

Tjeldstø Alvøyvegen

Detaljregulering:
Gnr/bnr 52/142 m. fl. Øygarden kommune

Ard
arealplan



**DETALJREGULERINGSPLAN FOR TJELDSTØ,
GNR/BNR 52/142 M. FL. – TJELDSTØ, ØYGARDEN
KOMMUNE**

DATERT:

SIST REVIDERT: 17.04.2018

VEDTEKEN:

INNHOLD

FIGURLISTE	5
1 SAMANDRAG	6
2 NØKKELOPPLYSINGAR	6
3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	7
3.1 Intensjonar og mål med planframlegget	7
3.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med	7
3.3 Tidlegare vedtak i saka	7
4 PLANPROSESSEN	7
4.1 Oppstartsmøte	7
4.2 Vedtak om oppstart	7
4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet	8
4.4 Medverknadsprosess	9
4.5 Undervegsmøte	9
4.6 Konsekvensutgreiing	9
4.7 Konfliktar eller heimlar	9
5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER	9
5.1 Rikspolitiske retningsliner	9
5.2 Regionale planar	10
5.3 Kommunale planar	12
5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen	12
5.3.2 Kommunedelplanar	13
5.3.3 Temaplanar	13
5.4 Reguleringsplanar	13
5.5 Lokale retningslinjer/normer	15
5.6 Avvik frå planar og retningsliner	15
6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING	15
7 SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG	17
7.1 Lokalisering	17
7.2 Avgrensing og størrelse på planområdet	18
7.2.1 Grunngjeving av planavgrensinga	18
7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet	18
7.3 Topografi og landskap	19
7.4 Sol- og lystilhøve	19
7.5 Lokalklima	19
7.6 Estetisk og kulturell verdi	19
7.7 Stadens karakter	20
7.7.1 Eksisterande bygningar	20
7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar	20

7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø	20
7.8 Naturverdiar og landbruk	22
7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde	25
7.10 Born og unges interesser	27
7.11 Trafikkforhold	27
7.11.1 Vegtilkomst	27
7.11.2 Vegsystem	27
7.11.3 Kollektivtilbod	27
7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod.....	28
7.12.1 Skule og barnehage	28
7.12.2 Idretts- og Kultertilbod.....	28
7.12.3 Helsetilbod	28
7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar	28
7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod	29
7.13 Universell tilgjenge	29
7.14 Teknisk infrastruktur	30
7.14.1 Vatn og avlaup	30
Det er satt krav om VA-rammeplan ved søknad om tiltak, jf. § 2.3.2.	30
7.14.2 Trafo og kraftlinjer	30
7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi	30
7.15 Miljø, klima og grunnforhold	30
7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn.....	30
7.15.2 Mikroklimatiske forhold	30
7.15.3 Støyforhold.....	31
7.16 Beredskap og ulukkesrisiko	31
7.16.1 Beredskap	31
7.16.2 Rasfare	31
7.16.3 Flomfare	31
7.16.4 Overvattn	31
7.16.5 Vind.....	32
7.16.6 Potensielle forureiningskjelder	32
7.16.7 Ulukkesrisiko	32
7.17 Privatrettslege bindingar	32
8 SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	32
8.1 Innleiing	32
8.2 Planlagt arealbruk.....	33
8.3 Formål knytt til bygningar og anlegg	34
8.3.1 Type bygningar og anlegg.....	34
8.3.2 Leike- og uteoppholdsareal	34
8.3.3 Kommunaltekniske anlegg	37
8.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	37
8.3.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål	38
8.4 Bustadmiljø og kvalitetar	38

8.5	Folkehelse.....	38
8.6	Støytiltak	38
8.7	Terreng, landskap og estetikk.....	40
8.8	Naturmangfold.....	40
8.9	Overordna planar og retningsliner.....	42
8.10	Krav til utbyggingsrekjkjefølgje og føresegner.....	42
	8.10.1 Krav til samtidig opparbeiding.....	42
	8.10.2 Rekkjefølgjekrav	43
	8.10.3 Universell utforming	43
9	KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET	43
9.1	Overordna planar og mål.....	44
9.2	Eksisterande reguleringsplanar	44
9.3	Natur- og ressursgrunnlaget	44
9.4	Terreng- og landskap.....	44
9.5	Verknader for naboor og interesseomsetnader	44
9.6	Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet	44
9.7	Universell utforming og tilgjenge	45
9.8	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur.....	45
9.9	Sosial infrastruktur og servicetilbod	45
9.10	Kulturminne og kulturlandskap.....	45
9.11	Miljøkrav – småbåthamn.....	45
9.12	Risiko og sårbarheit.....	45
9.13	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	45
9.14	Energibehov og forbruk	45
9.15	Konsekvensar for næringsinteresser.....	45
9.16	AVVEGING AV VERKNADANE	45
10	RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE	46
11	UTTALER OG MERKNADER.....	50
11.1	Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet	50
12	AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR.....	53

FIGURLISTE

Figur 1: Varslingsannonse.....	8
Figur 2: Varslingsannonse – utvida/endra planområde.....	9
Figur 3: Planområdet ligg som bygg og annlegg i gjeldande kommuneplan for Øygarden kommune.....	12
Figur 4: Utsnitt av gjeldande områdeplan. Planområdet er markert med raud sirkel.	14
Figur 5: Gjeldande reguleringsplan for skuleområdet til Tjeldstø skule. Planområdet si nordlege avgrensing er vist med raud stipla line.....	14
Figur 6: Oversiktskart som viser omtrentleg plassering av planområdet.	18
Figur 7: Kart som syner kva planområdet grensar mot.	18
Figur 8: Planområdet ligg i dag som eit planert areal som ikkje er i bruk.	19
Figur 9: Eksisterande bygningar rundt planområdet.	20
Figur 10: Arkeologiske kulturminner med avgrensing i nærleiken av planområdet. Planområdet er merka med raud sirkel.....	20
Figur 11: Arkeologisk kulturminne med avgrensing i nærleiken av planområdet.....	21
Figur 12: Oversiksutsnitt over alle arkeologiske kulturminne i Tjeldstøområdet.....	21
Figur 13: Bygningar frå før 1900 (SEFRAK)	22
Figur 14: Markaslag innanfor planområdet, kjelde miljostatus.no	22
Figur 15: Oversikt over registrerte arter i nærleiken av planområdet. Planområdet er markert med raud sirkel.	23
Figur 16: Dei ulike klassifiseringane av raudlista og svartlista arter	23
Figur 15: Viktige naturtypar i nærleiken av planområdet. Planområdet er markert med raud prikk.	25
Figur 16: Område registrert som svært viktig regionalt friluftsområde like sørvest for planområdet.	26
Figur 17: Flyfoto av opparbeidd badestrand med tilhøyrande parkeringsplass rett over vegen frå planområdet.	26
Figur 18: Planområdet ligg om lag midt mellom Kollsnes og anlegget på Sture.	29
Figur 19:Planområdet er noko støyutsett. Ein må sjø nærmare på støysituasjonen i reguleringsplanarbeidet.	31
Figur 20: Vindkart Øygarden kommune si kommune-ROS	32
Figur 21: Reguleringsplanframlegg.	33
Figur 22: Illustrasjonsplan som viser maksimal utnytting av korleis ein kan løyse utbygginga innanfor planområdet på bakgrunn av dei føringar som ligg i plankart og planføresegn.	43
Figur 23: Illustrasjonsplan – snitt – maksimal utnytting.	44

1 SAMANDRAG

Planframlegget legg opp til å endre gjeldande områderegulering (planID: 1259 2012003) fra forretning og kontor til bustad. Planområdet ligg på Tjeldstø like ved Fv 561 Alvøyvegen. Området er ubygdt og grenser blant anna til forretning/daglegvarehandel, post i butikk, næring og idrettsanlegg. Elles i nærområdet finn ein bustader, Tjeldstø skule og Tjeldstø barnehage.

Ved offentleg ettersyn fekk planen motsegn og ynskje om dialogmøte frå Fylkesmannen i Hordaland. Tilbakemeldingane frå Fylkesmannen gjaldt i hovudsak støy, barn og unge og eksplosjonsfare (ROS-analyse). Fylkesmannen ynskja eit dialogmøte. I notat med dialogpunkt til dialogmøtet er det presisert at støyanalyse må gjennomførast på plannivå. Referatet frå dialogmøtet vert ikkje støy nemnt som drøftingstema, men sakshandsamar i Øygarden kommune har presisert at det vart satt krav om at støyanalyse skulle gjennomførast før vidare handsaming. Det er no, etter krav frå Fylkesmannen, Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune, utarbeidd støyanalyse for planområdet. Støyanalysen viser at det er minimalt med støy innanfor planområdet og at det ikkje er naudsynt med støyreduserande tiltak innanfor planområdet. Notatet med dialogpunkt viser vidare til at Fylkesmannen ser det som naudsynt at detaljreguleringsplanen regulerer inn leikeareal og at det ikkje er tilstrekkeleg å sikre opparbeiding av leikeareal i planføresegna. Det vart presisert at planområdet ligg like ved fotballbane og skule og at det soleis kan forsvarast at det ikkje vert opparbeidd fullt så mykje areal som områdereguleringsplanen/arealdel av kommuneplanen sett krav om. Samstundes vart det presisert at det var vanskeleg for Fylkesmannen å vurdere om kvaliteten på leikeareala er gode nok når dei ikkje er regulert inn i plankartet. Etter krav frå Fylkesmannen er leikeareal no regulert inn i plankartet. Til sist vart det satt krav om at fare/risiko i høve til bensinstasjonen vert utgreidd ytterlegare og at eventuelle sikringstiltak vert innarbeidd i planen. Etter krav frå Fylkesmannen er det utarbeidd ein risikovurdering i høve til eksplosjonsfare m.m. knytt til bensinstasjonen. Rapporten konkluderer med at eksplosjonsfarene knytt til bensinstasjonen er liten. Dette er grunngjeve med at stasjonen har organisatoriske rutinar og tekniske system som sørger for sikker drift. De eksplosjonsfarlege områda ved bensinstasjonen er definert og ligg meir enn 25 meter unna eigedomsgrensa/plangrensa.

I tillegg til motsegn frå Fylkesmannen var Hordaland fylkeskommune (HFK) kritisk til detaljreguleringsplanen. HFK er kritisk til at planen ikkje føl opp dei føringane som er gjeve i områdeplanen for Tjeldstø. Området er satt av til næring/kontor og ikkje til bustad i områdeplanen. HFK er vidare kritiske til korleis kvalitet og ei vidare god utvikling av senterområdet vert sikra gjennom detaljreguleringsplanen. Dei ynskjer blant anna opne fasadar og publikumsretta aktivitet på gateplan. Det er gjort ei totalvurdering av tilbod og etterspurnad på Tjeldstø og konklusjonen er at dei forretningane som i dag ligg på Tjeldstø er tilfredsstillande for behovet i området. Bustader i dette området vil gje liv i gatene med direkte tilkomst til idrettsplass og nærliek til skule og daglegvarehandel.

2 NØKKELOPPLYSINGAR

Gnr./bnr. (hovudeigdommen)	52/142
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Forretning og kontor – områdereguleringsplan for Tjeldstø
Forslagstillar	Vacuri AS v/ Georg Langeland

Grunneigarar (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	Øygarden kommune, Vacuri AS
Plankonsulent	Ard arealplan as
Hovudformål	Bustad
Storleik på planområdet i daa	Om lag 6,5 daa
Grad av utnytting	55 %
Tal på nye bustadeiningar/størrelse på nytt næringsareal (BRA)	Maksimalt 30 bustadeiningar
Er det varsle motsegn? (ja/nei)	Ja
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	Nei
Oppstartsmøte, dato	12.5.2015
Kunngjering oppstart, dato	4.9.2015
Vedtak om oppstart (gjeld off. reg. planar).(ja/nei)	
Informasjons- folkemøte, dato	Nei
Vedtak om offentleg ettersyn, dato	24.11.2016
Høyringsperiode, dato frå - til	15.12.2016 – 25.02.2017

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar og mål med planframlegget

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for konsentrerte bustader i lågblokk. Planområdet ligg særslig sentralt til på Tjeldstø og har gangavstand til både dagligvarehandel, post i butikk, barnehage, skule, idrettsanlegg og kollektivhaldeplass.

3.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med

Planen vil vere med på å gjere bustadtildelningen på Tjeldstø meir variert ved å tilby mindre bustadeiningar. Området ligg sentralt til og eignar seg difor godt til bustadbygging. Ved å opne for bustader her vil prosjektet byggje opp under ein samansett og variert bustadstruktur på Tjeldstø.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

Ingen kjende.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte vart halde hos Øygarden kommune 12.5.2015. I møtet vart det uttalt at planarbeidet ikkje er i samsvar med overordna områdeplan for Tjeldstø og det må vurderast om reguleringssendringa krev konsekvensutgreiing.

4.2 Vedtak om oppstart

Ikkje aktuelt.

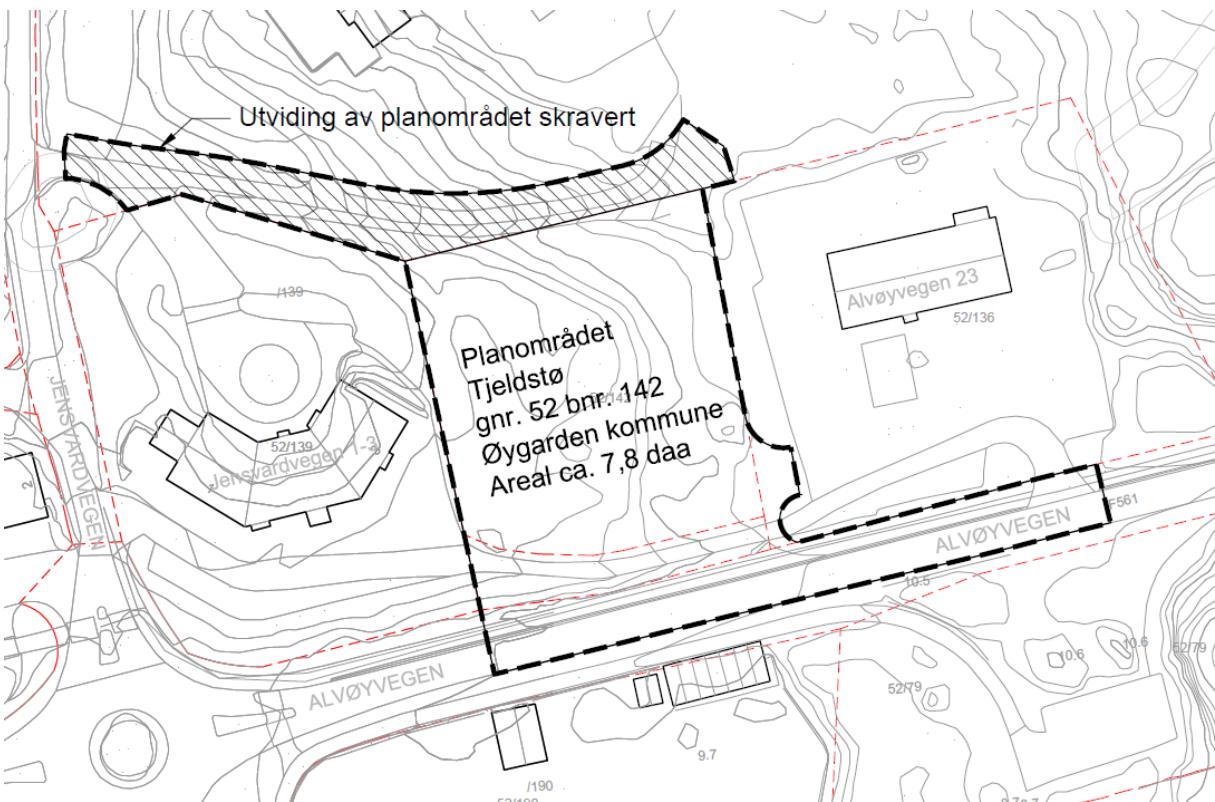
4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet blei varsle i avis Vestnytt 4.9.15. Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar blei varsle i brev av 1.9.15. Det kom inn 5 merknadar, 4 frå offentlege instansar og 1 frå privatpersonar.

