



## Sakspapir

### SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS)	15.02.2018	008/18

Arkiv: GBNR - 38/500, FA - L12, HistSak - 12/2560,  
KOM - 1259, PLANID - 125919960001  
Sakshandsamar: Øyvind Lunde

Arkivsaknr: 16/1682 - 31

### Områdereguleringsplan Rong senter

#### Utgreiing:

Saka gjeld behandling av forslag til områdereguleringsplan for Rong senterområde med tanke på å legge dette ut til offentlig ettersyn.

#### Dokument vedlagt saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
23.01.2018	Gnr/bnr 38/500 m.fl. Rong senterområde - Områderegulerings- utkast per 16.01.2018	59147
22.01.2018	R01_20180116_A0-L	59148
22.01.2018	Planskildring_Rong_områdeplan_16.01.2018	59149
23.01.2018	Føresegner_Rong_områdeplan_16.01.2018	59150
01.02.2018	Referat-13.06.2017 - Øygarden planforum	60172
01.02.2018	Vedlegg_Sentrumsdialog_KDP Rongøy (L)(207886)	60173
01.02.2018	Planprogram 01.10.2012 for områderegulering for Rong senterområde	60174

#### *Planforslaget*

Forslaget gjeld områdereguleringsplan for Rong senterområde. Planen er utarbeidd som offentlig plan, med Øygarden kommune som forslagsstillar. Multiconsult har vore kommunen sin plankonsulent frå 13.03.14.

Forslag til områdereguleringsplan består av

- plankart i målestokk 1:1000, datert 15.01.18
- reguleringsføresegner datert 16.01.18
- planbeskriving, datert 16.01.18

#### Formålet med reguleringa

Hovudformålet med planen er fortetting og vidareutvikling av kommunesenteret på Rong.

Området skal få tydeligare tettstadsprege med miljøgate og eit tettare utbygd sentrum. Rong skal vere eit kommunalt servicesenter med eit mangfald av funksjonar og aktivitetar. Områdereguleringsplanen legg til rette for stadutvikling som i større grad knytt seg mot sjøen og tilgrensande grøne kvalitetar.

Planen set av område til:

- Byggeområder til bustadar, offentlege og allmenntilgjengelege bygg, forretningar og næring kommunaltekniske bygg og idrettsanlegg. Det er både felt til nybygg og endringar i eksisterande område.
- Grønstruktur (inkludert LNF område) med fleire grader av opparbeiding og tilrettelegging for aktivitet. Eit nett av stiar knyt byggeområda og grønstruktur saman
- Strandsona er aktivert gjennom bygging, strandsti, badeområde og småbåthamn. Det er planlagt for moloar i tilknytning til dette. Skjellokalitetane er teke med så langt dei er innanfor plangrensa. Det er regulert inn Fjordpark aust for fylkesvegen ved undergang til Rong senter.
- Vegar for køyrande, syklande og gåande -både nye veier, flytting av veg, oppgradering av vegstandard og eksisterande vegar som kan vere som dei er i dag. Det er og parkeringsplassar, busstopp og ny rundkøyring.
- I tillegg er det omsynssoner kor ein må ta spesielt omsyn til friskt i veikryss, kulturminne og føresegningsområde.

### **Eigedomshold**

Det er i overkant av 300 eigedomar innanfor planområdet. Største delen av området austom fylkesveg 561 er i kommunal eige.

### **Forhold til overordna planar**

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

Reguleringsforslaget er i tråd med forslag til kommunedelplan for Rongøy. Denne overordna planen er også under behandling med tanke på at formannskapet legg denne ut til offentleg ettersyn samstundes med områdereguleringsplanen.

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

### **Gjeldande reguleringsplan**

Dette er ei endring av gjeldande reguleringsplan for Rong senterområde som vart godkjent i 2002. Områdeplanen følgjer i hovudsak avgrensinga til denne.

I tillegg er det ein gjeldande bebyggelsesplan (Arsettunet bustadområde) innanfor planområdet.

### **Innkome merknader til planoppstart**

Det vart varsla oppstart av arbeidet med områdereguleringsplan for Rong senterområde 13.11.2012.

Samstundes vart forslag til planprogram lagt ut til høyring.

Planprogrammet vart vedteke 06.03.14.

Samanfatta hovudinnhald i mottekne uttalar og merknadsskriv med kommentarar:

### BKK, mottatt 10.01.2013

Det er eitt 300 kV jordkabelanlegg i tillegg til 22 kV høgspenningskablar, nettstasjonar og

høgspennings luftleidningar innanfor planområdet.

