

# SAMLA SAKSFRAMSTILLING

## Tysnes kommune

Arkivsak : 12/1196 -  
Arkivkode: 504

Sakshandsamar: Steinar Dalland

### Handsamingar:

| Utvalsaknr. | Utval         | Møtedato   |
|-------------|---------------|------------|
| PS 51/14    | FORMANNSKAPET | 17.06.2014 |

### REGULERINGSPLAN VÅGE SENTRUM

- Vedlegg:**
1. **Stadanalyse Våge, uprenta vedlegg.**
  2. **Planprogram, 19.03.13**
  3. **Inkomne merknader til planprogrammet 1-11**
  4. **Reguleringsplankart, 06.06.14**
  5. **Områdeplan for Våge sentrum – planskildring, 06.06.14**
  6. **Reguleringsføresegner , 06.06.14**
  7. **Vurderingar etter naturmangfaldlova, 16.01.14**

### SAKSUTGREIING:

#### Bakgrunn:

Melding for oppstart for reguleringsplan Våge vart handsama første gong i formannskapet sitt møte januar 2010, saka vart då utsett først til februar så til mars same år. Bakgrunnen for utsetjinga var innspel til plangrenser. Mars 2010 gjorde formannskapet vedtak om oppstart av arbeidet, i same møte vedtok formannskapet oppstart av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel.

Planarbeidet vart kunngjort og gjort til eit viktig tema på folkemøte i Våge i april 2010 saman med kommuneplanen. Innspela som kom gjennom denne prosessen og ikkje minst gjennom stadanalysen for Våge i 2009 har vore teke inn i premissane for arbeidet.

Arbeidet i 2010 stoppa opp som følgje av innspel frå ytre etatar som meinte at arbeidet med sentrumsplanen måtte setjast på vent til vedtak i kommuneplanen.

I mai 2011 vart det gjeve oppstartsmelding for reguleringsplan på Krokjen, grensene for planområde i Våge vart som følgje av dette justert. 28. august 2012 gjorde formannskapet vedtak om at Lande også skulle takast inn i planen for Krokjen noko som førte til ei ny justering av plangrensene for sentrumsplanen.

I november 2012 vart planprogrammet vedteke sendt på høyring, det kom 6 fråsegner frå grunneigarar og 5 fråsegner frå ytre etatar.

I mars 2013 vart planprogrammet vedteke og det vart sett ned ei politisk-administrativ arbeidsgruppe for arbeidet. Arne Skutlaberg (Sp), Bjørn Lande (H) og Arne Leite (Ap) vart vald som politiske deltakarar i arbeidsgruppa. Adminstrasjonen har delteke i arbeidet ved rådmann og plansjef. Omega Areal har stått for det praktiske og planfaglege oppfølginga av gruppa.

Gjennom arbeidet med planen har arbeidsgruppa fått ulike innspel. I denne saka er dei fråsegnene som kom inn i samband med den formelle høyringa som er handsama. Ein del øvrige innspel vil verta handsama som fråsegner til det endelege planframlegget.

I mai 2014 vart det halde eit felles informasjonsmøte i Våge for å gje informasjon om planen så langt og ikkje minst informasjon om den vidare prosessen.

#### Planområdet

Planen er lokalisert i Våge og plangrensa går frå Klokkargarden og ferjekaien i nord, i grense mellom Våge og Lande i vest, langs fylkesveg 49 til og med Svevågen og Tysnes kyrkje i sør-aust, og Vågsneset. Områdeplanen omfattar heile sentrumsområdet med svært mange grunneigarar.

Områdeplanen skal vere med på å styre ønska vidare utvikling av Våge sentrum som kommunen sitt handelssenter. Det er lagt stor vekt på korleis ein kan tilretteleggje for næringsutvikling, samstundes som ein har ein god stad å bu med gode bukvalitetar. Områdeplanen byggjer på mellom anna stadanalysen for Våge (2008) og fjordlandsbykonseptet i fylkesdelplanen for Sunnhordland.

#### Planstatus

I gjeldande kommuneplan for Tysnes kommune 2011 – 2022, er planområdet i arealdelen i hovudsak avsett til kombinert byggje- og anleggsmål, næringsverksemd, bustader, offentleg- eller privat tenesteyting, hamn, småbåthamn og kombinerte føremål i sjø, der delar av området ligg inn under faresone for høgspantanlegg. Det er eit LNF- område sør for planområdet.

Formannskapet vedtok den 16.03.2010 å starte arbeidet med reguleringsplan for Våge sentrum. Oppstart av planen vart handsama i formannskapet, 19.01.2010, 02.02.2010 og 16.03.2010. Godkjenning av planprogram vart vedtatt 19.03.2013. Oppstart av planarbeidet vart varsla 29.11.2012.

