
Gnr.38, Bnr. 500 m. fl.

Rong senterområde

Områdereguleringsplan

Planskildring

PLAN-ID 1259 2002 0001



Øygarden kommune

RAPPORT

PLANSAK	Rong senterområde - områdereguleringsplan	PLAN ID	1259 2002 0001
EMNE	Planskildring		
TILTAKSHAVER	Øygarden kommune	PLANKONSULENT	Multiconsult Norge AS
KONTAKTPERSON	Øyvind Lunde og Sven Kallevik	KONTAKTPERSON	Toril Amundsen og Torunn Åsheim



Figur 2 Fotgjengerundergang under fylkesveg 561 Rongøyveg- Rong sentrum

01	02.03.2018	Revidert utkast til offentlig ettersyn	TOAA, MB, BPT, HEPB	TOA	TOA
00	16.01.2018	Utkast til politisk handsaming	TOAA, MB, BPT, HEPB	HEPB, TOA	TOA
REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Innhald

1	SAMANDRAG	8
2	NØKKELOPPYSLINGAR	8
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	9
	3.1 <i>Intensjonar i planen</i>	9
	3.2 <i>Kvalitetar som planen bidreg med</i>	9
	3.3 <i>Tidlegare vedtak i saka</i>	9
4	PLANPROSESSEN	10
	4.1 <i>Vedtak om oppstart av planarbeid</i>	10
	4.2 <i>Varsel om oppstart av planarbeidet</i>	10
	4.3 <i>Organisering og prosess</i>	10
	4.4 <i>Medverknad</i>	10
	4.5 <i>Konsekvensutgreiing</i>	10
	4.6 <i>Konfliktar eller heimlar</i>	10
5	OVERORDNA FØRINGAR OG GJELDANDE PLANSTATUS	11
	5.1 <i>Statelige føringar og regelverk</i>	11
	5.2 <i>Regionale planar</i>	11
	5.3 <i>Kommunale planar</i>	12
	5.3.1 <i>Arealdelen til kommuneplanen</i>	12
	5.3.2 <i>Kommunedelplanar</i>	13
	5.3.3 <i>Temaplanar</i>	13
	5.4 <i>Reguleringsplanar / Bebyggelsesplanar</i>	14
	5.5 <i>Avvik frå planar og retningsliner</i>	15
6	KRAV OM KONSEKVENSGREIING JF. FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING	16
7	SKILDINGAR AV PLANOMRÅDET –DAGENS SITUASJON	17
	7.1 <i>Lokalisering</i>	17
	7.2 <i>Avgrensing og storleik på planområdet</i>	18
	7.2.1 <i>Grunngjeving av planavgrensinga</i>	18
	7.2.2 <i>Skildring av dagens bruk av planområdet</i>	18
	7.3 <i>Topografi og landskap</i>	19
	7.4 <i>Sol- og lystilhøve</i>	20
	7.5 <i>Lokalklima</i>	20
	7.6 <i>Kulturell og estetisk verdi</i>	20
	7.6.1 <i>Stadens karakter</i>	20
	7.6.2 <i>Eksisterande bygningar</i>	22
	7.6.3 <i>Samspel mellom landskap og bygningsmasse</i>	23
	7.6.4 <i>Kulturminne og kulturmiljø</i>	24
	7.7 <i>Landbruk og naturverdiar</i>	25
	7.8 <i>Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde</i>	28
	7.9 <i>Strandsone</i>	28
	7.10 <i>Born og unges interesser</i>	29
	7.11 <i>Trafikkforhold</i>	29
	7.11.1 <i>Vegtilkomst</i>	29
	7.11.2 <i>Vegsystem</i>	29
	7.11.3 <i>Kollektivtilbod</i>	30
	7.11.4 <i>Farlei</i>	31
	7.12 <i>Sosial infrastruktur og andre servicetilbod</i>	31
	7.12.1 <i>Skule og barnehage</i>	31
	7.12.2 <i>Idretts- og kulturtilbod</i>	31
	7.12.3 <i>Helsetilbod</i>	31
	7.12.4 <i>Nærleik til arbeidsplassar</i>	32
	7.12.5 <i>Daglegvarehandel og andre servicetilbod</i>	32
	7.13 <i>Universell tilgjenge</i>	32
	7.14 <i>Teknisk infrastruktur</i>	33
	7.14.1 <i>Vatn og avlaup</i>	33
	7.14.2 <i>Transformator og kraftliner</i>	33
	7.14.3 <i>Energiforsyning og alternativ energi</i>	33
	7.15 <i>Miljø, klima og grunnforhold</i>	34
	7.15.1 <i>Stabilitetsforhold i grunn</i>	34
	7.15.2 <i>Trafikkstøytilhøve</i>	34
	7.16 <i>Beredskap og risiko for ulukker</i>	34

7.16.1 Beredskap	34
7.16.2 Rasfare	35
7.16.3 Flaumfare	35
7.16.4 Overvatn	36
7.16.5 Vind	36
7.16.6 Potensielle forureiningskjelder	36
7.16.7 Ulukkerisiko	36
8 SKILDRINGAR AV PLANFRAMLEGGET	37
8.1 Innleiing	37
8.2 Målsetting og utviklingsgrep	37
8.3 Planlagt arealbruk	41
8.4 Formål knytt til bygningar og anlegg	43
8.4.1 Type bygningar og anlegg	43
8.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	46
8.4.3 Grønstruktur	48
8.4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål	48
8.4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag	49
8.4.6 Omsynssoner	49
8.4.7 Føresegnområde	49
8.5 Bustadmiljø og kvalitetar	50
8.6 Støytilhøve	50
8.7 Terreng, landskap og estetikk	50
8.8 Naturmangfald	50
8.9 Strandsone	50
8.10 Overordna planar og retningsliner	50
8.11 Krav til utbyggingsrekkefølge	51
8.11.1 Rekkjefølgjekrav	51
8.11.2 Universell utforming	51
9 KONSEKVEN SAR MED OMRÅDEPLANEN	52
9.1 Overordna planar og mål	52
9.1.1 Regional plan for folkehelse 2014-2025 – fleire gode levekår for alle	52
9.1.2 Regional areal- og transportplan for bergensområdet (2017-2028)	52
9.1.3 Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015-2026)	52
9.1.4 Kommuneplanens si arealdel	53
9.2 Eksisterande reguleringsplanar	53
9.3 Natur- og ressursgrunnlaget	54
9.3.1 Naturmangfaldet	54
9.4 Terreng- og landskap	55
9.5 Verknader for naboar og interesse motsetnader	55
9.6 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet	56
9.7 Universell utforming og tilgjenge	56
9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur	56
9.9 Trafikkstøy	56
9.10 Sosial infrastruktur og servicetilbod	57
9.11 Kulturminne og kulturlandskap	57
9.12 Miljøkrav – småbåthamn	57
9.13 Risiko og sårbarheit	57
9.14 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	57
9.15 Energibehov og forbruk	58
9.16 Konsekvensar for næringsinteresser	58
9.17 Avveging av verknadane	58
10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE (ROS)	59
10.1 Metode	59
10.2 Risikotilhøve	60
11 UTTALER OG MERKNADER	65
11.1 Merknader til oppstart av planarbeid	65
11.1.1 Merknadar frå offentlege høyringsinstansar	65
11.1.2 Innspel frå private organisasjonar	66

Figurliste

Figur 1 (forsiden) viser flybildet av Rong sentrum. Kjelde: Øygarden kommunes kartdatabase	2
Figur 2 Fotgjengarundergang under fv. 561 Rongøyveg- Rong sentrum.....	3
Figur 3 Utsnitt av kommuneplan for Øygarden 2014-2022. Planområdet vist som busetnad og anlegg, sentrum (brunt) med bandlegging for regulering etter pbl. (rutemønster). kjelde: kart.offentleg.no	12
Figur 4 Kommuneplan for Øygarden 2006-2014. Offentleg og friluftsmål er hovudformål i planen. kjelde: Planprogram KDP Rongøy 10.06.2009.....	12
Figur 5 Framlegg plankart KDP Rongøy per 31.01.2018.	13
Figur 6 Arsetunet bebyggelsesplan.....	14
Figur 7 Rong senterområde (Rong senterområde).....	14
Figur 8 Plankart for reguleringsplan Vågsbotn bustadfelt.....	14
Figur 9 Plankart for mindre endring av reguleringsplan Vågsbotn bustadfelt.....	14
Figur 10 Utsnitt av plankart for reguleringsplan for 300 kV jordkabel vist i sammenheng med reguleringsplanar Rong senterområde og Vågsbotn bustadfelt og bebyggelsesplan Arsettunet.	15
Figur 11 Oversiktskart med loklaisering av planområdet markert med raud sirke	17
Figur 12 Avgrensing for planområdet.....	18
Figur 13 Hellingskart. Farger/tall viser vinkel på helling i terreng	19
Figur 14 Landskapstrekk	19
Figur 15 Illustrasjon viser sol- og skyggetilhøve ved vårjevndøgn 21. mars kl. 15.00	20
Figur 16 Rådhuset	21
Figur 17 Bensinstasjon.....	21
Figur 18 Rong senter.....	21
Figur 19 Utsnitt av ØK-raster frå Rong 1962.....	22
Figur 20 Sentralt rom med fellesfunksjoner ved Arsettunet	22
Figur 21 Rekkehusstruktur ved Arsettunet.....	22
Figur 22 Skule.....	23
Figur 23 Omsorgbustad sett fra kollen i nordaust	23
Figur 24 Omsorgbustad sett fra vestsida av Tjødnarvegen	23
Figur 25 Kart over SEFRAK-registrerte bygg, kastegarden i Vågsbotn til venstre. Kjelde: askeladden.ra.no	24
Figur 26 Registrerte kulturminne i Askeladden. Kjelde: askeladden.ra.no.....	25
Figur 27. Arealtype. Kjelde: skogoglandskap.no	26
Figur 28. Kart over viktig naturtypar på Rongøy. Kjelde: Naturtypar i Øygarden 2003.....	26
Figur 29. Viktige naturtypar (skjelsand) og artar av interesse for forvaltninga (fiskemåke). Kjelde: naturbase.no	27
Figur 30 Kart over registrerte artar. Kjelde: artskart.artsdatabanken.no.....	27
Figur 31 Statleg sikra og regionalt viktige friluftsområde. Kjelde: miljøstatus.no	28
Figur 32 Panoramabilde (180° nord til venstre/sør til høgre) av dagens situasjon ved sjøkanten sør for Rådhuset.	28
Figur 33 Til venstre Temakart barnetråkk, frå planrapport KDP Rongøy. Til høyre vises viktige områder for barn og unge på Rong.....	29
Figur 34. Kart som viser punkt for trafikkulykker (person) i planområdet. Kjelde: vegvesen.no	30
Figur 35 Farleiskart viser farlei i blå stiplet lina	31
Figur 36. Servicefunksjonar og offentlege institusjonar på Rong.....	32
Figur 37. Linenett i området. Kjelde: miljøstatus.no	33
Figur 38. Berggrunn (venstre) og lausmassar (høyre) i området. Kjelde: geo.ngu.no.....	34
Figur 39. Utsnitt (planområdet) av støysonekart for Øygarden kommune. Kjelde: SVV, August 2010.....	34
Figur 40 Registrert adsomhetsområde/detalj/ Snøkred. Kjelde: NVE	35
Figur 41 Tidlige drøftingar om lokalisering av funksjonar og miljøgatealternativ	37
Figur 42 Stavanger øst	38
Figur 43 Åmøy havn i Stavanger. Foto: amoyhavn.no	38
Figur 44 Hellåga rasteplass Helgelandskysten. Landskapsfabrikk/JW.	38
Figur 45 Håhammeren bro og tunnelveg. Multiconsult	38
Figur 46 Sykkel- og skatepark på Voss. Foto: Svein Ulvund.....	38
Figur 47 Baneheia, Kristiansand. Foto: Svein Magne Fredriksen.....	38
Figur 48 Nett av stiar (grøne) og gangveggar (raude).....	39
Figur 49 Lysakerelva Oslo. Foto: Ecotrail	39
Figur 50 Håhammeren bro og turveg, Stavanger.	39
Figur 51 Utsiktssti på Eldhusøya, Atlanterhavsvegen. Ved Ghilardi & Hellsten Arkitekter	39
Figur 52 Terna barnehage. Foto: Multiconsult	39
Figur 53 Sti mellom Tjødabakken og Ternholmvegen.	39

Figur 54 Prinsipp for funksjonsplassering i Rong.	40
Figur 55 Konsept miljøgate på tvers av fv. 561.....	40
Figur 56 Bygg definerar gaterom, St Olavs plass, Oslo.	40
Figur 57 Rundkøyring med gang og sykkelveg, Nederland.	40
Figur 58 Kvalitetar i ei miljøgate, Pilestredet Park, Oslo. In Situ AS landskapsarkitekter	40
Figur 59 Miljøgate Stord. Kjelde: www. Stordnytt.no.....	40
Figur 60 Plankart for Rong områdeplan.....	41
Figur 61 Lokalisering av nye bustadområde	43
Figur 62 Illustrasjon av Idrett- og kulturhus prosjektert av Asplan Viak. Kjelde: Asplan viak.....	44
Figur 63 Kartet visar gjeldande plan i farger og nytt planframlegg i lys blå strek.....	53
Figur 64. Støysonekart med planlagd vegløyning. Kjelde: Rapport Støyvurdering Rong sentrumsområde	57

Tabell-liste

Tabell 1. Trafikkmengde fv. 561 og fv. 226 i planområdet, tall henta frå https://www.vegvesen.no/vegkart/	30
Tabell 2. Ulykkesinvolvert person, tall henta frå https://www.vegvesen.no/vegkart/	30
Tabell 3 Planen legg til rette for formål som beskriven i følgjande arealoversikt:	42
Tabell 4 Utnytting og byggehøgde.....	45
Tabell 5 Rekkefølgekrav	51

1 SAMANDRAG

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

2 NØKKELOPPLYSINGAR

Gnr./Bnr. (hovudeigedommen)	Gnr. 38, Bnr. 500 med fleire
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Regulert
Forslagstillar	Øygarden kommune
Grunneigarar	Øygarden kommune er største grunneigar
Plankonsulent	Multiconsult Norge AS / Plan og utredning
Hovudformål	Bustad, offentlig byggeformål, næringsformål, trafikkformål, småbåthamn, akvakultur, grønstruktur
Storleik på planområdet i daa	619,8 dekar
Grad av utnytting	Varierende
Tal på nye bustadeiningar	Ca. 351 nye bustader
Er det varsla motsegn? (ja/nei)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	Nei
Vedtak om oppstart (gjeld off. reg. planar).(ja/nei)	13.06.2007
Kunngjering oppstart, dato	13.11.2012
Informasjons- folkemøte, dato	
Vedtak om offentlig ettersyn	Utval for Drift og Samfunnsutvikling (UDS) 15.02.2018 Saknr. 008/18
Høyringsfrist offentlig ettersyn	01.06.2018

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar i planen

Formålet med områdereguleringsplanen er å leggje til rette for stadutvikling som styrkar lokalsenteret Rong med fleire funksjonar som aukar aktiviteten, betrar folkehelsa, betrar kontakt med sjøen og tilgrensande grønne kvalitetar, variert arealbruk og betre samferdselsstruktur.

3.2 Kvalitetar som planen bidreg med

Planen vil knytte dei offentlege tenestene på austsida av fylkesvegen saman med bustad og handelstilboda på vestsida gjennom ei miljøprioritert gate, tettare utbygging langs gata og betre kryssing av fv. 561 for mjuke trafikantar. Planen legg til rette for tiltak og aktivitetar som forsterkar Rongs samband og nærleik til sjøen. På Rong skal ein kunne bu nært ved sjø, trekke sjøaktivitetar til sentrum, og komme til via sjøvegen. Planen legger til rette for bustader, småbåthamn og badeplass i aust, samt ein park frå fotgjengar- undergangen til sjøen. Planens tiltak vil betre forhold for gåande og syklende og betre trafikkforholda med ny rundkøyring, miljøprioritert gjennomkøyring langs Nygardsvegen – Tjødnarvegen.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

Det er gjort vedtak i kommunestyret om bygging av ny idrettshall:

KS-054/14 VEDTAK: (17.09.2014)

Øygarden kommunestyre vedtek at det vert bygd ny idrettshall i området aust for Øygarden ungdomsskule. Kommunestyret vedtek å leggja idrettshallen etter alternativ D i saksutgreiinga til grunn for vidare planlegging. Bowling og klatrevegg, skal vera ein del av første byggesteg.

Det vert lagt til rette for totalentreprise for prosjektet.

Planforslaget må visa areal for ny symjehall.

Kommunestyret ber Planutvalet setje av areal til idrett, kultur og symjehall med infrastruktur i reguleringsplanen for Tednebakane/sentrumsplanen for Rong.

Formannskapet er styringsgruppa for prosjektet, og skal godkjenna prosjektet og anbodsdokument før utlysing, samt godkjenna nødvendige kontraktar med arkitekt og eksterne konsulentar.

Sak om oppretting av adhoc-utval vert lagt fram for kommunestyret 5. November.

Alternativ D er: (frå saksutgreiinga)

Ein bygger idrettshallen på tomte som er sett av ved ungdomsskulen. Idrettshallen skal ha følgjande innhald: Standard idrettshall (23x45m), doble sett garderobar, sosiale rom/kiosk, styrketreningsrom. Ein kan og i dette alternativet sjå om det er mogleg å lage lokale/areal for ein ungdomsklubb. Samfunnshuset og symjehallen består slik det er i dag – fotballbana vert rehabilitert med nytt banedekke....

Det er gjort vedtatt om å lagre steinmassar på arealet sør for rådhuset:

KS-071/17: (13.12.2017)

Øygarden kommune nyttar seg av rammeavtale med Sartor maskin for mottak og planering av steinmassar på 38/500 innanfor ei kostnadsramme på 2.000.000.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Vedtak om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid for endring av reguleringsplan for Rong senterområde vart vedtatt i Øygarden kommunestyre 13.06.2007 (KS-sak 083/07).

4.2 Varsel om oppstart av planarbeidet

Det vart varsla oppstart av planarbeid 13.11.2012 samstundes med at planprogram vart lagt ut til høyring. Alle grunneigerar innanfor plangrensa og offentlege styresmakter vart varsla med brev. Det vart i tillegg varsla i Vestnytt og alle dokument var tilgjengeleg på Servicetorget. Frist for å kome med merknader var 01.01.2013.

4.3 Organisering og prosess

I førre kommunestyreperiode var det Planutvalet i Øygarden kommune som var arbeidsgruppe for planarbeidet. Det vart utarbeidd eit planutkast for vurdering i utvalet like før valet i oktober 2015. Planen vart utsett for handsaming. Utval for drift og samfunnsutvikling har (UDS) var arbeidsgruppe frå 2016. I perioden etter har det vore kontinuerlig aktivitet på planarbeidet. Mange ulike forhold har vorte vurdert i møte mellom plankonsulent Multiconsult, utvalsleier Ottar Vik og kommunes administrasjon. UDS har vorte orientert underveg og kome med sine vurderingar samla. Plantiltaket er i tråd med denne samla vurderinga.

4.4 Medverknad

Det har vore ein omfattande medverknadsprosess i samband med KDP Rongøy. I 2010 vart Gode Sirklar AS (<http://godesirklar.no/>) engasjert til å styrke medverknaden i planarbeidet. Det vore gjennomført eit prosjekt kalla «Sentrumsdialog», der dei inviterte heile befolkninga til å delta. Prosjektet mobiliserte ulike befolkningsgrupper i nærmiljøet til å inngå en dialog om framtida til Rong. Resultatet av desse dialogane er samla i rapporten «Sentrumsdialogen» (sjå vedlegg til plandokumentar).

I 2011 vart det gjort barnetråkkregistreringar for Rongøy i samband med eit samla arbeid for alle skulekretsane i Øygarden kommune. Det vart og utarbeidd ein tettstadsanalyse for Rong sentrum og gjennomført ein idédugnad 09.11.2011.

Skisseutkast for områdeplanen har vært presentert i Hordaland fylkeskommune sitt Planforum ved to anledningar: 22.06.2016 og 13.06.2017 saman med KDP for Rongøy.

Det har også vore omfattande dialog med Statens vegvesen kring vegløyningar.

Det har også vore møte med BKK vedkommande 300 kV kabelen som ligg langs Fv. 561 over heile Rongøy. Statnett har frå årsskiftet 2017-2018 overteke ansvaret for denne kabelen.

4.5 Konsekvensutgreiing

Områdeplanen er vurdert til å ikkje vere Konsekvensutgreiing-pliktig. Så kapittel 6.