Kraftleidningar skal ikkje teiknast inn som planformål, men merkast med omsynssone. Byggeforbodsbeltet langs kabelanlegg er fire meter, to meter til kvar side av senterlinje kabelgrøft. Sprengingsarbeid 24 meter eller nærare denne senterlinja inneber restriksjonar og må varslast til BKK.

I merknaden vert det gjeve føringar for utforming og plassering av nettstasjon. BKK ber om areal til ny nettstasjon innanfor planområdet.

Kommentar i forhold til planforslaget:

Jordkabel er vist som omsynssone med restriksjonar på sprengingsarbeid.

Plassering og utforming av nettstasjonar vert avklara i detaljplan.

#### Statens Vegvesen, mottatt 27.12.2012

Nemner at støyretningslinjene T-1442 skal leggjast til grunn og at støy bør omtalast i planprogrammet. Gir også føringar for at planlegging og utbygging av veg skal gjerast i samråd med standardar og forskrifter frå Vegvesenet. I denne planen gjeld dette fv 561 og fv 226. Ein bør også leggje til rette for mjuke trafikantar, også med tanke på universell utforming.

Kommentar i forhold til planforslaget:

Det er gjort støyvurdering etter T-1442 og veganlegg er utforma etter vegnormalen. Forholda for mjuke trafikantar er betra med nye fortau og gang- og sykkelvegar. Veganlegga er jamnleg drøfte med vegvesenet.

#### Hordaland fylkeskommune, mottatt 19.12.2012

- Ber om særleg vektlegging av sentrum og tettstadsutvikling, friluftsliv og folkehelse, klima og energi, landskap, næringsutvikling, samferdsel, strandsone og kulturminne.
- Rong sentrum bør planleggast som ein meir urban sentrumskjerne der aktivitetar er synleg frå bakkenivå. Desse må også ha god estetisk kvalitet. Tilrettelegging for sykkel og gange vil vere med å heve eit levande sentrumsmiljø.
- Lite vegetasjon og småkupert terreng gjer at utbygging kan føre til landskapsmessige konsekvensar.
- Sentrumsnær arealbruk bør bygge opp under senteret slik som handel og tenesteyting av detaljvarer.
- Det er behov for eit omstigningspunkt for kollektiv i Rong sentrum
- Ein bør unngå privatisering av strandsone
- Det er naudsynt med arkeologisk registrering i tilfelle tiltaket kjem i konflikt med ikkje- registrerte kulturminner. Dette gjeld også maritime kulturminner

Kommentar i forhold til planforslaget:

Planen har vektlagt utvikling av sentrum og tettstaden Rong med miljøgate og tettare bygningsstruktur. Sentrum vert fortetta med små bustader og forretning og kontor. Det er satt av areal til idretts- og symjehall, badeplass og teikna inn stiar som fremmer friluftsliv og kan betre folkehelsa. Illustrasjonane har tatt omsyn til vind og lokalklima og det er krav om gode energiløysingar og tilkopling til energisentralen. Dei to karakteristiske høgdedraga sør og nord i planområdet er sikra som grøne område. I byggeområda er det rom for endring av terrenget men føresegnene om høgder tar omsyn til landskapet, utsyn og innsyn. Det er regulert fleire fortau og gang- og sykkelvegar, og satt krav til sykkelparkering. I strandsona er det ein park, stiar, badeplass og småbåthamn som kan aktivere ein i dag lite brukt

naturressurs. Bustadene vil og vere med på vende Rong mot sjøen. Kollektivomstiginga er vurdert å vere best stetta utanfor Rong. Registrering av kulturminne er sikra i Kulturminnelova.

#### Fylkesmannen i Hordaland, datert 18.12.2012

- Planarbeid er i samsvar med kommuneplan
- Av omsyn til klima viser dei til RPR for samordna areal og transportplanlegging (T-5/93) og Klimaplan for Hordaland.
- Det skal gjerast ROS-analyse av planforslaget.

Kommentar i forhold til planforslaget:

Områdeplanen er i samsvar med kommunedelplanen for Rongøy. Planen har forholdt seg til overordna planer. Det er gjort ROS analyse for planframlegget.

#### BOH, mottatt 06.12.2012

Ber om teikningar når konkrete tiltak ligg klar i plankartet. Elles ingen merknadar.

Kommentar i forhold til planforslaget:

Planframlegget vert sendt på høyring. Tiltaka i sjø vil verte detaljert og konkretisert i detaljplan.