I samband med arbeidet med planen vart det naudsynt å sjå på andre løysingar for tilkomst til planområdet enn det ein i utgangspunktet hadde sett føre seg. Dette medførte ein utviding av planområdet mot nord. Utviding av planområdet vart varsle i brev til naboar og naudsynte offentlege instansar. Til varsel om utviding av plangrensa kom det inn ein merknad frå ein privat aktør.

Merknadar frå begge varslingsrundane er summert opp under kapittel 11.

Figur 1: Varslingsannonse



Figur 2: Varslingsannonse – utvida/endra planområde.

4.4 Medverknadsprosess

Det er ikkje vorte nytta medverknadsprosesser utover varsling om oppstart av planarbeid.

4.5 Undervegsmøte

Det har vore halde undervegsmøte og arbeidsmøte.

4.6 Konsekvensutgreiing

Tiltaket er ikkje konsekvensutreiingspliktig, jf. kap. 6

4.7 Konfliktar eller heimlar

Ingen kjende.

5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Rikspolitiske retningslinjer

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Styrking av barn og unges interesser i planlegging
- Støy i arealplanlegging

Dei rikspolitiske retningslinene for samordna areal- og transportplanlegging har som mål at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggast til grunn eit lang siktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde/lokalsentrum på Tjeldstø og ligg i tilknyting til eksisterande vegsystem, med kort avstand til busshaldeplass, handels- og servicetilbod, skule, barnehage og idrettsplass. Planområdet har såleis ei gunstig plassering for ei vidare utvikling.

Dei rikspolitiske retningslinene for barn og unges interesser i planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Lokaliseringa av planområdet er gunstig med tanke på born og unge. Det ligg sentralt til i eit allereie etablert bustadområde/lokalsentrum. Det er noko støy frå fylkesvegen. Dette må greiast ut i planframlegget og naudsynt støyskerming må sikrast i plankart og/eller -føresegn. Nærleiken til gode uteområde, skule, barnehage og idrettsanlegg er med på å sikre eit godt oppvekstmiljø.

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) gjev anbefalte støygrenser for uteareal ved etablering av nye bustader og andre bygge med støyfølsam bruksføremål. Samstundes gjev retningslina anbefalte støygrenser for uteareal ved etablering av nye støykjelde, som for eksempel veganlegg, næringsverksem og skytebaner. Gjennom å synliggjere områder med potensielle støyproblem vil utbyggjarar og arealplanleggjarar gjeraast bevisst på at spesielle omsyn til støy kan være naudsynt. Bruk av støysoner som virkemiddel vert difor trekt frem som eit viktig element i retningslina. Retningslina anbefaler bruk av to støysoner rundt viktige støykjelder, ein raud og ein gul sona. I den rauda sona er hovudregel at bygg med støyfølsam bruksføremål skal verte unngått, mens den gule sona er ein vurderingssone kor nye bygg kan førast opp dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold.

Delar av planområdet ligg i gul støysone for vegstøy frå fylkesvegen. Dette må utgreiast i planframlegget og naudsynt støyskerming må sikrast i plankart og/eller -føresegn.

5.2 Regionale planar

Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008 legg opp til eit areal – og miljømål der lokalisering av bustader, næringsverksamheit og tenesteyting skal skje med omsyn til effektiv arealutnytting og energibruk. Lokalsamfunna skal ha gode miljøkvalitetar med mellom anna samanhengande grønstruktur, og tilgang til friluftareal og møteplassar for fysisk aktivitet og sosialt fellesskap.

Nye bustadområder skal lokaliserast med god tilknyting til hovudtraseane for kollektivnettet og/eller i nærleiken av senter og knutepunkt. Bustadområda skal lokaliserast nær skule, barnehage, servicefunksjonar og ha gode leike- og oppholdsareal. Desse momenta vert ivaretake i planforslaget.

Klima vert stadig eit meir viktig og aktuelt tema. I den siste rapporten frå FN sitt klimapanel (2007) fastslår dei at menneskeskapte utslepp av klimagassar må reduserast med 50-80% innan 2050 for at vi skal unngå dei mest alvorlege klimaendringane. Det er såleis viktig at Hordaland tek ansvar og skapar berekraftige løysingar. Det er satt tre hovudmål som dei jobbar imot: 1) Utslepp av klimagassar i Hordaland skal reduserast med 22% innan 2020 i høve til 1991 og 30% innan 2030 i høve til 1991 (1991 er referanseåret til Kyotoprotokollen).

2) Energibruken skal reduserast og gjerast berekraftig gjennom effektivisering og bruk av ny fornybar energi. Innan 2030 skal energibehovet til alle føremål i størst mogleg grad dekkjast av fornybare energikjelder utan tap av naturmangfald. 3) Hordaland skal vere best mogleg budd på klimaendringane, og klimatilpassing skal baserast på føre-var-prinsippet, forsking og kunnskap om lokale tilhøve. Det er såleis viktig at ein innanfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvenlege løysingar.

Regional kulturplan: Premiss – kultur, vedteke 10.12.2014 omfattar museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Planen erstattar fylkesdelplan for kulturminne og fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv og har legg til grunn at kultur har sin klare eigenverdi og er ein viktig utviklingsfaktor innan alle samfunnsområde og at kulturpolitikken skal fremje demokrati og ytringsfridom. Visjonen for Regional kulturplan er å vidareutvikle Hordaland som ein leiande kulturregion og føremålet med planen er å skape grunnlag for ein offensiv og langsigkt kulturpolitikk med føreseielege rammer, internt i fylket og i høve eksterne aktørar.

Premiss – kultur er delt inn i ni innsatsområde; 1) Endring i busetnad og infrastruktur, 2) Formidling og deltaking, 3) Verdiskaping, 4) Samordning og samhandling, 5) Kulturminnevern og museum, 6) Arkiv, 7) Kunstproduksjon og kulturformidling, 8) Bibliotek, 9) Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. I plansamanheng er det punkt 1, Endring i busetnad og infrastruktur, punkt 5, Kulturminnevern og museum, og punkt 9, Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv som er aktuelle.

Endring i busetnad og infrastruktur handlar blant anna om urbanisering, stadutvikling, bygningar og landskap. Premiss – kultur har satt mål om å skape trygge, attraktive og stimulerande nærmiljø, sikre ei berekraftig forvalting av landskap og omgjevnadar, løyse framtida sine behov med nyskapande arkitektur og kunnskap og å løfte arkitekturen i Hordaland ved hjelp av kunnskap, kompetanse og formidling.

Premiss – kultur trekker frem tre felt med ulike typar ansvar innanfor dette feltet. 1) Planleggaransvaret ligg i ein tydeleg deltaking og ansvar for den fysiske formainga av omgjevnadene for å vere med på å sikre heilskapleg planlegging og drøfting av dei ulike interessene som finns. 2) Forvaltaransvaret ligg i ei forvalting av landskapet der utvikling, bruk og vern finn god balanse. 3) Som byggherre ligg ansvaret å skape attraktive, funksjonelle og stimulerande fysiske omgjevnader, der ulike omsyn vert balansert til beste for innbyggjarane. Stat, fylkeskommunar og kommunar vert trekt frem og har ei særleg oppgåve som førebilete. Det er viktig at reguleringsplanen ser ut over eigne plangrenser og går på leit etter løysingar som kan vere med på å betre lokalsamfunnet som heile.

Kulturminnevern og museum er delt inn i åtte ulike tema; dokumentasjon, museumsløft, kulturminne som ressurs, utvalde kulturminnekategoriar, verdsarv, lokalt kulturminnevern og museum, forvaltning i kulturminnevernet og tradisjonsuttrykk. I statleg politikk er vern av kulturminne grunngjeve i to forhold: Ein skal sikre dei ikkje-fornybare ressursane frå øydelegging, samstundes som ein skal leggja dei til rette for lokal samfunnsutvikling og verdiskaping. Premiss – kultur presiserer at det er viktig at omsynet til kulturminne skal sikrast i all lokal, regional og nasjonal utvikling og arealplanlegging. Forvaltingsansvaret er delt mellom stat, fylkeskommunar og kommunar. Kommunane har særleg ansvar gjennom rolla si som lokal styresmakt med heimel i plan- og bygningslova mens fylkeskommunen og staten forvaltar kulturminne etter kulturminnelova. Dei aller fleste kulturminne er eigd av private som dermed tek stort ansvar på vegne av samfunnet og samspelet mellom dei privat og

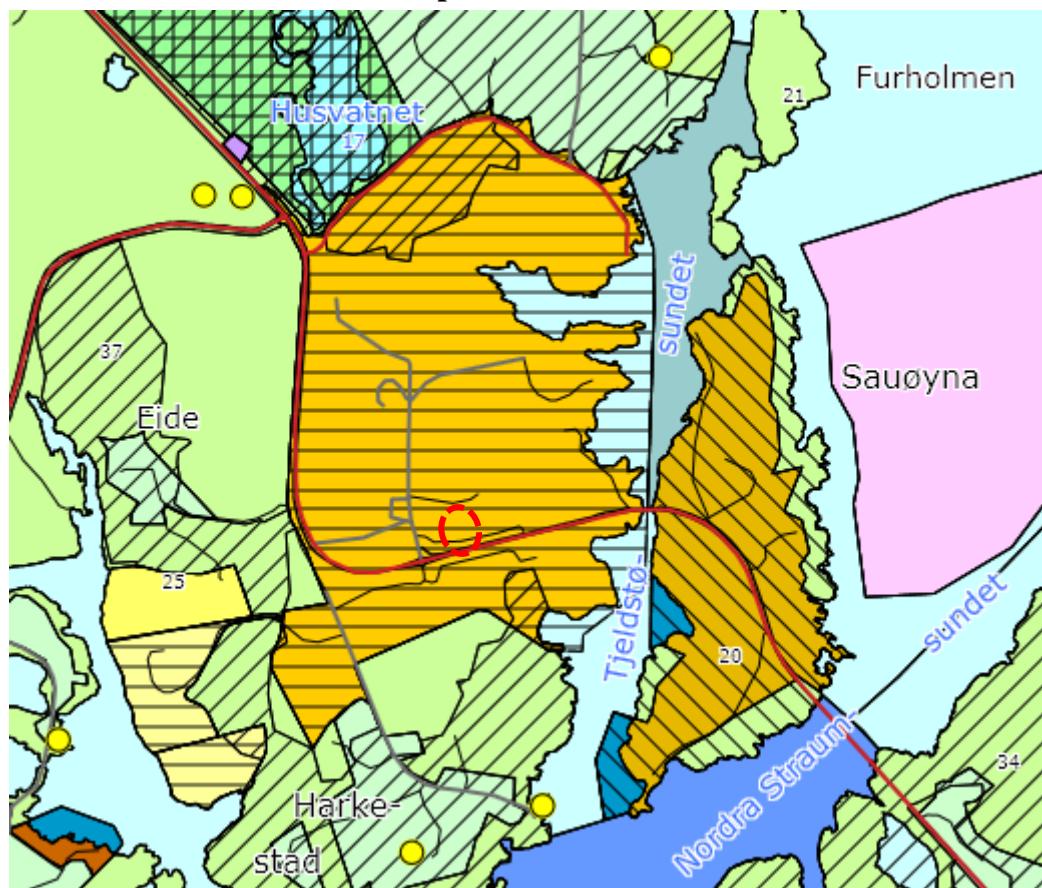
dei offentlege partane er viktig. Det er såleis viktig at eventuelle kulturmiljø eller kulturminne i og rundt planområdet vert godt ivaretake.

Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv har ei visjon om å skape ein aktiv kvardag ved å leggje til rette for at alle i Hordaland kan vere «Aktiv Kvar Dag». Målet er at alle skal kunne vere aktive etter eigne ønskje og føresetnader på allment tilgjengelege område i naturen og i anlegg i nærleiken av der dei bur. Det er såleis viktig at det i planforslaget vert sett av tilstrekkeleg med grøntareal slik at ein opprettheld mogleheten til å drive med fysisk aktivitet og leik.

Regional plan for folkehelse er forankra i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstattar Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Visjonen for arbeidet er «fleire gode leveår for alle» og for å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområde; Heilskapleg folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bustad, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltaking. Plan- og bygningslova krev blant anna at all planlegging skal fremje befolkninga si hels, utjamne sosiale helseforskjellar og førebyggje kriminalitet. Det er soleis viktig at det i planframleggget vert lagt vekt på mellom anna universell tilgjenge, gode og nære uteoppholdsareal/grøntareal, støyproblematikk og kriminalitetsførebyggjande tiltak.

5.3 Kommunale planar

5.3.1 Arealdelen til kommuneplanen



Figur 3: Planområdet ligg som bygg og annlegg i gjeldande kommuneplan for Øygarden kommune.

Kommuneplanen for Øygarden kommune viser området som bygg og anlegg med ein skravur som viser området som detaljeringssone og det vert presisert at reguleringsplan i området framleis skal gjelde.

5.3.2 Kommunedelplanar

Ingen kommunedelplanar er aktuelle i denne plansaka.