4.6 Konflikar eller heimlar

- Eitt bustadhus med garasje og to uthus må rivast for å få bygd ny rundkøyning.
- Skjelkonsesjonen ved Ternholmen vil gje avgrensing på ferdsel i båt til småbåthamna og badeområdet, men det er akseptabel tilkomst til begge. Det vil vere restriksjonar på fiske frå land på Ternholmen.
- Jordkabelen som ligg langs fylkesveg 561 har forbodssone mot graving og sprenging nært 300kv høgspennkabel.

Det er ingen andre kjende konflikter, heimlar eller rettar som kan gjera det utfordrande å gjennomføra tiltaka i planen.

5 OVERORDNA FØRINGAR OG GJELDANDE PLANSTATUS

5.1 Statelige føringar og regelverk

Gjeldande statlige planretningslinjer, føringar og regelverk som er særleg aktuelle for denne planen er:

- Statlige planretningslinjer for samordna areal- areal og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunane
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
- Arkitektur.no – Norsk arkitekturpolitikk
- St. meld. Nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldinga. God helse – felles ansvar
- St. meld. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand
- St. meld. 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk
- St. meld. 16 (2004-2005) Leve med kulturminner
- St. meld. 16 (2002-2003) Resept for et sunnere Norge
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling
- Lov om forvaltning av naturens mangfold
- Lov om kulturminner
- Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging
- Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre
- Forskrift om konsekvensutredninger

5.2 Regionale planar

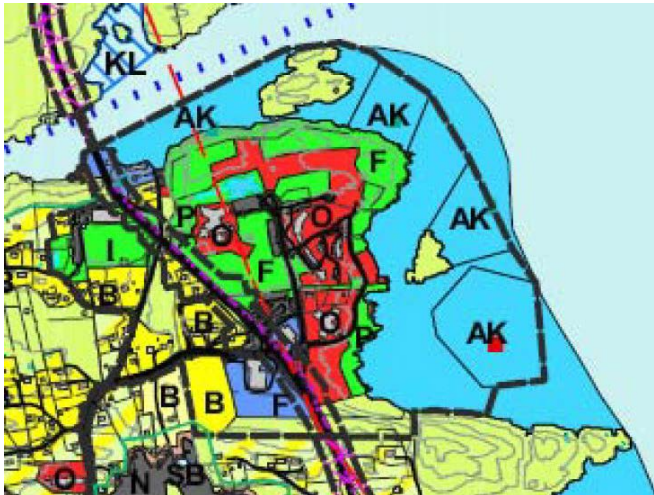
Regionale planer som er særleg aktuelle for denne planen er:

- Regional plan for folkehelse 2014-2025 - fleire gode levekår for alle
- Regional transportplan for Hordaland 2013-2024
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028
- Rammeplan for avkøyrslar og byggegrenser på riks- og fylkesvegar i Region vest 2013-2016
- Regionalplan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, teneste og handel 2015-2026
- Regional kulturplan (2015-2025)
- Regional kulturplan for Hordaland- handlingsprogram 2015-2018
- Regional næringsplan 2013-2017
- Klimaplan for Hordaland 2014-2030. Regional klima- og energiplan
- Regional plan for vassregion Hordaland 2016-2021
- FylkesROS Hordaland 2015
- KystROS 2014-2018
- Utviklingsprogram for Hordaland. Regional planstrategi 2016-2020
- Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland (2007)
- Fylkeslandbruksstyret i Hordaland – strategi for arealforvaltning

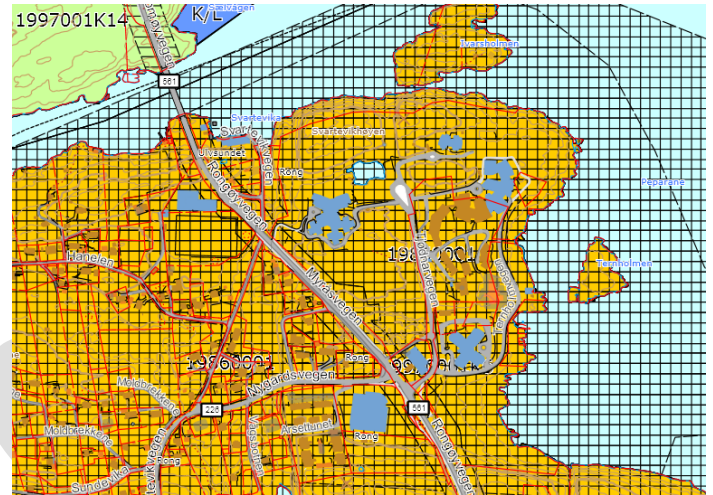
5.3 Kommunale planar

5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen

For Rong sentrum vil det fram til ny kommunedelplan for Rongøy vert vedteken, vera tidlegare kommuneplan for Rongøy 2006-2014 over gjeldane kommuneplan for Øygarden kommune 2014-2022 (Plan-ID 1259 20140001) som gjeld.



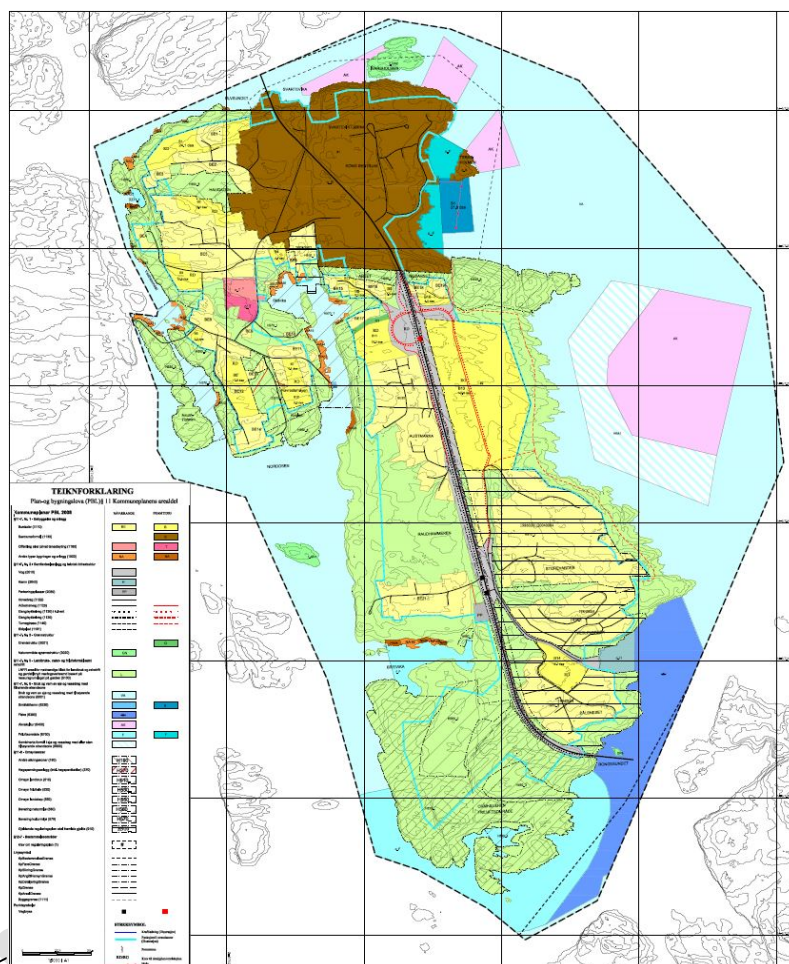
Figur 4 Kommuneplasseringsplan for Øygarden 2006-2014. Offentleg og friluftsføremål er hovudføremål i planen. kjelde: Planprogram KDP Rongøy 10.06.2009



Figur 3 Utsnitt av kommuneplan for Øygarden 2014-2022. Planområdet vist som busetnad og anlegg, sentrum (brunt) med bandlegging for regulering etter pbl. (rutemønster). kjelde: kart.offentleg.no

5.3.2 Kommunedelplanar

- Kommunedelplan for Rongøy (pågående arbeid)
Arbeid med KDP Rongøy vart påbyrja 2008 og var på høyring i 2012-2013. Planen skal handsamast i første halvdel av 2018. Landområda innanfor reguleringsområdet er satt av som sentrumsformål, og Ivarsholmen er naturområde. Sjøområda er satt av som småbåthamn (sør for Ternholmen), friluftsområde i sjø vest og sørvest for Ternholmen og elles til bruk og vern av sjø og vassdrag.



Figur 5 Framlegg plankart KDP Rongøy per 31.01.2018.

- Kulturplan 2013-2018

5.3.3 Temaplanar

Kommunale temaplanar som er særlig aktuelle for denne planen:

- Energi og klimaplan 2011-2016
- Folkehelsesrapport 2015
- Hovudplan for avlaup 2013-2016
- Hovudplan for vassforsyning 2013-2017
- Landbruksplanen 201-2014
- KommuneROS 2014-2018
- Kystsoneplan
- Trafikksikringsplan 2012-2016 (under revisjon)
- Estetiske retningslinjer for Øygarden kommune (ikkje vedtatt)

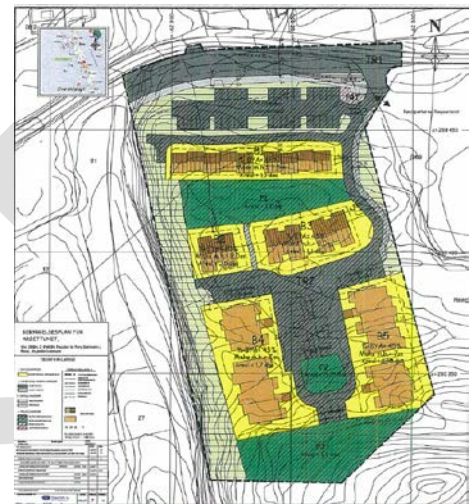
5.4 Reguleringsplanar / Bebyggelsesplanar

Følgjande planar grensar til eller har overlappande areal til denne områdeplanen:

- Rong senterområde (Plan-ID 1259 19860001) er gjeldande for Rong senter inntil denne planen (områdeplan Rong) blir vedtatt. Områdeplanen utgjør nokon lunde same areal som denne planen, med mindre justeringar.
- Arsettunet bebyggelsesplan (Plan-ID 1259 2002 0006, gjeld frå 06.07.2005). Det er ein som ligg sørvest i planområdet.



Figur 7 Rong senterområde (Rong senterområde)



Figur 6 Arsettunet bebyggelsesplan

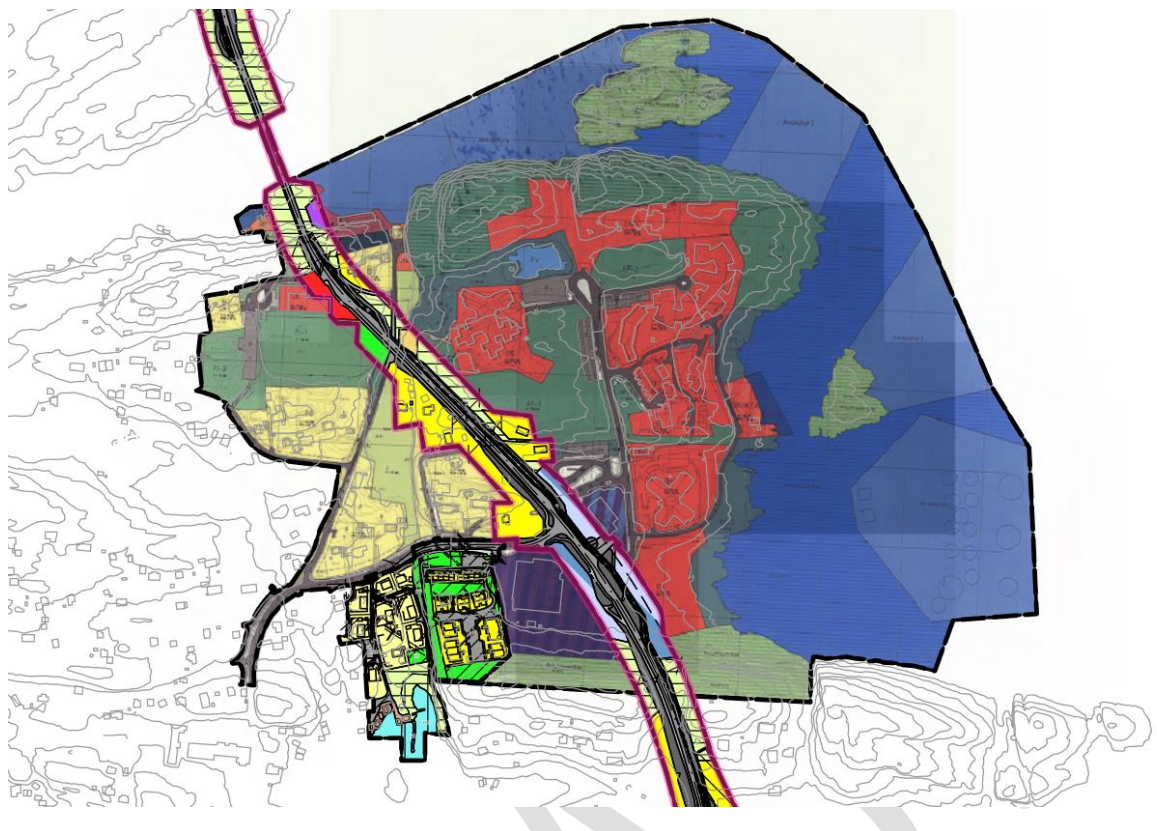
- Reguleringsplan Vågsbotn bustadfelt Gnr.38 Bnr. 3 (Plan-ID 1259 20080002; gjeld frå 05.11.2008) Planen er lokalisert sørvest for planområdet.
- Mindre reguleringsendring av Vågsbotn bustadfelt -Rong Del av Gnr.3 Bnr. 3, 151 mfl. (Plan-ID 1259 20080002; gjeld frå 24.05.2017)
- Reguleringsplan for 300 kV jordkabel (Plan-ID 1259 1997001 – gjeld frå 27.10.1994, endra 29.01.1997) frå Svelgen bru til Nordre Blomøy strekker seg gjennom heile planområdet.



Figur 8 Plankart for reguleringsplan Vågsbotn bustadfelt



Figur 9 Plankart for mindre endring av reguleringsplan Vågsbotn bustadfelt



Figur 10 Utsnitt av plankart for reguleringsplan for 300 kV jordkabel vist i sammenheng med reguleringsplanane Rong senterområde og Vågsbotn bustadfelt og bebyggelsesplan Arsettunet.

5.5 Avvik frå planar og retningsliner

Det er ingen vesentlege avvik frå overordna planar og retningsliner.

6 KRAV OM KONSEKVENSGREIING JF. FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING

27.04.2011 vart det gjennomført eit møte med Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune om trong for konsekvensutgreiing etter Forskrift om konsekvensutgreiing. Områdeplanen vart unnateke krav dersom:

- KDP Rongøy med KU er vedtatt før Rong områdeplan.
- Rong områdeplan er i tråd med KDP Rongøy
- Områdeplanens sitt samla areal for ny utbygging ikkje overstig bruksareal på 15 000 m² (med unntak av bustader) eller opnar for tiltak med investering på 500 millionar kronar.
- Det ikkje vert gjort funn av automatisk freda kulturminne innanfor eit større område i planen Planprogram vart vedtatt 06.03.2014 av planutvalet med desse føresetnadene.

Krava frå overordna mynde er ivaretatt slik:

- KDP Rongøy med KU skal handsamast før områdereguleringsplanen for Rong, og vil ha ein planprosess der KDP vert vedteken før områdereguleringsplanen for Rong.
 - Områdeplanen Rong er i tråd med KDP Rongøy.
 - Samla areal for ny utbygging på nye utbyggingsområde (med unntak av bustader) er 7409 m² I forhold til gjeldande reguleringsplan opnar denne områdeplanen for fylgjande nye utbyggingsområde:
 - BOP 3; estimert ny bruksareal 4074m²
 - Utviding av BBH1; estimert ny bruksareal 1714 m²
 - BI1; estimert ny bruksareal 1621 m²
 - For BOP1 (dagens kulturhus) er allereie regulert byggeareal i gjeldande reguleringsplan som ikkje ennå vert utnytta. Dette arealet vert overført til denne områdeplanen og vert ikkje rekna med som ny areal.
- Fortetting av areal som er regulert i gjeldande plan til utbyggingsområde er ikkje medrekna her.
- Det er utført arkeologiske registreringar i planområdet. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne utover det som var kjend frå før.

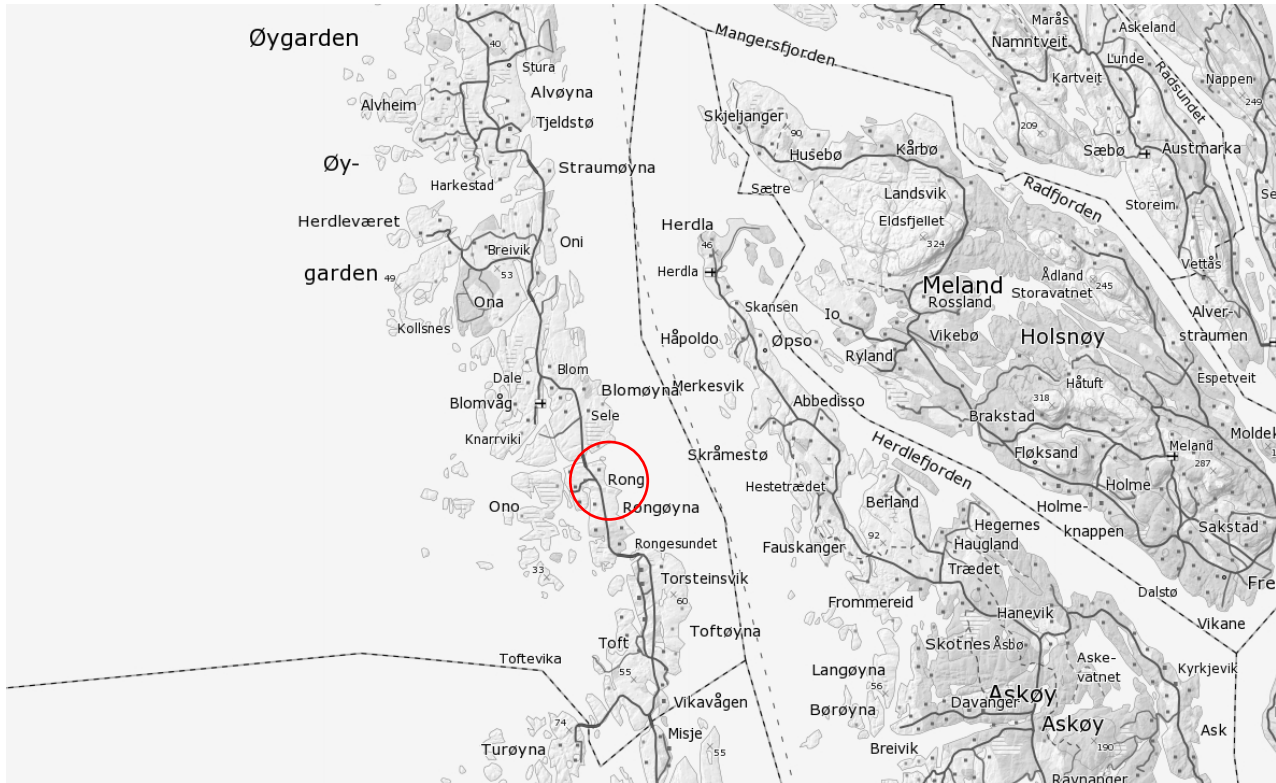
Det vart òg gjennomført ei ny vurdering om trong for konsekvensutgreiing etter ny Forskrift om konsekvensutgreiing frå 01.07.2017. Jf. §39 i overgangsføresegner i den nye forskrifta, så gjeld ikkje forskrifta for denne områdeplanen då kunngjering av oppstart for planarbeidet vart gjort før 01.07.2017 (kunngjort 13.11.2012).

Områdeplanen er vurdert til å ikkje vere Konsekvensutgreiing-pliktig.

7 SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

7.1 Lokalisering

Planområdet ligg nord på Rongøy i Øygarden kommune og er i dag kommunesenter. Området vil endre status frå kommunesenter til kommunedelsenter frå 01.01.2020, når dagens kommunar Fjell, Sund og Øygarden vert den nye Øygarden kommune.



Figur 11 Oversiktskart med lokalisering av planområdet markert med raud sirkel

7.2 Avgrensing og storleik på planområdet

Planområdet strekker seg frå Arseta rett sør for Rong senter og til brua over Ulvsundet i nord. I vest grensar planområdet til Hanelen og i aust strekker planen seg ut i sjø og omfattar Terneholmen. Planområdet grensar til dyrka mark med spreidde einebustader, open fastmark og skogkledde områder. Planområdet er 619,8 dekar stort.