#### Kystverket, datert 13.11.2012

Det er registrert farlei i planområdet rundt Ulvsundet. Denne ber kystverket om at blir teikna inn i plankartet med stripla blå linjer. Det blir også oppmoda om å ikkje sette av større areal i sjø til enkeltinteresser enn høgst nødvendig.

Kommentar i forhold til planforslaget:

Farlei går utanfor plangrensen i følgje Kystverket sitt kart. Kjelde: [www.Kystverket.no](http://www.Kystverket.no)

#### Innspel frå private interesseorganisasjonar

#### Martin Blom for INRI, Rong Bedehus, e-post datert 01.03.2013

Ynskjer avsetting av areal nær rådhuset til forsamlingsbygg.

Kommentar i forhold til planforslaget:

Det er satt at eit areal til idrettshall, symjehall og kulturhus nord for ungdomsskulen i o\_BOP 2.

#### Øygarden Kyrkjelege fellelsråd, datert 30.01.2013

Ber om avsetting av areal for eit framtidig kyrkjebygg og at dette kjem under omgrepet «tenesteyting» i planprogrammet.

Kommentar i forhold til planforslaget:

Det er ikkje satt av ny tomt til kyrkje.

#### Rong Stål AS, mottatt 28.12.2012

Ber om at ordet «industribygg» under Kapittel 2 Planområdet, siste avsnitt blir endra til «industriområde med bygningsmasse».

I «Kapittel 5. Innhald i ny plan Aktuelle byggeformål i ny plan» ber Rong Stål AS om eit tillegg under punktet Næring: «Industribygg innafor etablert industriområde.»

Kommentar i forhold til planforslaget:  
Planprogrammet vert ikkje revidert no.

Scalpro AS, datert 20.12.2012

Aksepterer ikkje at det under punktet 5.3 står at «Sjøareal for akvakultur er ikkje lenger aktuelle» Dette vil medføre ytterlegare problem med tanke på akvakulturløyver. Scalpro AS oppfordrar til at avsetting til akvakultur blir oppretthaldt.

Kommentar i forhold til planforslaget:

Det er satt av tre områder for akvakultur innanfor planområdet. Det er skjellokalitatane aust og vest for Ivarsholmen, samt skjellokaliteten vest for Ternholmen.

**Andre aktuelle saker i området:**

Pågåande byggjesaker i området:

Idrettshallen Hjeltefjorden Arena er under oppføring i område o\_BOP2. Planlagt fullført våren 2018.

Vegg i vegg med denne er det planlagt oppføring av symjehall. Grop for basseng er skote ut. Det er planlagt oppstart bygging våren 2018, med ferdigstilling desember 2019.

Uteområde sørom er planlagt opparbeidd i samband med bygging av symjehallen.

Svarteviktjødna vil inngå som eit sentralt element i etablering av park mellom ungdomsskulen og symjehall/idrettshall.

I september 2017 vart det opna bubilplass for 8 bilar ved sjø i område o\_SPP7.

Det pågår utfylling og planering av steinmassar (30 – 40.000 m<sup>3</sup>) i område o\_GP3 frå vegen og austover.

Dette er steinmassar som vert sprengt ut frå område BKB1 sørom Rong senter.

Nemnde tiltak er godkjente i tråd med gjeldande reguleringsplan for Rong senterområde.

**Prosess:**

I førre kommunestyreperiode var det Planutvalet som var arbeidsgruppe for planarbeidet. Det vart utarbeidd eit planutkast for vurdering i utvalet like før valet i oktober 2015.

Planen vart utsett for behandling.

Etter valet overtok Utval for drift og samfunnsutvikling som arbeidsgruppe.

I perioden etter har det vore kontinuerleg aktivitet på planarbeidet. Mange ulike forhold har vorte vurdert i møte mellom plankonsulent Multiconsult, utvalsleiar Ottar Vik og administrasjonen.

Det har vore kontakt mot eksterne faginstansar og næringsinteresser. Særleg har det vore mykje kontakt med Statens vegvesen.

Det har også vore kontakt mot BKK i forhold til 300 kV kabel som ligg langs med fylkesveg 561 over heile Rongøy. Statnett har frå årsskiftet 2018 overteke ansvaret for denne kabelen.