Områdeplanen er utarbeidd av konsulentfirmaet Omega Areal AS i samarbeid med ei utpeika arbeidsgruppe hjå kommunen.

#### Arealføremål og innhald i planen:

##### *Planforslaget*

Områdeplanen er utforma med høg grad av detaljering, slik at utbygging kan skje direkte etter planen. Planen vil opna for tilbygg/ påbygg /eventuell riving og nybygg på tomter der det alt er etablert næring og service. Det er også opna for nye areal i sentrumsnære område – ved Svevågen. Bygningar for forretning, kontor og/ eller tenesteyting er regulert til å kunne etablera bustader i andre etasjar enn gatenivå. Det er opna for ei fortetting med fleire bustadtomter mellom anna på Vågsneset. Det er lagt opp til offentlege badeplassar, og grønstruktur er re-

gulert inn med tilhøyrande føresegner som sikrar desse og bruken av dei. Fortau, gang- og sykkelveg, turstiar og torg skal sikre tilgjenge og bruk for alle i Våge sentrum.

#### *Krav om konsekvensutgreiing*

I medhald av forskrift om konsekvensutgeingar, så vart det stilt krav om at verknadane av planforslaget skulle skildrast og vurderast. Planprogrammet lista opp tema som er nærare konsekvensutgreidd i planframlegget. Det vart konkludert med at arealet vert tilrådd ut i frå samfunnsmessige konsekvensar knytt til bustad- og næringsutvikling, infrastruktur og tilgjenge i Våge sentrum. Konsekvensutgreiinga ligg som del av planskildringa, vedlegg 4 til saksframlegget.

#### *Naturmangfald*

Det er registrert 13 svært gamle observasjonar av artar ved Vågsvika, der den nyaste er frå 1969, og resterande mellom 1869 og 1918. Registreringane vart sett på som lite aktuelle no grunna at natur- og levegrunnet på staden er endra sidan den gongen.

#### *Kulturminne*

Våge er ein stad med lang historie, noko fleire automatisk freda kulturminne, og bygningar med historisk verdi tydar på. Det er registrert fem funn av automatisk freda kulturminne som er lagt inn i planen med omsynssone d) bandlegging etter lov om kulturminne. Det er lagt inn omsynssone c) bevaring kulturmiljø for Mandelhuset, Krokjen, Vonheim, løa på Vågsneset, og ved eit par eldre naust i Vågsvika.

#### *Landskap*

Landskapet i Våge sentrum er prega av både frittliggjande småhusutbygging og større bygg med blanding av tenesteyting, forretning, bustad og kontor. Det er sett krav til høgder og samspel mellom bygningar i planforslagt. Det er mindre områder med overflatedyrka jord, innmarksbeite og skog på planområdet som for det meste er ivareteke. Landskapet vil verta endra i Svevågen grunna utfylling av området som i dag består av mudder.

#### *Bustadmiljø*

Alle områda innafor planen er å rekna som sentrumsnære, men skal vidareutviklast med ulik karakter som det også er i dag. Det er ynskjeleg med ei fortetting, med tanke på å få gangavstandar til sentrumsfunksjonar og minska behovet for bilkøyring. Det er ynskjeleg med bustader i sentrum, for å gje liv til sentrumsområdet.

#### *Barn og unge*

Det er lagt opp til meir fortau langs dei fleste vegane, spesielt med tanke på born på veg til skulen på Gjerstad. Det er lagt inn gangveg over Vågsneset med tanke på bruk som turveg, som tilkomst til nytt torg, grøntområde og til nytt næringsareal. Langs miljøgata er det lagt inn eit breitt fortau. I tillegg er det avsett areal for busshaldeplassar vest for møbelforretninga.

#### *Universell utforming*

Stigningstilhøva på vegane vil i hovudsak tilfredsstillast universell utforming og vegnorm. Der dette ikkje kunne oppnåast ved stikkveg og mindre trafikkerte tilkomstveg er det nytta eksisterande stigning.

#### *Landbruk*

Dyrka mark og beite lokalisert på Vågsneset er i hovudsak ivaretekne i planen, der store delar av høgdedraget mot fylkesvegen er bevart og lagt inn som grøntstruktur i planforslaget.

#### *Teknisk infrastruktur*

Det er offentlege avlaup og offentleg tilgjengeleg privat vassverk innafor planområdet.

#### *Trafikk og –tryggleik*

Eksisterande infrastruktur vil i hovudsak verta nytta. Trafikkløysingane vil i hovudsak vera dei same.

#### *Risiko og sårbarheit*

Det er gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse til planen der risikoreduserande tiltak er vurdert og innarbeidd i planforslaget. Ros- analysen ligg som del av planskildringa, vedlegg 4 til saksframlegget.