Figur 12 Avgrensing for planområdet

7.2.1 Grunngeving av planavgrensinga

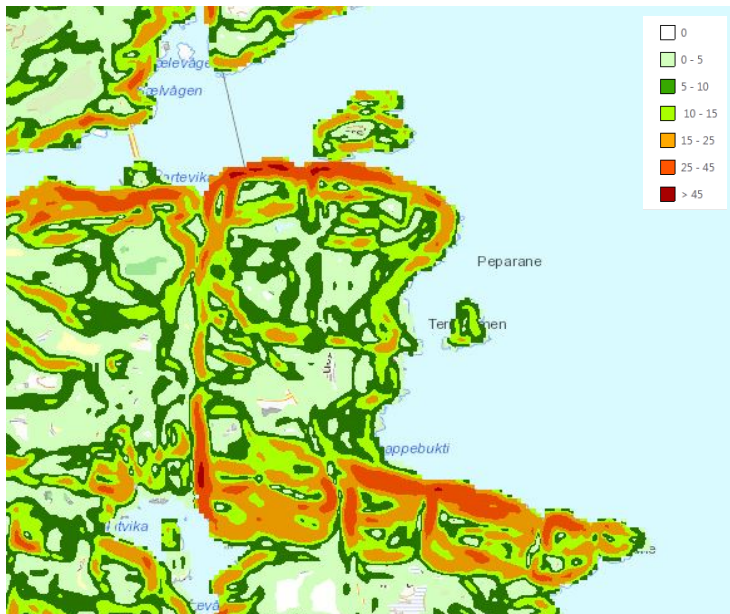
Planområdet følger omlag avgrensinga til gjeldane områdeplan. Det er gjort nokre justeringar i høve Reguleringsplan Vågsbotn bustadfelt og arronderingar mot bustad og jordbruksområda i vest og sjøareala i nord.

7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Rong er dagens kommunesenter med dei naturlege funksjoner knytt til dette. På vest sida av fv 561 finn ein kjøpesenter, idrettsbane og kulturhus. Dei fleste bustadene på Rong er frittliggande einebustader, men det finns også rekkehus/leilegheiter m.a. på Arsettunet og på kjøpesenteret. Bustadene ligg hovudsakleg på vestsida.

7.3 Topografi og landskap

Planområdet ligg i landskapsregion kystbygdene på Vestlandet (underregion 20.1 Øygarden Karmøy). Landskapet er skiftande, men er prega av låge holmar, halvøyar og øyar. Strandflata si låge høgde og oppskorne struktur gjev kysten eit småskalpreg, med småknudra relieff.



Figur 13 Hellingkart. Farger/tall viser vinkel på helling i terreng

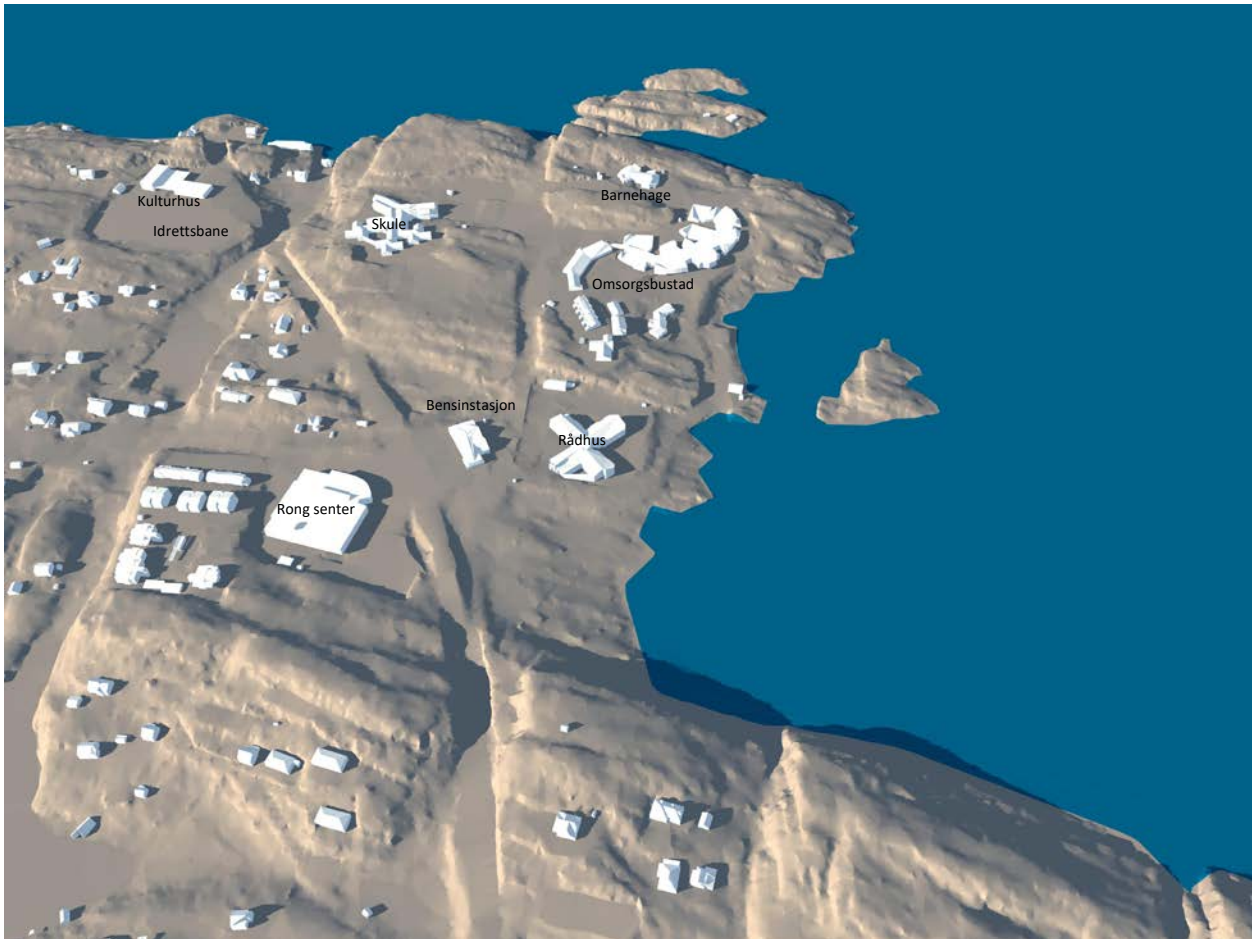
Planområdet er kupert med landskapsryggar i sør og nord, og dalsøkk i nord-sørgående retning. Sør for rådhuset og vest i planområdet er det nokre amfiformar. Vegetasjonen er tidvis skinn og skiftar mellom bart fjell og snaumark med lyng. Det er skog i nord og sør, stort sett barskog, furu. Heilt i vest er det eit mindre område med dyrka mark.



Figur 14 Landskapstrekk

7.4 Sol- og lystilhøve

Rong er eit småkuppert og ope landskap utan dominerande høgderyggar som gjev store skyggeverknader. Dette gjer at Rong har generelt gode sol- og lystilhøve. I den nordlige og sørlege delen av planområdet kaster nordvendte fjellrygger likevel litt skygge over terreng og sjøflate når sola står i sør og sørvest om ettermiddag og kveld. Fjellskjeringar med skarpe høgdeforskjellar er også med på å skape skyggeverknader.



Figur 15 Illustrasjon viser sol- og skyggetilhøve ved vårjevndøgn 21. mars kl. 15.00

7.5 Lokalklima

Øygarden kommune er generelt utsett for vind, med si plassering heilt vest på kysten og med låg topografi. Sterkast vind er vanleg på vinterstid, og då oftast frå sør-sørøst. Om sumrane når det er fint ver, er det vind frå nord som er den dominerande vindretning. Nedbørmengdene er moderate og det er lite snø i område. Nedbøren kjem helst som regn, også midtvinters.

7.6 Kulturell og estetisk verdi

7.6.1 Stadens karakter

Rong sentrum er eit relativt ungt sentrum. De sentrale delane av tettstaden er prega av kjøpesenteret, bensinstasjon og offentlege bygningar som rådhus, skule, omsorgssenter, mv. Desse bygningane ligg sentralt på eiga planert tomt med bilparkering rundt seg. Dei opne asfalterte parkeringsflatene set sterkt preg på dette området. Bygningane si utforming forhold seg i lita grad til nabobygg. Samla bygger ikkje bygningsmassen opp om ein gatestruktur i tettstaden.

Fv. 561 strekker seg gjennom de sentrale delene av tettstaden i nord-sør retning. Veggen vert ein barriere i aust-vest-retning, både visuelt og med omsyn til funksjonsoppdeling og fysisk kontakt/kommunikasjon for dei mjuke trafikantane. Dette set også preg på tettstaden. På austsida finn ein rådhus, ungdomsskule, barnehage og omsorgssenter. På vestsida av vegen finn ein man kjøpesenter, idrettsbane og kulturhus. Dei fleste bustadene ligger hovudsakleg også på vestsida.



Figur 18 Rong senter



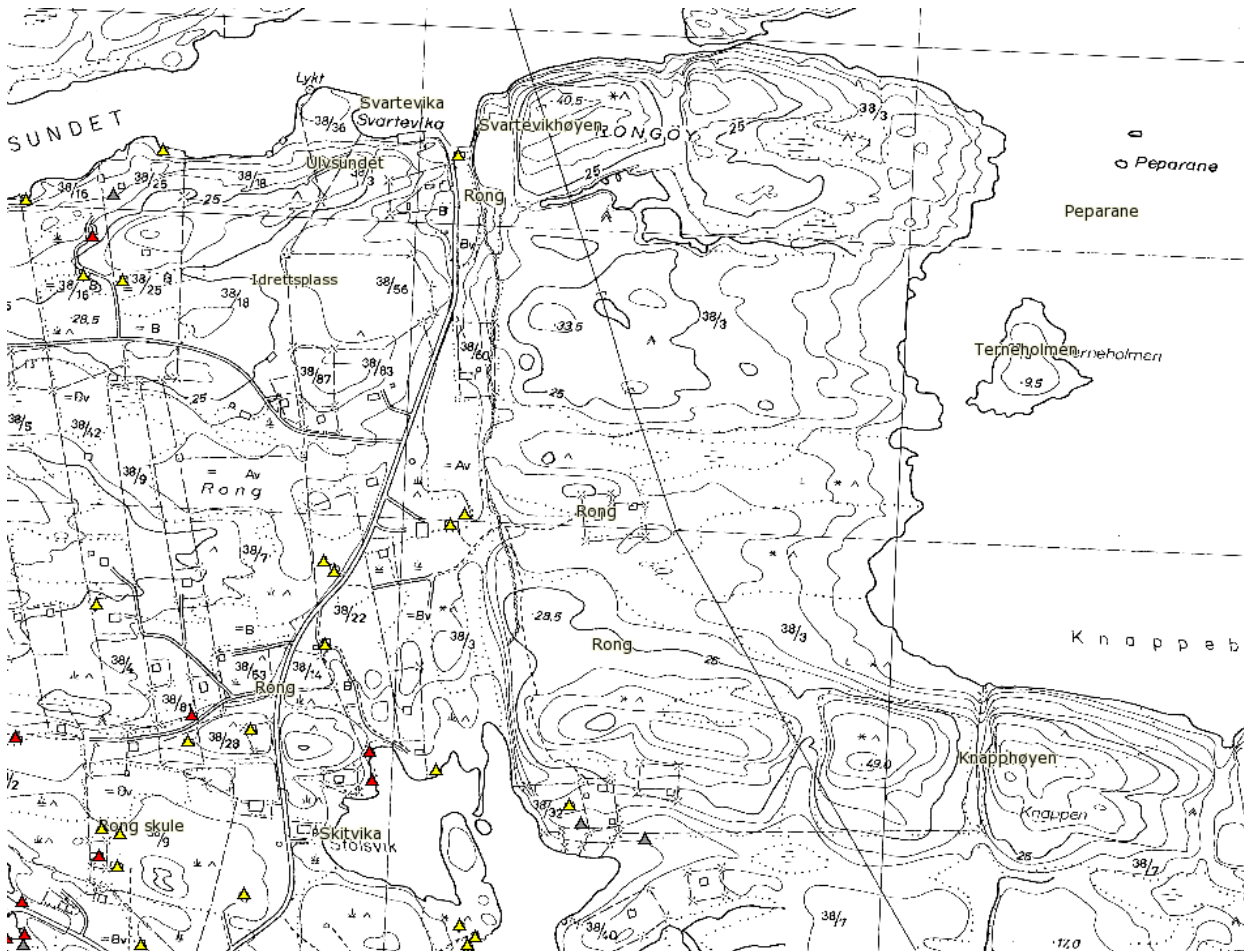
Figur 17 Bensinstasjon



Figur 16 Rådhuset

7.6.2 Eksisterende bygningar

Eksisterende bygningar er med nokre unntak av nyare dato, yngre enn 1960. Ein stor del av denne bygningsmassen vart bygd ut 1980 og 1990-talet. Det skjedde store endringar busetningsstrukturen i kommunen etter at vegsambandet fv. 561 med vegar og bruer vart bygd ut på midten av 1980-talet. Rongesundet bru vart m.a. opna for trafikk i 1986. Den gamle busetnaden ligg nordvest på Rongøy og berre ein liten del inngår i planområdet.



Figur 19 Utsnitt av ØK-raster frå Rong 1962

Kjøpesenteret på vestsida av fv. 561 er per i dag hovud visuell tettstadmarkør for dei køyrande. Det er eit typisk kjøpesenter med ein glatt bua fasade. Bygget inneheld også bustader og dei fasadane er meir oppdelte. Bustadområda er prega av nokre eldre våningshus og elles einestader frå dei siste femti år. Dei nye rekkehusa i Arsettunet utpeikar seg med sin typologi og tette struktur.



Figur 21 Rekkehusstruktur ved Arsettunet



Figur 20 Sentralt rom med fellesfunksjoner ved Arsettunet

På autsida av fv. 561 langs Tjødnarvegen er området dominert av dei offentlege bygningane. Desse bygningane har generelt gode arkitektonisk detaljer og materiale med høge kvalitetar.



Figur 22 Skule

7.6.3 Samspel mellom landskap og bygningsmasse

Alle bygningane ligg på planerte flater, og synes integrert i landskapet. Bygningane er lite eksponert i landskapsprofilen. I dei offentleg bygningane på vestsida av Fv. 561 er store takflater delt opp i mindre skråtakeiningar. I desse bygningane blender utvalde materialar og fargepalett seg visuelt med dei naturlige fargene i terrenget og vegetasjonen. Dette gjev ein god visuell integrering med omgjevnadene da bygningane ikkje bryter brått med det eksisterande landskapsbilde. Nokre av bygningane, til dømes Rong senter og bensinstasjonen ligg meir profilerte til.



Figur 23 Omsorgbustad sett fra kollen i nordaust

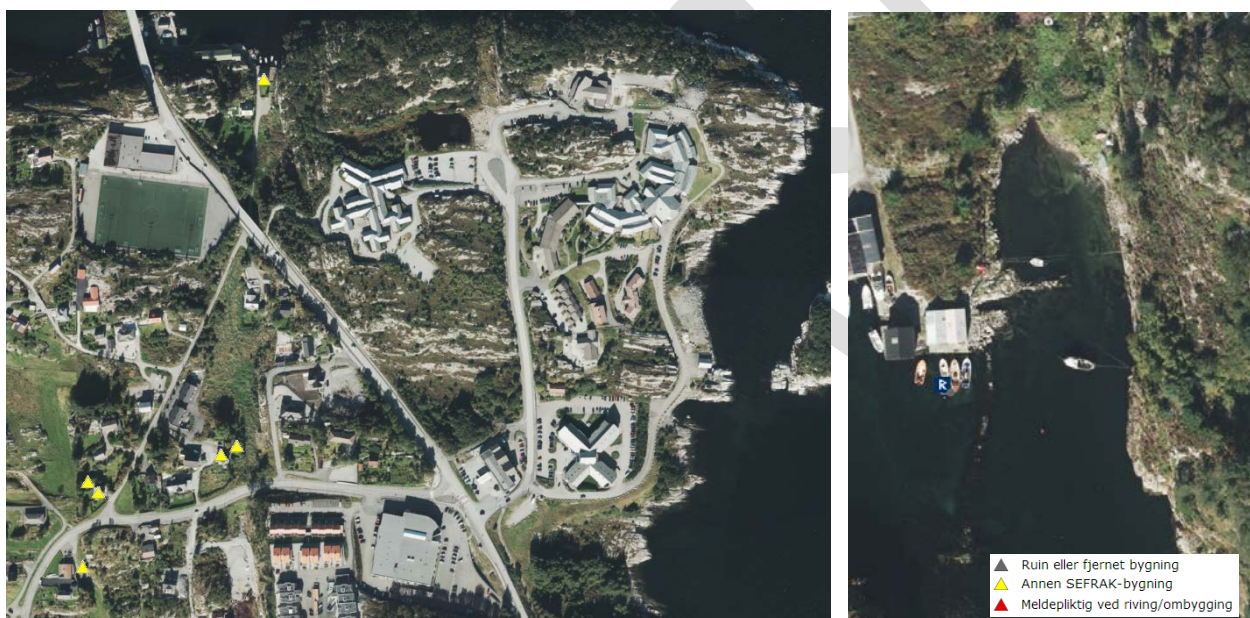


Figur 24 Omsorgbustad sett fra vestsida av Tjødnarvegen

7.6.4 Kulturminne og kulturmiljø

Det er registrerte fleire kulturminner både frå nyare og eldre tid i planområdet. Det er få eldre bygningar i planområdet. Det er fire SEFRAK-registrerte bygningar i sørvest og ein ved Svartevika nord i planområdet, alle bygningane er yngre enn 1900. Dei fleste bygningane som er SEFRAK-registrert på Rongøy ligg vest for planområdet. Av andre nyare tids kulturminner ligg det ein steinsett kastegard (Askeladden id 102106) i Vågsbotn rett utanfor planområdet. I reguleringsplan for Vågsbotn bustadfelt er sikringsområdet kring kulturminnet regulert til spesialområde bevaring. Det er registrert fleire slike kastegardar i Øygarden. Kastegardar vart nytta til å stenge sund og vågar for å fange store stimar med fisk.

Det er utført fleire arkeologiske undersøkingar i planområdet, sist i samband med oppstart av områdeplanen. Innanfor planområdet er det registrert eit automatisk freda kulturminne, dette er ein buplass med funn både frå steinalder og jernalder (Askeladden id 95514). Lokaliteten ligg vest i planområdet, rett nordvest for Arsettunet og vart nærmare kartlagt i samband med bygging av forttau langs fv. 226. Det er har i tillegg vore ytterlegare to buplassar frå steinalder i planområdet, desse vart utgrave av Universitetsmuseet i Bergen i 2005, (Askeladden id 91233 og 91235). Det er også registrert ein funnstad av flint og eit avkrefta kulturminne, desse er ikkje freda (Askeladden id 172015 og 91230).



Figur 25 Kart over SEFRAK-registrerte bygg, kastegarden i Vågsbotn til venstre. Kjelde: askeladden.ra.no



Figur 26 Registrerte kulturminne i Askeladden. Kjelde: askeladden.ra.no

7.7 Landbruk og naturverdiar

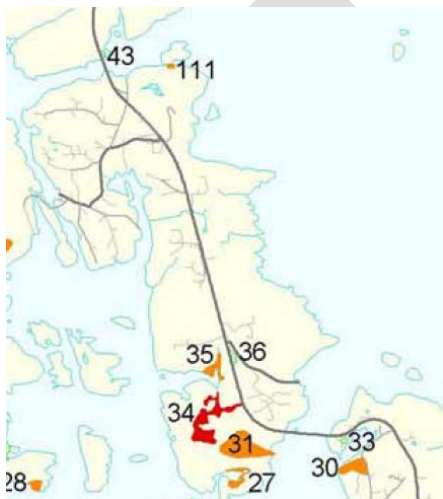
Store delar av planområdet er open skrin fastmark, i vest er det noko fulldyrka jord og innmarksbeite. Det er spreidde område med skog, då av bar- og lauvskog med låg bonitet eller uproduktiv skog.



Figur 27. Arealtype. Kjelde: skogoglandskap.no

I nord og aust grensar planområdet til sjø, med unntak av eit tjørn i nordaust er det ingen andre vatn eller vassdrag i planområdet.

Under nordre brupilar til Ulvsundet bru er det registrerte skrotemark med eit seljeholt, med perlevintergrønn og nikkek vintergrønn som er sjeldne i Øygarden. Lokaliteten (43) er vurdert som lokalt viktig. Heilt nordaust på Rongøy rett sør for Ivarsholmen er det registrert nordvendt berg med Hinneregne. Lokaliteten (111) er vurdert som viktig (B) (Kartlegging og verdisetting av Naturtypar i Øygarden av Øygarden kommune og Fylkesmannen i Hordaland 2003).



