



Sakspapir

SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Formannskapet (FS)	07.03.2018	018/18

Arkiv: FE - 143, HistSak - 12/548, PLANID -
20120006, KOM - 1259
Sakshandsamar: Sven Selås Kallevik

Arkivsaknr: 16/3506 - 32

Kommunedelplan KDP Rongøy - 2. gangs offentlig ettersyn

Kort om saka:

Saka gjeld endra framlegg (2. gangsbehandling) av kommunedelplan (KDP) for Rongøy.

Kommunedelplanen sin intensjon er å styrka og vidareutvikla Rong, og Rongøy, som tettstad og kommune(del)senter. Ein ynskjer å styre det store utbyggingspresset mot fortetting i sentrumsområda i tråd med nasjonale, og regionale, retningsliner for areal- og transportplanlegging. Kommunedelplanen skal avklare områder for ny utbygging og områder der andre omsyn skal vektleggast, t.d. omsyn til landskap, friluftsliv og kultur.

Kommunedelplan for Rongøy erstattar kommuneplanen (2014) for det geografiske området den gjeld.

Dokument vedlagt saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
02.03.2018	Planrapport med konsekvensutgreiing Rongøy feb 2018	62890
02.03.2018	Føresegner og retningsliner Rongøy feb 2018	62873
02.03.2018	K01-A1-31.01.18	62891
03.07.2017	Referat frå Regionalt planforum 13.06.2017 Øygarden, KDP og sentrumsplan Rong	44923
11.01.2018	Planrapport med KU - KDP Rongøy 051012	58275
24.01.2018	Barnetråkk 1259	59470
25.01.2018	ROS analyse KDP Rongøy 2012	59560
26.01.2018	Planprogram KDP Rongøy	59671
02.03.2018	Endringar siste revisjon 260218	62888
05.03.2018	Vurdering utnyttingsgrad B13 – kommunedelplan Rongøy, Øygarden kommune	62889

Aktuelle lover, føresegner, avtalar, planar:

Plan- og bygningslova m.fl. lovar som ligg til.

Saksopplysningar:

Kommunedelplanen (KDP) for Rongøy har hatt ein lang planprosess. Første utgåve av planen låg til offentleg ettersyn i perioden 05.11.12 til 01.03.13. Øygarden kommune nytta då plankonsulenten Rambøll Norge As til arbeidet med planen fram til tidspunktet for offentleg ettersyn.

Det vart motteke ei rekke innspel med forslag til endring av arealbruk. Motsegn vart fremma frå Hordaland fylkeskommune på vegne av Statens vegvesen. Dette gjaldt primært omsyn til kryssløysingar og sanering av avkøyrslar.

Øygarden kommune engasjerte etter offentleg ettersyn konsulentfirmaet Multiconsult til vidare arbeid med planen. Multiconsult vart engasjert 13.03.14. Dei har over tid presentert fleire ulike framlegg til ny plan. Desse framlegga har vore administrative og ikkje vore lagt ut til offentleg høyring. Framlegga har vore handsama i tett dialog med planutvalet som arbeidsgruppe.

Den 28.04.15 vart førebels forslag til kommunedelplan, samt områdereguleringsplan for Rong senterområde drøfta i regionalt planforum. Referat ligg vedlagt.

KDP Rongøy har blitt justert og endra fleire gonger etter møter og diskusjonar internt og eksternt. Møter har vore med mellom anna Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Statens Vegvesen og plankonsulent. Multiconsult presenterte eit endeleg endra planframlegg til 2. gangsbehandling 17.01.2017.

Det reviderte planforslaget er utarbeidd på grunnlag av innspel og planutvalet, og seinare formannskapet, i Øygarden kommune sine vurderingar av desse.

Forslaget består av plankart, føresegner, og planrapport med konsekvensutgreiing.

Planrapporten er eit supplement til planrapporten frå 2012 (Rambøll) og erstattar, samt supplerer, nokre av kapitla i denne.

Revidert planforslag legg til rette for nye utbyggingsområde for bustader, ny molo i Ternholmbukta, utbetring av veg og endra kryssløysningar langs fv. 561 på Rongøy med rekkefølgekrav knytt til sanering av kryss (til Austmarka) i forhold til utbygging av nye større bustadfelt. Nokre områder for utbygging har òg blitt teke vekk. Fleire mindre områder er endra som konsekvens av større endringar. Desse endringane er meir utfyllande diskutert seinare i saka.

Dei trafikale løysingane legg til grunn at det kan leggjast til rette for ei planfri kryssing for mjuke trafikantar ved det framtidige krysset mot fv. 561 rett sør for Arseta. Ved Raudhammaren er det lagt opp til å behalde eksisterande saksa kryss med kryssing i plan. Denne tidlegera førebelse løysinga har blitt akseptert av Statens Vegvesen som ei permanent løysing. Avkøyring til Ormhilleren skal sanerast etter opparbeiding av ny parkeringsplass nord-aust for Breivika med tilkomst i kryss ved Raudhammaren. Vidare tilkomst til Ormhilleren vil vere til fots.

For Rong sentrum er det vist at det skal utarbeidast områdeplan. I planframlegget er det lagt

vekt på kva omsyn som bør takast til jordbruk og landskap, friluftsliv, natur- og kulturmiljø, samt bruk og vern av strandsona.

Endra planforslag datert 17.01.18
Planrapport med konsekvensutgreiing datert 17.01.2018
Planføresegner revidert 17.01.2017
Plankart datert 15.01.2018

Planrapporten er uarbeidd med grunnlag i den rapporten som vart laga til planforslag utlagt til offentleg ettersyn i 2012.

Ny planrapport supplerer og delvis erstattar denne tidlegare rapporten.

Det vert klargjort kva overordna planar og føringar som ligg til grunn for planforslaget.

I alt vart det motteke 27 innspel til planarbeidet ved offentleg ettersyn. Planrapporten samanfattar hovudinnhaldet i alle innspel, med rådmannen sine kommentarar til kvar av desse. Dette er henta frå saker til planutvalet i møte 06.04.14 og 27.01.15.

Multiconsult har tilført kommentarar til alle innspela i høve det reviderte planforslaget.

Alle innspel og merknader er kommenterte frå s.11 til s. 27 i planrapporten.

I nytt kapittel 14 går det fram kva endringar som er gjort etter offentleg ettersyn:

Revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

Under følgjer utdrag frå nytt planframlegg. Ein skildrar endringar etter 1. gongs offentleg ettersyn – med dei nyaste endringane.

Strategi for utbygging og vern

Planen tek opp i seg moglegheiter for stor fortetting, både i Rong sentrum spesielt og på Rongøy generelt. Samtidig vert store område avsett til LNFR og ulike omsynssoner. Strandsona vert berre råka i liten grad. Dette gjer at både naturområde og sjøen/sjønære areal som ressurs for befolkninga, vert ivareteke. Dette er i tråd med føringar frå nasjonale rettingslinjer og regionale planar.