5.3.3 Temaplanar

- Energi- og klimaplan 2011-2016
- Trafikksikringsplan 2012
- Hovudplan for vassforsyning
- Kommunalteknisk VA-norm

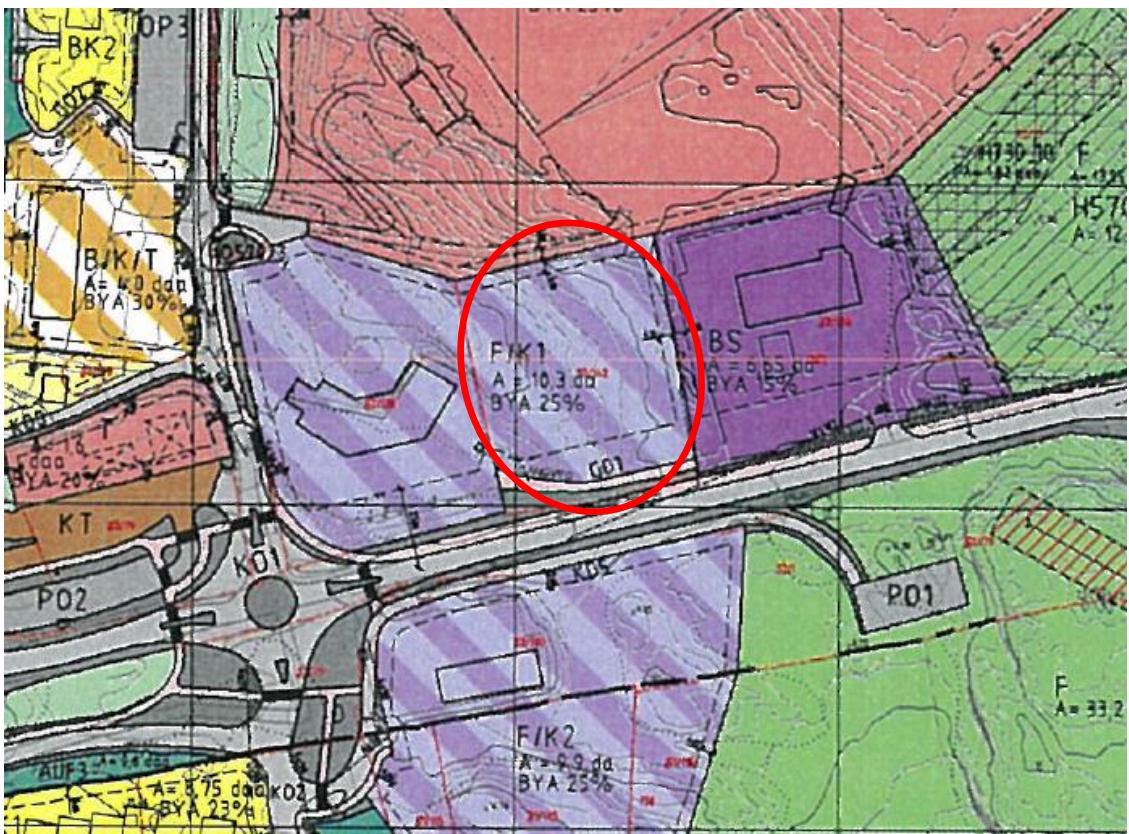
Energi- og klimaplan 2011-2016 er dels ei kartlegging av dagens situasjon i Øygarden kommune og dels eit framlegg med mål og tiltak på bakgrunn av dagens situasjon. Planen definerer mål og tiltak innanfor sju målområde; energieffektivisering, energikonvertering, energiproduksjon, reduksjon av klimagassutslepp, administrative og organisatoriske mål, klimatilpassing og generelle miljømål.

Trafikksikringsplan 2012 set mest fokus på tryggleiken til dei mjuke trafikantane. Planen konkretiserer problemområde i kommunen og foreslår tiltak for å betre tryggleiken og prioritera tiltak. Trafikksikringsplanen presiserar at anna kommunal planlegging utover denne trafikksikringsplanen, og særskilt arealplanlegging, gjev viktige premissar og føringar for trafikktryggleik. Reguleringsplanen må soleis problematisere og vurdere moment som omhandlar trafikktryggleik.

Føremålet med **hovudplanen for vassforsyning** er å vurdere og å foreslå eventuelle tiltak som er naudsynt for å stette krava til god vassforsyning og samstundes utforme ein handlingsplan for vidare utbygging av vassforsyninga. Vassforsyninga i Øygarden kommune er sær sårbar då det ikkje er bygga ut leidningsnett for overføring av vatn mellom vassverka i tillegg klarer kommunen å levere dei vassmengder næringslivet ynskjer i søre del av kommunen. Reguleringsplanen må sei noko om vassforsyninga i planområdet.

5.4 Reguleringsplanar

Planområdet ligg innanfor områdeplan for Tjeldstø frå 2003. I områdeplanen er planområdet satt til forretning og kontor.



Figur 4: Utsnitt av gjeldende områdeplan. Planområdet er markert med raud sirkel.

Det tilgrensande raude arealet i kartutsnittet over er satt til offentleg tenesteyting og vart detaljregulert til skule og tilhøyrande infrastruktur i 2007, kartutsnittet under viser detaljreguleringa av dette arealet.



Figur 5: Gjeldande reguleringssplan for skuleområdet til Tjeldstø skule. Planområdet si nordlege avgrensing er vist med raud stipla linje

5.5 Lokale retningslinjer/normer

Ikkje aktuelt.

5.6 Avvik frå planar og retningsliner

Planforslaget avvik frå områdeplan for Tjeldstø då ein i reguleringsplanen legg opp til å etablere bustader og ikkje forretning og kontor, slik områdeplanen har lagt til rette for.

Reguleringsplanen er ikkje i strid med gjeldande kommuneplan då planområdet i denne er lagt bygg og anlegg.

6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING

Då det i denne reguleringsendringa er ynske om å endre føremål i gjeldande områdereguleringsplan er det naudsynt med ei vurdering av om det er naudsynt å konsekvensutgreie tiltaka i planarbeidet:

I føreskrift om konsekvensutgreiingar § 3 heiter det; «følgjande planar og tiltak skal handsamast etter føreskrifta dersom dei fall inn under eit eller fleire av kriteria i § 4». § 3 d) krev ei slik vurdering for detaljreguleringsplanar som fører med seg endringar av kommuneplan eller områderegulering.

§ 4 i føreskrift om konsekvensutgreiingar er delt opp i punkta a) til k) og vert gjennomgått under:

KRITERIE	VURDERING
a) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med områder med særskild verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er verna eller freda, midlertidig verna eller freda eller foreslått verna eller freda, eller kvar det finnast eller er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner som inngår i eit kulturmiljø med stor tidsdybde.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Heile planområdet er planert og ligg mellom ein bensinstasjon og eit bygg med blant anna dagligvarehandel. I gjeldande kommuneplan ligg området som bygg og anlegg.
b) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med viktige inngrepssfrie naturområder eller utgjer ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, mot prioriterte artar eller deira funksjonsområder, mot utvalde naturtypar, eller mot andre områder som er særskilt viktige for naturens mangfald.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planlegde tiltak kjem ikkje i konflikt med inngrepssfrie naturområdar, eller utgjer ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, utvalde naturområde eller særskild viktige område for naturen sitt mangfald (Kjelde: Hordaland fylkeskommune, naturbase, miljødirektoratet, miljøstatus).
c) Er lokalisert i større naturområder som er særskilt viktige for utøving av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikkje er avsett til utbyggingsformål eller i overordna grønstrukturar og viktige friområde i byar	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert større naturområder egnar for friluftsliv, del av markaområder/grønstruktur, viktige vassdragsnære områder eller viktige friområde for tettsted.

og tettsted, og kor planen eller tiltaket kjem i konflikt med friluftslivsinteresser.	
d) Kjem i konflikt med gjeldande rikspolitiske føresegner eller rikspolitiske retningsliner gitt i medhald av plan- og bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlege planretningsliner, statlege planføresegner eller regionale planføresegner gitt i medhald av lov 27. juni 2008 nr. 71,	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planlagde tiltak kjem ikkje i konflikt med rikspolitiske føresegner eller retningsliner.
e) Kan komme i konflikt med utøvinga av samiske utmarksnaeringer, eller er lokalisert i reindriftas særverdiområder eller minimumsbeiter og kan kome i konflikt med reindriftsinteresser, eller på anna måte kan kome i konflikt med reindriftas arealbehov.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.
f) Inneber større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor viktigkeit for landbruksverksemد.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planen legg ikkje opp til omdisponering av landbruks-, natur- eller friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og er av stor viktigkeit for landbruksverksemد.
g) Gir vesentleg auke i antal personar som utsetjast for høg belastning av luftforureining, støy eller lukt, eller kan føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sediment, eller kan føre til vesentleg auke av utslepp av klimagassar, eller kan føre til vesentlig stråling,	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg langs Fv 561, Alvøyvegen som ikkje er belasta av luftforureining, vesentleg støy eller lukt. Naudsynte tiltak mot støy frå fylkesvegen må vurderast, og eventuelt leggjast til rette for og settast krav om i planframlegget. Tiltaka vil heller ikkje føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sedimenter, eller til vesentleg auke av utslepp av klimagassar, eller til vesentleg stråling. Planlagde tiltak kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
h) Medfører risiko for alvorlege ulykker, ras, skred og flom.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg i eit område som er delvis planert ut. Tilkomst til planområdet er planlagt i same trasé som tilkomst til bensinstasjon i aust. Trafikktryggleik i samband med dette må vurderast i planframlegget, men dette er ikkje ei stor nok risikofaktor til å krevje konsekvensutgreiing.

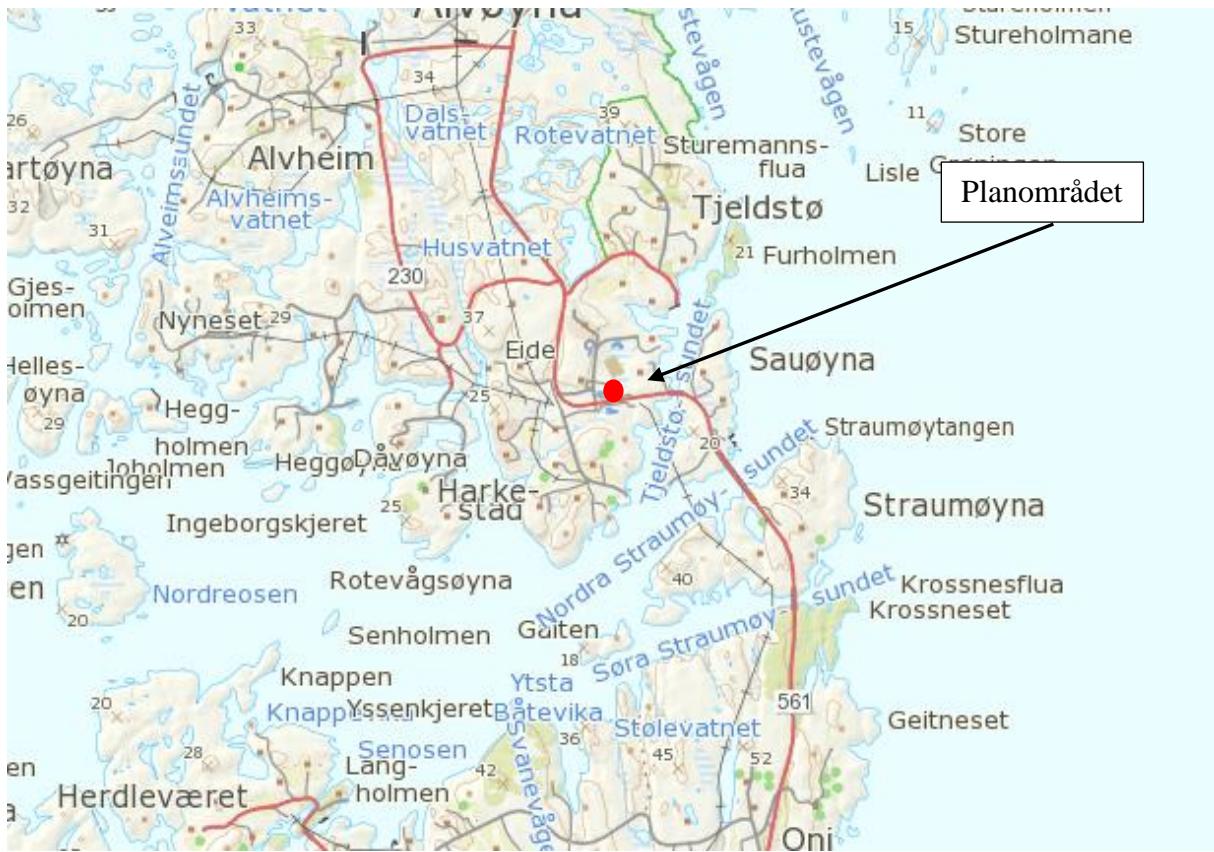
	Det er ikkje registrert nokon risiko i høve til risiko for alvorlege ulykker, ras, skred eller flom. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
i) Kan få konsekvensar for befolkninga si helse eller helsa si fordeling i befolkninga.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.
j) Kan få vesentlege konsekvensar for befolkninga si tilgjengeleghet til uteområder, bygningar og tenester.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg langs Fv 561 og er ikkje til hinder for allmenta si tilgang til uteområde, bygningar eller tenester. Tilgang til eksisterande bygningar eller tenester vert like bra eller betre ved gjennomføring av planen. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
k) Kan få vesentlege miljøverknadar i ein annen stat.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.

Konklusjon: Med bakgrunn i tilgjengeleg informasjon om kva verknader tiltaket vil kunna få for miljø og samfunn, finn plankonsulent at tiltaket ikkje kjem inn under kriteria i § 4 i forskrifta om konsekvensutgreiing. Det vil difor ikkje vere naudsynt å gjennomføra ei ytterlegare utgreiing gjennom planprogram og konsekvensutgreiing.