Figur 28. Kart over viktig naturtypar på Rongøy. Kjelde: Naturtypar i Øygarden 2003

Nord og nordaust for planområdet i sjøen ligg to viktige naturtypar av skjelsand. Midt i planområdet mellom Myråsvegen og Tjødnarvegen er det registrert fiskemåke som er ein art av stor forvaltningsinteresse. Denne er også ein art som er nær trua (NC). Det er også registrert sild i sjø, som også er ein art av stor forvaltningsinteresse. På Rong er det registrert makrellterne, sanglerke, alke og tyrkerdue som er sårbar (VU), elles er de registrert berggirisk, tyvjo, storspove, dvergdykker, hettemåke, stær, vipe og hønsheuk som er nær trua (NC). På Ivarsholmen er det registrert oter som er ein art som er nær trua (NC).



Figur 29. Viktige naturtyper (skjelsand) og arter av interesse for forvaltninga (fiskemåke). Kjelde: naturbase.no

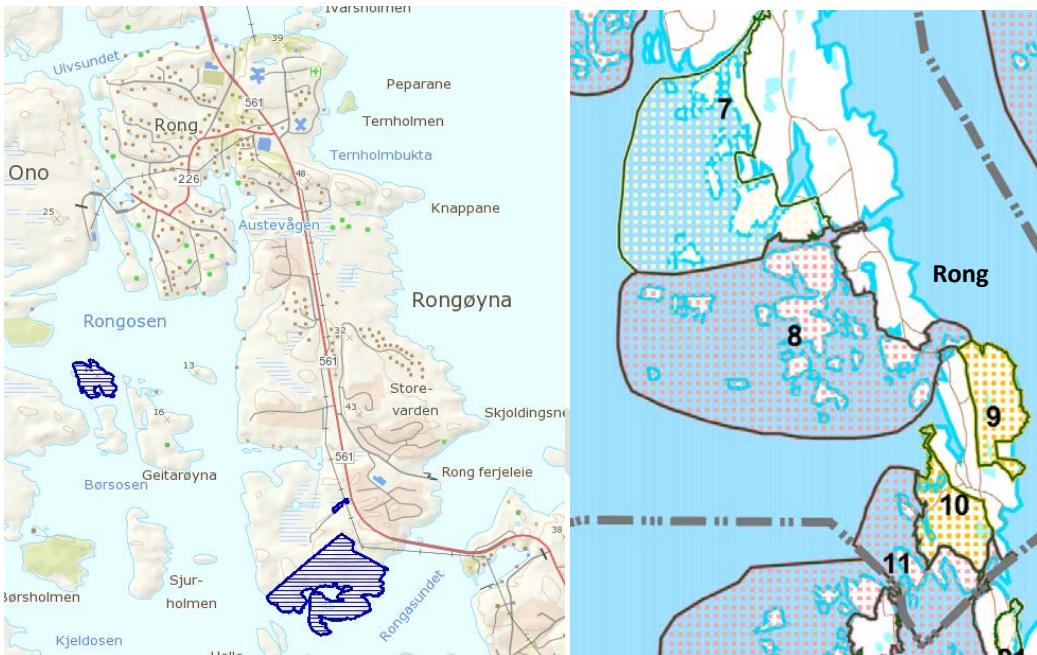


Figur 30 Kart over registrerte arter. Kjelde: artskart.artsdatabanken.no

7.8 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Det er ingen statleg sikra friluftsområde i planområdet. Sør på Rongøy ligg Ormhilleren som er eit statleg sikra, svært viktig friluftsområde. Området er mykje brukt i regional samanheng. Flatholmen vest for Rong er også eit statleg sikra friluftsområde. I «Område for friluftsliv. Kartlegging og verdisetting av regionalt viktige område i Hordaland» er Oni – Rongesundet (8) som ligg vest for planområdet definert som eit svært viktig regionalt friluftsområde (A).

Der ein fotballbane nordvest i planområdet og ein badeplass nedanfor rådhuset som er mykje brukt lokalt.



Figur 31 Statleg sikra og regionalt viktige friluftsområde. Kjelde: miljøstatus.no

7.9 Strandsone

Planområdet har ei lang og variert strandsone. Ved Ulvsundbrua er det bygd naust på vestsida og industribygg på austsida. Langs Svartevikshøyen er det naturleg strandsone som stort sett er ganske bratt ned mot sjøen. Innanfor Ivarsholmen ligg sjøvarmeanlegget og areala rundt det er sprengt ut. Områda på austsida av planområdet har tilgjengeleg strandsone, og spesielt er det fine kvalitetar nedanfor rådhuset og sørover kor det er slette svaberg. Strandsona er i liten grad tilrettelagt for aktivitetar langs sjøen med unntak av naust og industriområdet ved Ulvsundet bru. I barnetråkkregistreringa vart området nedanfor rådhuset registrert som viktig badeområde.



Figur 32 Panoramabilde (180° nord til venstre/sør til høgre) av dagens situasjon ved sjøkanten sør for Rådhuset.

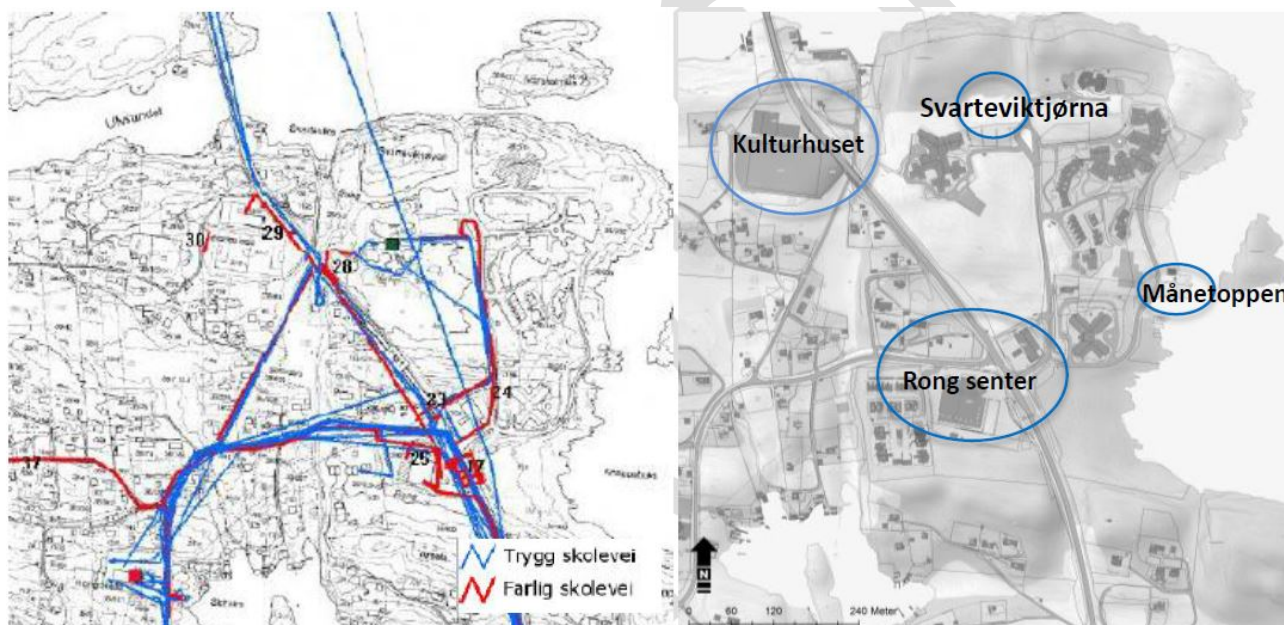
7.10 Born og unges interesser

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, badeplass nedanfor rådhuset.

I tillegg er Svarteviktjørna ved Øygarden ungdomskule registrert som ein viktig stad om vinteren der ein brukar tjørna til skøyting, sjå figur 16.

Dei fleste born og unge opplever strekninga langs fylkesvegane som trygge, men det er likevel nokre som oppfattar vegstrekninga som farleg grunna stor trafikk, farleg kryss/avkøyrslø og dårleg belysning, sjå figur 17. Svært mange barn nyttar ikkje undergangen ved Rong senter og kryssar heller vegen i plan.



Figur 33 Til venstre Temakart barnetråkk, frå planrapport KDP Rongøy. Til høyre vises viktige områder for barn og unge på Rong

7.11 Trafikkforhold

7.11.1 Vegtilkomst

Tilkomst via fv. 561 som går gjennom planområdet frå sør til nord, fv. 226 frå Oni til Rong senter.

7.11.2 Vegsystem

Fv. 561 går gjennom planområdet frå sør til nord, og har vegklasse 3. Frå Rongesundet bru sør på Rongøy til kryss i sentrum på Rong ved Rong senter er det gang- og sykkelveg langs den vestre sida av vegen. Delar av GS-vegen er og tilkomstveg for bustadeigedom. Frå Rong senter til Rong kulturhus er det gang- og sykkelveg på begge sider av vegen. Fv. 561 er skuleveg både for Rong barneskule og Øygarden ungdomskule.

Total breidde på fv. 561 er 7,4 meter frå Austemarka til Rong sentrum, frå Rong til Svartevikvegen er total vegbreidde 6,1 meter og herifrå til Ulvsundet bru er breidda 6,7 meter.

Det er to T-kryss langs fv. 561 i planområdet, begge ved Rong senter; kryss mellom Myråsvegen og Tjødnarvegen og kryss mellom Myråsvegen og Nygardsvegen.

Skilta fartsgrensa langs strekninga i planområdet er 50 km/t, ved Ulvesundet bru er fartsgrensa 60 km/t. Hastigheit på dei andre vegane i planområdet er 50 km/t.

På strekninga Arseta til Rongøyvegen er største årsdøgntrafikk (ÅDT) 3900 og del lange 7 % (12.02.15), vidare nordover til Ulvsundet bru er største ÅDT 3700 og største del 7 % lange (12.02.15), sjå tabell nedanfor.

Tabell 1. Trafikkmengde fv. 561 og fv. 226 i planområdet, tall henta frå <https://www.vegvesen.no/vegkart/>

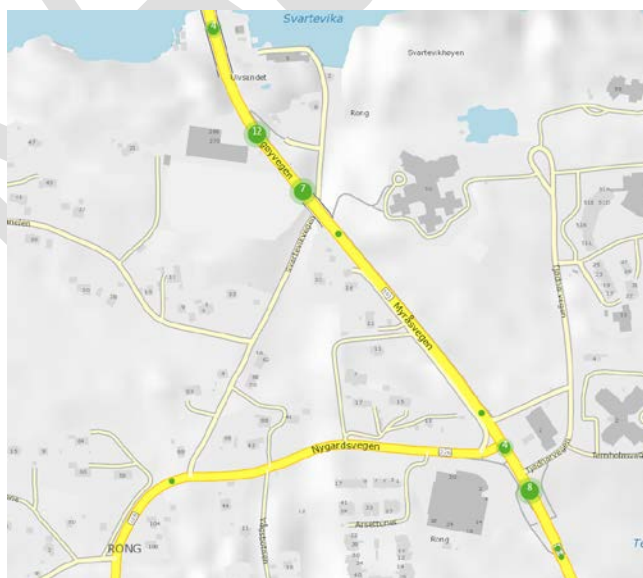
	Fv. 561 Arseta - Rongøyvegen	Fv. 561 Rongøyvegen – Ulvsundet bru	Fv. 226
Minste ÅDT	3700	3700	100
Største ÅDT	3900	3700	1500
Midlere ÅDT	3843	3700	624
Minste lange	7 %	7 %	5,0 %
Største lange	7 %	7 %	10,0 %
Midlere lange	7 %	7 %	6,1 %

Fv. 226 går frå fv. 561 ved Rong senter og forbi Rong barneskule ut til Nappen litt før brua over til Ono, og har vegklasse 5. Frå Rong senter til Svartevikvegen er det fortau på begge sider av vegen, herifrå er det fortau på den vestsida av vegen fram til Rong barneskule. Det er to T-kryss langs fv. 226 i planområdet, ved Rong senter og Svartevikvegen. Strekninga i planområdet er skilta med 50 km/t. På fv. 226 er største ÅDT 1500 og største del lange 7 % (11.02.15), sjå tabell ovanfor.

Av registrerte trafikkulykker det det 31 einingar i planområdet, 29 av desse er langs fv. 561, dei siste er på fv. 226. I trafikkulykkene var det 43 involverte personar, sjå fig.28. Det er ikkje registrert skadegrad, men skadetall er vist i tabellen under.

Tabell 2. Ulykkes involvert person, tal henta frå <https://www.vegvesen.no/vegkart/>

Ikkje personskade	10
Skade mot interiør	9
Kasta ut av kjørtøy	4
Forgjengar, akande, påkøyrt	2
Brann	0
Drukning	0
Skadd mot eksteriør	0
Nakkeskade	6
Anna skadegang	1
Ukjend	11



Figur 34. Kart som viser punkt for trafikkulykker (person) i planområdet. Kjelde: vegvesen.no

7.11.3 Kollektivtilbod

Det er to busshaldeplassar langs fv. 561, ein ved Rong senter og ein ved Øygarden kulturhus (begge retningar). Det går buss (479) til Ågotnes terminal i Fjell kommune kor det er korrespondanse til Bergen sentrum, (460).

7.11.4 Farlei



Figur 35 Farlei kart viser farlei i blå stipla lina

Det er registrert farlei i Ulvesundet, men utanfor planområdet.

7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

Rong er kommunesentrum i Øygarden kommune og her er ei rad servicetilbod- og offentlege institusjonar. I den nye storkommunen vil Rong være kommunedelsenter

7.12.1 Skule og barnehage

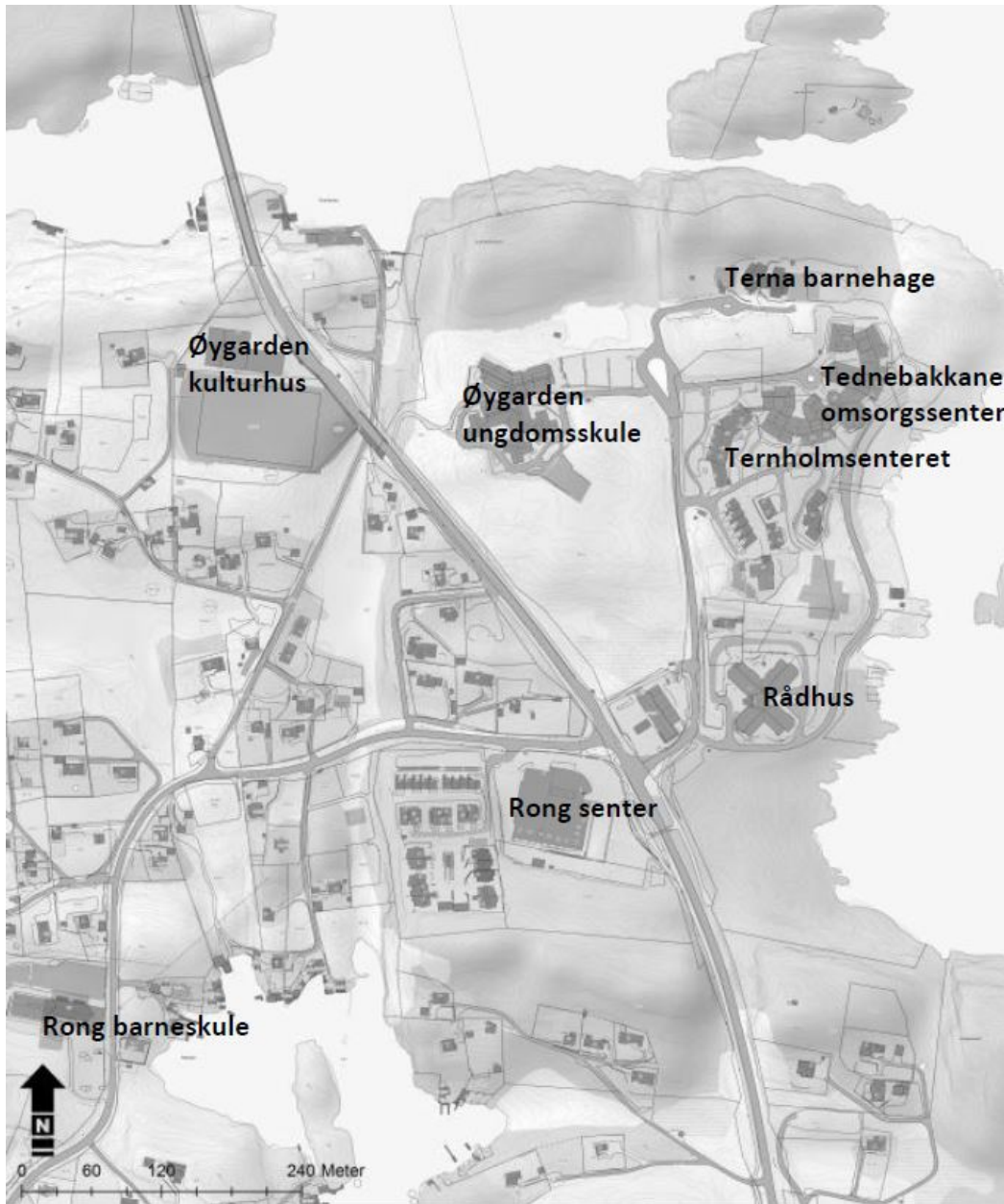
Rong barneskule ligg rund 200 meter sørvest for planområdet. Skulen har 1. til 7. trinn med SFO og har i skuleåret 2017/2018 128 elevar. Øygarden ungdomsskule ligg nordaust i planområdet og er einaste ungdomsskule i kommunen. Skulen har omlag 200 elevar. Det ligg ein barnehage nordvest i planområdet, Terna barnehage. Barnehagen er kommunal og har 89 plassar, fordelt på 19 småbarnsplassar og 70 plassar til barn over 3 år. Det er ingen vidaregåande skular i Øygarden kommune. Næraste er Sotra vidaregåande skule på Straume i Fjell kommune, omlag 26 km sør for Rong.

7.12.2 Idretts- og kulturtilbod

Øygarden kulturhus ligg nordvest i planområdet. Her er det samfunnshus, treningsrom og symjehall (25x12 meter). Det er eit terapibasseng i rådhuset. Det er fotballbane med kunstgras ved Øygarden kulturhus, gardrobe i kulturhuset. Biblioteket er i 2. etasje på Rong senter. Det er eit treningssenter på Rong senter.

7.12.3 Helsetilbod

Øygarden legesenter ligg i rådhuset på Rong og har fire fastlegar. Det er apotek og fysioterapeut på Rong senter. Tednebakkane omsorgssenter ligg nordaust i planområdet og er hovudbase for pleie- og omsorgstenesta i Øygarden kommune. Den er base for heimebaserte tenester, sjukeheimstilbod, omsorgs- og eldrebustad samt dagtilbod. Ternholmsenteret ligg rett ved omsorgssenteret og omfattar dagsenter for psykisk utviklingshemma og avlastningsbustader. Legevakta er i Straume i Fjell kommune.



Figur 36. Servicefunksjonar og offentlege institusjonar på Rong

7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar

Dei fleste arbeidsplassane på Rongøy ligg på Rong med arbeidsplassar knytte til offentlege teneste som kommune, NAV, skule, helse og omsorg. I tillegg er det ei rekke arbeidsplassar på Rong senter i servicenæringa som butikkar, frisør og apotek. Næraste større arbeidsplass utanfor Rong er gassterminalen på Kollsnes som ligg omlag 10 km nord for Rong.

7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod

På Rong senter er det treningscenter, apotek, matvare-, klede- og blomsterbutikk. I tillegg er det frisør, kafé, NAV-kontor og kyrkjekontor.

7.13 Universell tilgjenge

Planområdet er per i dag ikkje tilrettelagt for universell tilgjenge.

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Vatn og avlaup

Kapasitet på vass- og avlaupsnettet og mogleg tilknytning på eksisterande leidningsnett vert drøfta i VA rammeplanen.

7.14.2 Transformator og kraftliner

Det går ein høgspenst kabel i grøft langs fv. 561 gjennom heile planområdet. Det kjem ei line inn frå Blomøy i nord ved Svartevikhøyen, herifrå går den i bakken. Det er ein trafostasjon på sørsida av fv. 226 heilt sør i planområdet.