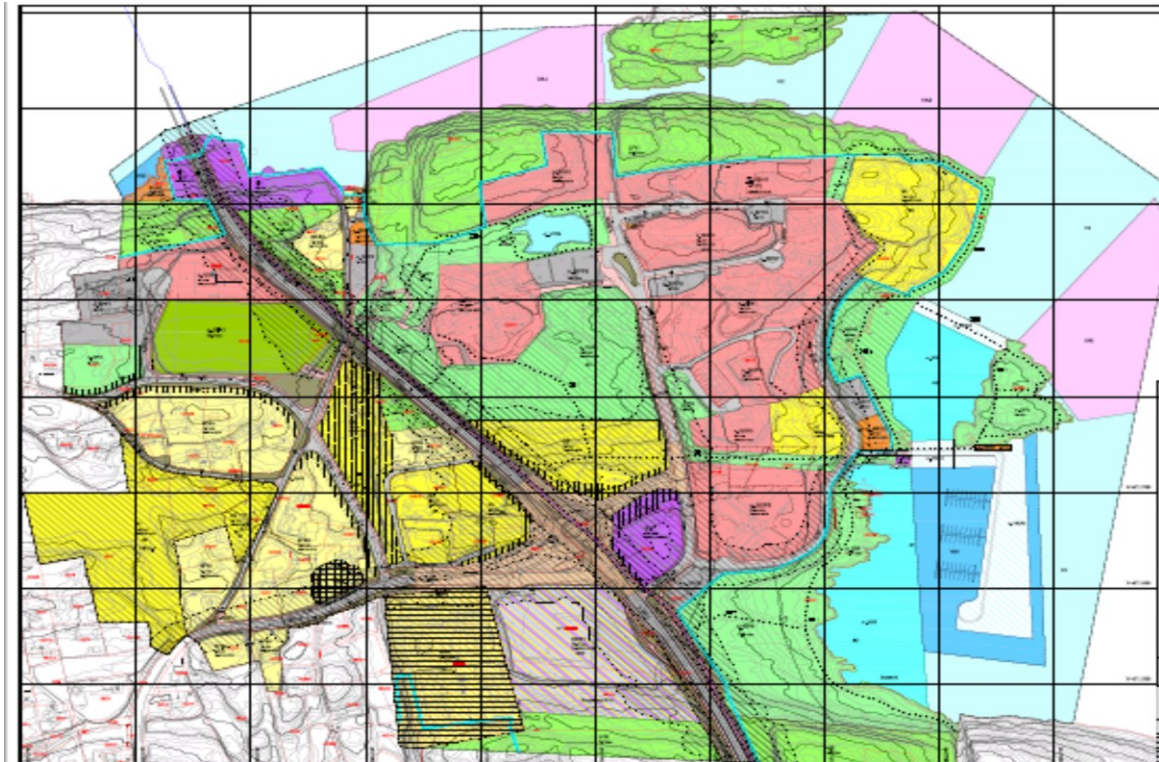
Undervegs har planutkast vore oppe til drøfting i regionalt planforum.

UDS har vorte orientert underveg og kome med sine vurderingar samla.

Sentrale forhold ved planforslaget som no ligg til behandling, og administrasjonen sin vurdering av desse:

## **Planområde**

Planområdet har ei naturleg avgrensing i forhold til å definere sentrumsområdet. I tråd med forslag til kommunedelplan.



## **Planforslaget**

Det vert vist til plankart og føresegner som juridiske dokument.

I tilhørande planskildring er det gjeve ei orientering om grunnlaget for planarbeidet, planprosessen og føringar for planarbeidet.

Vidare er det ei skildring av planområdet slik det er i dag, samt skildring av planframlegget og konsekvensane av dette.

Planskildringa inneheld også ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS).

Avslutningsvis vert det orientert om mottekne uttalar og merknadsskriv med kommentar til korleis desse er vurdert.

Kortfatta om innhaldet i planutkastet:

## **Byggjeplanar**

### **Bustadar**

Planforslaget legg opp til stor grad av fortetting i sentrumsområdet. Det er tilrettelagt for oppføring av maksimalt ca.350 nye bueiningar i områda. Høvesvis som konsentrert- (B1-8) og frittliggjande busetnad (BFS1-8).

I områda B1-B8 kan det først opp rekkehus/blokk/terrasseblokk med tilhørande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.

I BFS 1-8 kan det først opp einebustadar, tomannsbustadar, firemannsbustadar og rekkehus med tilhørande tekniske anlegg, uthus, garasje/parkeringsanlegg.

Det må liggje føre godkjent detaljreguleringsplan for områda B1-5 og B8 før desse kan byggjast ut.

I område BKB1(Rong senter) er det krav til detaljregulering knytt til evt. oppføring av nye bueiningar.

Føresegnene gjev klare føringar på utbygginga for å sikre gode kvalitetar.