7 SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG

7.1 Lokalisering

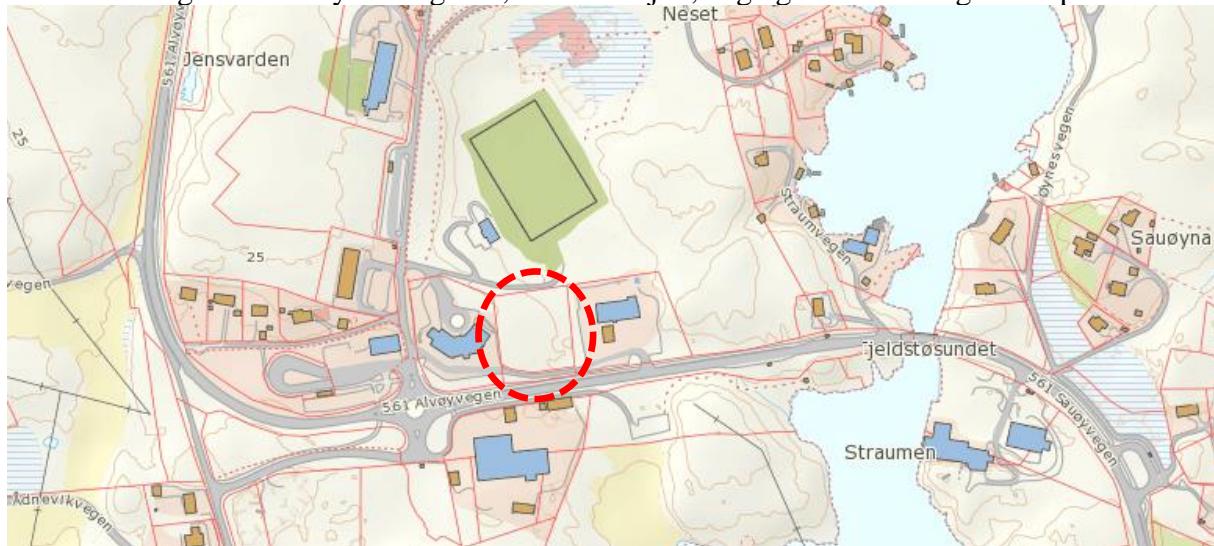
Planområdet ligg sentralt på Tjeldstø mellom bensinstasjonen og dagligvarebutikken. Like vest for planområdet finner ein Tjeldstø kollektivterminal og nord for planområdet ligg idrettsplassen Nesmyra Stadion, Tjeldstø barnehage og nye Tjeldstø skule.



Figur 6: Oversiktskart som viser omrentleg plassering av planområdet.

7.2 Avgrensing og størrelse på planområdet

Planområdet grensar til Fylkesveg 561, bensinstasjon, daglegvarehandel og idrettspark.



Figur 7: Kart som syner kva planområdet grensar mot.

7.2.1 Grunngjeving av planavgrensinga

Planavgrensinga er satt ut frå tomtegrensar og tilkomstveg og tilgrensande infrastruktur.

7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Innanfor planområdet finn ein delvis utplanert areal. Arealet er ikkje i bruk i dag.



Figur 8: Planområdet ligg i dag som eit planert areal som ikkje er i bruk.

7.3 Topografi og landskap

Arealet er planert og står fram som eit byggeområde.

7.4 Sol- og lystilhøve

Sol- og lystilhøve innanfor planområdet er særskilt gode. Planområdet ligg mot sør.

7.5 Lokalklima

Sterk vind er vanleg i Øygarden kommune, særleg i vintermånadene og då oftest sterkt vind frå sør – søraust. Planområdet ligg ikkje slik til at det er meir utsatt for vind enn andre områder i Øygarden kommune.

7.6 Estetisk og kulturell verdi

Området ligg sentralt til på Tjeldstø. Arealet ligg mellom ein bensinstasjon og eit nyare bygg med dagligvarehandel. Planområdet kan ikkje seiast å inneha noko form for viktig estetisk eller kulturell verdi.

7.7 Stadens karakter

7.7.1 Eksisterande bygningar

Innanfor planområdet er det ingen bygningar. På austsida av planområdet finn ein den lokale bensinstasjonen med tilhøyrande servicesenter i eit lågt og langstrakt bygg på ein etasje. Vest for planområdet finn ein den lokale matvarebutikken. Dette er eit bygg med to etasjar som òg inneholder Øygardstova Catering og Selskapslokaler AS. På andre sida av vegen frå planområdet ligg eit bygg på 2,5 etasjar som blant anna inneholder ein elektrobutikk og nokre kontor.



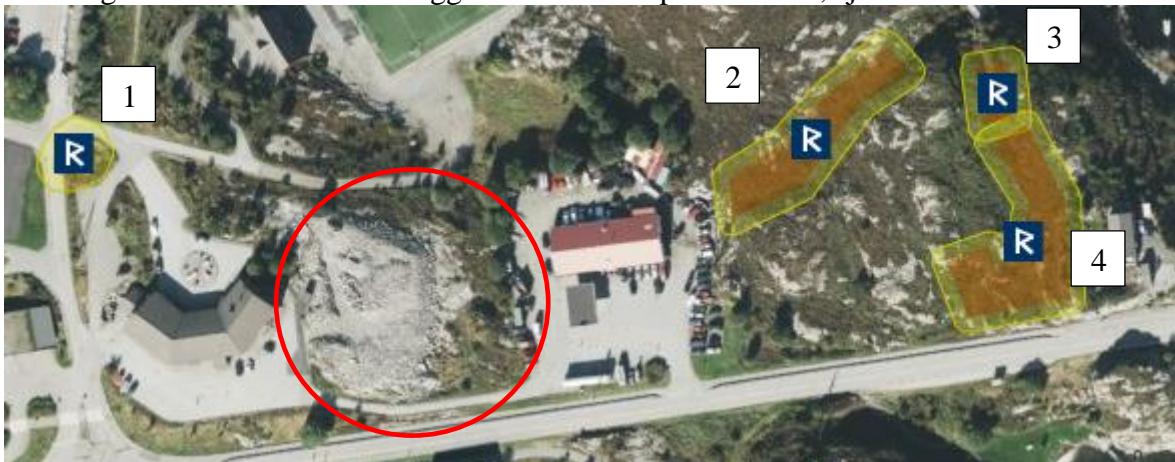
Figur 9: Eksisterande bygningar rundt planområdet.

7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar

Bygga rundt planområdet ligg godt plassert i det flate landskapet. Landskapet stig noko mot vest og bygget med dagligvarehandel vest for planområdet er lagt slik i terrenget at inngangspartiet mot nord er i bygget si andre etasje.

7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ingen kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet, men Tjeldstø har mange arkeologiske kulturminner som ligg i nærliken av planområdet, sjå kartutsnitta under.



Figur 10: Arkeologiske kulturminner med avgrensning i nærliken av planområdet. Planområdet er merka med raud sirkel.

Arkeologiske kulturminne i nærliken av planområdet (kjelde kulturminnesok.no):

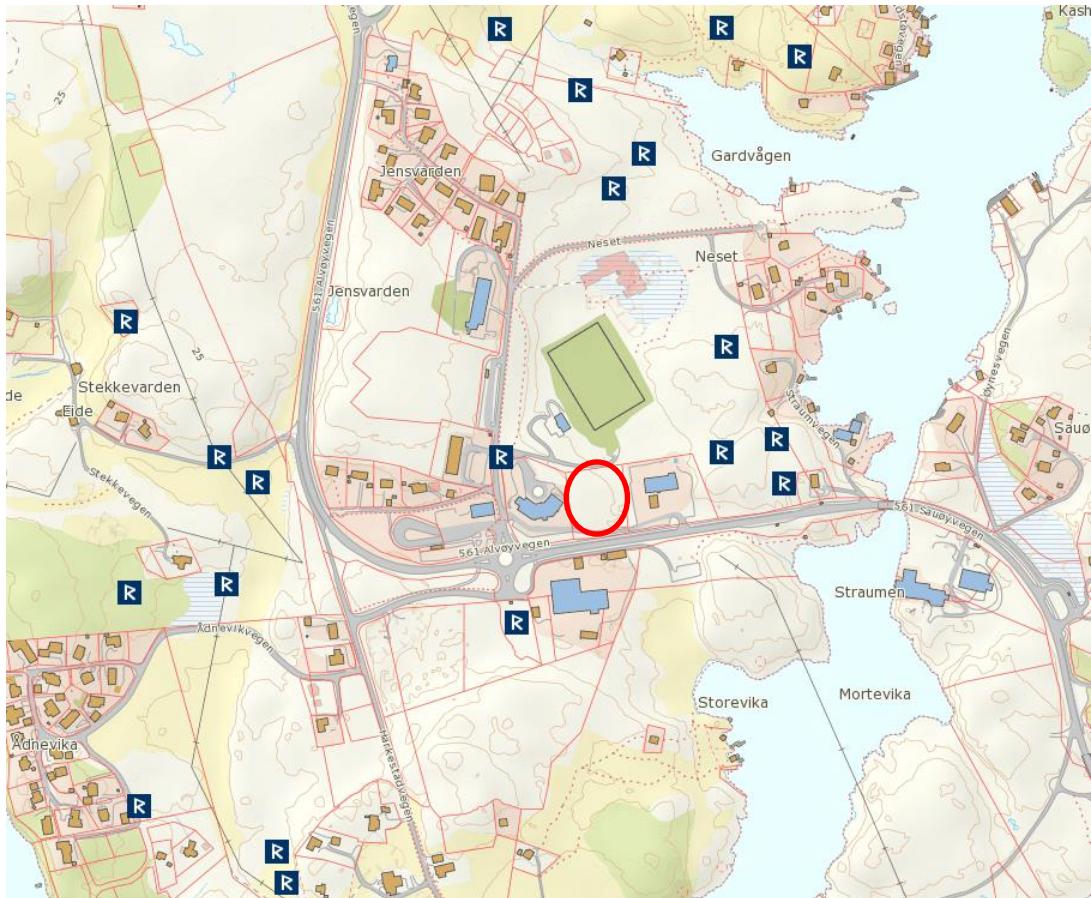
- 1) Steinøks, flint og grønstein oppsamla 1963 av Egil Bakka SV for Harkestadmyra 20-30 m nordvestleg for rest av eit torvhus, 15 m. o. h. Sameige.
- 2) Det er gjort i alt 10 prøvestikk kor av 6 er funnførande med samla 22 funn. Både mot nordvest og sørøst er det avgrensande berg i dalsidene, enkelte stader dekkja av skrinn vegetasjon. Arealet er automatisk freda busetting- aktivitetsområde.
- 3) Lokaliteten er definert ut frå to funnførande prøvestikk; AR7 og TEL40, som tilsaman har 221 funn. Området er automatisk freda busetting-aktivitetsområde.

4) Mot sør er lokalitet 2 avgrensa av vegskjering ved gangvegen langs fylkesvegen. Elles er lokaliteten avgrensa av naturlege landskapsavgrensingar. Lokaliteten er om lag 1250 m^2 i utbreiing og er automatisk freda busetting-aktivitetsområde.

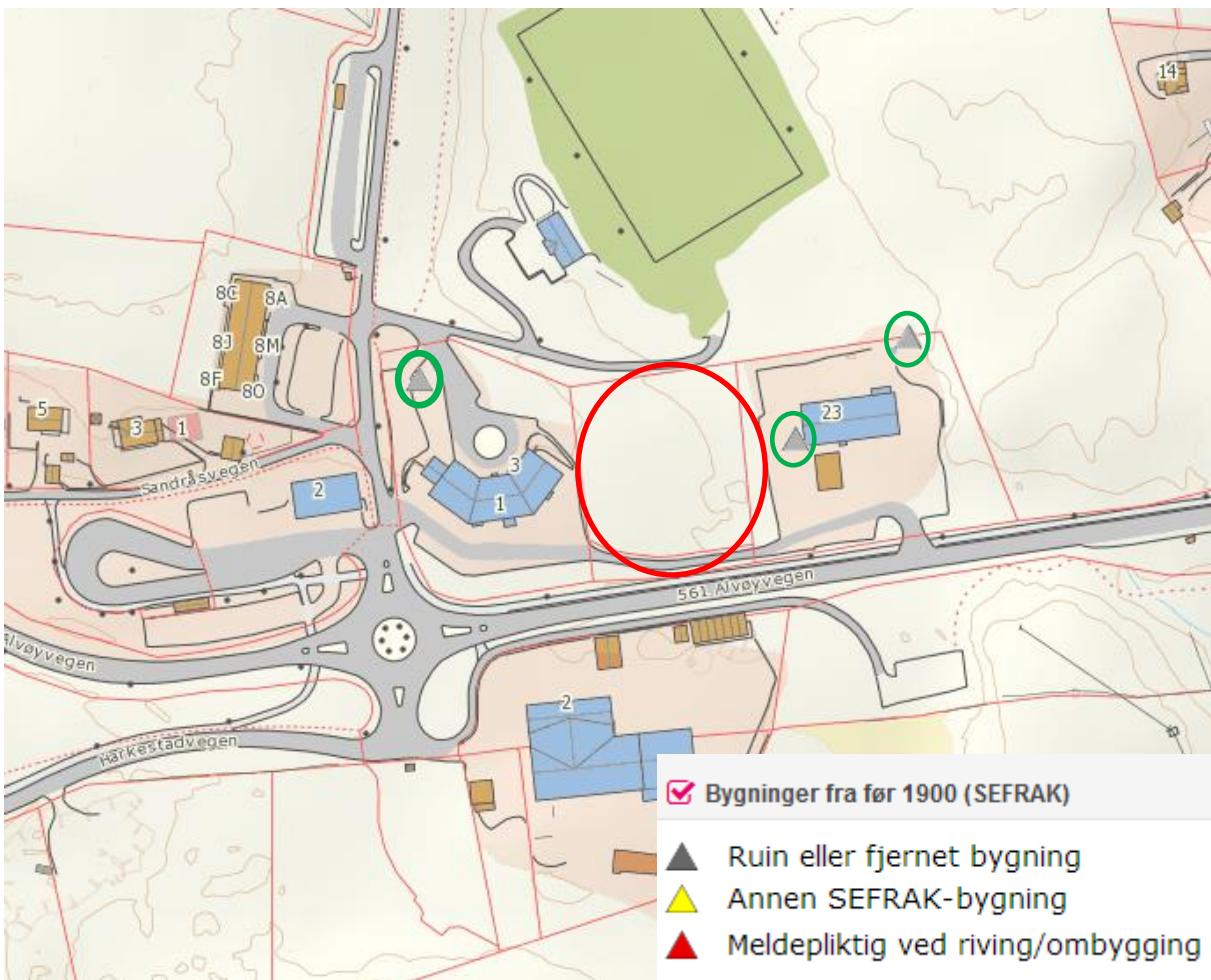


Figur 11: Arkeologisk kulturminne med avgrensning i nærleiken av planområdet.

5) I nord er lokaliteten avgrensa av vegen som går fra rundkøyringa mot Eide og Harkestad og inn til industriområdet. I nordaust ligg industriområdet heilt inntil lokaliteten, og her er det eksponert ein profil med 60 cm tjukt kulturlag. Området er automatisk freda busetting-aktivitetsområde.



Figur 12: Oversiksutsnitt over alle arkeologiske kulturminne i Tjeldstøområdet.



Figur 13: Bygningar fra før 1900 (SEFRAK)

I kartutsnittet over er det markert tre ruinar eller fjerna bygningar med grøn sirkel (kjelde: Miljostatus.no og Riksantikvaren). Alle er registrer som torvhus - hus for lagring av brensel til eige bruk eller sal.