Figur 37. Linenett i området. Kjelde: miljøstatus.no

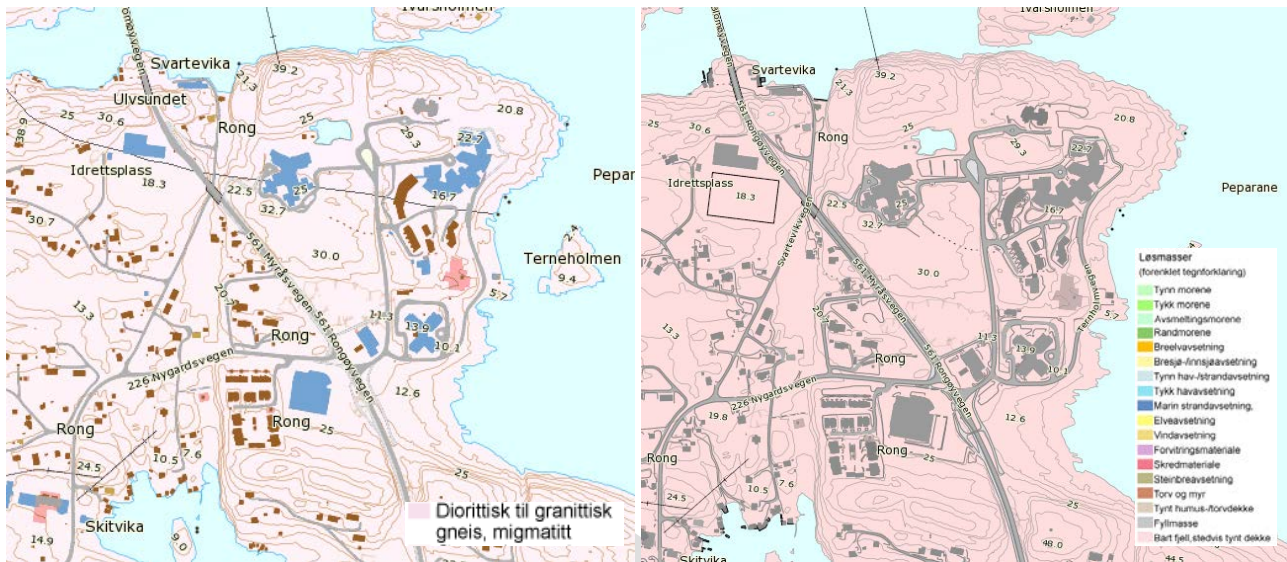
7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

Øygarden kommune har sidan 1998 planlagt alle nye kommunale bygg med vassboren varme. I 2007 opna nærvarmeanlegget (Terneholmen) på Rong. Energikjelde til nærvarmeanlegget (mindre fjernvarmeanlegg) er ein varmepumpe som hentar varme frå sjøen. Anlegget skal dekke oppvarmingsbehovet til Tednebakkane omsorgssenter, Øygarden rådhus, Terne barnehage og Rong senter. Også andre bygningar med vassboren varme i området kan knyte seg til. Det er planlagt at ny fleirbrukshall i området skal tilretteleggast for vassboren varme.

7.15 Miljø, klima og grunnforhold

7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn

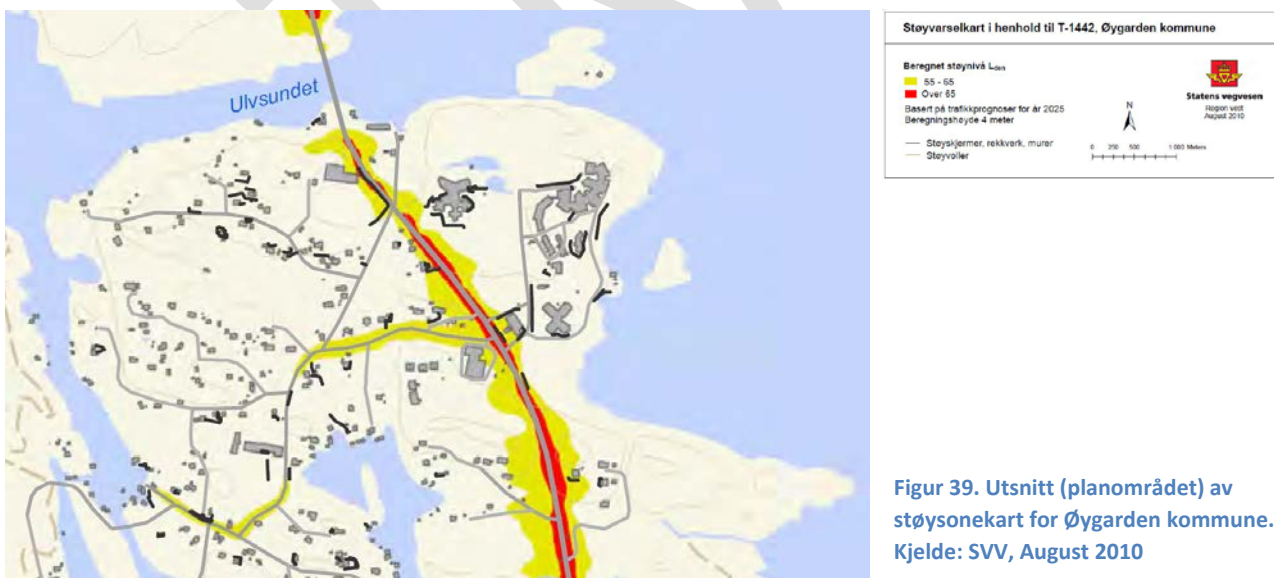
Store delar av Rongøy består av hovudbergarten Diorittisk til granittisk gneis, migmatitt. Nord for Øygarden ungdomskule er bergarten gneis, grå til raud–Heile Rong og Rongøy består av bart fjell stadvis med tynt dekke.



Figur 38. Berggrunn (venstre) og lausmassar (høyre) i området. Kjelde: geo.ngu.no

7.15.2 Trafikkstøytilhøve

Støysonekart viser omfang av at trafikkstøy innanfor planområdet slik det var berekna av Statens vegvesen i august 2010 med trafikkprognoser for år 2025. Områdene langs fv. 561 er vist med bredde variasjonar som både raud og gul, men langs fv. 226 er vist med berre gul støysone.



Figur 39. Utsnitt (planområdet) av støysonekart for Øygarden kommune. Kjelde: SVV, August 2010

7.16 Beredskap og risiko for ulukker

7.16.1 Beredskap

Tilkomsten til Rong er i dag god for alle utrykkingskøyretøy. Øygarden har felles lensmannskontor med Fjell kommune og kontorstad er på Straume i Fjell kommune ca. 26 km sør for Rong. Øygarden brannstasjon ligg ved Kollsnes næringspark på Blomøy omlag 6 km nord for Rong. Brannvesenet har to fulltidstilsett med

kontor i rådhuset. Resten av brannmannskapet er deltidstilsette som rykker ut ved behov. Legevakt og AMK/ambulansetjeneste har døgnbemanning på Straume i Fjell kommune omlag 26 km sør for Rong. Sotrabrua kan også verte stengt ved sterk vind eller trafikkuhell, med konsekvensar for beredskapen til redningsetatane. Sjå elles ROS-analyse kap. 10. Frå 01.01.2018 har eit interkommunalt selskap (kommunane Fjell, Sund og Øygarden) med namnet Øygarden brann og redning IKS tatt ansvar for beredskapen.

7.16.2 Rasfare

I aktsomhetskart frå NVE vises det et område nord for planområdet som potensiell område for snøskred, men NVE har ikkje gjort egne undersøkingar. Området er ikkje kartlagt når det gjeld snø- og steinskred. Generelt har ikkje Øygarden kommune vore spesielt utsett for ras. Rong har ikkje et landskap for store skredfarar. Planområdet er ikkje eit område kor det er sannsyn for snø- og steinskred, det er tynt lausmassedekke og stort sett fjell i dagen. Snømengdene på Rong er svært små. Når det gjeld steinprang er det enkelte låge bratte skrentar i planområdet jf. hellingskart (sjå figur 13). Steinsprang er rekna som ei svært sannsynleg hending, men fører normalt berre til mindre skader på vegnett og køyretøy. Det er ingen registrerte hendingar i eller nær planområdet. Sjå elles ROS-analyse kap. 10.



Figur 40 Registrert aktsomhetsområde/detalj/ Snøskred. Kjede: NVE

7.16.3 Flaumfare

Generelt er ikkje flaum eit stor problem i Øygarden. Rong er ikkje eit område kor det er sannsyn for flaum, det er ingen elvar eller større bekkar på Rong. Lokalt kan det likevel oppstå problem i samband med ekstrem nedbør/overvatn. Det er ingen registrerte hendingar i eller nær planområdet. Når det gjeld havstigning, springflo og stormflo; det er trulig berre naust og bygningar som ligg tett ved sjøen som kan ta skade. Sjå elles ROS-analyse kap. 10.

7.16.4 Overvatn

Området er småkupert og for det meste skrint. Det er ikkje del av eit større nedslagsfelt. Ved store nedbørmengder kan det verte lokale utfordringar med overvatn, særleg dersom ein ikkje tek omsyn til dette ved utbygging. Svarteviktjørna og daldraget ved Svartevikvegen kan vere områder som fordrøyer overvatn.

7.16.5 Vind

Sterk vind er vanleg i Øygarden, særleg frå sør-søraust om vinteren. Sterk vind kan skade teknisk infrastruktur og telenett. Bygningar på utsette område og høgdedrag er særleg utsette. Ved plassering av bygningar og uteplassar er det viktig å ta omsyn til vindforholda slik at ein får uteareal med gode letilhøve. Sotrabrua kan også verte stengt på grunn av vinden, men med det interkommunale beredskapssenter på Straume, medfører ikkje stengd Sotrabru dei store konsekvensar for beredskapen. Stenging av fv. 561 mellom Straume og Rongøy kan i samband med dette ha større konsekvensar. Vidare kan vind vere ein utfordring som framtidige byggetiltak må handtere.

7.16.6 Potensielle forureiningskjelder

Det er ikkje lagringsplass for farlige stoff/spesialavfall nær opp til planområdet. Mogleg luftforureining vil vere frå trafikk, men trafikkmengda er forholdsvis låg og vind og topografi gjer at det ikkje vert opphopingar av forureina luft. Bergartane er stort sett ulike typar gneis og det er ein viss fare for radonstråling. Radonstråling vert ivareteke i byggeforskrifta. Sjå elles ROS-analyse kap. 10.

7.16.7 Ulukkerisiko

Trafikk og særskilt ein gjennomkøyringsveg med ein del lokaltrafikk på tvers har alltid ein viss ulukkerisiko knytt til seg. Det er registrert fleire ulukker knytt til vegsystemet.

8 SKILDRINGAR AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

I prosessen med utarbeiding av områdeplanen har det vore fleire prinsipielle drøftingar. Rong si rolle som kommunesenter/lokalsenter og den store konsentrasjonen av offentlege tenester på austsida av fv. 561 og handelskonsentrasjon på vestsida har vore blant dei viktigaste. Det har vore drøftingar av alternativ for lokalisering av idretts- og symjehall og kulturhus, bustader, næring, barnehage og fotballbane. Mengda nye bustader og val mellom ulike formål har og vore drøfta. Ulike vegløyser og ein eventuell bussterminal har vore prøvd ut samt ulike val av miljøgate.

Dei fysiske karakteristikkar som nærleik til sjøen, koller med lyng og kystfuru og tydelege daldrag med grasmark har blitt løftet fram og gitt føringar for plangrepet.



Figur 41 Tidlige drøftingar om lokalisering av funksjonar og miljøgatealternativ

8.2 Målsetting og utviklingsgrep

Formålet med områdereguleringsplanen er å leggje til rette for stadutvikling som styrkar lokalsenteret Rong med fleire funksjonar, variert arealbruk og betre samferdselsstruktur, samt aukar aktiviteten, betrar folkehelsa, betre kontakt med sjøen og tilgrensande grøne kvalitetar.

I planen skal følgjande 3 utviklingsgrep for Rong sikre at målsettinga vert oppnådd:

- **Aktivisering av strandsona** for å vende identiteten attende til sjøen og tilføre fleire kvalitetar til kommunedelsenteret
- **Eit nett av stiar** og gangveggar som bind dei sentrale delane av Rong saman og gjer både kvardagsreiser og fritidsturar lettare å gjere til fots.
- **Miljøgate** på tvers av fv. 561 for å binde saman aust- og vestsida på Rong

Aktivering av strandsona

Øygarden er en kystkommune som tidligere var avhengig av sjøen og var vendt mot sjøen. I dag har sjøen omtrent berre rekreativ verdi og strandsona i sentrum er lite nytta. Rong er utbygd med tilkomst via vegen som fokus og med unntak av fin utsikt frå nokre av bygningane, har ikkje stadstrukturen eller bygningane eit forhold til sjøen. Planen legg til rette for beding, rekreasjon og båtliv langs stranden i to parkar og ei småbåthamn med gjestebrygge. Ein strandpromenade eller kyststi vil gje betre høve til å bevege seg langs sjøen og nye bustader vil ved sjø i sentrum gje meir aktivitet langs kystline, gje sosial kontroll og auke kjensla av tryggleik i eit område som i dag er aude. Ternholmbukta er planlagt for auka bruk av strandsona. Med å opne opp med parkdrag, vil sjøen og vere meir til stades i sentrum.



Figur 42 Stavanger øst



Figur 43 Åmøy hamn i Stavanger. Foto: amoyhavn.no



Figur 44 Hellåga rasteplass Helgelandskysten.
Landskapsfabrikk/JW.



Figur 45 Håhammeren bru og tunnelveg. Multiconsult



Figur 46 Sykkel- og skatepark på Voss. Foto: Svein
Ulvund



Figur 47 Baneheia, Kristiansand. Foto: Svein Magne Fredriksen

Nett av stiar

Øygarden er i dag bilbasert. Det er mykje pga. lange avstandar, men og fordi det er lite tilrettelagt for mjuke trafikantar. Planen foreslår eit nett av stiar og gangvegar som saman med fortau, gang- og sykkelvegar gjer det lettare og meir fristande å sykle og gå i Rongområdet for dei som har høve til det. Delar av nettet vil vere universelt utforma, men nokre stiar/snarveger vil vere best egna for dei som er ført til beins. Nettet av stiar og gangvegar vil vere nyttig for ferdsel mellom målpunkt i Rong, men og for trening og turar på fritida. Etablering av desse vil vere viktige i kommunen si satsing på betre folkehelse. Stiane må kople aktivitetsområde, møteplassar og målpunkt.



Figur 48 Nett av stiar (grøne) og gangvegar (raude).



Figur 49 Lysakerelva Oslo. Foto: Ecotrail



Figur 50 Håhammeren bru og turveg, Stavanger.



Figur 51 Utsiktssti på Eldhusøya, Atlanterhavsvegen. Ved Ghilardi & Hellsten Arkitektur



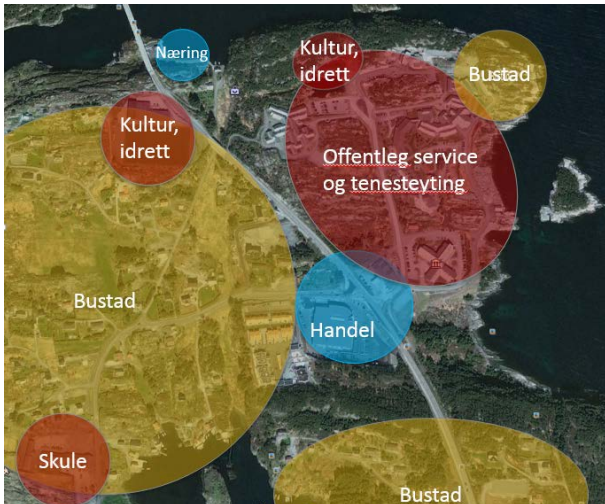
Figur 52 Terna barnehage. Foto: Multiconsult



Figur 53 Sti mellom Tjødabakken og Ternholmvegen.

Miljøgate

I dag er Rong delt av fv. 561 og todelinga er tydeleg med offentlig service på austsida og handel og bustader på vestsida. Planen foreslår meir bustader på austsida og betrar kommunikasjonen på tvers. Sentrum skal fortettast og nye bygg rundt rundkøyringa og miljøgata skal tydeleggjere sentrum og miljøgate.



Figur 54 Prinsipp for funksjonsplassering i Rong.



Figur 55 Konsept miljøgate på tvers av fv. 561



Figur 56 Bygg definerer gaterom, St Olavs plass, Oslo.



Figur 57 Rundkøyring med gang og sykkelveg, Nederland.



Figur 58 Kvalitetar i ei miljøgate, Pilestredet Park, Oslo. In Situ AS landskapsarkitektar

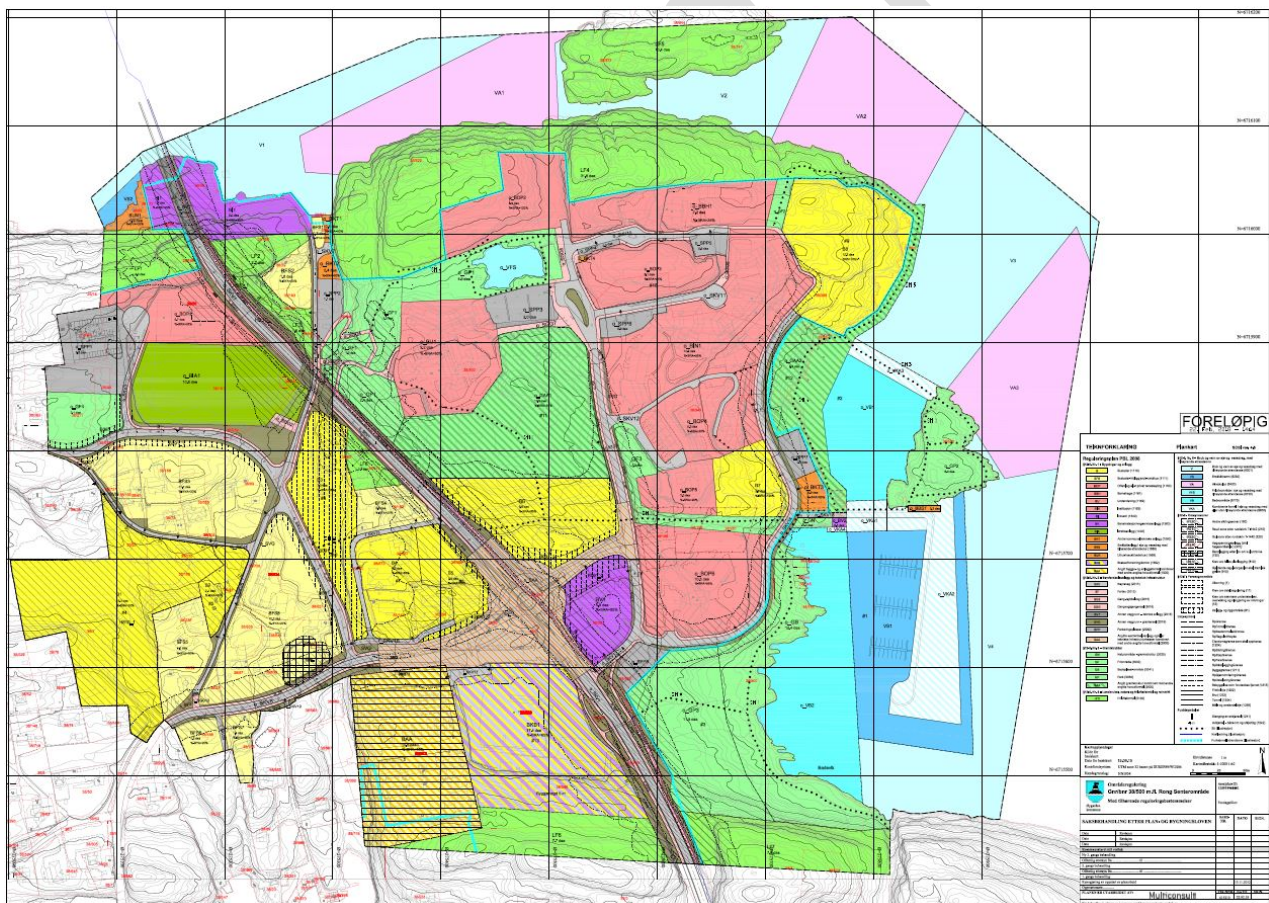


Figur 59 Miljøgate Stord. Kjelde: [www. Stordnytt.no](http://www.Stordnytt.no).

8.3 Planlagt arealbruk

Rong områdeplan er ein kompleks sentrumsplan med mange formål med tilhøyrande føresegner. Planen sett av områder til:

- Byggeområder til bustader, offentlige og allmenntnyttige bygg, forretningar og næring kommunaltekniske bygg og idrettsanlegg. Det er både felt til nybygg og endringar i eksisterande områder.
- Grønstruktur (inkludert LNF områder) med fleire grader av opparbeiding og tilrettelegging for aktivitet. Eit nett av stiar knyter byggeområda og grønstruktur saman Strandsona er aktivert gjennom bygging, strandsti, badeområde og småbåthamn. Skjellokalitetane er tatt med så langt dei er innanfor plangrensa.
- Vegar for køyrande, syklande og gåande - både nye vegar, flytting av veg, betring 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 vegkryss, kulturminne og føresegnsområde.



