS1 – o_VS3.

8.10.2 Universell utforming

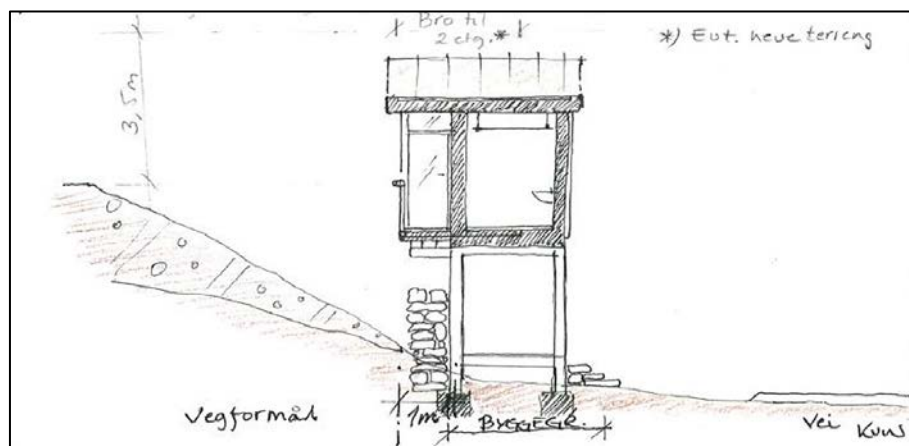
Det er inga avvik frå prinsippa om universell utforming i planframlegget. På grunn av krevjande topografi er det ikkje mogeleg å finne universelt utforma trasear for alle turstiane i planframlegget.

8.11 Anna

I samband med auka tilgjenge innanfor heile planområdet, etablering av nye turistføremål og fritidsaktivitetar og ny parkeringsplass for bil og buss, er det ønskjeleg med eit bygg som kan

betene besøkande til området. Det er tenkt at infobygget skal ha toalett, mogelegheit for å setje seg ned og sjå på utsikten, gje informasjon om lokalområdet/Øygarden kommune og fungere som eit møtepunkt.

I plankartet er det regulert inn to delområde BAA1 og BAA2 som er dei mest aktuelle plasseringane for eit framtidig infobygg. Bygget er ikkje prosjektert eller utgreia nærmare i planframlegget, men det er sett nokre føringar for byggjehøgde og utnyttingsgrad samt at alle tiltak innanfor delområda skal ha universell utforming.



Figur 8.11-1 Konseptskisse som viser infobygg i 2 etasjar.

9. KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planar og mål

Planframlegget er ikkje i strid med overordna planar og mål, jf. 8.9.

9.2 Gjeldande reguleringsplanar

Planframlegget er i strid med delar av gjeldande reguleringsplan som gjeld føremåla Jordbruk og Industri, jf.5.4. Konsekvensane er positive på grunn av at dei nemnte føremåla ikkje samsvarar med verken dagens bruk eller den bruken kommunen ønskjer for Kjøpmannsvågen og områda rundt.

9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

Planframlegget kjem ikkje i konflikt med natur- og ressursgrunnlaget i området.

9.4 Terreng og landskap

Etablering av parkeringsplassar nord og sør for Kjøpmannsvågen, samt bygging av turvegar vil vere godt synlege på grunn av plasseringa i det opne og småskala kystlandskapet med vide horisontlinjer. Særleg parkerings- og bussplassen medfører store terrenginngrep i bratte skråningar mot friområdet i nord.

Det har derfor vore viktig i utarbeidinga av planframlegget å la inngrepa i størst mogleg grad følgje terrengformene i landskapet, og at det skapast bufferar mot veganlegg / parkeringsplass i form av vegetasjon.

Ei utbygging i området vil generelt liggje eksponert til i forhold til omgjevnadene, men utbygginga vil vere ei fortsetjing av eksisterande busetnad, og friområdet i nord og langs Rongesundet dannar ei ytre grøn ramme til Kjøpmannsvågen. I tillegg vert høgdepunkta si silhuettverknad oppretthaldt.

Langs fylkesvegen vil det vere naudsynt med ein del murar. Høgda på desse skal avgrensast så mykje som mogleg, og skal utførast i naturstein for å innarbeide stadspesifikk materialbruk.

Inntrykket av murane vert redusert ved å kombinere mur med grønne skråningar der kor det er mogleg. Nytt terreng skal tilpassast mot eksisterande terreng slik at det blir ein naturleg overgang og samanføring av nytt og eksisterande inngrep.