På Rong gard (Haugetun og Kvalen) har omsyn til jordbruk, kulturmiljø og landskap/strandsona vore styrande. Det er likevel sett av nye byggeområde, både på Kvalen og på Haugetun. Dei nye byggeområda ligg i all hovudsak som utviding av og fortetting i eksisterande bustadområde, og utgjer til saman 88,3 daa. Utbygging av dei store areala vil krevje investering i infrastruktur. Det vert berre tillate med einestader, som vidareføring av eksisterande bygningstypar. I kommuneplanen har det tidlegare vore nytta formålet LNF-ja her. Det har vore vanskeleg å handtera. No er det tydelegare kva område som kan byggjast ut og kva område som av ulike omsyn ikkje kan byggjast ut.

For Rong sentrum vert det utarbeidd ein områdeplan for vidare utvikling og styrking av sentrum med fortetting og større utbygging. Arseta og Medarseta skal takast vare på og vera tilgjengeleg for allmenn bruk. Det vil også verta grønstruktur og g/s-samband internt i området. Viktige premiss i områdeplanen vil vere fortetting og etablering av ein gangbasert tettstad som vender seg meir mot sjøen.

I Austmarka aust for fv 561 er det foreslått eitt nytt større bustadområde (B13) som skal binde Storevarden og Raudhammaren tettare på Rong sentrum med gangforbindelsar både langs sjø og i nytt bustadområde. Vest for fv. 561 vil det verta utbygging ved framtidig nytt kryss mot fv 561. Breivika og Arseta og på austsida av fv. 561 vil det verta utbygging mellom Medarseta og Storevarden. Det vil vere krav til områderegulering for heile feltet. Strandsona skal ikkje byggast ut og skal vera tilgjengeleg for allmenn bruk.

Nye utbyggingsområde

Bustader

Det er sett av areal for framtidig bustadutbygging fleire stader på Rongøy, både som fortetting i eksisterande bygde område inkludert Rong sentrum, og som utviding av eksisterande bustadfelt til nye store bustadområde. I det eldre bygningsmiljøet på Kvalen og Haugetun i nordvest er det lagt til rette for berre einebustader. Innanfor Rong sentrum er det berre tenkt konsentrerte bustader, dvs. rekkjehus, leilegheiter og blokk. I Austmarka, Storevarden og Mederseta er det tenkt mogleg kombinasjon av konsentrerte og eine- og tomannsbustader. Det er plankrav for dei store utbyggingsområda, medan det for utbyggingsareal med færre enn fem einebustadtomter er det ikkje plankrav. Det gjeld eigne føringar for område BE5.

Planen legg til rette for eit totalt tall nye bustader estimert til 270-300 på Rongøy, utan at ein har teke med sentrumsområdet. Ved stor del av eine- eller tomannsbustader her vert talet mindre. Dette gjev ein peikepinn på kva som kan vera mogleg innanfor planen sine føresetnader. Det signaliserer også at det er områda sentralt i kommunen, med Rongøy og kommunesenteret, som skal utgjera tyngdepunktet i framtidig bustadutbygging. I kor stor grad det vert bygd nye bustader og kva type, er avhengig av m.a. vidare arealforvaltning og detaljplanlegging, folketalsutvikling, etterspurnad og marknad m.m.

Framtidige Bustadområder	Areal	Bueiningar
B1	24,1 da	24
B2	13 da	13
B3	12,9 da	13
B4	4,4 da	7
B5	2,3 da	3
B6	17,6 da	8
B7	4,1 da	4
B8	5,3 da	5
B9	1,5 da	2
B10	4,9 da	5
B11	19,2 da	19
B12	9,9 da	10
B13	147,6 da	140
B14	18,1 da	18
	284,9 da	271

Frå 1. gangs offentleg ettersyn (2012) vart det estimert eit potensiale for opp mot 350 bueiningar i planen Dette var eit estimat for heile Rongøy. Under handsaming mellom offentleg ettersyn har talet på bueiningar auka betrakteleg. På det høgste synte administrativt arbeidsframlegg 432,2 da bustadareal med potensiale for 424 bueiningar. Tal for potensielle bueiningar er har sidan då blitt redusert til noverande estimat på 284,9 daa og 271 bueiningar

– dette gjeld berre KDP Rongøy. Dette er ein reduksjon på om lag 35 prosent. I framlegg til områdeplan er det eit maks potensiale på om lag 350 bueiningar. Til saman utgjer dette eit maks potensiale på over 600 bueiningar. Maks potensiale tyder at talet er avhengig av korleis ein nyttar områda. 600 bueiningar vil berre vere aktuelt om alle områda nyttast til det fulle. T.d. vil oppføring av einebustader eller tomannsbustader drastisk senke det potensielle makstalet for bueiningar.

Rong, og Rongøy, er utpeikt til kommune(del)senter for Øygarden kommune. Dette, saman med eit betre planlagt og meir attraktivt sentrum, er venta at vil stimulere til ei auke i utbygging i området. Det er også større næringsverksemdar under planlegging i kommunen. Desse vil føre med seg betydeleg auke i arbeidsplassar i kommunen.

Folketalsframskrivingar frå Hordaland fylkeskommune (statistikkivest.no) syner ei truleg vekst i folketal (for Øygarden) på kring to tusen fram mot 2040. Frå 4878 innbyggjarar (i dag) til om lag 7000 innbyggjarar i 2040. KDP og områderegulering for Rong sitt potensiale på 600 bueiningar kan busette kring 1500 menneske (bueiningar x beboarar per bueining i Øygarden (2,48)). Det er òg ledig tomtekapasitet i andre delar av kommunen.

Ny Regional areal- og transportplan for bergensregionen har retningslinjer for nye kommuneplan, og KDP, som ynskjer å styre arealbruk, og knytt til nye bustader og bustadstruktur. KDP samsvarer godt med mykje at det som er spesifisert i den regionale planen. Det gjeld særskild det som går på fortetting og utbygging innanfor lokal senterstruktur. Ein skal bygge opp om etablerte kollektiv- og infrastrukturløysingar, samt etablere moglegheiter for ein differensiert bustadstruktur som kan gje busettingshøve til alle alderssegment.

Rong gard

Vest for Rong sentrum er det i kommuneplanen lagt til rette for ei fortetting av bustader i tilknytning til eksisterande byggjeområder, felta B1 – B7 og B12. Dette er områder for om lag 82 nye bustader.

Det er plankrav for bustadområde med areal som tilseier fleire enn 4 bueiningar. Til bustadfelt B1, B6 og B12 må ny vegtilkomst vera ein del av planarbeidet.

Sør for Arseta, Austmarka og Storevarden

Like sør for Arseta er det mindre utbyggingsområde på kvar side av fylkesvegen, med plass for ca. 15 bueiningar til saman (B8-B10). Det største nye bustadområde er på austsida av fv 561. Mellom Mederseta og Storevarden er det lagt inn eit nytt større bustadområde, her er det gjeve plass til ca. 140 nye bueiningar (B13). På vestsida er det eitt nytt bustadområde ved nytt kryss sør for Arseta, B11 med plass til ca 19 nye bueiningar. Heile området vest for fylkesvegen frå Arseta til Raudhammaren vert oppretthalde som i dag, LNFR-område.

Næringsområdet ved Pålsetet aust for fylkesvegen er foreslått omregulert til bustader, med ca. 18 bueiningar. Ein føresetnad for dette er at dagens næringsverksemd finn ei anna eigna tomt. Både for Austmarka, Storevarden og Medarseta vil det vera mogleg å etablere eine- og tomannsbustader, og då vert talet på bustader mindre. Ved utarbeiding av reguleringsplan for bustadfeltet må rekkefylgjekrav knytt til nytt kryss mot fv 561 vera løyst eller krav settast i reguleringsplan for bustadfeltet.