#### Offentleg- og privat tenesteyting

Innafor områda o\_BOP 1-6 kan det først opp bygg for offentleg- eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og garasje/parkeringsanlegg.

Det er regulert to nye område for tenesteyting: Idretts- og symjehall, kulturhus (BOP 2) og mogleg utviding av barnehage (BOP 3). Det er ikkje plankrav til BOP2, berre til BOP3.

Dei andre BOP område er etablerte område med offentleg tenesteyting.

#### Andre byggeområde

I områda BBH (barnehage), BU (undervisning), BIN (institusjon) er det oppført kommunale bygg.

BI er industriområde ved Svartevika nord i planområdet. Scalpro har i dag etablert verksemd på del av dette området.

BV er område for etablert bensinstasjon sentralt i planområdet.

I område o\_GAA1 like sør for ungdomsskulen kan det først opp idrettsanlegg som til dømes fotballbane med tilhøyrande tekniske anlegg og garderobeanlegg, samt uteområde for offentleg opphald og samling.

Plankartet har 3 område som BKT område der det kan oppførast kommunaltekniske anlegg.

BBS1 område ligg sør på Ternholmen i tilknytning område for ny båthamn. I BBS området kan det bl.a. byggjast fellesbygg på inntil 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Bygg skal sjå ut som naust.

BUN1 er område lengst nordvest i planområdet der det er bygt naust. Her kan det først opp uthus, naust eller badehus.

Område BAA gjeld det etablerte bustadområdet Arsettunet. Detaljreguleringsplanen for dette området skal framleis gjelde.

Område BKB gjeld område der Rong kjøpesenter er oppført. Dette er eit kombinert område for bustadar/forretning og kontor.

#### **Trafikal infrastruktur**

Samferdselsformåla i planen er:

- Køyreveg (SKV 1- 19)
- Fortau (SF), gang- og sykkelveg (SGS 1-5), gangveg (SGG 1-12)
- Anna veggrunn grønt (SVG) og anna veggrunn teknisk (SVT)
- Parkering (SPP 1-8)

- Miljøgate (Kombinert samferdselsanlegg med anna hovudføremål SAA)

SAA omfattar miljøgate med ny rundkøyning. Denne har diameter 32 m.

o\_SKV2 og o\_SKV3 er ny vegtilkomst til Rong idrettsplass.

Undergang ved Rong senter må forlengast for å tilpasse ny gang- og sykkelveg mot rundkøyninga.

Elles er det i hovudsak snakk om tilpassingar, og fastsette standardkrav som samsvarer med etablerte anlegg.

### **Kollektiv**

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

Det er betre tilrettelagt for etablering av gangveggar mellom busstopp.

### **Gåande og syklande**

Planframlegget vil betre forhold for gåande og syklande. Det er regulert fleire fortau, gang- og sykkelveggar og gangveggar som skal gjere kvardagstransporten lettare og gje betre forhold til å velje føter eller sykkel som transportmiddel.

Plassering av SF (fortau), SGS (gang-/sykkelveg) og SGG (gangveg/gangareal) er vist på plankartet.

### **Landskap**

Størst verknad på terreng og landskap vil utbyggingane av molo, småbåthamn, bustadfelt langs sjøen og akvakulturområda få. Dei vil verte svært synlege frå sjøen og endre dagens strandsone. Parkområda og krav til kvalitet og landskapstilpassing vil dempe verknaden og bør gje eit nytt, men ikkje dårlegare uttrykk av Rong si sjøside.

Idretts- og symjehallen og kulturhuset vil endre situasjonen nord for skulen. Gjennomføring av terrenginngrep og utforming av bygg og parkeringsanlegg vil avgjere korleis området vil verte.

Rundkøyninga, gangsystemet og miljøgata vil endre karakteren i sentrum. Det vil verte eit tydelegare sentrum med betre kvaliteter og klårare definisjon av gaterommet. Fortetting og bygging rundt rundkøyninga vil gje Rong eit meir urbant preg.

### **Friluftsliv**

Områda som er endra frå grøne areal til byggeformål er ikkje område som vert nytta av born og unge i dag.

Dei regulerte gangsystema både langs veg og i terrenget vil betre forholda for barn og unge, særskilt med tanke på rekreasjon og folkehelse. Badeområda og småbåthamna vil gje betre høve til bading, rekreasjon og friluftsliv på sjøen for born og unge.

Planlagte stiar vil ved opparbeiding betre ålmenta sin tilgang til friluftsliv og strandsone.