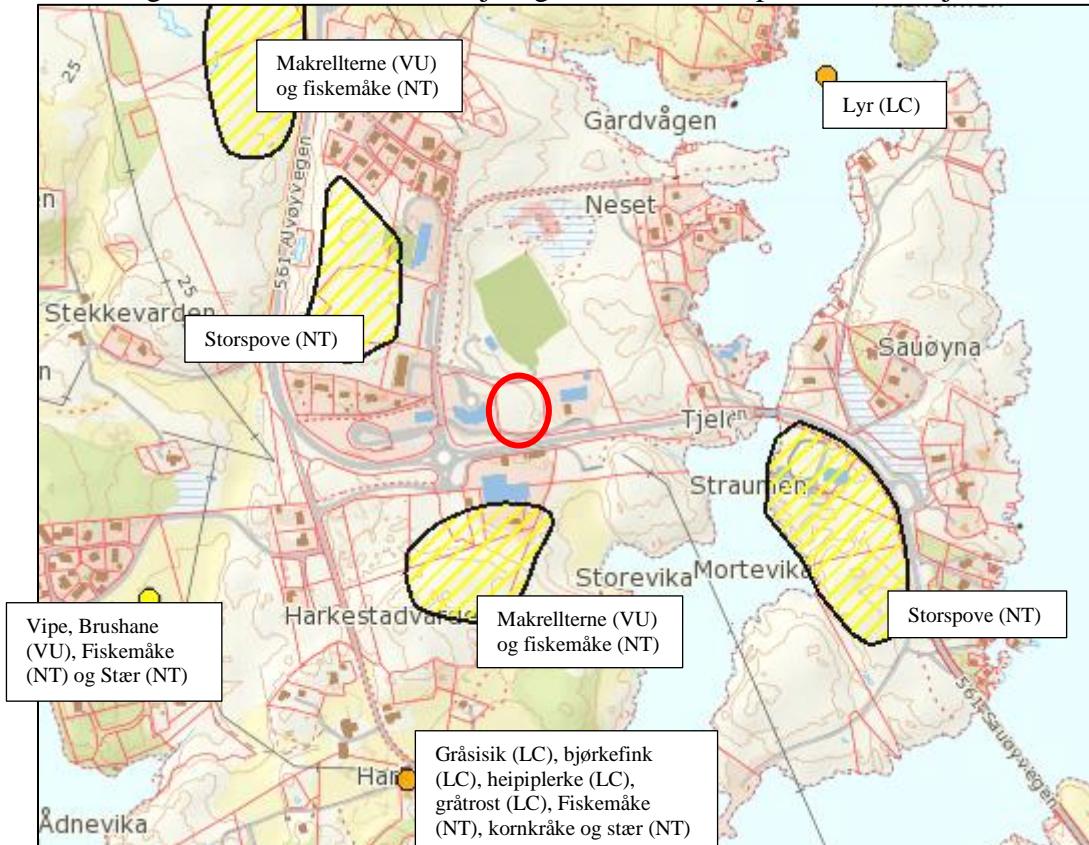
7.8 Naturverdiar og landbruk

Innanfor planområdet er det ingen naturverdiar eller landbruksverdiar. I nærområdet rundt planområdet finn ein for det meste utbyggja og sparsamt vegetert areal.



Figur 14: Markaslag innanfor planområdet, kjelde miljostatus.no

Det er registrert fleire område for sjøfugl i nærleiken av planområdet, sjå kartutsnitt under.



Figur 15: Oversikt over registrerte arter i nærleiken av planområdet. Planområdet er markert med raud sirkel.

Category Norwegian Redlist	
<input checked="" type="checkbox"/>	RE Regionally Extinct
<input checked="" type="checkbox"/>	CR Critically Endangered
<input checked="" type="checkbox"/>	EN Endangered
<input checked="" type="checkbox"/>	VU Vulnerable
<input checked="" type="checkbox"/>	NT Near Threatened
<input checked="" type="checkbox"/>	DD Data Deficient
<input checked="" type="checkbox"/>	LC/NA/NE Other categories

Alien species in 2012	
<input checked="" type="checkbox"/>	SE Severe impact
<input checked="" type="checkbox"/>	HI High impact
<input checked="" type="checkbox"/>	PH Potentially high impact
<input checked="" type="checkbox"/>	LO Lav risiko
<input checked="" type="checkbox"/>	NK No known impact

Figur 16: Dei ulike klassifiseringane av raudlista og svartlista arter

Makrellterne: Hovuddelen av den norske bestanden finn ein i Sør-Norge.

Populasjonsstorleik er antatt til om lag 22 000 reproduserande individ. Nedgradert frå EN (Truga) til VU (sårbar) då arten viser positiv utvekling både i Sverige (50 – 79 % auke dei siste 30 år) og Storbritannia (38 % auke mellom 1995 og 2007)¹.

¹ <http://www.artsportalen.artsdatabanken.no/#/Rodliste2010/Vurdering/dummy/34444>

Fiskemåke: Populasjonsstorleik er antatt til om lag 135 000 par i Noreg. Det er antatt at det for heile Noreg har vore ein bestandsnedgang i intervallet 15-30 % sidan 1985. Arten er difor gjeve kategori NT (Nær truga)².

Storspove: Populasjonsstorleik er antatt til om lag 10 000 – 12 000 reproducerande individ. Det er antatt ein bestandsnedgang på om lag 10 % dei siste 15 åra og arten vert satt i kategorien NT (Nær truga)³.

Stær: Nedgang på 10-19 % i den svenske bestanden, Indikert negang i Norge på 15 % siste 10 år. Arten er difor gjeve kategori NT (Nær truga)⁴.

Kornkråke: Norsk hekkebestand er vurdert itl å vere i intervallet 1000 – 2000 reproducerande individ. Arten er difor gjeve kategori NT (Nær truga)⁵.

Brushane: Vekst på 1950- og 1960-tallet. Sidan midten av 1970-tallet har ei nsett ein tydeleg nedgang. Bestandsnedgang i 2006 vart vurdert til å vere over 30 %. I Sverige har bestandsnedgangen vore på 35 % siste 15 år. Norsk bestand er vurdert til å vere over 2500 reproducerande individ og er gjeve kategori VU (Sårbar)⁶.

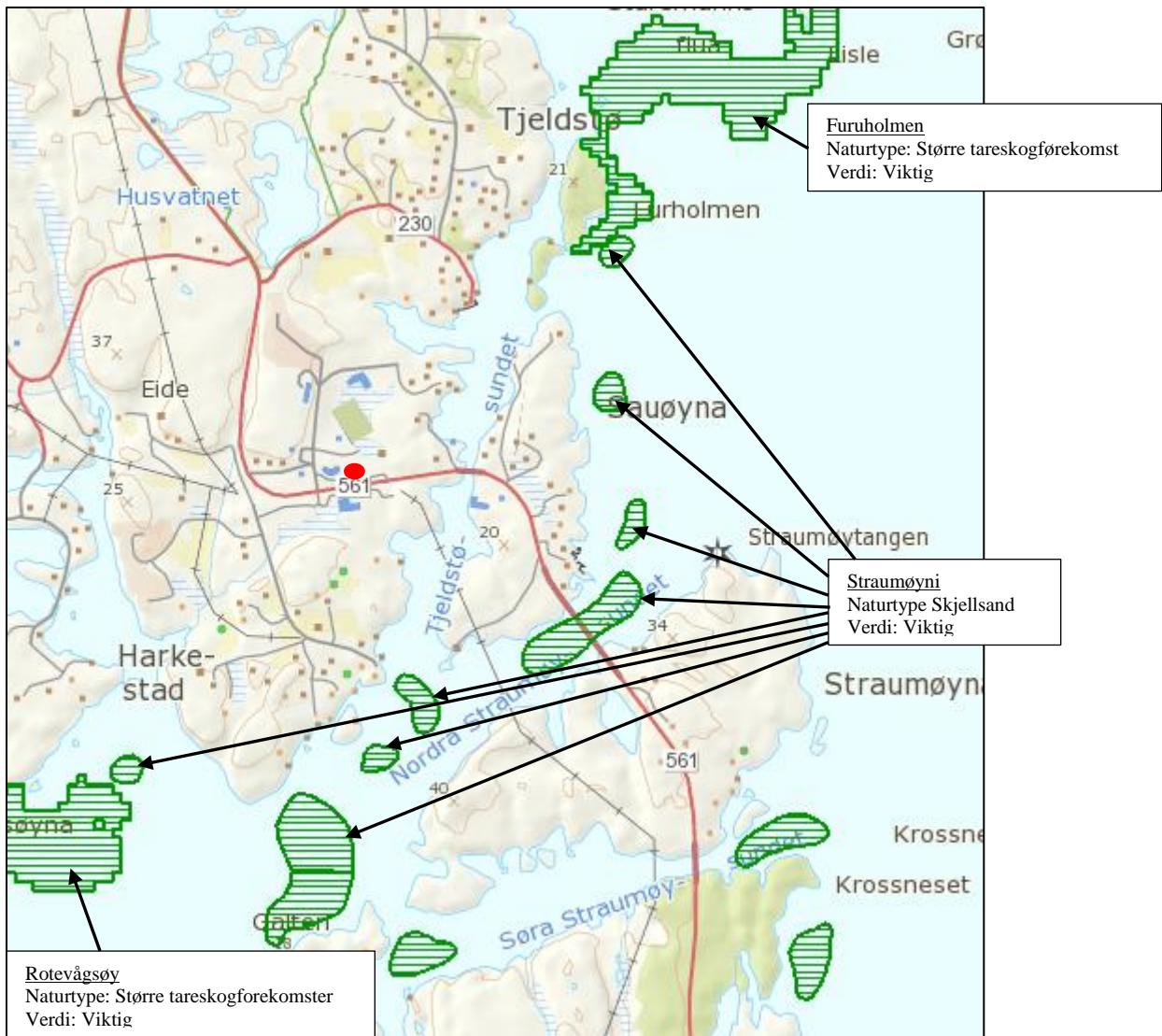
² <http://www.artsportalen.artsdatabanken.no/#/Rodliste2010/Vurdering/dummy/34407>

³ <http://www.artsportalen.artsdatabanken.no/#/Rodliste2010/Vurdering/dummy/34413>

⁴ <http://www.artsportalen.artsdatabanken.no/#/Rodliste2010/Vurdering/dummy/34293>

⁵ <http://www.artsportalen.artsdatabanken.no/#/Rodliste2010/Vurdering/dummy/34230>

⁶ <http://www.artsportalen.artsdatabanken.no/#/Rodliste2010/Vurdering/dummy/34433>



Figur 17: Viktige naturtypar i nærleiken av planområdet. Planområdet er markert med raud prikk.

7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Planområdet har ikkje nokon form for rekreasjonsverdi. Like søraust for planområdet ligg eit regionalt særskilt friluftsområde. Området er opparbeidd med badebrygge og tilhøyrande parkeringsplass.



Figur 18: Område registrert som svært viktig regionalt friluftsområde like sørøst for planområdet.



Figur 19: Flyfoto av opparbeidd badestrand med tilhørende parkeringsplass rett over vegen fra planområdet.

Det regionale friluftsområdet ligg i gåavstand til planområdet og er fint opparbeida med benker, sandstrand, grasplen, brygge og stupebrett. Planområdet er markert med raud stipla line. Sti fra parkeringsplass er markert med gul stipla line, tilkomst frå planområdet og Nesmyra stadion og skuleområdet i nord er markert med oransje stipla line og badeområdet er markert med grøn sirkel.



Figur 20: Flyfoto med informasjon om nærliggende områder for lek og rekreasjon. Planområdet er markert med rød stiplet linje.

7.10 Born og unges interesser

Det er ikkje spor etter born og unge innanfor planområdet. Like sør aust ligg opparbeidd badeplass og like nord for planområdet ligg Nesmyra stadion med tilhøyrande klubbhus/anlegg. Vidare finn ein både Tjeldstø skule og barnehage i nærområdet med tilhøyrande leikeareal. Tjeldstø skule stod ferdig sommaren 2015. Skulen har om lag 90 elevar fordelt på små- og mellomtrinnet. Uteareala er i særskilt god stand og inspirerer til leik og uteopphold.

7.11 Trafikkforhold

7.11.1 Vegtilkomst

Dagens vegtilkomst til planområdet er via arealet utanfor sørsida av daglegvarehandelen vest for planområdet. Det er også mogleg å kome til planområdet frå tomta til bensinstasjonen i aust.

7.11.2 Vegsystem

Fylkesvegen som går sør om planområdet har ein bredde på om lag 10,5 meter inkludert einsidig fortau/gang og sykkelveg. Fortau/gang og sykkelveg er på same side av fylkesvegen som planområdet.

7.11.3 Kollektivtilbod

Næraste kollektivhaldeplass, Tjeldstø terminal, ligg like vest for planområdet. Buss nr. 479, Hellesøy, Ågotnes terminal har 15 avgangar herifrå mellom kl. 04.55 og 20.15 på kvardagar. Laurdag går det seks avgangar mellom kl. 07.00 og kl. 19.30, og sundag går det fire avgangar

mellan kl. 10.35 og kl. 19.35. Frå Ågotnes terminal og vidare mot Straume terminal og Bergen sentrum er kollektivtilbodet særskilt godt. Frå Ågotnes terminal og nordover mot Tjeldstø igjen går det 12 bussavgangar mellom kl. 06.30 og kl. 22.50 på kvardagar, seks avgangar mellom kl. 07.57 og kl. 21.55 på laurdagar og fire avgangar mellom kl. 12.55 og 22.55 på sundagar.

7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

Planområdet ligg like i nærleiken av Tjeldstø skule med tilhøyrande idrettsanlegg samt Tjeldstø barnehage. Daglegvarehandel med post i butikk ligg på nabotomten og Tjeldstø kollektivterminal ligg like vest for dette igjen. Planområdet ligg sentralt til for alle servicetilbod på Tjeldstø.

7.12.1 Skule og barnehage

Tjeldstø skule ligg like nord for planområdet. Mellom planområdet og Tjeldstø skule finn ein eit større idrettsanlegg, Nesmyra stadion, med klubhus og ein stor fotballbane. Like vest for dette igjen finn ein Tjeldstø barnehage. Næraste ungdomsskule er Øygarden ungdomsskole som ligg like ved Øygarden/Rogn kulturhus om lag ein mil sør for Tjeldstø.

Dagens skulekapasitet er god på Tjeldstø skule. Skulen er heilt ny, og var klar til skulestart 2015. Det er 84 elevar på Tjeldstø skule fordelt på 1. til 7. trinn.

7.12.2 Idretts- og Kulturtild

Planområdet ligg under 50 meter frå Nesmyra stadion og idrettsanlegget. Øygarden/Rogn kulturhus ligg om lag ein mil sør for Tjeldstø.

7.12.3 Helsetilbod

Næraste helsetilbod, Øygarden helsestasjon og Øygarden legesenter, ligg i Rådhuset på Rogn. Alle legane i Øygarden kommune er samla her.