Plan for nytt kryss mot fv 561 skal også vise vegtilkomst langs fv 561 for Austmarka også.

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

I revidert planforslag er det det lagt inn to nye bustadområde, eit på Kvalen/Navrestøhøyen B12 nord på Rongøy og eit mellom Medarseta og Storevarden aust på Rongøy, B13. Desse områda var regulert til LNFR i førre planforslag. Navrestøhøyen var i tillegg avsett til omsynssone landbruk. Eit område tilsvarande B13 vart tatt ut frå tidlegare framlegg. Området låg ved Raudhammaren. Område B14 ved Pålsetet har og vorte betydeleg redusert.

Det er også gjort endringar på Haugetun, bustadområdet er her utvida vestover. Planforslag for bustadområde må vise tilkobling til ny tilkomstveg vist i områdeplan for Rong. Området var her regulert til LNFR og omsynssone landskap i førre planforslag.

Sentrumsformål – Rong sentrum

Kommunesenteret er sett av til sentrumsformål. Bakgrunnen for dette er at området er tenkt fortetta og vidareutvikla med fleire ulike formål, og det er behov for ei meir detaljert regulering av kommunesenteret enn det er rom for i kommunedelplanen. Sentrumsformål omfattar forretning, offentleg og privat tenesteyting, bustader, kontor, hotell/overnatting og bevertning og inkluderer også nødvendig grøntareal.

Det er sett krav om utarbeiding av ein samla områdeplan for Rong sentrum, dette arbeidet er snart slutført. Det er arbeida parallelt med områdeplanen for Rong og kommunedelplanen for Rongøy. Områdeplanen skal erstatta gjeldande reguleringsplan for Rong senterområde.

Forslag til planprogram for områdeplanen inneheld intensjonar og føringar innan følgjande overordna tema:

- Identitet
- Fortetting
- Aktuelle byggjeformål og formål som skal vurderast nærmare
- Veg- og trafikksystem
- Strandsona
- Andre aktuelle tema i ulik grad

Kommunedelplanen gjev i tillegg følgjande konkrete føringar for områdeplanen:

- Det skal byggjast tettare i Rong sentrum, og samtidig med eit bevisst forhold til volum og område mellom bygg, med gode uteareal og grøntområde
- Ta omsyn til fjernverknad av framtidig utbygging
- Publikumsretta funksjonar skal liggja mest mogleg sentralt og ha hovudfasade orientert mot offentleg rom
- Meir bustader i sentrum – bidreg til å gje området meir liv og aktivitet og kan styrka Rong som eit framtidig kommunedelsenter
- Fylkesvegen gjennom Rong sentrum skal få ei meir miljøvenleg løysing og ei god kryssløysing med austre og vestre del av Rong
- Kollektivhaldeplass langs vegen/gata gjennom sentrum
- Styrke samanhengen internt i området, mellom sentrum og strandsona og langs strandsona, med gangtraséar og turvegar
- Leggja til rette for aktiv bruk av strandsona, med t. d. gjestehamn og badeplass
- Felles parkering internt og avgrensa parkering mest mogleg mellom bygg og veg
- Vurdera areal for møteplass/attraksjon; dvs. korleis få tilreisande til å stoppa opp

Vidare utbygging av sentrumsområdet bør kunna skje etter eit prinsipp om å samle publikumsretta aktivitetar retta mot befolkninga generelt, som forretningar, bensinstasjon, kulturhus, idrettshall i sentrumsområdet. Lenger ute bør det vera ei blanding av ulike andre funksjonar som skule og bustader. Kantsona ytst bør bestå av meir friluftrelaterte funksjonar, grøntområde og gjerne også bustader.

Prinsippet er overordna, men kan overførast til ein tettstad som Rong, der det er ønskjeleg og mogleg å få til ei meir konsentrert og styrt utnytting av sentrum i tråd med sentrale retningslinjer for god tettstadsutvikling. Dette er i tråd med statlege og regionale føringar.



Figur 2. Prinsipp for lokalisering av funksjonar i Rong sentrum

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

Samla areal for Rong sentrum på land er vist som sentrumsføre mål. Område til sentrumsføre mål auka i vest. Naturområde (o_N) Svarteviktjørna nord for Rong sentrum og energianlegg (o_EA) aust for Rong sentrum er endra då bruken av desse områda skal avklarast i områdeplan for Rong sentrum. Den funksjonelle strandsona kan justerast og avklarast nærmare i områdeplan for Rong.

Offentleg tenesteyting

Ved Rong barneskule er det sett av område for offentleg tenesteyting for noverande skuleområde og areal for mogleg framtidig utviding av arealet til skule og/eller barnehage.

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

I revidert planforslag er område for offentleg tenesteyting utvida sørover for Rong skule. Føre målet er å sikre ei eventuell framtidig utviding av barneskulen. Området var regulert til bustad, LNFR og omsynssone landskap i førre planforslag.

Næring

Dei fleste arbeidsplassane på Rong er knytt til offentleg verksemd og handel. Planen legg opp til at Rong, i tillegg til kommunesenter og kommunedelsenter frå 2020, også bør vera handelssenteret i kommunen. Næringsverksemd og areal til næring vert del av områdeplan for Rong sentrum.

Større industri- og produksjonsrelatert næring bør leggjast til andre stader i kommunen, med spesielt avsett areal til den type verksemd. Dette er i tråd med sentrale føringar for sentrumsfunksjonar og tettstadutvikling. Næringsområdet ved Pålsetet vert difor foreslått omregulert til bustad, jf. pkt. 14.2.1.

Når det gjeld jordbruksnæring kan dei to bruka som er i drift på Rong oppretthaldast i høve til planen.

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

Det er ikkje gjort endringar i revidert planforslag.

Naust

Det er sett av nokre mindre nye område for naust. To i Sundevisa, eit på austsida av innløpet til Skitvika, tre som fortetting av naustområda på nordsida av Breivika. Naustområda er først og fremst tenkt for dei som bur i nærleiken og for framtidig busetnad. Ved bygging av nye naust må det også leggjast til rette for parkeringsplass i nærleiken. I føresegnene er det vist tabell for kvote for nye naust i dei enkelte områda.

Endring i revidert planforslag

I revidert planforslag er det lagt inn to nye naustområder i Sundevisa. Her var området sett av til LNFR og omsynssone landskap i førre planforslag.

Småbåthamn

Småbåthamn (gjestehamn) er lagt sør for Ternholmen aust for Rong sentrum, i kombinasjon med badeplass, strandturveg og andre aktivitetar for fastbuande og tilreisande, som kan utviklast i dette området. Detaljar for småbåthamna (gjestehamna) skal avklarast i områdeplanen for Rong.

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

I revidert planframlegg er to småbåthamner tatt ut av planforslaget. Gamle Rong ferjeleie er endra frå småbåthamn (f_S) til Hamneområde (o_H). I førre planforslag var området avsett til både hamneområde (o_H) og småbåthamn (f_S). Sjøen står sterkt på i sundet og området er difor ikkje eigna til småbåthamn. Nærleik til bustadfelt både sør og nord for området er også vurdert til å vere konfliktskapande. Tidlegare ferjekai i Rongesund skal kunne nyttast som beredskapskai ved stengd fv 561.