### **Strandsone**

Områdeplanen regulerer funksjonell strandsone. Den er vist i plankartet som linjesymbolet byggegrense (tynn svart stipla line), og illustrert med breiare blå stipla line for å synast betre. Mellom lina for funksjonell strandsone og ut mot sjøen er det eit generelt byggjeforbod og



områda skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Tiltak som fremmar ålmenta sin bruk i strandsona er tillate og byggeforbodet er oppheva i park- og badeområda, samt småbåtområda aust i planen. Naustområdet ved Ulvsundet bru er og unnateke byggeforbodet.

### **Idrett**

Det er regulert areal til idrettshall, symjehall og kulturhus nord for ungdomsskulen i o\_BOP 2.

Det er regulert inn område for idrettsanlegg (o\_BIA) i område der Rong stadion er etablert.

Innanfor dette området kan det oppførast idrettsanlegg som til dømes fotballbane med tilhøyrande tekniske anlegg og garderobeanlegg, samt uteområde for offentlig opphald og samling.

### **Støy**

Det er gjort støyberekningar etter støyretningsline T-1442.

Det vart i 2015 utarbeidd ein støyrapport med vurdering av vegtrafikkstøy.

Berekna støysonekart visar at støy i liten grad vil legge føringar for arealdisponeringa i området.

Tiltak, som til dømes støyskjerm, må utreiast i detaljplan og enkeltsaker slik at krava til støyforhold innan- og utandørs vert stetta.

### **Barn og unge**

Barnetråkkregistreringar er utført i alle skulekrinsar i Øygarden. Dette har vore eit prosjekt som har inngått i undervisninga i skulane og vart utført i 2010. Viktige område for barn og unge som er registrert i planområdet i samband med Barnetråkkregistreringar i Øygarden kommune er:

- Kulturhuset og idrettsplassen
- Rong senter/bensinstasjonen
- Månetoppen, bade plass nedanfor rådhuset

I tillegg er Svarteviktjørna ved Øygarden ungdomskule registrert som ein viktig stad om vinteren der ein brukar tjørna til skøyting.

Planlagt nettet av stiar og vegar for gåande og syklande, samt idretts- og symjehall og evt. kulturhus vil betre forholda for barn og unge. Ny idrettshall, symjehall og kulturhus, samt avsetting av meir areal rundt ungdomsskulen til uteaktivitetar og skulefunksjonar, vil samle fleire aktivitetstilbod og gje betre forhold til både organisert og uorganisert leik og samkvem som fylkesplan for folkehelse vektlegg.

Fjordparken kan verte ein attraktiv stad og møteplass for barn og unge.

Føresegnene har krav til etablering av leikeområde, både når det gjeld type og kvalitet.

### **Universell utforming**

Planen legg til grunn prinsippa om universell utforming og det vert detaljert i føresegnene.

Vegane er stort sett justeringar av dagens vegar og fortau/gang- og sykkelvegar følgjer vegane. Det er difor nokre parti som ikkje har universelt urforma stigningsforhold.

Gangvegen frå skulen til Svartevikvegen er og bratt fordi den ligg i svært bratt terreng, men vil vere ein kjærkomen snarveg for dei som er førlege.

## **Energi og klima**

Det er krav om utgreiing av vurderingane for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder. I samband med byggesøknad skal det gjerast greie for vurderingane som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder.

Nye bygg i B6 -B8, o\_BOP2, o\_BOP 3, o\_BOP 5, o\_BIN1, BKB 1, o\_GAA1 skal vere tilknytt energisentralen i BKT3.

## **VA og overvatn**

Kapasitet på vass- og avlaupsnettet og mogleg tilknytning på eksisterande leidningsnett vert drøfta i VA rammeplanen. Den er så langt ikkje utarbeidd.

Ved store nedbørmengder kan det verte lokale utfordringar med overvatn, spesielt dersom ein ikkje tek omsyn til dette ved utbygging.

Planføresegnene opnar for oppføring av høgdebasseng i friluftsområde LF7 ved Arseta for å sikre vassforsyningstryggleiken.

## **ROS**

Det er utarbeidd ROS analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) som del av planskildringa.

Det er gjort følgjande vurdering av risikoreducerande tiltak til hendingar i gul og raud sone:

### ***Radongass (punkt 9)***

Området er registrert aktsomhetsgrad moderat til låg hos NGU. Krava frå TEK17 om å sikre grunn ved nybygg mot radon- lekkasje er tilstrekkeleg.

### ***Vindutsett (punkt 12)***

Området er noko vindutsett og ekstremvêr kan medføre fare på materielle skadar på bygg og anlegg. Dette må ivertakast gjennom byggesakshandsaminga.