9.5 Verknader for naboar og interesse motsetnader

Offentleg fritidsbruk og turisme er hovudintensjonen i planframlegget, og auka tilrettelegging for kvardagsturen og med båtplassar vil vera positivt for nærmiljøet.

Det er ikkje ønskeleg med fritidsbusetnad nord for fv.561, og planen legg derfor til rette for at heile området skal vera offentleg ved å regulera til friluftsområde. Denne intensjonen for området ligg allereie inne i kommuneplanen, kor området er vist med LNF-formål, og inneber at kommunen ikkje har ynskje om ei vidare privatisering her. Fritidsbusetnaden vil fram i tid liggja noko mindre isolert enn i dag pga ny tursti og tidvis meir ferdsle i området. Samstundes vil det verta ein meir praktisk tilkomst. Kommunen ønsker heller ikkje fritidsbusetnad like nordvest for Kjøpmannsvågen ut frå vektlegginga av friluftinteressene i området, og forutsettes fjerna.

9.6 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet

Regulerte friområde med turveg og -stiar opnar opp for totalt sett utvida turmoglegheiter og friluftaktivitetar. På bakgrunn av dette vurderast det at barn og unge sine interesser i nærmiljøet er ivaretatt på ein god måte.

9.7 Universell utforming og tilgjenge

Planframlegget har lagt til rette for ei universell utforming av turveg GT1 og veg SV1, og tal på parkeringsplassar for forflytningshemma er i tråd med føringar i kommuneplanen. Arbeidet med å leggje til rette for forflytningshemma har blitt vurdert opp mot grad av inngrep som har vært ønskeleg i terrenget.

9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Krysset mellom fylkesvegen og tilkomstvegen ned til Kjøpmannsvågen følgjer vegnormalen til Statens vegvesen. Det er ein forbetring i forhold til dagens situasjon.

Parkeringsplass og vendehammar og er senka ned i forhold til fylkesvegen. Arealet mellom fylkesvegen og parkeringsplassen vil ikkje vere gangbar for mjuke trafikantar, og det betrar trafikktryggleiken.

Planframlegget medfører behov for nylegging av VA-nett, og det stillast rekkjefølgjekrav til opparbeiding av ny VA-infrastruktur i planområdet før det vert gitt løyve til nye tiltak.

Renovasjon løysast i samband med ny parkeringsplass på nordsida av fylkesvegen. Tilkomsten inn til parkeringsplassen er dimensjonert for buss, og då vert de naturleg å samle renovasjon der. Vegen ned til Kjøpmannsvågen (SV2) er ikkje dimensjonert for lastebil, og det er heller ikkje lagt til rette for at bilar større enn personbilar skal kunne snu på parkeringsplassane knytt til vegen.

9.9 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Planframlegget utløyser ikkje behov for nye servicetilbod i området, eller behov for anna sosial infrastruktur.

Området har i dag ingen offentlege servicetilbod, og planframlegget legg til rette for nye tilbod i området.

9.10 Kulturminne og kulturlandskap

Spør etter busetnader frå yngre steinalder i Kjøpmannsvågen har i nyare tid vorte fjerna. Sju SEFRAK-registrerte bygningar frå før 1900-tallet inngår som del av bygningsmiljøet rundt Kjøpmannsvågen. Desse er teke vare på med omsynssoner og tilhøyrande føresegner, i samråd med fylkeskommunen.

Ein har søkt å ta vare på eksisterande steingard ovanfor skjelsandtørkeriet i planlegginga av parkeringsplass på sørsida av Kjøpmannsvågen. Det har derimot vore vanskeleg å innarbeida den som eit samanhengande element på grunn av landskapsinteressene som ein skal ta omsyn til i området.

9.11 Miljøkrav – småbåthamn

Småbåthamnar er ein av forureiningskjeldene langs kysten, og potensiell kjelde for ei rekkje med farlege stoff. Etablering av ein småbåthamn i Kjøpmannsvågen vil medføre ein auke i forureining i sjø, og ein auke i farleg avfall på land.

Utslipp av drivstoff på grunn av lekkasje eller uhell er alltid ein risikofaktor i ein småbåthamn, og det er viktig at hamna har ein handlingsplan og tilstrekkeleg oppsamlingsutstyr dersom ei ulukke eller eit uhell skulle inntreffe.