Småbåthamna i Svartevika/ved Ulvsundet er endra frå småbåthamn (f_S) til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (o_VA). Det har vist seg vanskeleg å sameine føremålet småbåthamn med skjellklekkeriet som ligg her og behovet denne næringa har for tilkomst og bruk av sjøområda.

Samferdsle

Fylkesveg 561

Planprogrammet fastsette som ein viktig del av planarbeidet å:

”vurdera trafikksikringstiltak i samband med riksvegen (no fylkesveg) , sett i samanheng med styrking og vidareutvikling av kommunesenteret og tettstaden Rong og ny utbygging på Rongøy. Legge til rette for trafikksikker kryssing av riksvegen.”

Statens vegvesen som veghaldar har vore med i prosjektgruppa og delteke aktivt i planarbeidet.

Vegsituasjonen har vore ein sentral del av planarbeidet, og kryssløysingar har vore tema frå starten av. Det har vore diskusjon i høve til prioriteringar og balansen mellom gjennomgangstrafikk og lokaltrafikk. Nokre av dagens avkøyrslar/kryss er ikkje gode med tanke på trafikksikring, og må sanerast eller byggjast om. Hordaland fylkeskommune fremja motsegn på vegne av Statens vegvesen til kryssløysingane og forslag til sanering av avkøyrslar i førre planforslag.

Det er i prosessen etter 1. gongs offentleg ettersyn utarbeida fleire ulike forslag til

kryssløysingar som er vurdert når det gjeld tema som trafikal løysing, gang- og sykkelveg/gangveg, kollektivtrafikk, trafikktryggleik, arealbruk/rekkefylgje og gjennomføring/kostnad. Eit av forslaga er i samråd med Statens Vegvesen vurdert til å vere best og ligg til grunn for vegløysingane i planforslaget. I planforslaget er det tre kryss frå fv. 561 på Rongøy:

- Rundkjøring ved Rong senter, del av områdeplan for Rong
- Nytt einsidig T-kryss med venstre svingfelt og undergang til austre side av fv.561 rett sør for Arseta
- Eksisterande saksa T-kryss i sør ved Raudhammaren og Storevarden, med framhald av løysing med kryssing i plan.

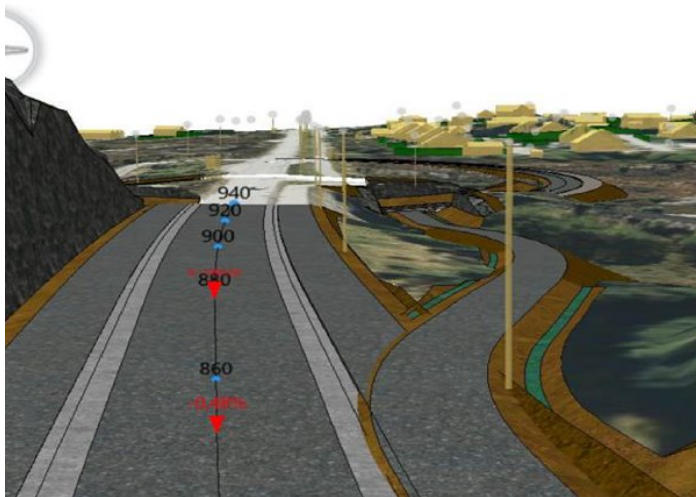
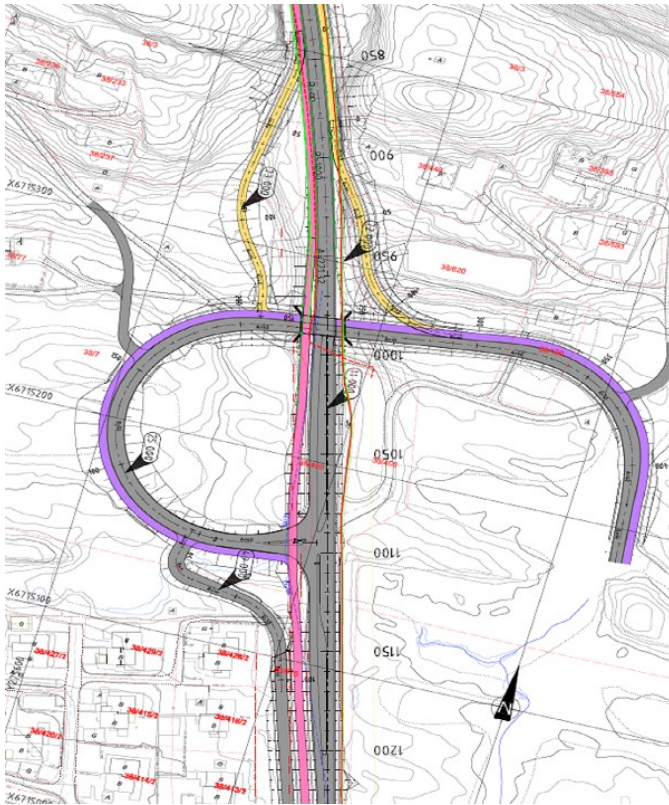
Dagens T-kryss sør for Arseta vert erstatta med nytt T-kryss og venstre svingefelt frå fv. 561 og undergang under fv 561 for tilkomst til austsida av fv561 Undergangen skal sikre planfrikryssing for mjuke trafikantar og skal verte tilkomstveg for bustader aust for fv. 561.

Eksisterande saksa T-kryss ved Raudhammaren og Storhammaren vert oppretthaldt. Kryssing i plan for mjuke trafikantar vert også oppretthalden. Gangfeltet er opparbeidd med rabatt slik at ein kan krysse eitt og eitt køyrefelt. Ved krysset er det også etablert fartsdempande humpar og fartsgrensa er skilta 50 km/t. Kryssløysinga til Raudhammaren og Storevarden var etablert som ei midlertidig løysing. Krysset er no godkjent som permanent løysing av Statens vegvesen.