Figur 60 Plankart for Rong områdeplan

Tabell 3 Planen legg til rette for formål som beskrevet i følgende arealoversikt:

Arealtebell	
§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg	Areal (daa)
Andre kommunaltekniske anlegg (4)	1.4
Angitt bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)	15.6
Barnehage (BBH)	7.2
Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV1-2)	4.9
Bustad/forretning/kontor(BKB1)	17.4
Bustader (B1-B8)	64.2
Bustader-frittliggende-småhus (BSF1 - BFS8)	35.2
Idrettsanlegg (BIA)	10.6
Industri (BI)	6.4
Institusjon (BIN)	14.9
Offentleg eller privat tenesteyting (BOP-1-6)	38.5
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)	0.2
Undervisning (BU)	9.2
Uthus/naust/badehus (BUN)	0.9
Sum areal denne kategori:	226.5
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovedformål (SAA)	12.7
Annan veggrunn - grøntareal (SVG)	15.7
Annan veggrunn – teknisk anlegg (SVT)	1.2
Fortau (SF)	6.7
Gang-/sykkelveg (SGS)	2.8
Gangveg/gangareal (SGG)	3.3
Køyreveg (22)	23
Parkeringsplassar (SPP)	12
Sum areal denne kategori:	77.5
§12-5. Nr. 3 – Grønstruktur	Areal (daa)
Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)	26.7
Badeplass/-område (GB)	12.4
Friområde (GF)	14.2
Naturområde – grønstruktur (GN)	0.3
Park (GP)	22.1
Sum areal denne kategori:	75.5
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift	Areal (daa)
Friluftformål (LF)	66.8
Sum areal denne kategori:	66.8
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Areal (daa)
Akvakultur (VA)	47.4
Badeområde (VB)	23.5
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)	74.3
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)	1.7
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone (VKA)	11.3
Småbåthamn (VS)	15.2
Sum areal denne kategori:	173.4
Totalt alle kategoriar: 619.8	

8.4 Formål knytt til bygninger og anlegg

8.4.1 Type bygninger og anlegg

Byggeformåla i planen er:

- Bustad (BFS 1-8, B 1-8)
- Offentleg og privat tenesteyting (BOP 1-6, BBH 1, BU, BIN)
- Næring (BI, BV)
- Idrettsanlegg (BIA)
- Andre bygg (BKT, BSS, BUN)
- Kombinerte formål (BKB 1, BAA)

Bustad

Bustadtypene skal supplere dagens bustadstruktur på Rongøy med fleire leilegheiter og rekkehus. Det er vist eit nytt bustadfelt (B8) langs sjøen i vest for å aktivere strandsona. Bustadfeltet nord for rådhuset (B7) og nord for rundkøyringa (B6) supplerer dei offentlege tenestetilboda på austsida av vegen. På vestsida av fylkesvegen er det fortetting og supplering av eksisterande bustadområde (BFS 1-8 og B 1-5. Det er lagt opp til fortetting og nybygging langs miljøgata (B 4, B 5 og B 6). Eitt bustadhus må rivast.

Planen regulerer 2 typar bustadformål

- Frittliggjande småhus BFS 1– 8 er utbygde område med varierende potensiale for fortetting.
- Bustadar B 1-8 er felt som kan byggast med rekkehus eller blokker.



Figur 61 Lokalisering av nye bustadområde

Byggegrenser skal setjast i detaljplan for nye eller endra felt. Det er vist byggegrense langs fylkesvegen (30m frå senterline veg). Unntak vert rundt rundkøyring der byggegrensen vert mindre med føresetnad tett utbygging og langs sjø for å sikre desse i vidare planlegging. Byggehøgder er sett i føresegnene, men kan justerast i detaljplan. Byggegrense mot sjø er fastsett på plankartet som funksjonell strandsone.

Offentleg eller privat tenesteyting

Dei offentlege eller private tilboda innan tenesteyting vert regulert med dagens formål for dei eksisterande tilboda. 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 desse områda.



Figur 62 Illustrasjon av Idrett- og kulturhus prosjektert av Asplan Viak. Kjelde: Asplan Viak

Næring

Området i nord ved under brua er satt til industriområdet (BI1). Bensinstasjonen (BV1) er tilpassa tilgjengeleg areal mellom vegane. Tilkomst vert frå ny arm i rundkøyringa og via Tjødnarvegen.

Kombinerte byggeformål

Rong senter er regulert som bustad, forretning og kontor (BKB 1) i tråd med dagens bruk med høve for utvidingar. Kombinert formål BAA er et ferdig utbygd område der gjeldande reguleringsplan gjeld.

Småbåthamn

Sør for Ternholmen er det sett av areal til småbåthamn. Ein molo skal gje livd for båthamna.

Utnytting og byggehøgde

Byggeområda kan utnyttast innanfor følgjande rammer:

Tabell 4 Utnytting og byggehøgd

Felt	Areal (daa)	% BYA	Maks byggehøgd	Estimat tal einingar a 150m ²	Estimat BYA m ²	Tal einingar i dag	Bygget i dag BYA m ²	Nye einingar a 150m ²	Nye BYA m ²
BFS1	0,3	45%BYA	6,4 m mønehøgde Maks. 2. etasjar	1	130	1	125	0	0
BFS 2	1,8	20%BYA	6,4 m gesimshøgd / 9,6 m mønehøgd Maks 3 etasjar	2	360	1	250	1	110
BFS3	11,7	20%BYA	6,4 m gesimshøgd / 9,6 m mønehøgd Maks 3 etasjar	10	2334	5	1280	5	1054
BFS4	2,3	20%BYA	6,4 m gesimshøgd / 9,6 m mønehøgd Maks 3 etasjar	3	460	1	306	2	154
BFS5	4,1	20%BYA	6,4 m gesimshøgd / 9,6 m mønehøgd Maks 3 etasjar	5	820	2	471	3	349
BFS6	1,3	20%BYA	6,4 m gesimshøgd / 9,6 m mønehøgd Maks. 3 etasjar	1	260	0	0	1	260
BFS7	1,4	20%BYA	6,4 m gesimshøgd / 9,6 m mønehøgd Maks. 3 etasjar	1	280	1	194	0	194
BFS8	12,3	20%BYA	6,4 m gesimshøgd / 9,6 m mønehøgd Maks. 3 etasjar	10	2460	8	1603	2	857
ANTALL NYE BUSTADER									14
Felt	Areal (daa)	% BRA	Maks byggehøgd	Estimat tal einingar a 100m ²	Estimat BRA m ²				
B1+B2	21,4	30%BRA	6,4 m gesimshøgd / 9,6 m mønehøgd Maks 3 et.	46	6420				
B3	7,3	85%BRA	16 m mønehøgd Maks. 4. et. + tilbaketrekt 5. et.	45	7300				
B4	6,2	85%BRA	16 m mønehøgd Maks. 4. et. + tilbaketrekt 5. et.	38	5270				
B5	3,6	85 %BRA	Kote 32 m.o.h., maks. 4 et. + tilbaketrekt 5. et	22	3060				
B6	9,6	85% BRA	Kote 32 m.o.h., maks. 4 et. + tilbaketrekt 5. et	60	8160				
B7	3,9	120%BRA	Kote +19 m.o.h., maks. 4 et. + tilbaketrekt 5. et	34	4680				
B8	12,2	120 %BRA	Kote + 23 m.o.h., maks. 4 et. +tilbaketrekt 5. et	106	14640				
BAA	15,6	65 %BRA	9,6 m byggehøgde						
TAL NYE BUSTADER									351
Felt	Areal (daa)	% BRA/BYA	Maks byggehøgd	Estimat BRA m ²	Bygget i dag BRA m ²	Nye BRA m ²			
BOP1	5,7	35 %BRA	12 m byggehøgd	1995	1728	267			
BOP2	9,3	120 %BRA	16 m byggehøgd	11130	10800	330			
BOP3	6,3	65 %BRA	12 m byggehøgd	4074		4074			
BOP4	6,3	20 %BRA	16 m byggehøgd	1260	741	519			
BOP5	3,0	65 %BRA	16 m byggehøgd	1950	485	1465			
BOP6	10,5	65 %BRA	16 m byggehøgd	6825	5629	1196			
BBH1	7,2	35 %BRA	12 m byggehøgd	2520	806	1714			
BU1	9,2	80 %BRA	16 m byggehøgd	7368	3340	4028			
BIN1	14,9	65 %BRA	12 m byggehøgd	9685	6275	3410			
B11	6,4	45 %BRA	12 m byggehøgd	2880	1259	1621			
BV1	4,8	65 %BRA	12 m byggehøgd	3120	1202	1918			
BIA1	10,6								
BKT1	0,1	80 %BRA	3,2m byggehøgd	80					
BKT2	0,4	80 %BRA	6,4m byggehøgd	320					
BKT3	0,9	80 %BRA	6,4m byggehøgd	720					
BBS1	0,2	65 %BRA	6,4 m byggehøgd	130					
BUN1	0,9	35 %BYA	5,5 m byggehøgd	301					
BKB1	17,4	65 %BRA	5 m byggehøgd	11310	9200 = (næring 7980) (bustad 1310)	2110			
Total nye BRA 22652 m²									

Referanseverdier som brukes for utrekning av totalt tal på nye bustader er:

- Gjennomsnitt bruksareal:
 - **BFS** per buening: 150 m²
 - **B** per buening: 100 m²
- Areal per parkeringsplass (bil): 25 m². Tal på parkeringsplassar jf. føresegner:
 - **BFS**: 2 parkeringsplass per buening
 - **B**: 1,5 parkeringsplass per buening

8.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk 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 hovudformål SAA)

Køyreveg og Fortau/ Gang- og sykkelveg

Områdeplanen legg til rette for utbetring av vegstandard og tilhøve. Den største endringa er ny rundkøyring i krysset mellom Fv. 561 og Fv. 226. Rundkøyring er planlagt nord for dagens kryss og erstattar den. Fv. 561 Rongvegen / Myråsvegen er òg regulert med tosidig gang- og sykkelveg på mesteparten av vegstrekket. Fv. 226 Nygardsvegen/Tjødnarvegen på tvers av Fv. 561 er regulert som miljøgate (SAA kombinert formål med veg, fortau, gang- og sykkelveg og anna hovudformål) gjennom sentrum med tosidig fortau. Fortaua ligg og langs rundkøyringa. Veggeometrien er vist (med diameter for rundkøyring 32 meter), men veganlegget skal detaljerast i byggeplan.

Nokre av dei eksisterande vegane er regulerte i samsvar med dagens standard.

Fortau, gangvegar og gang- og sykkelvegar følgjer køyrevegane. Stiane går gjennom byggefelt eller grøntområde.

Vegstandaren på veganlegg som er nye eller endra er etter vegnormal N100 og V121 og er som følger:

Områdenamn	Normalprofil	Særskilte krav
O_SKF Del av Nygardsvegen, del av Tjødnarvegen, rundkøyring og del av fylkesveg	Rundkøyring: diameter 32 m Se O_SKV 1, O_SKV 8 og O_SKV 9 U-Hø2 6,5 meter (Skal tilpassast eksisterande fylkesveg som er mellom 6m og 6,5 meter brei)	Miljøgate
O_SKV 1 Rongøyvegen, Fv 561 11000	U-Hø2 6,5 meter Gang- og sykkelveg 3m Kørefelt 2,75m + skulder 0,5m Kørefelt 2,75m + skulder 0,5m Fortau 3m	0,4m rekkverksareal begge sider Forlenging av undergang v/pr. 680 må detaljprosjekterast. Ny mur ved undergang må detaljprosjekterast.
O_SKV 2 Ny samleveg til idrettsområdet 22000	Sa1 Fortau 2,5m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m	Tilpassast eks. veg (O_SKV 8) i ca. pr. 175 Tilpassast eks. veg (O_SKV 5) i ca. pr. 160 Tilpassast eks. veg (O_SKV 6) i ca. pr. 180
O_SKV 3 Tilkomstveg til Kulturhuset 23000	A1 Kørefelt 1,75m Kørefelt 1,75m Snusløyfe for buss	Tilpassast ny veg (O_SKV 2) i ca. pr. 335
O_SKV 4 Hanelen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3m	
O_SKV 5 Svarteviksvegen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3m	Tilpassast ny veg (O_SKV 2) i ca. pr. 160
O_SKV 6 Svarteviksvegen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3m	Tilpassast ny veg (O_SKV 2) i ca. pr. 180
SKV 7 Svarteviksvegen	Snuhammar	
O_SKV 8 Nygardsvegen Fv 226 42000	Sa2 Fortau 3m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Fortau 3m	Eksisterande veg, tilpassast O_SKF i ca.pr. 200
O_SKV 9 Tjødnarvegen 42000	Sa2 Fortau 2,5m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Kørefelt 2,75m + skulder 0,25m Fortau 2,5m	Eksisterande veg, tilpassast O_SKF i ca.pr. 456
O_SKV 10	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3,5m	
O_SKV 11	Eksisterande veg Vegbredde ca. 4m	
O_SKV 12	Eksisterande veg Vegbredde ca. 3m – 3,5m	
O_SKV 13 Tjødnarvegen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 6m	
O_SKV 14 Ternholmvegen og del av Tjødnarvegen	Eksisterande veg Vegbredde ca. 5m Vegbredde ca. 6m	
F_SKV 15	Eksisterande veg	Eksisterande tilkomstveg, tilpassast F_SKV 16
F_SKV 16	Eksisterande veg	Eksisterande tilkomstveg, tilpassast O_SKV 2
F_SKV 17	Eksisterande veg	Ny avkøyrsløse til Rong senter/Arsettunet
F_SKV 18	Eksisterande veg	Ny avkøyrsløse til BKB2
O_SPP1	Parkeringsplass	

Prefikset O_ står for offentlig veg, mens prefikset F_ står for fellesveg

Parkering/garasje

For dei fleste byggeformåla skal parkering løysast i detaljreguleringa. For Idretts- og symjehall og kulturhus vert parkering løyst i byggesaken. Det er sett av eitt nytt parkeringsareal som ei utviding av dagens parkering til barnehagen.

Parkeringskrava i føresegnene er i samsvar med krav i kommuneplanen når det gjeld bilparkering. Det er også krav om at 5% av parkeringa i bustadområde og 10% på offentlege- og ålmenne formål skal setjast av til rørslehemma. Det er i tillegg sett krav til sykkelparkering til alle byggeformål.

Varelevering

Varelevering vert løyst i detaljreguleringane.

Annan veggrunn

Anna veggrunn skal ferdigstillast med ein parkmessig opparbeiding der det ligg til rette for det og ferdigstillast saman med veganlegget.

8.4.3 Grønstruktur

Grønformåla i planen er:

- Naturområde (GN)
- Friområde (GF 1-3)
- Badeplass (GB)
- Park (GP 1-3)
- Grønstruktur kombinert med andre hovudformål (GAA1-2)
- Friluftsmål (LF 1-8)

Områdeplanen regulerer hovudgrønstrukturen i området. Åsane i nord, Svartevikhøyene, og åsane i sør, Arseta, er i hovudsak satt av som viktige grønne landskapsdrag. Det er regulert eit nett av stiar som bind saman dei ulike byggeområda. Det er ein sti som går frå Arseta langs sjøen gjennom badeområdet, forbi småbåthamna og gjennom det nye bustadområdet, via barnehagen, idrettshallen og ned i dalen ved Svartevikvegen. Den er ein del av den lange stien som går langs stranden på største delen av Rongøy i kommunedelplanen for Rongøy. Det er to andre stiaksar på tvers. Den eine går frå Ternholm (på molo) via bustadområdet nord for rådhuset og bustadområdet nord for rundkøyinga. Den andre stien går frå badeplassen i Ternholmbukta via parken og undergangen til Rong senter.

Parken ved Svarteviktjørna (o_GP1) vert opparbeidd som ein del av ny idrettshall.

Parken innanfor Ternholmen kan opparbeidast til bade- og aktivitetsområde.

Parken sør for Rådhuset –Fjordparken (o_GP 3 og o_GB) skal opparbeidast med gode kvalitetar og visuelt binde saman Rong sentrum med sjøen og stranden.

Det kombinerte grønt og byggeformålet sør og aust for ungdomskulen vil gje eit mangfaldig og godt fritidsområde rundt skulen som kan utviklast vidare til eit nærmiljøområde med varierte tilbod både innandørs og utandørs.

Detaljer i utforming og innhald vil verte avklara i detaljplanar og enkeltsaker. Det er krav om god universell utforming og sykkelparkering.

8.4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Dei to viktige åsryggane i sør og nord er i hovudsak satt av til friluftsmål for sikre dei som rekerasjonsområde og landskapselement.

8.4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Sjøareala er regulert til fylgjande formål i planen:

- Bruk og verv av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V 1-5)
- Småbåthamn (VS)
- Akvakultur (VA 1-3)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)
- Badeområde (VB 1-2)
- Kombinerte formål i sjø (VKA 1-3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er det generelle sjøområdet som er opent for fleirbruk. Småbåthamna er sør for Ternholmen og er skjerma for bølger av ein molo mot aust. Utriggara er berre illustrert og ikkje førande for utforminga av småbåthamna. Akvakulturområda visar eksisterande konsesjonar og gjev ikkje rom for større anlegg enn det føreligg løyver for. Friluftsområde i sjø og vassdrag er Svarteviktjørna som inngår i parkområdet mellom ungdomskulen og idrettshallen. Det er regulert to badeområder på austsida, eit innanfor Ternholmen og eit lenger sør i Ternholmbukta og innanfor småbåthamna. Moloane og bølgedemparen ved badeområda og småbåthamna er regulert som kombinerte formål i sjø og skal gje livd og betre forhold for badande og båtfolket. VKA 1 og VKA 3 skal kunne nyttast som tilkomst til Ternholmen og småbåthamna.

8.4.6 Omsynssoner

- Sikringssone; Frisikt (H140)
- Andre sikringssone; Høgspenkabel i grøft (H190_1)
- Støysone (H210 og H220)
- Faresone; Høgspenkabel i grøft (H370)
- Bandleggingssone; Lov om kulturminne (H730)
- Gjennomføringssone; Krav om felles planlegging (H810_1)
- Detaljeringssone (H910_1)

Frisiktsonene skal sikre at trafikantar får god oversikt i alle kryss og ved avkøyrslar. Høgspenkabelen langs fv. 561 har både sikringssone og faresone med føresegnar om bl.a. sprenging og graving som er vidareført frå reguleringa av høgspenkabelen. Areal som er vesentleg utsatt for trafikkstøy som følgje av plantiltak er vist i plankartet. Planføresegnar sikrar at ved tiltak, trafikkstøynivå skal vere i tråd med retningsline for behandling av støy i arealplaner (T1442). Buplassen frå steinalder og jernalder i B 3 er bandlagt etter kulturminnelova. Gjennomføringssonen med krav felles planlegging gjelder for felt med krav om detaljplanlegging der areal ligg nær kvarandre og som er avhengig av kvarandre sine løysingar.

8.4.7 Føresegnområde

- Føresegnområde; utforming #1-3. Føresegnområda for utforming sikrar at området ved prosjektering og utføring av tiltak får ein tydeleg visuell identitet og heilskapleg arkitektonisk utforming.
- Krav om detaljregulering # 4-13. Det er krav om at fleire av felta skal detaljplanleggast før dei kan verte utbygd; dette gjeld B1-5, B8, BOP3, o_GAA1, og for nye bueningar i BKB1.
- Rigg og anleggsområde. Ved veganleggsarbeid trengs ofte plass utover det som skal byggast og planen viser fleire område som kan nyttast til mellombelse rigg- og anleggsområder i byggefasen av veganlegg.

8.5 Bustadmiljø og kvalitetar

Planens føresegner stiller krav om at Rong skal utviklast til ein gangbasert tettstad. Ein variert, god og trygg oppleving frå gateplan skal etter planens krav vere hovudpremiss for plassering, utforming og kvalitative val av infrastruktur, uterom (herunder gater, areal for gonge og sykling, torg/plassar og felles uteareal), bygningar og vegetasjon. Dette gjeld både for detaljplanar og byggetiltak. Planen legg også opp til å supplere dagens typologiar av bustader med fleire leilegheiter, rekkehus og blokkar. Intensjonen har vore å gje Rong eit meir variert bustadmasse, noko som kan gje en meir variert samansetning av befolkningsgrupper. Planen legger også opp til utarbeiding av et stinett som binder saman grønområda og rekreasjonsområda. Det vert lagt til rette for nærleik til sjø og strandsone med badeplass og småbåthamn.