### ***Sårbar fauna/fisk (punkt 15)***

Fiskemåke er registrert ved ungdomskulen. Meir aktivitet og anlegg kan fortrenge den. Truleg vil den finne andre hekkeplassar i nærleiken og fortsatt nytte takflatene.

### ***Fornminne (afk) (punkt 18)***

Det er registrert fornminner i området (Askeladden id 955114) i samband med arkeologisk utgraving. Desse er ivaretatt gjennom sikringssone i plankartet.

### ***Forureina grunn (punkt 36)***

Lekkasje frå bensinstasjon i krysset Tjødnarvegen Rongøyvegen kan føre til forureining i grunn. Bensintankar og liknande skal vere sikra mot dette.

### ***Høgspentlinje (punkt 38)***

Det går høgspentlinje (22KV) og jordkabel (300KV) gjennom området. Desse medfører stråling. Denne strålinga blir ikkje vurdert som farleg.

### ***Forureining i sjø (punkt 45)***

Etablering av småbåthamn vil føre til auka båttrafikk i området og det kan forventast noko meir forureining i sjø. Mengda forureining er låg nok til å bli reinsa naturleg.

### ***Uluke i av- og påkøyringar (punkt 49)***

Planen vil innebere samling av to forskyvva Y-kryss til ei rundkøyring. Sannsynet for møteulykker vil vere relativt høg, men skadeomfanget ved slike ulykker vil bli lågare enn ved dei eksisterande avkøyringane.

### ***Uluke med gåande og syklande trafikantar (punkt 50)***

Planen vil gjennom ny gang- og sykkelveg betre høva for mjuke trafikantar i høve dagens situasjon. Konfliktgrad mellom mjuke trafikantar og motoriserte køyretøy blir redusert. Samstundes blir det fleire konflikhtar mellom gåande og syklande, men desse er av lågare

skadeomfang.

### ***Ulykke ved anleggsgjennomføring (punkt 51)***

Ombygging av veg vil i anleggsfasen føre til endra trafikkstraum. Dette vil skje i nærleiken av bensinstasjon, GS-veg, bustadar, samt barnehage og skule. Omkøyningar må sikrast og tilretteleggast så oversiktelege at ulykker ikkje vil førekomme.

### **Konsekvensutgreiing**

Det vart gjennomført eit møte med Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune om trong for konsekvensutgreiing 27.04.2011. Områdeplanen er unnateke krav om KU dersom:

- KDP Rongøy med KU er vedtatt før områdeplanen
- Områdeplanen er i tråd med KDP Rongøy
- Samla areal for ny utbygging ikkje overstig bruksareal på 15 000 m<sup>2</sup> (med unntak av bustader) eller investering på 500 millionar kroner.
- Det ikkje vert gjort funn av automatisk freda kulturminne innanfor eit større område i planen

Områdereguleringsplanen er i samsvar med kommunedelplanen for Rong som også er under arbeid med tanke på utlegging til offentlig ettersyn for andre gong. Det er utarbeid konsekvensutgreiing til den planen.

Områdereguleringsplanen vert vurdert til å ikkje vere KU-pliktig.

### **Folkehelse**

Nettet av stiar og vegar for gåande og syklende, samt idretts- og symjehall og kulturhus vil betre forholda for barn og unge. Ny idrettshall, symjehall og kulturhus, samt avsetting av meir areal rundt ungdomsskulen til uteaktivitetar og skulefunksjonar, vil samle fleire aktivitetstilbod og gje betre forhold til både organisert og uorganisert leik og samkvem som regional plan for folkehelse vektlegg.

Fjordparken kan verte ein viktig samlingsstad som får stor verdi i eit folkehelseperspektiv.

### **Økonomi**

Det vil bl.a. vera kostnader med etablering av nye vegar og annan type infrastrukturetablering.

Det vil verte trong for å utløyse/ medføra offentlig innløysingsplikt og/eller oreigning for å kunna gjennomføre vegtiltaka, spesielt gjeld dette gnr 38, bnr 82 (ved rundkøyninga), men det kan og vere andre eigedomar som vert råka. Kommunen eig bustadhuset på gnr 38, bnr 199 (ved dagens Rådhus).

Parkane GP 1 – 3 og dei kombinerte grøntområda GAA 1-2 kan gje kommunen opparbeidings og driftskostnader.

Fylkesvegen er Statens vegvesen sitt ansvar, men dei kommunale vegane er kommunen sitt ansvar. Det er ikkje avklart kven som skal koste miljøgata med rundkøyninga, og omlegging av 300 kV kabel i samband med dette.