Figur 3, Prinsipp for vegkryss og nye utbyggingsområder

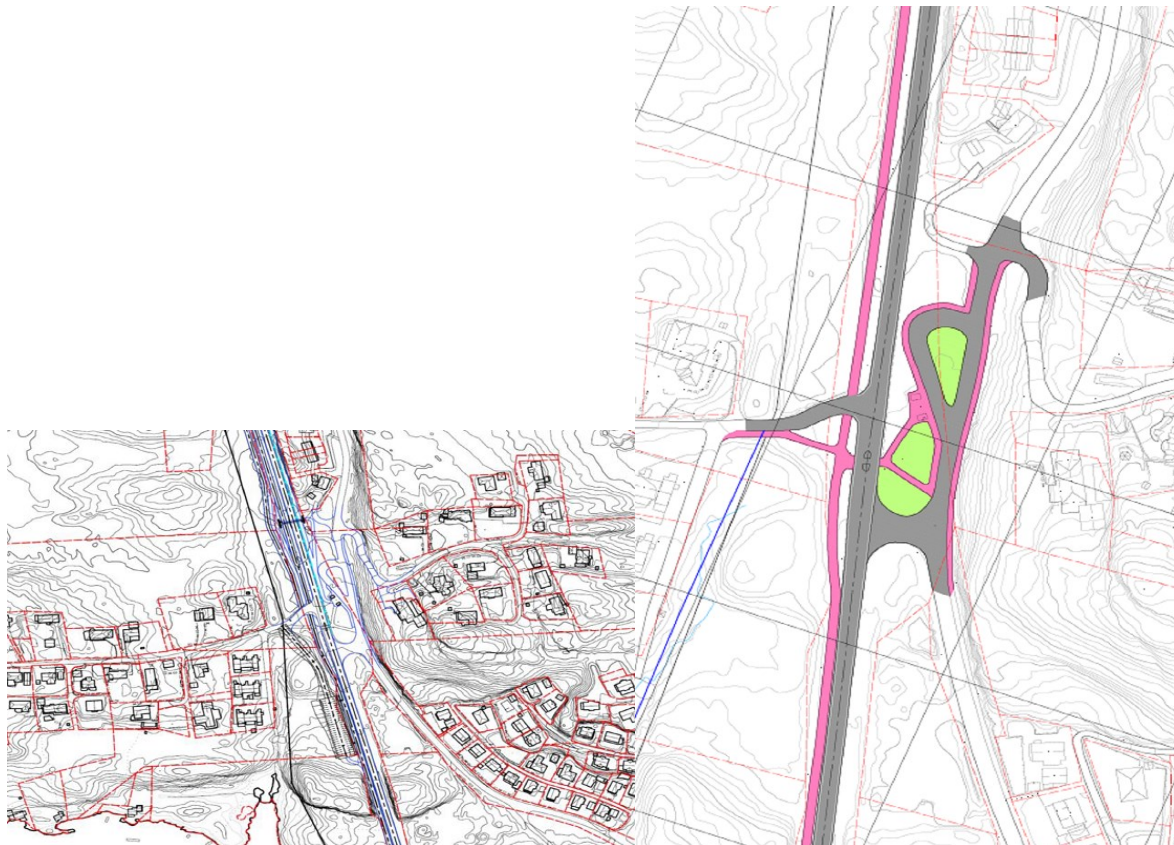
Alle tilkomstvegar for bustadområda i Austmarka til fv. 561 vert kobla til nytt T-kryss rett sør for Arseta. Det vert ein ny tilkomstveg til fv. 561 parallelt med GS-veg for bustadområda i Austmarka.



Figur 4, Framtidig vegkryss med undergang sør for Arseta og bildeklipp fra vegmodell sett mot sør

Alle tilkomstvegar for bustadområda Raudhammaren og Storevarden vert lagt til eksisterande kryss ved Raudhammaren og Storevarden.

Planforslaget viser også areal til ny parkeringsplass for Ormhilleren med tilkomst via kryss til Raudhammaren. Ny parkeringsplass inneber stenging av eksisterande avkøyrsløp til Ormhilleren frå fv. 561. Tilkomst til Ormhilleren vert gangveg frå ny parkeringsplass ved Raudhammaren på eksisterande GS-veg til dagens parkering og gangvegnett.



Figur 5, Framtidig vegkryss ved Raudhammeren og Storevarden, samt ny P-plass for Ormhilleren

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentlig ettersyn

I revidert planforslag er rundkøringa ved Austmarka og rundkøringa ved Storevarden og Raudhammeren tatt ut. Rundkøringa ved Austmarka er erstatta av eit einssidig T-kryss med venstre svingfelt og undergang rett sør for Arseta. Eksisterande kryss i sør ved Raudhammeren og Storevarden vert oppretthaldt med dagens gangfelt. Tilkomsten til bustadområda sør for Rong sentrum vert fordelt på einssidig T-kryss rett sør for Arseta og eksisterande kryss ved Raudhammeren og Storevarden. Passeringslomma ved Ormhilleren er tatt ut i revidert planforslag, avkøyrsla til Ormhilleren vert stengt når ny parkeringsplass er opparbeidd. Avkøyring frå bustadområde Austmarka vert stengt ved opparbeiding av nytt kryss sør for Arseta. Ny tilkomst til Austmarka blir via nytt kryss.

Gang- og sykkelveg

Det er behov for fleire trygge kryssingspunkt for mjuke trafikkantar over fv. 561, ein veg som i utgangspunktet er ein barriere over heile Rongøy. Følgjande tiltak ligg inne i planen for planfrie kryssingar for g/s-systemet, i kartet som vegformål med krav om detaljplan og rekkefylgjekrav i føresegnene om opparbeiding før vidare bustadutbygging.

- Planfrikryssing med undergang rett sør for Arseta
- Gang- og sykkelveg langs fv 561 som i dag og ny g/s-veg på autsida av fv. 561 i nytt framtidig bustadområde.

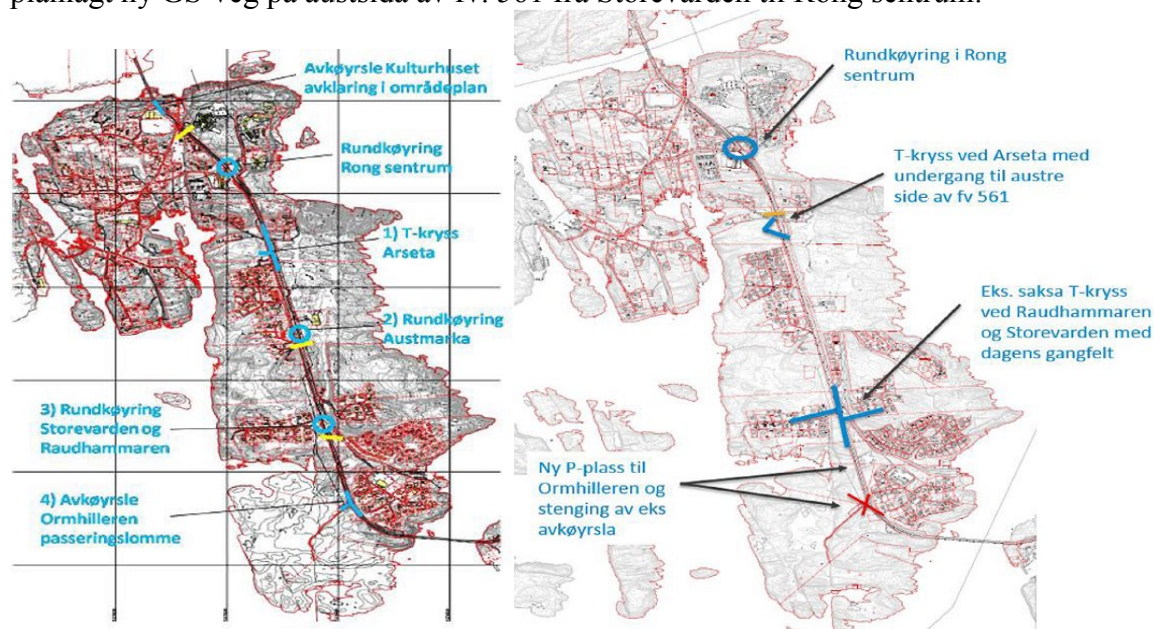
Etter avklaringsmøte med Statens vegvesen i juni 2015 og seinare møte i 2016 samt siste møte desember 2017 er det planlagt for ny gang og sykkelveg på austre side av fv 561 frå nytt T-kryss sør for Arseta og til Storevarden, gjennom nytt bustadområde B13.. Strekninga frå Arseta til eksisterande undergang i sørleg del av sentrum kan gangveg etablerast oppå kabeltrase til 300 kV.