7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar

I Øygarden kommune finn du ilandføringsanlegg for olje og gass og store næringsareal. Øygarden har ei rekke verksemder innanfor bygg og anlegg, service og handel. Kommunen er òg vertskap for store olje- og gassanlegg. Ein finn eit anlegg på Sture og eit prosessanlegg på Kollsnes som prosesserer store mengder gass som mellom anna vert eksportert til Europa⁷. Det er store næringsareal tilgjengeleg i Naturgassparken Vest, her finn ein djupvasskai og naturgass tilgjengeleg. Havbruksnæringa har òg store anlegg i Øygarden, og kommunen har avsett areal i sjø med tanke på å ivareta næringa si framtid. Det er etablert eit eige visningsanlegg for laks og aure i kommunen, etablert i tilknyting til Kystmuseet i Øygarden. Øygarden kommune satsar òg på reiseliv.

⁷ <https://www.oygarden.kommune.no/artikel.aspx?Mid1=373&AId=750&eid=195&tid=55>



Figur 21: Planområdet ligg om lag midt mellom Kollsnes og anlegget på Sture.

7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod

Rong er kommunesenteret, dette ligger ein mil sør for planområdet. Her finn ein ulike typar butikkar, bank og ei rekke kommunale institusjonar og tenester. Servicetorget som ligg i rådhuset står til teneste for alle typar spørsmål, også når det gjeld næringslivet i kommunen⁸.

7.13 Universell tilgjenge

Planområdet er planert ut og grusbelagd. Det er ikkje særskild tilrettelagd i dag.

⁸ <https://www.oygarden.kommune.no/artikkel.aspx?Mid1=373&AId=750&eid=195&tid=55>

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Vatn og avlaup

Det er satt krav om VA-rammeplan ved søknad om tiltak, jf. § 2.3.2.

7.14.2 Trafo og kraftlinjer

Det går ingen kraftliner gjennom eller nær området. Ein kraftline er lagt under grunnen om lag 150 meter søraust for planområdet.

7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

Energiløysinga i området er elektrisk. Det bør vurderast om det er mogleg å nytte alternative energikjelder. Nesten 70% av bustadene her i landet har elektrisk oppvarming. Moderne vedomnar, pelletskaminar og ulike typar varmepumper er miljøvenlege alternativ som kan brukast i tillegg til elektrisk oppvarming (www.klimaloftet.no).

7.15 Miljø, klima og grunnforhold

7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn

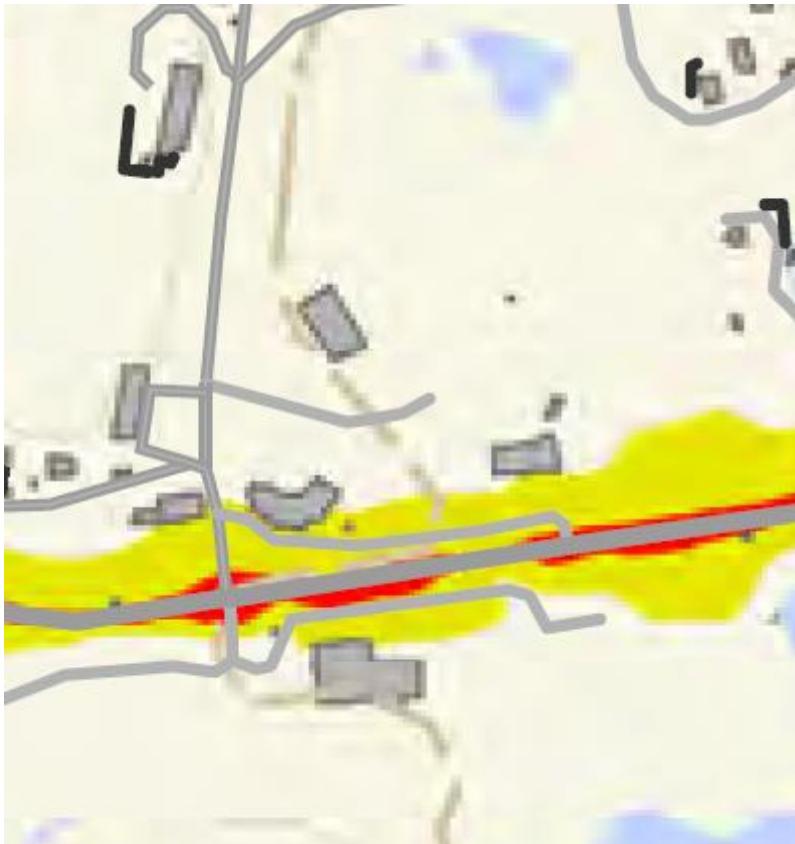
Berggrunnen består av biotitt- og amfibol-biotittgneis, tonalittisk til amfibolittisk og granodiorittisk, stedvis med ganger og linser av amfibolitt⁹.

7.15.2 Mikroklimatiske forhold

Ingen kjende inversjonsområde/kuldedrag, vind, elveos etc.

⁹ <http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/?map=Berggrunn.N50&Box=-55185:6759993:-54597:6760284>

7.15.3 Støyforhold



Figur 22: Planområdet er noko støyutsett. Ein må sjø nærmare på støysituasjonen i reguleringsplanarbeidet.

7.16 Beredskap og ulukkesrisiko

7.16.1 Beredskap

Øygarden brann- og redningsvesen har per januar 2016 to fulltidstilsette. Resten av brannmannskapa er deltidstilsette som har anna arbeid i og utanfor kommunen og rykker ut ved behov. Rogn ligg om lag ein mil sør for Tjeldstø. Brannvesenet held til i brannstasjon ved Kollsnes næringspark/ naturgassparken på Blomøy. Brannstasjonen ligg sentralt i kommunen med kort utrykkingstid til dei fleste delane av kommunen. Frå brannstasjonen til planområdet er det om lag 6 km.

7.16.2 Rasfare

Det er ingen kjend rasfare på tomtene

7.16.3 Flomfare

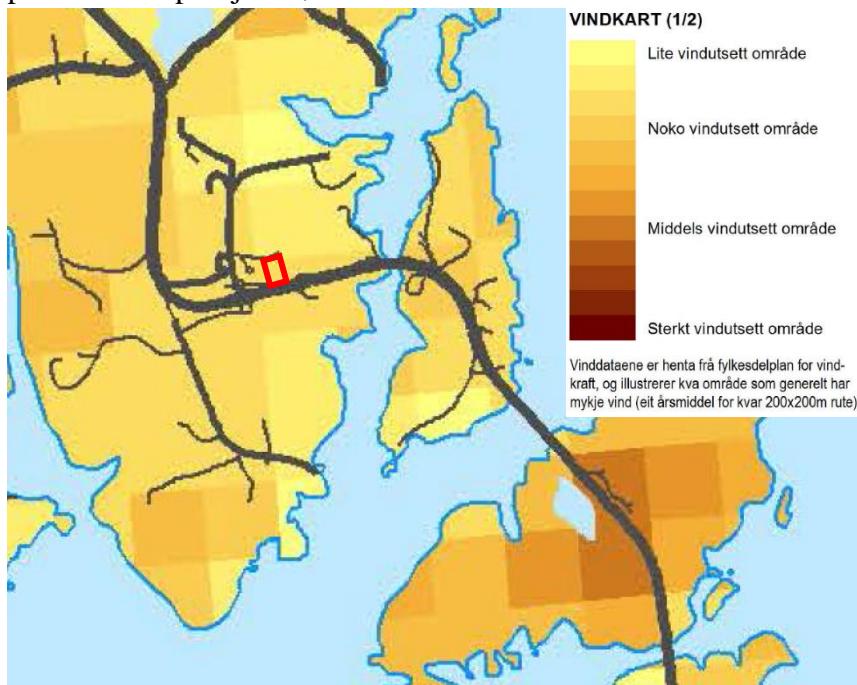
Planområdet er utplanert og det er ingen kjend flaumfare på området. Arealet ligg høgare enn dei fleste områda rundt.

7.16.4 Overvatn

Sjølve planområdet er planert ut og kan med enkle grep sikrast mot overvassutfordringar. Butikktomta ved sida av planområdet ligg noko høgare og vil truleg drenere mot planområdet. Landskapet faller mot søraust og overvatn frå planområdet vil truleg drenere mot bensinstasjonstomta og fylkesveg 561. Det er viktig å sikre at handtering av overvatn vert handtert innanfor planområdet slik at overvatn frå planområdet ikkje skal renne til tilgrensande areal utanfor planområdet og skape problem der.

7.16.5 Vind

Øygarden er ein kommune med mykje vind. Tjeldstø ligg ut mot det opne havet og det er få høgder og liknande som kan skape ly for vinden. Det er viktig å plassere bygg og anlegg med omsyn til dei lokale vindtilhøva. I Øygarden kommune si kommune-ROS er vind kartlagd og planområdet på Tjeldstø er markert som lite vindutsett.



Figur 23: Vindkart Øygarden kommune si kommune-ROS

7.16.6 Potensielle forureiningskjelder

Det er ingen kjende forureiningskjelder i planområdet. Bensinstasjonstomta ved sida av planområdet kan potensielt vere ein forureiningskjelde. Det er registrert moderat til låg aktsemdgrad for radon i området.

7.16.7 Ulukkesrisiko

Det er avdekkja eit særskild risikomoment i området. Det ligg ein bensinstasjon rett ved sida av planområdet og områdeplanen for Tjeldstø har presisert at eksplosjonsfare i samband med bensinstasjonen må vurderast.

7.17 Privatrettslege bindingar

Ingen kjende.

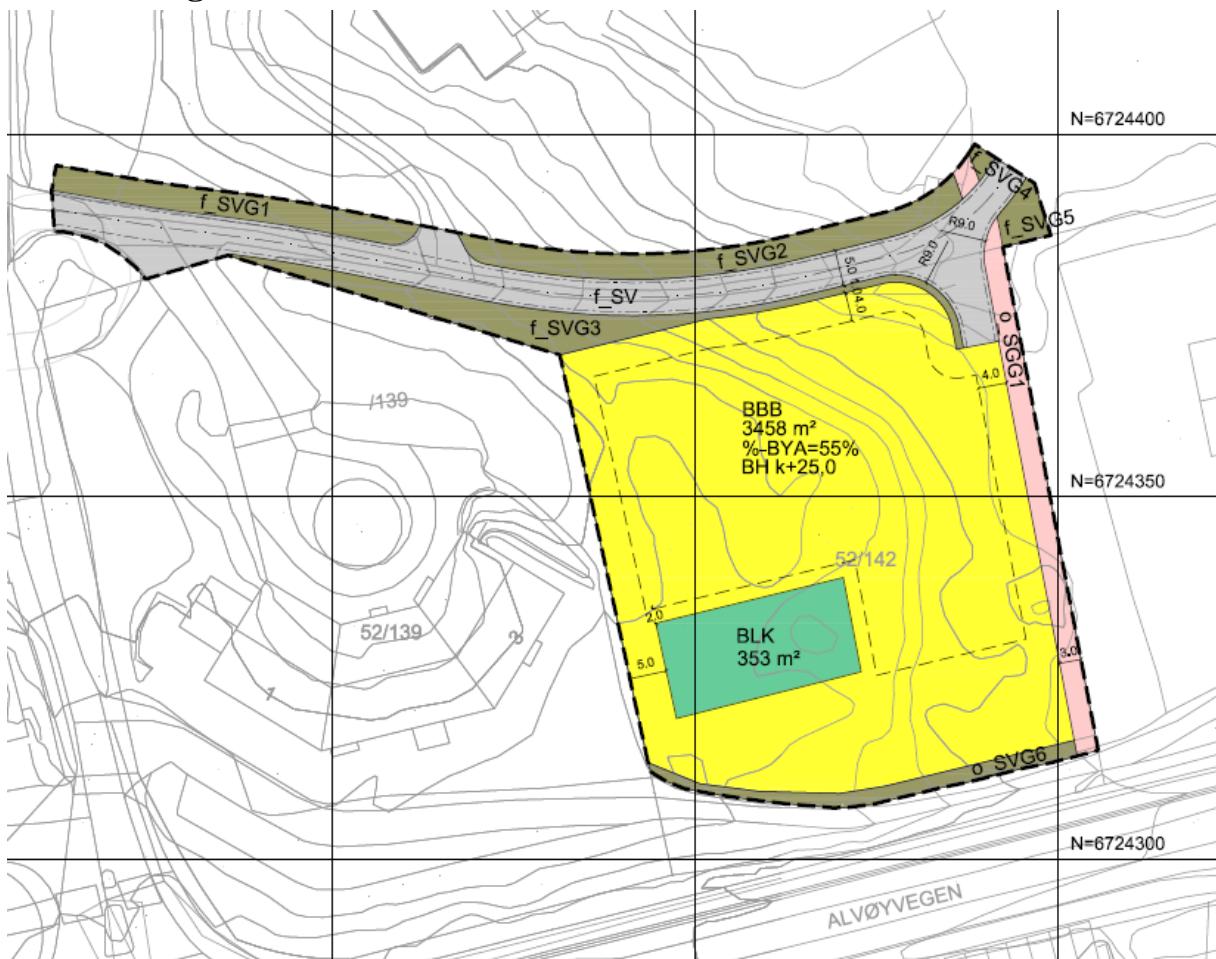
8 SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

Planframlegget legg til rette for bustader i lågblokk på opp til fire etasjar. Det er lagt opp til parkering i garasje og/eller parkering på bakkeplan. Prosjektet legg opp til ein utnyttingsgrad på 35 – 40 % med til saman 30 bustadeiningar. Ein ser føre seg å leggje opp til varierande storleik på bustadeiningane slik at bustadfeltet kan vere attraktivt både for einepersonshushald og familiar. Det er lagt opp til ein maksimal byggjehøgde på opp til kote + 25 meter over

havet. Denne er satt i høve til nabobygg, plassering og topografi. Området ligg særslig sentralt til på Tjeldstø og tåler ei høg utnytting. Byggjehøgda følg nabobygget si høgde i vest.

8.2 Planlagt arealbruk



Figur 24: Reguleringsplanframlegg.

Føremål	Totalt areal	
Busetnad og anlegg		
Bustader - blokkbebyggelse	3,458	daa
Leikeplass	0,353	daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
Veg	0,863	daa
Gangveg/gangareal/gågate	0,230	daa
Anna vegggrunn - grøntareal	0,827	daa
Totalt	5,730≈	daa

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader – blokk BBB
Areal	3,458 daa
Scenario I: Bueiningar maksimaltal	30 bueingar
Scenario II: Næringsareal og bueingar maksimaltal	Maksimalt 1000 m ² næringsareal i første etasje og maksimalt 23 bueingar

Byggehøgde	16 meter – maksimal byggehøgde er øg knytt til maksimal kotehøgde på kote +25 moh.
BYA	45 % BYA
Parkeringsplassar	1,2 per bustadeining. Maksimalt 36 parkeringsplassar. Parkering skal løysast innanfor BBB og kan løysast under grunnen eller på overflaten eller ein kombinasjon av desse to.