### **Medverknad**

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.

### **Grønstruktur**

Det er satt av store område til grønstrukturføremål som friområde, parkar, naturområde, friluftsområde og annan type grønstruktur. Samla sett omfattar dette eit areal på 75.5 dekar.

### **Naturmangfaldslova**

Ei samla vurdering etter Naturmangfaldslova §§ 8-12 av naturmangfaldet i dag og konsekvensane av planframlegget tilseier at planframlegget berre vil ha ubetydeleg skade på naturmangfaldet i området. Den vidare utbygging områdeplanen legg til rette for er ei fortetting innanfor område med spreidde funksjonar.

### **Rekkefølgekrav**

Føresegnene inneheld mange rekkefølgekrav til parkering, vegar og stiar er for å sikre gjennomføring fordelt etter kor dei naturleg høyrer heime.

### **Samla vurdering:**

Områdereguleringsplanen er vesentleg som styringsverktøy for vidare utvikling av Rong som tettstad og kommune(del)senter i Øygarden.

Framlegget er grundig gjennomarbeida og følgjer statlege og regionale føringar for tettstadplanlegging.

Forslaget er i tråd med forslag til kommunedelplan for Rongøy. Denne vert også framlagt for politisk behandling i formannskapet i februar 2018 med tanke på offentleg ettersyn.

Planforslaget har vore gjenstand for ein langvarig prosess der offentlege instansar og private interesser har vore involvert.

Særleg har det vore mykje og god kontakt mot Statens vegvesen.

Det har bl.a. også vore kontakt med Scalpro as om akvakulturinteresser i området, samt med BKK i forhold til 300 kV kabel som ligg langs med fylkesveg 561 over heile Rongøy. Statnett har pr. 01.01.18 overteke ansvaret for denne kabelen.

Forslag til både sentrumsplanen og kommunedelplanen var oppe til drøfting i regionalt planforum den 13.06.17.

Endeleg planforslag er omarbeidd som følge av gode innspel i planforum. Bl.a. gjeld dette i forhold til planlegging av Fjordparken o GP3 sentralt i sentrum, samt i høve planlegging av gode løysningar for småbåthamn med gjestebryggje.

Talet på bustadar kan kanskje synes noko høgt. Men det vert oppfatta til å vera i tråd med overordna politiske føringar å konsentrere utbygginga i sentrumsområda.

Konsentrasjonen av bustadar vert ikkje vurdert som større enn det som sentrumsområdet godt kan tåle.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen å sende forslag til områdereguleringsplan for Rong, sentrumsplanen, på høyring og leggje denne ut til offentleg ettersyn.

### **Innstilling til vedtak:**

Utval for drift og samfunnsutvikling vedtek å fremje forslag til områdereguleringsplan for Rong senterområde, og leggje forslaget ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10.

Forslag til områdereguleringsplan består av

- plankart i målestokk 1:1000, datert 15.01.18
- reguleringsføresegner datert 16.01.18
- planskildring, datert 16.01.18

Høyringsfrist 31.05.2018.

### **Behandling i Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) 15.02.2018:**

---

#### **Felles endringsframlegg frå UDS**

Utval for drift og samfunnsutvikling vedtek å fremje forslag til områdereguleringsplan for Rong senterområde, og leggje forslaget ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 med desse endringane:

- tilrettelegging for aktivitet i sør for fjordparken som er i trå med formålet til fjordparken
- vurdere og auke utnyttingsgrad i o\_BOP5 opp til 65 %

Forslag til områdereguleringsplan består av :

- plankart i målestokk 1:1000, datert 15.01.18
- reguleringsføresegner datert 16.01.18
- planskildring, datert 16.01.18

Høyringsfrist 31.05.2018.

Endringsforslaget vart samrøystes vedteke.

#### **Vedtak i Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) - 008/18**

Utval for drift og samfunnsutvikling vedtek å fremje forslag til områdereguleringsplan for Rong senterområde, og leggje forslaget ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2 og § 12-10 med desse endringane:

- tilrettelegging for aktivitet i sør for fjordparken som er i trå med formålet til fjordparken
- vurdere og auke utnyttingsgrad i o\_BOP5 opp til 65 %

Forslag til områdereguleringsplan består av :

- plankart i målestokk 1:1000, datert 15.01.18
- reguleringsføresegner datert 16.01.18
- planskildring, datert 16.01.18

Høyringsfrist 31.05.2018.

Siri Fahlvik Pettersen  
Rådmann

Øyvind Lunde  
Sakshandsamar

*Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur.*