Ved etablering av småbåthamn er det viktig med avbøtande tiltak i høve til potensielle forureingskjelder. Tiltak kan vere :

- Miljøplan
- Handlingsplan ved uhell/ulukker
- Eigen spyleplass med godkjend avløp
- Innsamlingsplass for farleg avfall
- Miljøinformasjon
- Beredskap og system for å samle opp utslipp i sjø

I føresegna stillast det krav til forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald(t.d. pussing og spyling), og beredskap og system for å samle opp utslipp i sjø.

Løysing for dette skal leggjast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen.

9.12 Risiko og sårbarheit

Samandrag

Det er generelt lav risiko i området, og men fleire hendingar er vurdert til å vere i gul sone:

- Stormflo
- Steinsprut
- Ekstrem nedbør
- Ekstrem vind
- Brann
- Trafikkulukker
- Forureining i anleggsperioden
- Fleire forhold knytt til teknisk infrastruktur

I tillegg er det tilhøve som ikkje eignar seg for sannsynsklassifisering som kan medføre risiko- og sårbarheitsomsyn for tiltaket:

- Havnivåstigning
- Høgspenning
- Radon
- Forureining i sjø og vassdrag
- Støy får småbåthamn

Avbøtande tiltak

Her vert forslag til tiltak som kan redusere risikobiletet i planområdet summert opp:

- Havnivåstigning/Stormflo: Setje byggehøgde for nye tiltak som er over kotehøgda for stormflo.
- Steinsprut ved sprengning: Unngå sprengning så langt det er mogleg. Sprengningssituasjonar bør vurderast av geolog og sprengningseksperter.
- Ekstrem nedbør: Naturleg drenering som leiar overflatevatn ut i sjø
- Ekstrem vind: Unngå å byggje i dei mest vindutsatte områda.
- Skogbrann/brann: Sørgje for tilstrekkeleg med utstyr for førstehjelp og slukking av mindre brannar, samt branndetektorer.

- Forureining i grunn og sjø i anleggsperioden: Etablere faste vaske-/påfyllingsområder for anleggsmaskiner helst med fast dekke og med høve til oppsamling. Dette kan forhindre forureining og tilgrising av omgivelser.
- Høgspent: Overhadle anbefalt avstand til høgspentanlegg, flytte og/eller grave ned høgspenkablar.
- Radon: Enkle tiltak som radonsperreduk hindrer helsefarlege konsentrasjoner av radon å trenge inn i bygg, og dette håndteres i senere byggesaksbehandling. Det bør gjennomførast nødvendige sikringer ved eventuelle massepåfyllinger.
- Småbåthamn: I samband med småbåthavn er det fleire kjelder til forureining. Tiltak kan vere å utarbeide miljøplan, handlingsplan ved uhell/ulukker, eigne spyleplass med godkjent avløp, innsamlingsplass for fraleg avfall, og miljøinformasjon til alle brukarar.
- Trafikktryggleik: Sikre at mjuke trafikantar og køyrande ser kvarandre; oversiktlege kryss og god belysning.
- Støy frå småbåthamna: Om naudsynt støyskermingstiltak for ny fritidsbusetnad.

9.13 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Kommunen ønskjer å tileigna seg areal innanfor planområdet, for å kunna ha styring med den delen av utviklinga i området som gjeld allmenne interesser, både på kort og lengre sikt.

Grunnlaget for å kunna kjøpa eller eksproprierare areal, er at aktuell eigedom vert regulert til eit gagnleg føremål som er naudsynt og relevant i høve til å kunna gjennomføra tiltak i planen, og at eigarforma for arealet vert regulert som offentleg. Innanfor områdeplanen for Kjøpmannsvågen er følgjande areal, som i dag er i privat eige, regulert som offentlege areal.

Byggjeområde:

- Anna offentleg eller privat tenesteyting o_BAT1 og o_BAT2
- Angitt byggje- og anleggsføremål, info-bygg, o_BAA1 og o_BAA2

Område som er bebygde i dag:

- Fritidseigedomane 36/104, 36/107 og 36/108 (samanslått med friområda)

Andre område:

- Friområda o_GF1 og o_GF2
- Turvegane o_GT1 – o_GT9 (lagt inn i friområda)
- Avkøyrslø, bussoppstilling, parkering og anna vegareal nord for fv 561; mesteparten av o_SV1, o_SPP1 og del av o_SPP2, del av o_SVG1, o_SVG2 og o_SVG3
- Parkering o_SPP4, og delar av o_SPP3 og o_SPP6

Andre offentlege vegar enn nemnd ovanfor, gangveg og anna vegggrunn - der delar av areal er i privat eige - er ikkje teke med i oversikta. Vegstrekningar er etablerte og har allereie ein bruk av meir allmenn karakter. Sjøareal er heller ikkje teke med i oversikta.