Eksisterande gang- og sykkelveg frå Rongøysundet bru til Rong sentrum er planlagt

opprethalden. Del av g/s-strekning med køyring vil verta utan køyring når ny tilkomstveg er etablert langs g/s-veg.

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

Gangbru mellom Austmarka og Storevarden er tatt ut av planforslaget. I revidert planforslag vert det planfrie kryssing av fv. 561 for gåande og syklende med framtidig undergang ved ein-sidig T-kryss rett sør for Arseta og framhald av kryssing i plan ved Raudhammaren og Storevarden. Eksisterande GS-veg på vestsida av fv. 561 skal utbetras til sykkelveg og det er planlagt ny GS-veg på austsida av fv. 561 frå Storevarden til Rong sentrum.



Planforslag, henta frå *planrrapport 2012*
Gul strek viser planfrie kryssing for g/s-
trafikk

Planforslag 2018 revidert planforslag, eitt nytt kryss
med planfrie kryssing for mjuke trafikantar

Figur 6. Trafikk-løysingar i førre planforslag samanlikna med revidert planforslag

Buss – kollektivtrafikk

Busshaldeplassen ved Storevarden er opprethalden i kommuneplanen. Busshaldeplassar vidare langs fv. 561 fram mot Arseta er foreslått sanert. På Rongøy vert det med KDP og områdeplanen foreslått 2 busshaldeplassar, Rong sentrum og Storevarden.

Hamneområde

Det er avsett eit hamneområde i planen, ved gamle Rong ferjeleie. Området skal vera tilgjengeleg for små og mellomstore fartøy, og er først og fremst eigna til ulike form for sjøvegs nyttetransport. Det vert ikkje lagt opp til endringar i dette området i høve til eksisterande bruk.

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

I revidert planframlegg er gamle Rong ferjeleie endra til Hamneområde (o_H). I førre planforslag var området avsett til hamneområde (o_H) og småbåthamn (f_S). Sjøen står sterkt på i sundet og området er difor ikkje eigna til småbåthamn. Nærleik til bustadfelt både sør og nord for området er også vurdert til å vere konfliktskapande med småbåthamn. Tidlegare ferjekai skal kunne nyttast som beredskapskai ved i interkommunalt samarbeid, til dømes ved stengd fv 561.

Grønstruktur og LNFR

Grønstruktur

Det er lagt inn grønkorridor, mellom eksisterande bustadområde og nytt bustadområde B11. Det skal fungera som grøn sone mellom eksisterande og nytt bustadområde, og samtidig sikra samanheng mellom g/s-nettet langs fv. 561 og strandsona, med tilkomst til sjøen. Grønkorridor kan leggast til rette med turveggar eller stiar.

LNFR

Det er eit tydeleg skilje mellom LNFR og byggjeområde i kommunedelplanen. LNFR-område med føresegnar om spreidd utbygging utgår på Kvalen. I all hovudsak er område mot sjø avsett til LNFR. Det er forbod mot utbygging i LNFR-områda i kommunedelplanen.

Ormhilleren

Friluftsområdet på Ormhilleren, som Bergen og Omland Friluftsråd forvaltar, har uendra status i planen. Heile området inngår i LNFR-område, og sjøareal er vist som Friluftsområde i sjø med omsynssoner naturmiljø og friluftsliv. Omsynssonene ved Ormhilleren er noko endra i høve førre planforslag, dette er omtalt under punkt 14.6 Omsynssoner.

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

Det er ingen større endringar i revidert planforslag, gangforbindelsar og tilkomst til sjø er ivareteke. Endringar frå LNFR til byggeområde er omtalt under dei andre arealformåla. Grønkorridorar i Austmarka, vest for fv.561 er teke ut av planforslaget saman med tidlegare foreslåtte bustadområde frå planforslaget 2012.

Strandsona og sjøen

Det er definert ei funksjonell strandsona for heile planområdet. I område for områderegulering Rong kan grensa justerast etter nærmare vurderingar. Ved Kvalen og Haugetun går den langs eksisterande bustadområde og dei nye fortettingsområda for utbygging. Ved Breivika, Raudhammaren og Austmarka er den funksjonelle strandsona lagt med ein avstand 100 meter frå strandsona.

Sør for Breivika, rundt Ormhilleren er det berre LNFR-område og noverande bustadområde. På austsida av øya mellom Medarseta og Storevarden er det lagt opp til eitt nytt større bustadområde. Bustadområdet ligg med ein avstand på ca. 100 meter frå sjø. Det er ikkje tillate med spreidd utbygging i LNFR-områda, og ikkje behov for nærare avgrensing av strandsona enn det plan- og bygningslova legg opp til. Det er elles søknadsplikt for aktuelle tiltak i sjø. Føresegnene opnar opp for unntak frå funksjonell strandsona for bygging i naustområde. Funksjonell strandsona vil òg fungere som byggegrense til sjø i eksisterande reguleringsplanar innanfor planområdet.

Det er i planforslaget vist trase for framtidig gangveg/sti frå sentrum og vidare gjennom Arseta og langs sjø til bustadområda på Storevarden. Dette er gode dømer på tiltak som framleis vil vere tillate innanfor funksjonell strandsona. Det blir ein gangveg/sti som bør etablerast lett i terrenget og som er eit viktig tiltak for folkehelsa. Saman med gang- og sykkelveggar og friluftsområdet Ormhilleren vil det gje eit variert, og godt, tilbod med gangveggar og sykkelveggar.

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

Det er lagt inn eit nytt utbyggingsområde sør for Medarseta som i førre planforslag var lagt til LNFR. Arealet ligg med ein avstand på ca. 100 meter frå sjø. Området sørvest for Rongesundet var i førre planforslag utlagt til akvakultur (AK). Området er i revidert planforslag lagt til friluftsområde (F), fiske og bruk og vern av sjø og vassdrag

med tilhøyrande strandsone (VA). Aust for Rongøy er det også gjort endringar i sjø i revidert planforslag, ved at del av sjøområdet mellom akvakultur og land er endra frå bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VA) til kombinert formål i sjø i og vassdrag med tilhøyrande eller utan tilhøyrande strandsone (VA). Desse endringane er gjort for at revidert planforslag skal samsvare med eksisterande forhold. Desse endringane er difor ikkje konsekvensutgreidd.

Omsynssoner

Det er ei rekkje omsynssoner i planen, som skal bidra til å utvikla og ivareta ulike verdiar innanfor planområdet. Sonene er som følgjer:

Andre sikringssoner H190

Sikringssone mot tiltak nært opp mot 300kV høgspenkabel.

Faresone høgspent H370

Sone for 300 kV høgspenkabel langs austsida av fv 561.