8.6 Støytilhøve

For områdeplanen er det utarbeidet eitt støysonkart (sjå punkt 9.9 - figur 63). Støyreducerende tiltak må etter områdeplanen utreiast i detaljplaner og enkeltsaker. Områdeplanen stiller krav til at trafikkstøyforhold i planområdet skal etter at tiltak er gjennomført ligge innanfor akseptable grenseverdier for støy jf. Retningsliner for behandling av støy i arealplaner (T1442) og gjeldande byggt teknisk forskrift.

8.7 Terreng, landskap og estetikk

Åsane i nord og sør er regulert til grønt og dei er viktige og markerte landskapstrekk i området. Det kupert landskapet med sine mange knausar gjer at tiltaka for det meste får verknad på opplevinga av landskapet. Til dømes vil idretts- og symjehallen og kulturhuset krevje sprenging i Svartevikhøyen og fylling i Svarteviktjørnet, men det vil berre vere synleg frå dei nærliggande områda. Felta som ligg nær sjøen, spesielt B8, vil gje meir fjernverknad og prosjekteringa må ta omsyn til landskap og terreng og velje løysingar som minimerar sprenging. Det er difor sett krav til at dette skal takast omsyn til i detaljplanlegginga.

8.8 Naturmangfald

Planen har ubetydeleg konsekvensar på naturmangfaldet i planområdet. Sjå kapittel 9.3.1.

8.9 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 byggeforbod 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.

8.10 Overordna planar og retningsliner

Planen har fortetting som mål og aukar tal på bustader og arbeidsplassar i sentrum, samt betrar infrastrukturen for gåande og syklande. Det er også planlagt for miljøgate i sentrum i samsvar med RPR for samordna areal- og transportplanlegging og fylkesplanane for klima, for regional transport, folkehelse og attraktive senter. Nettet av stiar og vegar for gåande og syklande, 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 fylkesplan for folkehelse vektlegger.

Planen er i samsvar med kommuneplanen som viser området som sentrum. Regulering av småbåthamn og badeområde på austsida er og vidareført. Føresegnene bygger vidare på føresegnene frå kommuneplanen.

Hovudplan for vatn og økonomiplanen visar at det er naudsynt med eit høgdebasseng/reint vassbasseng i Rong området for å sikre forsyningstryggleik for Rong/Toftøy. Det kan vere fleire aktuelle plasseringar og dette vil måtte avklarast i forprosjektet til høgdebassenget. Prosjektet er svært viktig og kommunen vil vera

positiv til plassering og innpassing i arealplanane sjølv om det ikkje vert teke stilling til plassering i denne planen.

8.11 Krav til utbyggingsrekkefølge

8.11.1 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrava til parkering, vegar og stiar er for å sikre gjennomføring og dei er fordelt etter kor dei naturleg høyrer heime. Krava er som følgjer i tabellen 5:

Tabell 5 Rekkefølgekrav

Felt	Krav
BFS3	Del av o_SKV2
BFS4	Del av o_SKV2 f_SKV15 og del av f_SKV16
BFS8	Del av o_SKV2, del av o_SKV8 og stenging av SKV5 mot Nygardsvegen (o_SKV8)
BOP1	o_SKV 2-3, o_SPP1 og o_SGG2
BOP2	o_SGG6, del av o_SKV10. Sti 6
BOP3	o_SF og o_SKV9
BOP4	o_SF og del av o_SKV9
BOP5	o_SF og del av o_SKV9
BOP6	o_SF, del av o_SKV13 og del av o_SKV14
BU1	o_SGG3-5 og o_SGG7
BIN1	o_SF, del av o_SKV9, o_SKV11 og o_SGG 8-9
B1-2	Del av o_SKV2, del av o_SKV8 og stenging av SKV5 mot Nygardsvegen (o_SKV8)
B3	Del av o_SKV2, del av o_SKV8 og del av o_SKV6. Sti 8
B4-B5	o_SF, f_SKV15 og f_SKV16
B6	o_SF og del av o_SKV9 Sti 7
B7	o_SF, del av o_SKV13 og del av o_SKV14 Sti 10
B8	o_SAA, del av o_SKV13, o_SKV14 og o_SGG9. Sti 5
BAA	f_SKV17
BV1	o_SF, o_SKV13
BI1	o_SKV6 og del av o_SKV2
SPP2	o_SKV6 og del av o_SKV2
SPP8	o_SF og o_SGG11
BKB1	o_SF, f_SKV17, o_SGG10, o_SGS5
o_SAA	Flytting av busshaldeplass og stenging av o_SKV13 mot Rongøyvegen (o_SKV1). Torg som en del av o_SAA mellom rundkøyringa og BKB1
o_GAA2	Sti 4
O_VK3	Sti 3
O_VKA 1 og o_VK2	Sti 2
O_GP 3 og o_GB	Sti 1 og sti 9

Vidare er det generelt krav til skulekapasitet, handtering av overvatn og kommunaltekniske anlegg.

8.11.2 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 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.

9 KONSEKVENSAAR MED OMRÅDEPLANEN

9.1 Overordna planar og mål

9.1.1 Regional plan for folkehelse 2014-2025 – fleire gode levekår for alle

Gjennomføring av områdeplanens sine tiltak byggjer opp under visjon og mål i planen for folkehelse; «*Fleire gode leveår for alle*». Områdeplanen er i samsvar med planretningslinjer 1.3 om omsyn til universell utforming, og 2.1 - 2.7 om kvaliteten på lokalsamfunn, nærmiljø og bustad. Både universell utforming og trafikkstøy er godt ivaretatt i planføresegnene. Det er særleg gode tilbod av offentlege- og ålmenne tenester i Rong, mellom anna innan idrett og kultur. Planen regulerer fleire fortau, gang- og sykkelveggar og stiar som betre koplar desse tilbod og tenester. Kvardagstransporten vert lettare og gjev betre forhold til å velje føter eller sykkel som transportmiddel. Tilhøva for gåande og syklende, både for nyttereiser og fritidsreiser er forbetra. Å gå eller sykle korte eller lengre turar og rundar med ulike krav til fysikk og helse er mogleg. Stiane bind saman grøntområda og gjev god tilgang til rekreasjonsområda. Nærleiken til grøne områder, sjø og strandsone med badeplass og småbåthamn gjev gode bustadskvalitetar og gode høve til rekreasjon på sjøen. Planen legg også opp til at bustadområde skal planleggjast med varierte bustader slik at ulike behov vert dekkja og bustadtilbodet kan rette seg mot ulike alder- og befolkningsgrupper. Etablering av Fjordparken kan verte ein viktig samlingsstad som vil og få stor verdi i et folkehelseperspektiv.

9.1.2 Regional areal- og transportplan for bergensområdet (2017-2028)

Den regionale planens sine overordna mål er som følgjer: «*Bergensområdet skal vere ein berekraftig og konkurransedyktig vekstregion. Utbyggingsmønster og transportsystem skal gje effektiv utnytting av samfunnsressursar og infrastruktur. Samordna planlegging og eit klimavenleg utbyggingsmønster skal leggje til rette for at transportveksten skje i tråd med nullvekstmålet og at regional grøstruktur og kulturminneverdiar vert bevart. Det skal vere ein balansert fordeling av bustader og arbeidsplassar i bergensområdet.*»

Rong sentrum er i denne regionale planen definert som regional vekstzone. I hovudtrekk er tiltak i områdeplanen i samsvar med den regionale planens sine retningslinjene om arealbruk; herunder retningslinjer om senterstruktur og utbyggingsmønster (3), differensiert arealforvaltning (4), næringsareal og arbeidsplassar, bustadmiljø (5) og transport (7). Talet på bustader kan synast noko høgt, men det er oppfatta til å vera i tråd med føringar for å oppnå «nullvekstmålet», der konsentrasjon av utbygginga med bustad og næring i sentrumsområde samt tilrettelegging for mykje trafikantar og kollektiv er en føresetnad. Områdeplanen vurderast difor å gje god mål-oppnåing i samband med den regionale planens sine overordna mål.

9.1.3 Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015-2026)

Etter samanslåing av kommunane Fjell, Sund og Øygarden vil Rong endre status frå kommunesenter til lokalsenter, men tettstaden vil som lokalsenter fortsatt falle under retningslinjer og føresegnar i den regionale planen (i samsvar med retningslinje 1.4 for senterstruktur i Hordaland). Områdeplanen er òg i tråd med den regionale planen sine retningslinjer for attraktive sentrumsområder 2.1 og 2.2 om planprosess, og retningslinjer 2.3 og 2.4 om arealbruk. Øygarden kommune har hatt omfattande medverknad med de relevante aktørane (sjå kapittel 4.3 og 4.4). Det har vært gjort omfattande drøftingar og vurderingar av fleire alternative løysningar for ulike tema, med til dels utfordrande og motstridene omsyn. Særleg gjeld dette veg- og gang- og sykkelvegssystemet, lokalisering av offentleg tenester/næringsverksemd og utnytting/tetthet opp mot omsyn til grøne verdiar og stadskvaliteter. Områdeplanen legger opp til ein del tettare og meir konsentrert tettstadstrukturer med meir variert bustadstypar og betre fysisk kommunikasjon mellom offentleg tenester, næringsstilbod, rekreasjon- og sjøområder. Føresegnene stiller blant anna utformingskrav til aktive, opne bygningsfasadar på gateplan, og i samband med offentlege områder. Det er ikkje tillate med bustader lokalisert over 5. etasjar. Omsynet til universell utforming i offentlege områder (som park, leikeareal, miljøgate, molo, mv.) og kulturminneverdiane er ivaretekne gjennom sikring i planføresegnene og med omsynssoner i plankart.

Areal som kan brukast til forretning- og kontor er plassert innanfor sentrumsområdet og akseptabel gang- og sykkelavstand for heile Rongøy (1km for gåande og 5km for syklende); dette er og i samsvar med den regionale planen. Per i dag er det ca. 9200 m²-BRA utbygd i det kombinert feltet BKB1. Næring/detaljhandel i dette feltet utgjør i dag ca. 7890 m² BRA, mens bustad utgjør ca. 1310 m² BRA. Områdeplanen legger opp til ein auke i utbyggingskapasitet på ca. 2120 m² BRA i feltet. Dersom arealkapasiteten (som områdeplanen legger opp til) berre byggjast ut som detaljhandel, vil den samla detaljhandelsareal vere omtrent 10.000 m² BRA. Den regionale planen gir føringar for nytt eller samla bruksareal for detaljhandel som overstig 3000m² (jf. føresegn 4.1 for arealbruk av handel og kjøpesenter). Områdeplanen legger til grunn den regionale planen sitt krav om samtykke frå Fylkeskommunen som en føresetnad for ytterligere utbygging av detaljhandel.

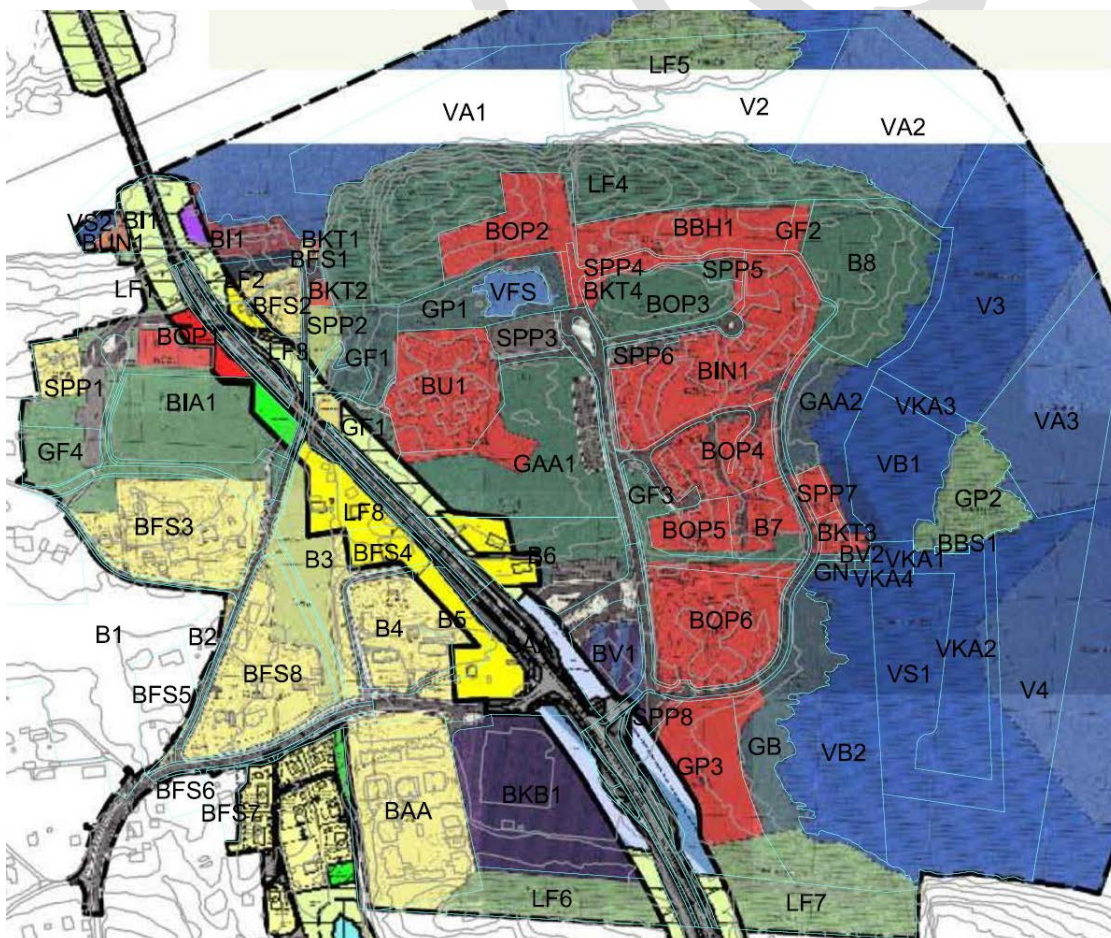
Vedkommande tema transport (jf. 5.1 - 5.12 i den regionale planen) er vegar i planen utarbeidd i tett samarbeid med Statens vegvesen med utgangspunkt i gjeldande vegnormalar. Gang- og sykkelareal er regulert til offentlig føremål. Det er stilt kvalitetskrav i utforming av gatemiljøet og det er sett av areal til kollektivhaldeplass sentralt i planområdet. Dessutan medfører etablering av miljøgate langs fv. 226 ein fartsreduksjon for gjennomfartstrafikken på den aktuelle strekningen langs fv.561.

9.1.4 Kommuneplanens si arealdel

Det er ingen avvik frå kommuneplanen si arealdel.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Planen erstattar gjeldande plan for området. Ny områdeplan har eit sterkare fortettingsfokus og aukar tilgjenge for mjuke trafikantar og betrar tilgjenge til strandareala. Reguleringsplanen for Arsettunet vert ikkje endra. Figur under viser gjeldande plan i farger og nytt planframlegg (i lyse blå strek).



Figur 63 Kartet visar gjeldande plan i farger og nytt planframlegg i lys blå strek.

9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

Planen legg til rette for fire utfyllingar i sjø og vatn. Det er regulert areal til molo sørover frå Ternholmen for å skjerme småbåthamna. Bølgjebrytaren vest frå Ternholmen inn mot land er for å skaffe le til badeområdet. Molo/fyllinga ut til søre Ternholmen er for å gje tilkomst til småbåthamna og vil gje tilgang til holmen som friområde. Det kombinerte grønområdet er fylt ut for å komme ut på djupare vatn og gje fleire moglege utnyttingar av landarealet til rekreasjon. Stien 5 framfor B8 kan sikrast ein betre trase ved at det vert mogleg å fylle litt ut i sjø.

Alle tiltaka vil betre rekreasjons- og fritidstilboda for folk på Rong. For dette er det en viktig premiss at tilpassinga til eksisterande terreng vert så skånsam som mogleg, og at kaifrontar, moloar og skjeringar ved gjennomføring vert utført med høg kvalitet.

9.3.1 Naturmangfaldet

Naturmangfaldet og konsekvensar av plantiltaket for naturmangfaldet har vere vurdert etter Naturmangfaldlova §§ 8 – 12.

Naturmangfold er i § 3 bokstav i) definert slik: «*naturmangfold: biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning*»

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget): *Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

Søk i databaser som Artsdatabanken og Naturbasen, samt synfaringar viser at det innanfor planområdet er fiskemåke og sild som er av stor forvaltningsinteresse. Det er og registrerte arter som er nær trua (NC) og sårbare (VU) raudlistearter. Det er to skjelsandlokalitetar i Ulvesundet som er registrert som utvalde naturtypar. Området sør for ungdomsskulen er område for fiskemåke, sjå kapittel 7.8 om Landbruk og naturverdiar. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å væra tilstrekkelig.

§ 9 (føre var prinsippet): *Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

Skjelsandlokalitetane vert ikkje påverka av planframlegget. Område for fiskemåke er sett av til kombinert grønt og byggeområde med fokus på areal til nytte for skulen. Ny arealbruk kan påverka artsområdet. Fiskemåke som art har nedgang i bestanden langs kysten og aukar i bynære områder grunna tilgang på mat.

§ 10 (økosystemtilnærming og samla belastning): *Vurderingen av samlet belastning skal gjøres ut fra kunnskap om påvirkninger fra tidligere inngrep i det aktuelle området, konsekvenser av det omsøkte tiltaket, samt konsekvenser av mulige framtidige tiltak. Dersom det er nødvendig, skal ikke vurderingen av mulige framtidige tiltak begrenses til egen sektor.*

I tettbygde og bynære områder har fiskemåke hekkeområda også på tak. Ytterlegare opparbeiding av skuleområdet der fiskemåke er registrert er ein konflikt. Ein vurderer likevel at endringa ikkje er av ein slik karakter at den vil fjerne grunnlaget for arten men at ein kan pårekna at fiskemåkene etablerer nye hekkeområder i nærleiken. Takareal på eksisterande og nye bygg kan verta nye hekkeområder for fiskemåker.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver): *Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

Ein vurderer ikkje at planens tiltak medfører miljøforringingar som kostnadmessig skal takast av tiltakshavar.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder): *For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidlige, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

Planen sine tiltak er vurdert til ikkje å medføre irreversible skadar på naturmangfoldet.

Konsekvensvurdering

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

9.4 Terreng- og 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 i utforming av tiltak og landskapstilpassing vil dempe verknaden. Høg kvalitet i tiltaka si utforming og materialval er ein føresetnad for å kunne oppnå eit fornya og attraktivt uttrykk av Rong si sjøside.

Idretts- og symjehallen og kulturhuset vil endre situasjonen nord for skulen. Ved gjennomføring av planen vil terrenginngrep og utforming av bygningane og parkeringsplassen i området avgjere korleis området vil verte.

Rundkøyringa, 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 rundkøyringa kan gje Rong eit tydelegare tettstadsprege.

9.5 Verknader for naboar og interessemotsetnader

Fortettingsområda med frittliggande småhus, BFS 1-8, opnar for tettare utbygging noko som kan få verknader for naboar. Det er viktig å ta desse på alvor i sakshandsaminga når tiltaka vert aktuelle.

Bustadfelta B3-B8 kan utnyttast tettare og for naboar kan det bety store endringar. Det er krav om detaljplan for B3-B6 og B8. Detaljplanane må drøfte konsekvensar for naboar og minimere ulempene. Ved søknad om byggetiltak må dette og gjerast greie for.

Bustadfelt B8 har høgderegulering slik at bygningane i feltet ikkje skal stenge siktliner mot sjøen for bygningane bak. Det er likevel viktig at detaljplanen for dette feltet drøftar strukturen på de nye bygningane i forhold til dei bakanforliggande bygningane.

Rundkøyringa og miljøgata vil endre innkøyringsforholda til bensinstasjonen.

Bustadeigedomen på gnr. 38, bnr. 32 må verte innløyst og rivast for å bygge rundkøyringa og vestre del av miljøgata.

På eigedomen med bustadhus på gnr. 38 bnr. 171 er det ikkje oppnådd tilfredstillande tilkomstforhold. Ved nokre utbetringar av avkjørsel og tilleggskjøp av areal slik at ein kan snu bilen på eigen eigedom, kan dagens situasjon med køyring på gang- og sykkelveg akseptertast for noverande bustad. Det vert ikkje tillate

med utvida bruk av avkøyrse eller nye eller vesentlege endringar på bygg. Eigedommen vert avsett til friluftsførmål.

9.6 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet

Nye areal til byggeførmål vert i dag ikkje nytta av born og unge. 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 beding, rekreasjon og friluftsliv på sjøen for born og unge.