8.3 Formål knytt til bygningar og anlegg

8.3.1 Type bygningar og anlegg

I planframlegget er det lagt til rette for bustader i blokk. Det er i tillegg opna for næringsareal i første etasje. Reguleringsplanen legg opp til to scenario; Scenario I opnar for maksimalt 30 bustadeiningar innanfor BBB og scenario II opnar for maksimalt 1000 m² næring og maksimalt 23 bustadeiningar.

Planen er lagt opp på ein måte som sikrar fleksibilitet i den framtidige løysinga for bygg innanfor planområdet. Planen sikrar maksimal byggjehøgde knytt til kote i tillegg til maksimal byggjehøgde i meter. På denne måten kan ein justere planeringshøgda etter om det er aktuelt med parkeringsgarasje eller ikkje.

Høgda på bygget er sikra ved at ein har satt maksimal byggjehøgde på kote + 25 moh og samstundes satt maksimal byggjehøgde på 16 meter. Dersom ein bygg garasjeanlegg under bakken vil ein måtte sette planeringshøgde på om lag kote +9 om det skal vere mogleg å byggje fire etasjar med bustader. Dersom ein veljar å plassere parkering på bakkeplan vil planeringshøgda kunne settast til om lag kote +12 og total byggjehøgde vil bli 13 meter.

8.3.2 Leike- og uteoppholdsareal

Innanfor planområdet er det etter tilbakemeldingar frå Fylkesmannen regulert inn ein nærleikeplass på 353 m². Til offentleg ettersyn var ikkje leikearealet regulert inn i plankartet, men sikra i planføresegna.

Gjeldande kommuneplan for Øygarden kommune sett krav om MUA på 50 m² per eining for konsentrerte bustader med fleire etningar enn fire, jf. § 9.1, bokstav c). Områdeplan for Tjeldstø har same krav, men presiserer at dette arealet skal vere til leik.

Scenario I opnar for 30 bustader, som gjev krav om 1500 m² uteopphaldsareal til leik jf. områdeplanen for Tjeldstø. Reguleringsplanen legg opp til 1437 m² uteopphaldsareal med tilfredsstillande støytihøve utan å støyskjerme mot fylkesvegen i sør. Desse 1437 m² inkluderer 353 m² leikeareal sentralt innanfor planområdet. I tillegg til 1437 m² uteopphaldsareal er det satt krav til minimum 7 m² privat uteopphaldsareal. Med ei utbygging av maksimalt 30 bustadeiningar legg prosjektet soleis krav om at det skal opparbeidast minimum 1437 + (7x30) = 1647 m² uteopphaldsareal.

Scenario II opnar for maksimalt 23 bustadeiningar, som gjev krav om 1150 m² uteopphaldsareal til leik jf. områdeplanen for Tjeldstø. Reguleringsplanen legg i begge scenarioa opp til 1437 m² uteopphaldsareal med tilfredsstillande støytihøve utan å støyskjerme mot fylkesvegen i sør. Desse 1437 m² inkluderer 353 m² leikeareal sentralt innanfor planområdet. I tillegg til 1437 m² uteopphaldsareal er det i begge scenarioa satt krav til minimum 7 m² privat uteopphaldsareal. Med ei utbygging av maksimalt 23 bustadeiningar legg prosjektet soleis krav om at det skal opparbeidast minimum 1437 + (7x23) = 1598 m² uteopphaldsareal.

Begge utbyggingsscenarioa er altså godt innanfor krava til uteopphaldsareal i både kommuneplan og gjeldande områdeplan. Å leggje opp til 1500 m² uteopphaldsareal til leik er særskilt mykje og ikkje føremålstenleg i dette området. Sjølv om gjeldande kommuneplan for Øygarden stadfester at alle tidlegare stadfesta/eigengodkjende reguleringsplanar gjeld framfor kommuneplanen sin arealdel, har vi vald å sjå til kommuneplanen når det gjeld leikeareal i denne detaljreguleringsplanen. Området ligg tett opp mot Tjeldstø skule med store og nyleg opparbeida leikeområde og Nesmyra stadion, sjå illustrasjonsplan på neste side (figur 25).

Når det gjeld leikeareal er det i kommuneplanen sett krav om ein sandleikeplass per 20. bustadeining. Ein sandleikeplass vert definert til å ha ein minste storleik på 250 m², det skal leggjast opp til småbarnsleik og leikeplassen som no er regulert inn i plankartet. Leikeplassen ligg sentralt til, sør og vest for framtidig planlagt bygg. Det vil vere synskontakt frå bustadene, området vil vere bilfritt/skjerma frå kjøreveg, for det meiste skal arealet vere flatt og minimum 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl. 15.00.

Planframlegget ved offentleg ettersyn satt krav i reguleringsføresegna om opparbeiding av leikeplass innanfor BBB. Det var vidare satt krav om at leikeplassen skulle ha ein storleik på minst 350 m². Etter offentleg ettersyn var tilbakemeldinga frå Fylkesmannen at dei såg det som naudsynt å regulere inn leikearealet i plankartet. Dette er no gjort og det er regulert inn 353 m² med leikeareal innanfor planområdet. Det er soleis lagt opp til 100 m² større leikeplass enn krava i gjeldande kommuneplan, då reguleringsplanen legg til rette for 10 fleire bustadeiningar enn dei 20 som gjev krav om 250 m² sandleikeplass. Både Fylkesmannen, Statens vegvesen og Hordaland fylkeskommune satt i tillegg krav til at det måtte gjennomførast ein støyanalyse i samband med planarbeidet. Denne er no utarbeidd og viser at planområdet berre kjem inn i gul støysone heilt i sør. Det er soleis ikkje naudsynt å skjerme området frå støykjelda, som er fylkesvegen i sør. Leikearealet er soleis plassert i eit område som har tilfredsstillande støytihøve. Leikearealet har i tillegg til dette særskilt gode soltilhøve då det ligg vendt mot sør. Arealet er i tillegg til dette relativt flatt og heilt bilfritt.

For reguleringsplanar som omfattar meir enn 20 bustadeiningar vert det òg satt krav om å opparbeide ein nærleikeplass. Ein nærleikeplass har krav om minste storleik på 1500 m², 2 x 750 m² eller 3 x 500 m². Det skal leggjast opp til aktivitetar som balleik, sykling og aking innanfor nærleikeplassar og plasseringa skal maksimalt vere 150 meter frå bustadene med trafikksikker tilkomst og skjerma mot trafikk. Minimum 50 % av arealet skal vere flatt og minst 50 % av arealet skal ha sol ved jamdøger kl. 15.00.

Planområdet ligg like ved Nesmyra stadion. Dette er ein større fotballbane med tilhøyrande anlegg. Det er lagt opp til trafikksikker kopling frå planområdet til fotballbanen. Området ved fotballbanen er stort og gir rom for både ballspill, sykling og aking. Ein kan ikkje sjå at det er føremålstenleg å stettle krava i kommuneplanen på dette punktet då ein allereie har eit

velutvikla nærområde med fleire leikeplassar og ein større ballplass med tilhøyrande infrastruktur.



Figur 25: Illustrasjon som viser korleis reguleringsplanen sikrar ein kopling mellom skule og idrettsanlegget i nord, gjennom planområdet og vidare sørover mot badeplassen sør for fylkesvegen.

Plangrepet sikrar ein kopling frå Nesmyra stadion og sørover mot friområde i sør gjennom planområdet si austlege side. Planområdet ligg særslig sentralt til og koplinga sikrar ein enkel trasé mot skule- og idrettsområdet. Koplingar mot resten av Tjeldstø eksisterer allereie og vil vere gode og føremålstenlege for bustader innanfor planområdet. Både eksisterande koplingar og den nye koplinga gjennom planområdet vil vere viktige for dei mjuke trafikantane på Heile Tjeldstø.

8.3.3 Kommunaltekniske anlegg

Det er opna for at areal for oppstilling av søppel, samt postkassestativ vert handtert innanfor BBB. Det er òg tillate med oppføring av eventuell nettstasjon innanfor BBB. Tilkomsten til BBB er dimensjonert etter krava i forhold til tilkomst for søppelbil med ein vegbredde på 5 meter og svingradius på 9 meter. Ferdigstilling av bossoppstillingsplass og postkassestativ er sikra § 3.1.1 i føreseggnene.

8.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg

Det er lagt opp til tilkomstveg til området frå nord. f_SV strekk seg frå Jensvardvegen i nordvest og austover mot BBB. Eksisterande veg som går frå Jensvardvegen til parkeringsplass sør for Nesmyra stadion, må oppgraderast før det kan gjevast bruksløyve til bustader innanfor BBB, jf. § 2.3.5.

f_SV er felles for brukarar av Nesmyra stadion og for BBB.

Ved å leggje tilkomsten til planområdet frå nord, unngår ein utfordringar knytt til fylkesvegen og avkøyrslle saman med bensinstasjonen i aust.

Fortau/ Gang- og sykkelveg

Planframlegget legg opp til å sikre ein god kopling mellom areala rundt Nesmyra stadion og områda sør for fylkesvegen ved å leggje til rette for gangveg/gangareal/gågate langs med austleg del av planområdet. Det ligg eit friluftsområde like sør for fylkesvegen igjen, som er mykje brukt. Koplinga her kan bli ein viktig snarveg mot dette området og vil leggje til rette for ein betre flyt for gåande og syklande på Tjeldstø. Opparbeiding av f_SGG2 er sikra i planføresegna, jf. § 2.3.5.

Parkeringsgarasje

Gjeldande områdeplan for Tjeldstø sett krav om 1,5 parkeringsplassar for område satt til blokkbusetnad. Denne reguleringsplanen ligg mykje meir sentralt til på Tjeldstø og legg opp til å endre reguleringsføremålet frå forretning/kontor til blokkbusetnad. Ein ser føre seg å etablere bustadeiningar med variasjon i storleik og ein god del mindre einingar. Det er difor naturleg å leggje seg noko lågare i parkeringsdekning i denne reguleringsplanen enn i områdereguleringa. Reguleringsplanen legg opp til 36 parkeringsplassar, noko som gjev ein parkeringsdekning på 1,2 parkeringsplassar per eining.

Områdeplan for Tjeldstø krev i tillegg at parkering skal skje på eige grunn eller i felles parkeringsanlegg det det ligg til rette for det. Reguleringsplanen si retningsgjevande illustrasjonsplan viser felles parkeringsplass på den nordlege og minst attraktive delen av tomta for å konsentrere dei gode bustadmiljøtiltaka mot sør og vest. Det er òg opning for å etablere parkeringsgarasje dersom det er ynskjeleg.

Varelevering

Ikkje aktuelt.

Annan Veggrunn

Restareal langs veg skal plantast til med stadeigen vegetasjon, jf. § 4.3.1 i planføresegna.

8.3.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål

Ikkje aktuelt.

8.4 Bustadmiljø og kvalitetar

Det er god og enkel tilgang til kringliggjande areal, både daglegvarehandel og kollektivterminal i vest og idrettsbane, skule og barnehage i nord. Det er òg god kopling mot fortau i sør og vidare mot friområde i søraust. Det er lagt opp til store og gode uteoppahaldsareal som har tilfredsstillande støytilhøve, jf. støyfagleg rapport datert 27.11.2017. Planområdet ligg midt i senter av Tjeldstø og har kort veg til alle fasilitetar som er å finne her.

8.5 Folkehelse

Planframlegget er med på å fremje god helse ved at det ligg i omgjevnader utan særskilt forureining og støy. Området ligg sentralt på Tjeldstø og har både daglegvarehandel, kollektivterminal, skule, barnehage, idrettsanlegg og friluftsliv eit steinkast unna. Mot nord grensar planområdet til ein stor fotballbane og tilhøyrande areal, lengre nord ligg nye Tjeldstø skule og vidare mot nordaust og aust ligg fin friluftsareal mot sjø. Like søraust for planområdet ligg eit regionalt viktig friluftsområde med opparbeida og innhaldsrik badepllass. Innanfor planområdet er det sett av areal til områder for felles uteoppahald og felles leikeplass. Desse områda vil vere fine areal til sosialt samvær og aktivitetar for bebruarane i planområdet. Det er viktig med areal som legg opp til sosialt samvær så vel som areal for fysisk aktivitet då sosial omgang med andre og det og ikkje føle seg einsam er viktig for den mentale helsa på lik linje med viktigkeit av å vere i fysisk aktivitet.

8.6 Støytiltak

I november 2017 vart det, etter krav frå Fylkesmannen, gjennomført ei støyanalyse. Analysen viser at det er noko støy innanfor planområdet, men at støysona ikkje strekk seg så langt nord at den kjem i konflikt med dei regulerte leikeareala. Det støyutsette arealet i sør utgjer så lite av planområdet at det framleis er nok utopphaldsareal etter krava i overordna plan. Det er soleis ikkje naudsynt at reguleringsplanen sett krav om støyskjermingstiltak mot fylkesvegen i sør. Illustrasjonen under viser at 1437 m² av planlagt uteoppahaldsareal ligg utanfor støysona.



Figur 26: Støyrapport viser støy over dB 55 i sørlig del av planområdet. Planområdet har 1437 m² uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold

8.7 Terreng, landskap og estetikk

Planområdet er planert. Det er viktig at planlagde bygg tek omsyn til landskapet rundt og dei eksisterande bygga i nærleiken.

8.8 Naturmangfald

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belasting.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnlaget:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Landskapet som vert råka av planen er del av eit allereie utbygga område. Planområdet er planert og ligg mellom ein bensinstasjon og ei daglegvarehandel. I områdeplanen for Tjeldstø frå 2003 er planområdet satt til forretning og kontor. Det er ikkje registrert nokon særskilde eller viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet.
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Planområdet er planert og planlagd tiltak vil ikkje føre til meir inngrep i landskapet enn det som allereie er utført. Det vil vere naudsynt å mellom anna opparbeide interne veger og opparbeide arealet noko. Då det ikkje er registret viktige økosystem, naturtypar og artar i området vil ikkje planen ha nokon påverknad for dette.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypene og bestandene på landsbasis og på staden?	Ikkje aktuelt då det ikkje er gjort registreringar av viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet.
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheiter) om det aktuelle planområdet?	Det føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010?	Vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2010, sjå kap. 7.8 for meir informasjon.
Vil planen påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011?	Vil ikkje påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011.

Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar.
Vil planen påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Ein er ikkje kjend med at planen vil påverke noko kulturlandskap.
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON).
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold?	Planen vil ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold.

Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet:

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags verknadar det aktuelle tiltaket har for desse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Ikkje sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg skade på landskap, økosystem, naturtypar eller artar.