Kommunen tek sikte på ulike modellar for eigedomane der dei ønskjer å leggja føringar for utbygging, bruk og drift. For info-bygg, fritidseigedomane, friområda med turvegane og for avkøyrslø/buss/parkering vert det lagt opp til kjøp.

For områda avsett til offentleg eller privat tenesteyting nede ved vågen ser kommunen føre seg støtte til utbygging og tilrettelegging, i kombinasjon med driftsavtalar for areal og anlegg der det vert lagt opp til allmenn tilgang og bruk. For dei nemnde parkeringsplassane langs vegen ned til vågen, er det tenkt ei liknande ordning. Det er ein føresetnad at desse tilhøva vert avklart i private avtalar mellom partane, dvs. kommunen og grunneigar(ar). Områdeplanen kan ikkje leggja føringar for slike avtalar.

Planen medfører offentlig innløysingsplikt og kan også medføre moglege ekspropriasjonstiltak, for at tiltaka og intensjonane i planen skal kunna gjennomførast. Kostnader med kjøp er generelt uavhengig av føremålet det er regulert til. Det er salsverdi i høve til dagens bruk eller evt. mogleg framtidig potensiale for eigedomen, som vert lagt til grunn. Det enklaste for begge partar, er at det vert semje om både avståing og vederlag. Dette er ei løysing som det i utgangspunktet bør satsast på. Dersom det ikkje vert oppnådd slik avtale, er dei neste stega skjønn i høve til erstatning (dersom det ikkje er semje om erstatning) eller skjønn og vedtak om ekspropriasjon (dersom det ikkje er semje om avståing i det heile). Det er det siste tilfellet som fell inn under omgrepet ekspropriasjon.

9.14 Energibehov og forbruk

Planframlegget medfører få endringar i infrastruktur for energi, eksisterande nett nyttast. Det er ikkje planlagd alternativ energiforsyning.

9.15 Konsekvensar for næringsinteresser

Næringsinteressene vert styrka gjennom planframlegget. Eigne reguleringsføremål tar vare på eksisterande næring, og legg til rette for etablering av ny maritim retta verksemd i Kjøpmannsvågen.

Turismeverksemd vert styrka med eige føremål for utleigehytter.

9.16 Avvegning av verknadane

Følgande konsekvensar er vurdert som negative:

- Støy og forureining frå småbåthamn
- Terrenginngrep ved etablering av parkeringsplass ved fylkesveg
- Auka trafikkfare for fotgjengarar ved etablering av parkering for turistbussar og privatbilar
- Fjerning av steingard ved etablering av parkeringsplass i sør

Følgande konsekvensar er vurdert som positive:

- Turvegar, allmenn tilrettelegging og tilgjengelighet generelt
- Fastsetting av arealbruk rundt Kjøpmannsvågen
- Tilrettelegging for turisme
- Ordna parkeringsforhold
- Offentlig VA

Planframlegget har hatt som føremål å innordna seg terrengforhold og verdiane i natur- og kulturmiljøet i planområdet, men då det her er fleire interessehensyn som skal imøtekomast vil enkelte tiltak likevel kunna føra til ulemper av ulik grad for nærmiljøet. Ulempene er søkt minimert så godt det har latt seg gjer.

10. RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

Det er utarbeidd eiga ROS-analyse, jf. vedlegg 4.

11. UTTALER OG MERKNADER

Merknadane ved oppstart av planarbeidet er samanfatta i eige vedlegg.

12. AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR

Forslagstillar står her fritt til å kommentera og argumentera for planframlegget. Maks 1 side.

13. KILDER

Nettbaserte karttenester som er nytta i arbeidet:

- Riksantikvaren: Kulturminner - Askeladden WMS
- Riksantikvaren: Kulturminner - SEFRAK-bygninger WMS
- Artsdatabanken: Artskart WFS
- Miljødirektoratet: art_naturbase WMS

14. VEDLEGG

1. Referat frå oppstartsmøte 25.01.2016
2. Planprogram, datert 18.02.2016
3. Oppsummering av merknader, datert 15.11.2016
4. Oppsummering av merknader til offentlig ettersyn, sist datert 07.09.2017
5. ROS-analyse, sist datert 07.09.2017
6. Tilkomst til bil- og bussparkering, datert 07.09.2017 (C-teikning)
7. Landskaps- og stedsanalyse, datert 15.11.2016