Omsynssone H510 Landbruk

Landbruksområde på Kvalen

Omsynssone H530 Friluftsliv

Ormhilleren friluftsområde

Omsynssoner H550_1-7 Landskap

Strandsona frå Ulvsundet rundt Haugetun og sørover langs sundet mellom Rongøy og Ono (1-3)

Sone langs sjø sør på Kvalen (4)

Landskapsdrag mellom busetnaden på Haugetun (5)

Landskapsryggane Arseta og Medarseta (6-7)

Omsynssoner H560_1-4 Bevaring av naturmiljø

Sone inst i Breivika med strandeng og strandsump (1)

Sone sør for Breivika, Breivikmarka med låglandsmyr (2)

To separate soner på Ormhilleren med strandmiljø og verdifull vegetasjon (3-4)

Omsynssoner H570_1-2 Bevaring av kulturmiljø

Soner i Skitvika (1) og ved sundet vest for Kvalen (2) med gamle naustmiljø

Vidareføring av reguleringsplan 910_1-4

Sone vest for Rong sentrum (1), gjeldande reguleringsplan for Arsetetunet planID2008002

Sone på Storevarden (2), gjeldande reguleringsplan for Storevarden planID19860001 og ID20040004

Sone (3) for gjeldande reguleringsplan for Pålsneset planID19840001

Sone (4) for gjeldande reguleringsplan for Veslevarden planID19840004

Endring i revidert planforslag etter 1. gongs offentleg ettersyn

Område avsett til omsynssone Landbruk (510) ved Rong er kjøpt, det er fjell i dagen og jordsmonnet er skrint. Arealbruken er teken ut av planforslaget grunna arealeigenskap.

Omsynssone friluftsliv (530) ved Ormhilleren er utvida til å gjelde ein større del av området vest for fv. 561. I førre planforslag var omsynssona avgrensa til å gjelde området rundt

Ormhilleren.

Omsynssona Bevaring av naturmiljø (560) som gjekk frå inst i Breivika til sør for Breivika er delt i to. Det er gjort nye registreringar av lokaliteten med strandeng og strandsump inst i Breivika, ein har då justert grensene for lokaliteten til å samsvare med ny registrering. Det er mest tenleg med to omsynssoner, ei for Breivika med strandeng og strandsump og ei for låglandsmyra sør for Breivika, Breivikmarka.

Gjeldande reguleringsplanar er alle vist med sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan. I føresegnene er det sikra at det ikkje gjeld der reguleringsplanens arealbruk er i strid med den funksjonelle strandsona.

Revidert planforslag viser faresone og sikringssone knytt til 300 kV høgspenkabel i samsvar med gjeldande reguleringsplan for høgspenkabelen. Føresegnene opprettheld gjeldande plan sine føresegner til faresone og sikringssone, anna arealbruk skal vera i samsvar med kommunedelplanen sin arealbruk.

Konsekvensutgreiing

Alle nye områder (frå 1. gongs offentleg ettersyn) har gjennomgått konsekvensutgreiing. Konsekvensutgreiing finn ein på sidene 40-57 i planrapport (2018). Konsekvensutgreiing for endringar gjort til 1. gongs offentleg ettersyn er tilgjengelege i planrapport (2012) på sidene 34-75. Konsekvensutgreiing er naudsynt for å gjere greie for alle konsekvensane ved endring av arealbruk innanfor KDP sitt planområde. Dette gjeld alt frå konsekvensar i.h.t. naturmangfald, miljø, landskap til barn og unge og trafikkforhold. Ein vurderer eit tiltak opp mot konsekvensane og gir med bakgrunn i dette ein konklusjon/tilråding om endring av arealbruk.

Risiko- og sårbarheitsanalyse

Risiko- og sårbarheitsanalyse frå 2012 gjeld framleis. Endringar i dette framlegget er ikkje av ein slik karakter at det vil endre risikonivået.

Endringane i infrastruktur og vegløysering vert ikkje vurdert til å endre risikonivået – og nivået for dei trafikale løysingane kan soleis vurderast til same nivå som i 2012.

Økonomiske konsekvensar:

Rekkefølgjekrav i kommunedelplanen vil/kan gje kommunen økonomiske konsekvensar for mellom anna desse tiltaka (oppdatert kalkyle på kostnader vil kunne ettersendast når utarbeida):

- Nytt kryss og avkøyring til fv. 561 sør for Arseta.
- Ny molo m/gjestehamn og småbåthamn i Rong sentrum.
- Ny rundkøyring og infrastrukturtiltak i Rong sentrum.
- Ny parkeringsplass knytt til friluftsområdet Ormhilleren.

Kommunedelplanen gir utover dette ikkje sterke direkte økonomiske konsekvensar. Likevel vil overordna planlegging alltid kunne gi meir indirekte økonomiske konsekvensar. Kommunedelplanen gir føringar for kva som er mogleg å få til innanfor gitt planområde. Nokre grunneigerar vil vere meir «heldige» enn andre. Overordna planlegging er tufta på grundige vurderingar med omsyn til nytteeffekt og konsekvensar av ulik arealbruk. Det har i kommunedelplanprosessen vore lagt opp til brei medverknad frå både innbyggjarar og regionale instansar. Sjå folkehelseavsnitt og vedlegg for meir informasjon om medverknad.

Miljøkonsekvensar:

Gjennom heilskapleg planlegging og arealforvaltning skal kommunen fremma økologisk og berekraftig forsvarleg bruk av areal og naturressursar, og ta vare på det biologiske mangfaldet, kulturminna og dei særskilde verdiane i kyst- og vassmiljøa.

Det er ikkje betydelige miljøkonsekvensar ved framlegget. Sett i forhold til areal- og transport så vil ein tettare bustadstruktur med god infrastruktur som fremmer sykkel og gange bidra til eit redusert utslepp med omsyn til biltransport. Det vil vere utfylling i sjø ved etablering av molo sør for Ternholmen. Nødvendige miljøundersøkingar vil bli gjennomført.

Store områder har blitt gitt ekstra merksemd i form av omsynssonar for landskap, landbruk, naturmiljø og kulturmiljø. Dette tyder at ein vil ta ekstra omsyn til konsekvensar i desse områda. Alle desse områda er uansett LNF- eller bruk og vern av sjø og vassdrags områder og er soleis ikkje utbyggingsområder.

Folkehelseperspektiv:

KDP Rongøy utviklar vidare grunnlaget for god folkehelse i Øygarden. Sentralt står ideen om Rong som ein gangbasert tettstad. Områdeplanen for Rong legg sterke føringar for god folkehelse. Vidare legg KDP til rette for bustadformål innanfor gangavstand til alle sentrumsfunksjonar. Det skal opparbeidast gang- og sykkelveggar, planfri kryssing og eit stinett aust på øya. Alt for å betre legge til rette for ein sunnare og meir miljøvenleg tilkomst til dei sentrale sentrumsfunksjonane. Planen set av større områder til fritid- og rekreasjon. Tilgjengelege grøntområde er særskilt viktige i eit folkehelseperspektiv, og nærleik til bustadområda vil auke bruken av dei. Fjordparken, ny idrettshall og symjehall i Rong sentrum vil vere eit løft for heile kommunen med omsyn til lokale møteplassar, rekreasjon og nærmiljøaktivitetar.

Medverknad i planprosessar er eit sentralt tema i alle store planar. Det handlar om å invitere publikum og innbyggjarane inn i sjølve prosessane og soleis gjere terskelen for å komme med innspel og merknadar litt lågare. Medverknad er ein vanleg måte å vidare styrke folkestyret si stemme i planarbeid.