#### Innkomne merknader:

Innkomne merknader følgjer saka som vedlegg, merknader som er teke med i denne saka er merknader til planprogrammet som hadde frist for uttale 01.02.13. Merknader og innspel som er kome undervegs er ikkje teke med, ein del av desse merknadene vil naturleg verta teke opp i samband med at høyringsframlegget er til offentleg ettersyn og uttale.

#### *Fiskeridirektoratet*

Direktoratet knyter sine interesser til hamneområde sin verdi for kystfiskarar tilknytt liggjehamn og bunkersanlegg. Dei ber om at Midthordland fiskarlag vert invitert med i den vidare prosessen.

#### *Rådmannen si vurdering:*

Fiskarlaget vert oppmoda til å koma med konkrete innspel til vidare planarbeid.

#### *Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)*

NVE viser til grenseverdiane og tryggleikskrava i byggteknisk forskrift og ROS-analyse i forhold til flaum, erosjon og skred. Dei peikar spesielt på sikring av, og tilstrekkeleg kapasitet for bekkane gjennom området.

#### *Rådmannen si vurdering:*

Alle merknadane frå NVE er vurdert i planarbeidet.

#### *Den Norske Kyrkja*

Kyrkja gjer merksam på byggjeavstand til kyrkja, og at bispedøme skal ha høve til å uttala seg om tiltak nærare kyrkja enn 300meter. Bispedøme ber om å få reguleringsplanen til uttale.

#### *Rådmannen si vurdering:*

Planforslaget vil sendast til Bispedøme ved offentleg høyring.

#### *Statens vegvesen*

Vegvesenet peikar på sitt ansvar for fylkesveg 49 og 85, og hovudmålsetjinga for å skapa størst mogleg trygg og god trafikkavvikling, og godt miljø og omsyn til naboar og samfunnsinteresser. Tema som er viktige for vegvesenet er; -trafikk, -kollektivtrafikk og skuleskys, -

parkering, -universal utforming, -og støy. Dei peikar spesielt på at det i ROS- analyse vert gjort vurderingar knytt til trafikkbilete, og byggjegrøns langs veg.

Vegvesenet føreset å verta involvert på eit tidleg tidspunkt i alle utgreiingar som har kontakt med eller er knytt til fylkesvegane.

*Rådmannen si vurdering:*

Det er halde innleiande møte med vegvesenet den 24.06.2013. I møte vart det gjennomgått fleire tema, og det vart laga eit referat frå møte.

*Brynjulf Dalland*

Han viser til rettar gardane Øvre Dalland, Andersland og Hollekim har til opplagsplass og sjøvegs tilkomst innerst i Tysnesvika. Han ber om at rettane ikkje vert endra i reguleringsplanen.

*Rådmannen si vurdering:*

Rettane er vurdert opp mot andre interesser i området.

*Engjel Våge*

Som eigar av gnr.94/1 ber han om at arealet aust for Landenausta vert regulert til naust og bustadføremål.

*Rådmannen si vurdering:*

Innspelet er vurdert, og området er regulert til fritids- og turistføremål.

*Solveig Kalgraf*

Som grunneigar på sørsida av Sjevågen er ho oppteken av å behalda tilgangen til sjøen, og sjølv definera bruken av eigen grunn. Området er svært viktig for familien.

*Rådmannen si vurdering:*

I arealdelen til kommuneplanen er arealet avsett til bustad/ sentrumsføremål. Endeleg føremål vert sett i reguleringsplanen. I stadanalysen for Våge er arealet vurdert som eigna til mindre bustadeiningar. Mindre utfyllingar i sjø, og turveg langs sjøen.

Innspelet er vurdert, men ein er komen fram til at dette er areal som er viktig for utviklinga av Våge sentrum. Det vil framleis vere tilgong til sjø via offentleg grønstruktur og gang- og sykkelveg.

*Eivind Jæger og Astrid Kalgraf Jæger*

Som grunneigar på vestsida av Sjevågen og nabo, stiller dei seg bak innspelet frå Solveig Kalgraf. Men dei kan vera positive til utfylling i sjø og gangveg langs sjøen dersom dei vert teken med på råd og kan sikra sin tilgang til sjøen.

*Rådmannen si vurdering:*

I arealdelen til kommuneplanen er arealet avsett til kombinert byggje- og anleggspføremål. Endeleg føremål vert sett i reguleringsplanen. I stadanalysen for Våge er arealet vurdert som eigna til mindre bustadeiningar, mindre utfyllingar i sjø, og turveg langs sjøen.

Innspelet er vurdert, men ein er komen fram til at dette er areal som er viktig for utviklinga av Våge sentrum. Det vil framleis vere tilgong til sjø via offentleg grønstruktur og gang- og sykkelveg.