9.7 Universell utforming og tilgjenge

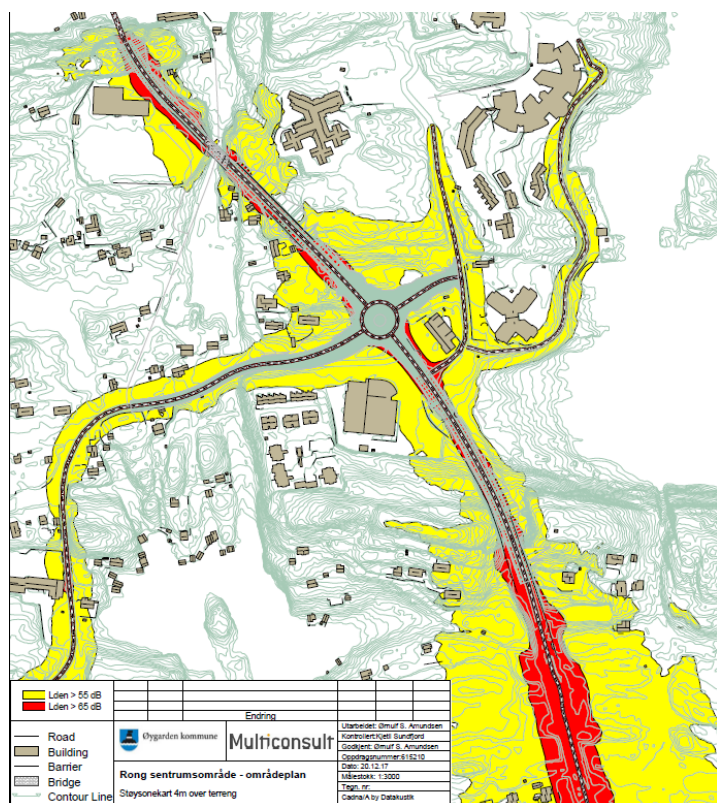
Terrenget og ynskje om snarvegar er dei største grunnane til at det ikkje er universell tilgjenge over alt i planframlegget. Forholda vert betre enn i dag med eit større nett av fortau, gang- og sykkelvegar. Det er krav om universell utforming til dei nye byggetiltaka.

9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Etter plantiltaket vil dei fleste vegane vert betre. Dette gjeld særleg infrastrukturen for mjuke trafikantar. Det er trong for nokre nye vegar. Planen legg til rette for ny veg og parkering til idrettsområdet og reduserer tall på vegkryss til fv. 561. Det vil i anleggsperioden, særleg ved bygging av rundkøyringa og miljøgata, verte mellombelse trafikklysingar som må handterst i byggeplanen. Det er trong for høgdebasseng som skal utreiaast vidare. VA-rammeplanen viser detaljer om øvrig nett. Trongen for trafostasjonar ol vert avklara i detaljplanane.

9.9 Trafikkstøy

For vurdering av konsekvensar som vegtiltak medfører av trafikkstøy, har informasjon om trafikk på strekningen vorte henta frå Nasjonal vegdatabank 17.06.2015 og framskrivne til 2035 med tilsvarande satsar for framskriving som er nytta av Statens vegvesen. Utrekna støysonekart og vurderingar bygger på Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T1442) viser at trafikkstøy i liten grad legg føringar for arealdisponeringa i planområdet. Nokre område som er planlagt nytta til bygningar med støykjenslevare førmål ligg i gul støysone. I alle prosjekt som omfattar oppføring av bygningar med støykjenslevare førmål i gul støysone, stiller planen krav om at det ved detaljplan/byggesak utførast meir detaljerte støyvurderingar. Ved bruk av avbøtande tiltak vil desse områda likevel være eigna for denne type bygningar. Gunstig plassering og utforming av bygningsmasse og uteareal, utarbeiding av eigna innvendig planløsning, samt bruk av støyvegg/voll langs vegen vil vere effektive støykjermingstiltak. Hovudpremiss om å skape en god oppleving for myke trafikantane på gateplan jf. planens kvalitetskrav medfører val av heilskapleg støykjermingsløsingar med samansett utforming.



Figur 64. Støysoneskart med planlagt vegløyning. Kjelde: Rapport Støvvurdering Rong senterområde

9.10 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Rong sentrum har svært godt tilbod av offentlig- og privat service. Planen styrker tilbodet og betrar kommunikasjonslinene mellom dei. Naudsynte utbetringar av vegnettet er ivareteken i planen.

9.11 Kulturminne og kulturlandskap

Kulturminnet i B3 er sikra med bandlegging.

9.12 Miljøkrav – småbåthamn

Ved handsaming av småbåthamna vert det krav til dokumentering av miljøet på land og sjø.

9.13 Risiko og sårbarheit

Bygging i Svartevikdalen, BFS3 og B3-5 kan føre til at avrenningstilhøve vert endra. Det må løysast i sakshandsaminga av tiltaka. Havstigning, spring- og stormflo kan ha konsekvensar for bygningane nær sjøen. Områdeplanen set krav til at opphaldsrom må ligge på kote +3 m eller høgare, og krav om dokumentasjon på konstruksjon for bygningar og anlegg som kan verte utsett for spring- og stormflo.

9.14 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Det vil blant anna vera kostnadar med etablering av nye vegar og annan type infrastrukturetablering.

Det vil verte trong for å utløyse/ medføra offentlig innløysingsplikt og/eller ekspropriasjonstiltak for å kunna gjennomføre vegtiltaka, spesielt gjeld dette gnr. 38, bnr. 82 (ved rundkøyringa), 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 grønområda GAA 1-2 kan gje kommunen opparbeidings og driftskostnadar.

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

9.15 Energibehov og forbruk

Områdeplanen stiller om at nye bygningar i B6-B8, o_BOP2, o_BOP3, o_BOP5, o_BIN1 og o_GAA1 skal vere tilknytt energisentralen i BKT3. Det vil truleg vere trong for fleire trafostasjonar i området. Det vil verte vurdert i kvart enkelt felt. Det er krav om utgreiing av vurderingane for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder.

9.16 Konsekvensar for næringsinteresser

Bensinstasjonen får endra tilkomsten til området.

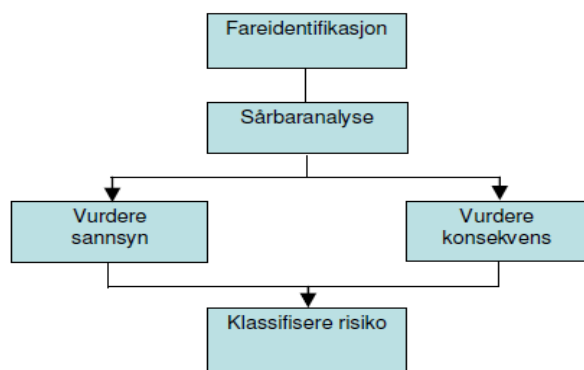
9.17 Avveging av verknadane

Planen vil opne for fortetting og forbetringar av Rong sentrum som vil gje ein tydlegare definisjon av staden. Rong vil få betre forhold for mjuke trafikantar og vende seg meir mot sjøen. Det er ein bustadeigedom som må innløysast. Nokre bustader vil få endra naboskapet sitt og forholda rundt bustaden når det vert fortetta med fleire bustader og nokre stader med tyngre bygningar enn det er i dag. Ulempene kan reduserast gjennom god detaljplanlegging og vil truleg verte akseptable. Planen inneberer og ei omlegging av høgspenkabel ved bygging av rundkøyringa. Bensinstasjonen får noko lengre tilkomst, men området attraktivitet vil truleg auke noko som kan vege opp for ulempa.

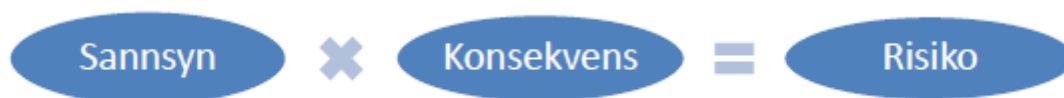
10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE (ROS)

10.1 Metode

Denne risiko- og sårbar analysen (ROS) er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova § 4-3 og NS 5814:2008. Risiko og sårbaranalysen gjennomførast i følgjande trinn:



ROS-analysen skal avdekka aktuelle farar innanfor planområdet samt farar i omgjevnadane som kan ha verknad for planområdet og vice versa. For kvar arealplan må det vurderast særskilt kva farekategoriar som er aktuelle. Risiko blir her definert som produktet av kor sannsynleg ei uønskt hending er og konsekvensen den uønskta hendinga har:



ROS-analysen inneheld følgjande fasar:

1. Identifisere kva farar som kan påverke området/uønskta hendingar
2. Vurdere årsak og sannsyn
3. Vurdere konsekvens av dei uønskta hendingane
4. Risikomatrise
5. Forslag til risikoreduserande tiltak (avbøtande tiltak)
6. Oppfølging i arealplan

Ein skal vurdere konsekvensar for følgjande tema:

- Menneske
- Miljø
- Materielle verdiar

Grenseverdiar for sannsyn (Øygarden kommune)

Sannsyn	Vekting	Definisjon
Høg/kontinuerleg	5	Ei eller fleire hendingar per år.
Moderat	4	Ei hending per 1-5 år
Sannsynleg	3	Ei hending per 5- 10 år
Lite sannsynleg	2	Ei hending per 10- 1000 år
Usannsynleg	1	Mindre enn ei hending per 1000 år

Grenseverdiar for konsekvens (Øygarden kommune)

Konsekvens		Menneske	Miljø	Materielle verdiar
Katastrofalt	5	Meir enn 5 døde, eller 15 alvorleg skadde/sjuka	Varig skade på miljøet	Skadar for meir enn 50 mill. kr
Kritisk	4	Inntil 5 døde eller fare for inntil 15 alvorleg skadde personar	Omfattande og langvarige miljøskadar som krev større tiltak	Skadar mellom 5 mill. og 50 mill. kr
Alvorleg	3	Inntil 1 død. Eller fare for alvorlege personskadar, fleire mindre personskadar.	Moderate skadar på miljø, eller skadar som krev mindre tiltak	Skadar mellom kr 500.000 kr og 5 mill. kr
Ein viss fare	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming	Mindre skadar på miljø, og som naturen sjølv utbetrar på kort tid	Skadar mellom kr 50.000 og 500.000 kr
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen eller ubetydeleg skade på miljø	Skadar for inntil kr 50.000

Vurdering av risikoreducerande tiltak

Raud sone	<i>Raud sone:</i> Medfører uakseptabel risiko. Her skal risikoreducerande tiltak gjennomførast, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analysar for å avkrefte risikonivået.
Gul sone	<i>Gul sone:</i> ALARP-sone, dvs. tiltak skal gjennomførast for å redusera risikoen så mykje som mogleg. (ALARP= As Low As Reasonable Pracicable). Det er naturleg å leggja ei kost - nyttevurdering til grunn for ytterlegare risikoreducerande tiltak.
Grøn sone	<i>Grøn sone:</i> I utgangpunktet akseptabel risiko, men ytterlegare risikoreducerande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomførast når det er mogleg ut i frå økonomiske og praktiske vurderingar.

Risikomatrise som funksjon av sannsyn og konsekvens

Menneske, Miljø og Materielle verdiar

Konsekvens:\nSannsyn:	1 Ufarleg	2 Ein viss fare	3 Alvorleg	K4 Kritisk	K5 Katastrofalt
5 Høg/kontinuerleg	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
4 Moderat	1.4	2.4	3.4	4.4	5.4
3 Sannsynleg	1.3	2.3	3.3	4.3	5.3
2 Lite sannsynleg	1.2	2.2	3.2	4.2	5.2
1 Usannsynleg	1.1	2.1	3.1	4.1	5.1

10.2 Risikotilhøve

Under følger sjekklister for moglege uynskte hendingar / tilhøve i planområdet. Natur- og miljøtilhøve omtalast i øvre del av sjekklister og menneskeskapte tilhøve omtalast i nedre del.

Sjekkliste for mulige uønskede hendinger

Hending / situasjon	Aktuelt	Menneske	Miljø	Materielle verdier	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøtilhøve					
<i>Ras/skred/flaum/grunntilhøve. Er området utsett for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseskred/steinsprang	Nei				
2. Snø-/is-/sørpeskred	Nei				
3. Flaum-/jordskred	Nei				
4. Elveflaum	Nei				
5. Flaum i vassdrag og innsjøer	Nei				
6. Havstigning	Nei				Forventa havstigning 60-90cm
8. Overvasshandtering	Nei				
9. Radongass	Ja	S3K2	S3K1	S3K1	Ivaretatt i gjeldende TEK
10. Setningar i grunnen	Nei				
11. Utglidningar i grunnen	Nei				
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
12. Vindutsett /Springflo/stormflo	Ja	S4K1	S4K1	S4K3	Ivaretakast i byggesakshandsaminga
13. Nedbørutsett	Nei				
Natur- og kulturområde					
14. Sårbar flora	Nei				
15. Sårbar fauna/fisk	Ja	S3K1	S3K2	S3K1	Fiskemåkelokalitet
16. Verneområde	Nei				
17. Vassdragsområde	Nei				
18. Fornminne (afk)	Ja	S5K1	S5K1	S5K1	Eksisterande registrert kulturminne
19. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte tilhøve					
<i>Strategiske område og funksjonar. Kan planen/tiltaket få konsekvensar for:</i>					
20. Veg, bru, knutepunkt	Ja	S3K1	S3K1	S3K1	Viktig veg for næring og einaste hovudveg gjennom kommunen
21. Hamn, kaianlegg	Nei				
22. Sjukehus/-heim, kyrkje	Nei				
23. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
24. Kraftforsyning	Ja	S3K1	S3K1	S3K1	Trafostasjonar, Energisentral
25. Vassforsyning	Ja	S3K1	S3K1	S3K1	Høgdebasseng
26. Forsvarsområde	Nei				
27. Tilfluktsrom	Nei				
28. Område for idrett/leik	Nei				
29. Park; rekreasjonsområde	Nei				
30. Vassområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forureiningskjelder. Blir planområdet råka av:</i>					
31. Akutt forureining	Nei				
32. Permanent forureining	Nei				
33. Støv og støy; industri	Nei				
34. Støv og støy; trafikk	Ja	S3K1	S3K1	S3K1	Støy langs Fv. 561
35. Støy; andre kjelder	Nei				
36. Forureina grunn	Ja	S4K1	S4K3	S4K1	Bensinstasjon
37. Forureining i sjø	Nei				
38. Høgspenlinje (stråling)	Ja	S5K1	S5K1	S5K1	300 kV høgspen jordkabel
39. Risikofylt industri mm	Nei				

Hending / situasjon	Aktuelt	Menneske	Miljø	Materielle verdier	Kommentar/Tiltak
40. Avfallshandtering	Nei				
41. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
42. Fare for akutt forureining	Nei				
43. Støy og støv frå trafikk	Ja	S2K1	S2K1	S2K1	Moderat støyauke
44. Støy og støv frå andre kjelder	Nei				
45. Forureining i sjø	Ja	S3K1	S3K2	S3K1	Småbåthamn
46. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosivar osv.)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
47. Ulukke med farleg gods	Ja	S2K1	S2K2	S2K2	Transport til og frå Kollsnes
48. Vêr/føre avgrensar tilkomst til området	Ja	S3K1	S3K1	S3K1	Vindutsette bruer
<i>Trafikktryggleik</i>					
49. Ulukke i av-/påkøyringar	Ja	S4K2	S4K1	S4K2	Betre med rundkøyring
50. Ulukke med gåande/syklende	Ja	S3K2	S3K1	S3K1	Betre fortau og GS Blanda gang og sykkel
51. Ulukke ved anleggsgjennomføring	Ja	S4K3	S4K2	S4K2	Bygging av veg med trafikk og nær bensinstasjon, butikkar. Flytting av 300 kV jordkabel. Nær GS-trafikk. Felt BOP 2-3 og BBH1 nær skule og barnehage
52. Andre ulukkespunkt	Nei				
<i>Andre tilhøve</i>					
53. Sabotasje og terrorhandlingar	Nei				
- er tiltaket i seg sjølve eit sabotasje-/terrormål?	Nei				
- er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	Nei				
54. Regulerte vassmagasin, med spesiell fare for usikker is, endringar i vasstand mm	Nei				
55. Naturlege terrengformasjonar som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Ja	S2K2	S2K1	S2K1	Stup og skjeringar, må sikrast
56. Gruver, opne sjakter, steintippar etc.	Nei				
57. Spesielle tilhøve ved utbygging/gjennomføring	Nei				
58. Andre ulukkespunkt	Nei				

Risikomatrise som funksjon av sannsyn og konsekvens

Dei aktuelle hendingane er satt inn i ei samlematrise for risikoen. Hendingane er omtalt under, og det er gjort greie for avbøtande tiltak.

Menneske

Konsekvens:\nSannsyn:	1 Ufarleg	2 Ein viss fare	3 Alvorleg	K4 Kritisk	K5 Katastrofalt
5 Høg/kontinuerleg	18, 38				
4 Moderat	12, 36	49	51		
3 Sannsynleg	15, 20, 24, 25, 34, 45, 48	9, 50			
2 Lite sannsynleg	43, 47	55			
1 Usannsynleg					

Miljø

Konsekvens:\nSannsyn:	1 Ufarleg	2 Ein viss fare	3 Alvorleg	K4 Kritisk	K5 Katastrofalt
5 Høg/kontinuerleg	18, 38				
4 Moderat	12, 49	51	36		
3 Sannsynleg	9, 20, 24, 25, 34, 48, 50	15, 45			
2 Lite sannsynleg	43, 55	47			
1 Usannsynleg					

Materielle verdier

Konsekvens:\nSannsyn:	1 Ufarleg	2 Ein viss fare	3 Alvorleg	K4 Kritisk	K5 Katastrofalt
5 Høg/kontinuerleg	18, 38				
4 Moderat	36	49, 51	12		
3 Sannsynleg	9, 15, 20, 24, 25, 34, 45, 48, 50				
2 Lite sannsynleg	43, 55	47			
1 Usannsynleg					

Vurdering av risikoreduserande tiltak

Hendingar i raud og gul sone er omtalt nærare under.

Radongass (punkt 9)

Området er registrert aktsomhetsgrad moderat til låg hos NGU. Krava frå TEK10 om å sikre grunn ved nybygg mot radon- lekkasje er tilstrekkeleg.

Vindutsett/springflo/stormflo (punkt 12)

Området er noko vindutsett og ekstremvær kan medføre fare på materielle skadar på bygg og anlegg. Dette må ivertakast gjennom byggesakshandsaminga. Springflo/stormflo kan skje. Bygningar i strandsone kan verte skada ved spring- og stormflo. Planen stiller krav til dokumentasjon ved søknad om løyve til tiltak jf. føresegn 3.15.1.

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 sikringsone 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.

Høgspenlinje (punkt 38)

Det går høgspenlinje (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 påkøyring (punkt 49)

Planen vil innebære 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 konflikantar mellom gåande og syklande, men desse er av lågare skadeomfang.

Uluke 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. Omkøyringar må sikrast og tilretteleggast så oversikteleg at ulykker ikkje vil førekomme.

11 UTTALER OG MERKNADER

11.1 Merknader til oppstart av planarbeid

11.1.1 Merknadar frå offentlege høyringsinstansar

BKK, mottatt 10.01.2013

Ett 300 Kv jordkabelanlegg i tillegg til 22 Kv høgspenningskablur, nettstasjonar og høgspennings luftleidningar er 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 gis det 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. 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 sykkelveggar. Veganlegga har vore jamleg drøfte med Statens vegvesen.

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 gonge 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, forretning og kontor. Det er satt av areal til idretts- og symjehall, badeplass og teikna inn stiar som fremmer friluftsliv og kan betre folkehelsa. Det er krav om å ta omsyn til vind og lokalklima. Det skal og gjerast greie for vurderingar som er gjort for å oppnå gode energiløysingar samt krav om tilkopling til energisentralen. Dei to karakteristiske høgdedraga sør og nord i planområdet er sikra som grønne 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 sykkelveggar, 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 stilt 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 detaljerast og konkretiserast 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

Farleia går utanfor plangrensen i følge Kystverket sitt kart. Kjelde: www.kystverket.no

11.1.2 Innspel frå private organisasjonar

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 fellesråd, 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 innanfor etablert industriområde.»

Kommentar i forhold til planforslaget

Planprogrammet vert ikkje revidert no. Området er regulert til industriformål og byggegrense er i samsvar med SSV sin aksept knytt til søknad om løyve til tiltak.

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 avsetning 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 Terneholmen. Eksisterande konsesjonsområda for akvakultur er tatt med i planforslaget.

UTKAST