I 2010 vart Gode Sirklar engasjert til å styrke medverknaden i planarbeidet. Dei inviterte heile befolkninga med i eit prosjekt kalla Sentrumsdialogen. Prosjektet hadde fleire møter med heile befolkninga generelt, og representantar for ulike grupper spesielt, til dialog om framtida for Rong. Resultatet av desse dialogane er samla i den vedlagte rapporten Sentrumsdialogen.

Barnetråkkregistreringar for Rongøy vart gjort i samband med eit samla arbeid for alle skulekrinsane i Øygarden kommune (2011).

Tettstadanalyse for Rong sentrum er utarbeida, og det vart gjennomført ein idedugnad 09.11.2011. Analysen er vedlagt.

Vurdering og konklusjon:

Kommunedelplan for Rongøy er heilt vesentleg som styringsverktøy for vidare utvikling av Rong og Rongøy som tettstad og kommune(del)senter i Øygarden. Framlegget er grundig gjennomarbeida og følgjer statlege rettingslinjer for planlegging samstundes som ein legg til rette for ei ynskja utvikling av Rongøy.

I planprogrammet tilbake i 11.11.2009 vart det fastsett ein heil del mål for arbeidet med planen. Mål er kortfatta skildra under med korte tilsvaer om korleis KDP svarar på måla frå

planprogrammet.

- Vurdera trafikksikringstiltak i samband med fylkesvegen, sett i samanheng med styrking og vidareutvikling av kommunesenteret og tettstaden Rong og ny utbygging på Rongøy. Legge til rette for trafikksikker kryssing av fylkesvegen.

Planframlegget legg til rette for ei rekke utbetringar av infrastrukturen på Rongøy. Planfri kryssing av veg sør for Arseta, samling av fleire avkøyrslar til fylkesvegen og ei rekke god trafikkale løysingar i Rong sentrum med rundkøyring og gang og sykkel som hovudfokus.

- Planen skal sikre at byggeskikk og estetikk vert ivareteke på ein heilskapleg måte.

Det er inkludert eit eige kapittel i føresegnene om miljø og bevaring. Dette kapitlet tek for seg energibruk, estetikk, utforming, landskapstilpassing osv. Til dømes; frå § 4.2: «*Alle nye bygningar skal ha høg kvalitet i utforming og materialbruk i forhold til sin funksjon og bruk*».

- Vurdering om det er behov for og ønskeleg å sette av meir næringsareal på Rongøy.
- Planen skal avklare forholdet mellom næring, miljøvern- og friluftssinteresser og andre brukarinteresser i strandsona.

Vurdering av behov for næringsareal har vore gjennomført. Det har blitt konkludert med at eit tett Rong sentrum skal vere ein stad for bustad, offentleg tenesteyting og forretning/kontor. Anna næring vil høyre meir naturleg heime andre stader i kommunen, der ein ikkje kjem i konflikt med bustader, strandsona, friluftsliv mm. Fjordparken vil bli etablert i Rong sentrum for å gje gode nærmiljø og nære rekreasjonsmoglegheiter for ein veksande busetnad i sentrum. Gjennom heile planområdet har ein satt ei «funksjonell strandsona». Ei funksjonell strandsona er ei vurdering/justering av den opprinnelege 100m forbodsgrensa frå plan- og bygningslova. Etter vurderingar av miljø, friluft, landskap og samfunn har grensa blitt trekt. Funksjonell strandsona fungerer som ei byggegrense til sjø. Innanfor denne grensa er det ikkje lov å bygge, sett bort frå enkelte unntak definert i føresegna.

- Det er eit mål å redusere energibruk og forureining. Ein vesentleg del av dette kjem frå transportarbeid. Tilrettelegging av gang/sykkelvegar er viktig. Bustadfortetting nær funksjonar som skule, butikk og privat/offentleg service kan ha stor verknad for redusert bilbruk.

KDP vil saman med områderegulering for Rong auke fortetting og funksjonalitet for heile øya. Dette vil betre tilhøva for fotgjengarar og syklistar gjennom sikrere gang- og sykkelvegar, tryggare kryssingar av hovudveg og eit omfattande nettverk av stiar. Redusert bilbruk og auka sykkel og gange er positivt for miljø, folkehelse, trivsel og tettstadutvikling.

- Styrke og vidareutvikle Rong sentrum.

Styrking og vidareutvikling av Rong sentrum vil verte lagt grunnlaget for i KDP med sterke føringar for utforminga av områderegulering for Rong.

Behandling i Formannskapet (FS) 07.02.2018:

Fellesforslag frå formannskapet

Formannskapet ber om at det vert lagt fram ei vurdering på endringa av bustadtettleik i område B13 tilbake til tidlegare førespeila tettleik (ref Multiconsults estimer). Konsekvensvurdering av event. endring av tettleik opp mot Fylkesmann/Fylkeskommunen sine attendemeldingar. Vurdering kring argument om sentrumsnært område = høgare fortetting. Formannskapet ber om å få saka attende til neste formannskap 07.03.18.

Røysting: Forslaget vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Formannskapet (FS) - 007/18

Formannskapet ber om at det vert lagt fram ei vurdering på endringa av bustadtettleik i område B13 tilbake til tidlegare førespeila tettleik (ref Multiconsults estimer). Konsekvensvurdering av event. endring av tettleik opp mot Fylkesmann/Fylkeskommunen sine attendemeldingar. Vurdering kring argument om sentrumsnært område = høgare fortetting. Formannskapet ber om å få saka attende til neste formannskap 07.03.18.

FRAMHALD I SAK (28.02.2018)

Det er lagt ved reviderte dokument for planskildring, føresegn og plankart. Det er mindre endringar som er gjort i dokumenta. Av endringar kan ein særleg nemna at det er teke meir omsyn til klima og havnivå i føresegna medan i planskildringa har den førespegla utnyttingsgrada i område B13 blitt endra til 350 bustader i. Det har òg blitt noko oppdatert tekst i planskildringa rundt det som har med strandsone å gjere.

Det er lagt ved ei administrativ vurdering av utnyttingsgrad for felt B13 i KDP Rongøy. Meir inngåande liste over endringar er òg lagt ved.

Innstilling til vedtak:

1. Rådmannen tilrår å legge ut kommunedelplan for Rongøy til 2. gangs offentleg ettersyn etter plan- og bygningslovas §11-14.
2. Planen skal sendast på høyring og gjerast tilgjengeleg i minst seks veker. Det vil bli annonsert i lokale aviser og på heimsidene til Øygarden kommune og Multiconsult.

Behandling i Formannskapet (FS) 07.03.2018:

Innstillinga vart samrøystes vedteke.

Vedtak i Formannskapet (FS) - 018/18

1. Rådmannen tilrår å legge ut kommunedelplan for Rongøy til 2. gangs offentleg ettersyn etter plan- og bygningslovas §11-14.
2. Planen skal sendast på høyring og gjerast tilgjengeleg i minst seks veker. Det vil bli annonsert i lokale aviser og på heimsidene til Øygarden kommune og Multiconsult.

Siri Fahlvik Pettersen
Rådmann

Sven Selås Kallevik
Sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.