*Hildegunn Knudsen på vegne av eigarane av gardsbruket «Krokjen»*

I innspelet vert det gjort greie for Kroken-tunet sin historie og nokonlunde inntakte gardstun, og sjøtomta med naust i sentrum. Det vert vist til stadanalysen for Våge som peikar på det eldre tunet, og at i dette området må ein vega verdien av eit særmerkt anlegg med historisk verdi opp mot utbyggingsinteressene.

Eigarane av Kroken ynskjer sterkt at tunet vert unnateke framtidig fortetting med bustader. I tillegg å få behalde tilgang til naust, kai og sjø. Vidare ber dei om å verta orientert om det vidare arbeid, og få høve til å påverka den vidare planlegging.

*Rådmannen si vurdering:*

Krokjen- tunet ligg i kommuneplanen som bustadområde, og sjøarealet ligg som kombinert byggje- og anleggsføremaal. Innspelet er vurdert opp mot andre interesser. Sjølve tunet er regulert til bustadføremaal, men det vil vere opp til eigar om området skal vidareutviklast eller ei. Det er lagt omsynssone rundt det eksisterande tunet pga. verdi som nyare tids kulturminne. Skogen ovanom er avsett til grøntområde. Eigarane vil sjølv sagt få høve til å uttale seg ved offentleg høyring.

*Kystverket vest*

Kystverket har registrert bilei inn til Våge. Farleiene er ein viktig del av transportnettverket, og trafikken sitt arealbehov må takast omsyn til i planlegginga. Det vert vist til sjøkarta og «Den Norske Los». Elles vert det peika på at alle tiltak i sjø må inn i føresegnene og krev løyve frå hamnemynde, og at det må ikkje setjast av meir areal i sjø enn det som er strengt naudsynt.

*Rådmannen si vurdering:*

Kystverket sine merknader er lagt til grunn i planarbeidet.

*Hordaland fylkeskommune*

Hordaland fylkeskommune (heretter HFK) vurderer regulering av Våge sentrum som positivt for å få ei planmessig og god vidare utvikling av området. Planprogrammet vert sett på som dekkjande og godt med ein grundig prosess, der det er lagt vekt på god medverknad.

I det planfaglege innspelet er det peika på problemstillingane kring ferjekaien og framtidig ferjefri E 39, og senterstruktur og handel. Men det meste av merknadane kjem i høve til kulturminne.

Innanfor plangrensene er det i dag 5 automatisk freda kulturminne og potensiale for fleire nye funn. HFK vil i første omgang utføra ei kulturminnefagleg synfaring for å gje innspel på avgrensing av omsynssoner kring dei eksisterande automatisk freda kulturminne. HFK vil også etter synfaringa ta stilling til om det skal utførast arkeologisk registrering etter kulturminnelova.

Kulturminne av nyare tid (bygningssmiljø) er ikkje registrert i Våge. Dette må utgreiast grundig gjennom konsekvensutgreiinga.

Bergen Sjøfartsmuseum kjenner ikkje til marine kulturminne som er direkte råka av reguleringa. Men det er registrert funn i Sjevågen, Tysnesvika, Vågsneset, og i Gjersvikvågen. Når planen vert lagt ut til offentleg ettersyn vil sjøfartsmuseet krevja undersøkingar om det kan vera skipsfunn eller andre marine eller maritime kulturminne i reguleringsområde.

Dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadie i planlegginga. I fråsegna vert det vist til kva dokumentasjonen skal innehalda. Dersom det ikkje er teke tilstrekkeleg omsyn til kulturminne og kulturmiljø, vil HFK vurdera motsegn til planen.

Registrering vart gjennomført i planområdet i juli 2013, og registreringa påviste nye funn av automatisk freda kulturminne på Vågsneset. Her er det spor av ein bygning og fleire eldstader. Hordaland fylkeskommune oppsummerer i mottatt brev tidlegare kjende automatisk freda kulturminne innafor planområdet, og rår til at kulturminna vert lagt i planen med omsynssone c og d, og har laga forslag til omsynssoner og føresegner til omsynssonene.

*Rådmannen si vurdering:*

Kulturminna er lagt i planen med omsynssone c) bevaring kulturmiljø, og d) bandlegging etter lov om kulturminne, med tilhøyrande føresegner som føreslått av Hordaland Fylkeskommune. Hordaland fylkeskommune sine vidare merknader er utgreidd og vurdert i planprosessen så langt.

#### **INNSTILLING FRÅ RÅDMANNEN:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-10 vert framlegg til områdeplan for Våge sentrum lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Frist for å gje fråsegn vert sett til 1. oktober 2014.

#### **VEDTAK I FORMANNSKAPET 17.06.2014:**

I samsvar med innstilling.