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belasting:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverknad på landskap økosystem, naturtypar og artar?	Det er ikkje kjend at planområdet vert nytta i dag då det ligg som ei ope, utplanert og gruslagd tomt.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverknad på naturtypar og artar?	Tiltak som vil skje i området vil vere opparbeiding av interne vegar og bustader. Det vert såleis lagt til rette for ny busetting i området som vil føre til auka bruk av området og tilgrensande område. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar eller artar.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla belastninga av planen vil vere minimal då planområdet allereie er planert ut og gjort inngrep i. Det er ikkje gjort viktige registreringar av landskap, økosystem, naturtypar eller artar.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på	Det er ikkje naturmangfold av stor viktigkeit som vert råka.

kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	
Mangler ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggast stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.

Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

Paragrafen går på at tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsakar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter. Kostnadar som tiltakshavar kan måtte kome til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldshensyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gitt pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimerar skadane på naturmangfaldet.

Ein er ikkje kjend med at tiltakshavar må dekke kostnadar for at det vert teke særskilde naturmangfaldsomsyn.

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:

Paragrafen går på at for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, neverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat. Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette.

Samla vurdering av naturmangfaldet

Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området.

8.9 Overordna planar og retningsliner

Planframlegget følg delvis overordna planar. Området ligg som næring og forretning i områdeplan for Tjeldstå frå 2003. I gjeldande kommuneplan ligg området som bygg og anlegg. Reguleringsplanen søker å endre reguleringsføremålet frå næring og forretning til bustad.

Planframlegget følg overordna retningsliner. Planlagd utbygging skjer i nærleiken av kollektivterminal, idrettsbane, skole, barnehage, dagligvarehandel og grøntområder. Området ligger sentralt på Tjeldstø og vil vere med på å byggje opp under Tjeldstø som eit senter.

8.10 Krav til utbyggingsrekjkjefølgje og føresegner

8.10.1 Krav til samtidig opparbeidning

Det er sett krav til at dei planlagde bustadene skal opparbeidast samtidig.

8.10.2 Rekkjefølgjekrav

Vegar og leikeplassar skal vere ferdig opparbeida før bruksløyve til bustader kan gjevast, jf. § 2.3.5 i planførersegna. I tillegg er det satt rekkjefølgjekrav om godkjente kommunaltekniske planar i tråd med områdeplan for Tjeldstø.

8.10.3 Universell utforming

Så mange som mogleg av bustadene innanfor planområdet skal søkjast universelt utforma. Dette kan løysast ved at bustadene får ein trinnfri tilkomst, samt har alle funksjonar på same plan. Dette vil enkelt kunne løysast innanfor planområdet. Krav til universell utforming vert sikra i føresegna, § 2.5.

9 KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET



9.1 Overordna planar og mål

Planframlegget avvik fra gjeldande områdeplan da det søker å endre arealføremålet for planområdet fra forretning/næring til bustad. Planframlegget legg opp til mindre leikeareal enn områdeplanen krev, men dekkjer kravet til uteoppholdsareal totalt sett.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Reguleringsplanen legg opp til å endre reguleringsføremålet for planområdet frå forretning og næring til blokkbusetnad. Ein slik endring gjev plass til fleire busette sentralt på Tjeldstø, noko som vert sett som positivt for plassen. Planområdet ligg særskilt sentralt til og det er positivt at folk busett seg i nærleiken av skule, barnehage, daglegvarehandel og kollektivterminal.

9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

Planframlegget vil ikkje føre til eit inngrep i landskapet i forhold til dagens situasjon då området er planert og gruslagt. Tiltaket vil ikkje ha konsekvensar for natur- og ressursgrunnlaget.

9.4 Terreng- og landskap

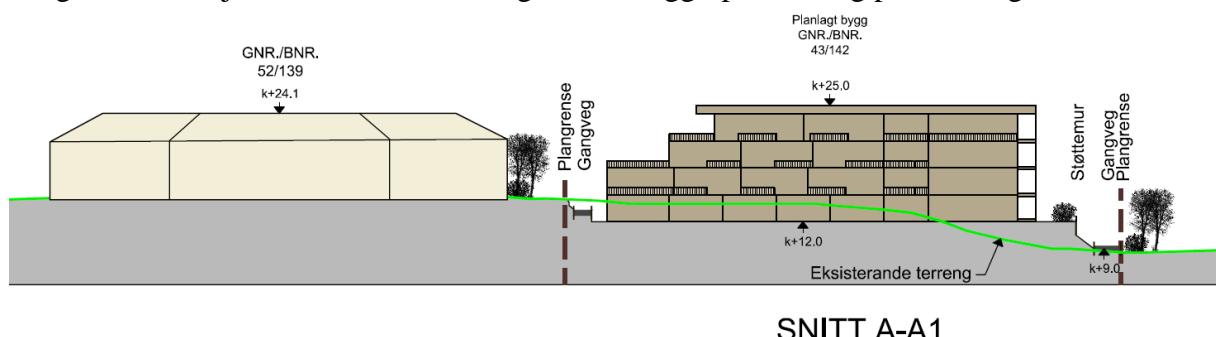
Planframlegget vil ikkje føre til inngrep i terrenget / landskapet i forhold til dagens situasjon då området er planert og gruslagt.

9.5 Verknader for naboor og interessemotsetnader

Planframlegget grensar til ein bensinstasjon og til daglegvarehandel og selskapslokaler. Det er alltid naudsynt å ha omsyn til aktivitet på nabotomter i en reguleringsplanprosess.

Planlagde bygg er tenkt plassert mot nord innanfor planområdet og terrenget her ligg nokre meter lågare enn bygget med daglegvarehandel og selskapslokaler. Bygget i vest har to etasjar i tillegg til loft, det er om lag 11 meter høgt og høgaste punkt på bygget er kote +24. Planlagd bygg vert maksimalt 16 meter høgt og maksimal byggjehøgde er satt til kote +25, ein meter høgare enn nabobygget. Avstanden til nabobygget i vest vert minimum 10,5 meter. Nytt bygg vil ikkje føre med seg därlegare lys- og soltilhøve for nabobygga.

Snitt og illustrasjonsplan viser korleis ein kan løyse utbygginga innanfor planområdet på bakgrunn av dei juridisk bindande føringane som ligg i plankart og planføresegn.



Figur 28: Illustrasjonsplan – snitt – maksimal utnytting.

9.6 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet

Det er ikke funne spor etter barns leik innanfor planområdet. Nærområdet er godt lagt til rette for barn og unge. Reguleringssplanen legg opp til kopling mellom ballbane i nord og

fylkesvegen i sør. På andre sida av fylkesvegen finn ein eit mykje nytta friluftsområde med badeplass.

9.7 Universell utforming og tilgjenge

Planframlegget legg til rette for at ein kan få bustader som er universelt utforma.

9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Planframlegget vil føre til ei lita auke i trafikk på fylkesvegen. Tilkomst til planområdet er tenkt via Jensvardvegen og austover slik at ein kjem inn i planområdet frå vegen som går mellom Nesmyra stadion i nord og planområdet i sør.

9.9 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Det er ingen kjende konfliktar og problemstillinger for skule- og barnehagekapasitet. Det er trafikksikker tilkomst til barneskulen som ligg rundt 200 meter nord for planområdet. For å kome seg til ungdomsskulen må ein ta buss. Det er trafikksikker tilkomst til kollektivterminalen knappe 150 meter vest for planområdet. Planframlegget vil vidare være positivt for servicetilbodet på Tjeldstø.

9.10 Kulturminne og kulturlandskap

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet.

9.11 Miljøkrav – småbåthamn

Ikkje aktuelt.

9.12 Risiko og sårbarheit

Eventuelt uttak/tilføring av massar i planområdet vil ikkje føre til ras eller flaumfare. Det er mogleg at uttak/tilføring av massar kan føre til endringar i avrenningssituasjonen, men det vil bli sikra at dette ikkje vil gje fare for flaum innanfor planområdet eller i nærliggande område i byggjesakshandsaminga. Det er sikra store grøntareal, både felles og private, i planframlegget som naturleg vil kunne ta unna ein del avrenning.

9.13 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Det er ikkje kjend at planframlegget kan utløysa/medføra offentleg innløysingsplikt og/eller ekspropriasjonstiltak for å kunna gjennomførast.

9.14 Energibehov og forbruk

Planframlegget vil ikkje føre til store endringar i infrastruktur for energi. Det vil moglegvis vere naudsynt med ein ny nettstasjon, det er opna for å plassere nettstasjon innanfor BBB.

9.15 Konsekvensar for næringsinteresser

Planframlegget vil ha positive konsekvensar for eksisterande næringar, eller potensielle næringsinteresser då det opnar for fleire kan busette seg sentralt på Tjeldstø.

9.16 AVVEGING AV VERKNADANE

Planframlegget endrar føremålet i gjeldande plan der arealet er avsett til forretning og næring. Auken i trafikk som utbygginga vil føre med seg vil ikkje gje vesentlege verknader då talet einingar er lågt. Tryggleiken for mjuke trafikantar er ivaretaken med ein kopling mellom skule- og idrettsområde i nord og gang/sykkelveg/fortau langs med fylkesvegen i sør.

10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

Bakgrunn

I tilknyting til reguleringsplanarbeidet er det utført ei analyse av risiko og sårbarheitstilhøve. ROS-analysa byggjer på føreliggande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

Akseptkriteria og metode

Akseptkriteria definerer kva risiko ein er villig til å akseptere, ofte knytt opp mot tap innan følgjande tema; liv, helse, ytre miljø og materielle verdiar. Rettleiarar frå Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap (DSB), Krav til risikovurdering (NS 5814:2008) og rapporten GIS i samfunnsikkerheit og arealplanlegging Vestlands-prosjektet (SiGVe-rapporten) dannar grunnlaget for metoden og akseptkriteria som er vedteke av Øygarden kommune.

For å systematisere arbeidet med ROS- analysen vert det nytta skjema og matriser. Metoden for ein ROS-analyse kan framstillast forenkla i følgjande 6 punkt:

- 1, Skildring av analyseobjektet**
- 2, Kartlegging av moglege hendingar/ potensiell fare**
- 3, Vurdering av årsak og sannsyn**
- 4, Vurdering av konsekvens**
- 5, Berekne risiko**
- 6, Vurdere risikoreduserande tiltak**

Eit risiko- og sårbarheitsbilete er definert som summen av sannsynlegheit - kor ofte uønskt hending forventast å inntreffe, og konsekvensen - kor alvorlege konsekvensar hendinga kan medføre.

Risiko = sannsynleg x konsekvens.

Det er vanskeleg å fastslå ein frekvens og konsekvens av ei hending. Ved å anslå sannsynlegheit og konsekvens vil ein snakke om snittal på hendingar over tid. Det kan på det viset inntreffe fleire eller færre hendingar i eit gitt tidsperspektiv enn anslått i ROS- analysen. Intensjonen med ROS- analysen er at funn skal følgjast opp med risikoreduserande eller skadeavgrensande tiltak og legga føringar for vidare planlegging av arealbruk.

Klassifisering av sannsyn og konsekvens

Graderinga er delt i 6 ulike nivå, frå sær sannsynleg til usannsynleg, og frå katastrofalt til ufarlig.

Klassifisering av sannsyn

SANNSYNLEG	VEKT	DEFINISJON	TRYGGLIJEIKSKLASSE
Sær sannsynleg	6	Ei hending skjer oftere enn kvart 20. år	TEK 10 : SKRED OG FLAUM

Mykje sannsynleg	5	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 20 år, men oftere enn kvart 100 år	F1
Sannsynleg	4	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 100 år, men oftere enn kvart 200 år	S1
Noko sannsynleg	3	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 200 år, men oftere enn kvart 1000 år	F2
Lite sannsynleg	2	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 1000 år, men oftere enn kvart 5000 år	F3, S2
Usannsynleg	1	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 5000 år	S3

Klassifisering av konsekvens

KONSEKVENS	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR	TRYGGLEIKNKLASSE TEK 10: SKRED OG FLAUM
Katastrofalt	6	Meir enn 10 daude, eller 20 alvorleg skadde/sjuke	Varig og alvorleg miljøskader av større omfang	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar for meir enn kr 250.000.000 Varig produksjonsstans	F3, S3
Kritisk	5	Inntil 10 daude, eller fare for inntil 20 alvorleg skadde personar.	Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdier Skadar inntil kr 250.000.000 Produksjonsstans > 1år	F3, S3, S3
Alvorleg	4	Inntil 3 daude. Eller inntil 15 alvorlege (varige) personskadar.	Store og alvorlege miljøskadar som det vil ta tid å utbetrast (dvs. fleire tiår)	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar avgrensa opp til kr 50.000.000 – Produksjonsstans > 3 mnd.	F2, S2 (3 personar er gjennomsnitt i ein bustad)
Ein viss fare	3	Inntil 5 alvorlege personskadar, som fører med seg sjukefråvær og lengre fråvær. Vesentlege helseplagar og ubehag.	Miljøskadar av stort omfang og middels alvorleg, eller: skadar av lite omfang, men høgt alvor.	Alvorleg skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar avgrensa opp til kr 5.000.000 Produksjonsstans > 1 mnd.	F1, S1
Liten	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming kan førekomme, fråvær avgrensa til bruk av eignemelding.	Små skadar på miljøet, men som naturen sjølv utbetrar på relativt kort tid. Miljøskadar av stort omfang og middels alvorleg, eller: skadar av lite omfang, men høgt alvor.	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og økonomiske verdier: Skadar avgrensa opp til kr 500.000. Produksjonsstans < 1 mnd.	F1, S1
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen, eller få og ubetydeleg miljøskadar og/eller forureining på ytre miljø.	Små eller ingen skadar på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar for inntil kr 50.000 Produksjonsstans < veke.	F1, S1

Akseptkriterier

Hendingar i rauda felt	Medfører uakseptable risiko. Her skal risikoreduserande tiltak gjennomføras, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Hendingar i gule felt	ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomføras for å redusere risikoen (ALARP = As Low As Reasonable Practicable). Det vil vere naturleg å legge ein kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterlegare risikoreduserande tiltak.
Hendingar i grøne felt	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterlegere risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomføras når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderingar.

Risikomatriser

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE <i>Liv og helse</i>		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
		Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	
		KONSEKVENS						

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE <i>Ytre miljø</i>		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
		Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	
		KONSEKVENS						

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						

Sannsynleg	Sa4						
Noko sannsynleg	Sa3						
Lite sannsynleg	Sa2						
Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE	K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Materielle verdiar	Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	
KONSEKVENS							

Vurdering av risiko og sårbarheit

Naturbasert sårbarhet							
Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad		
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar			
Ekstremvær www.met.no							
1	Sterk vind	K1 x S3	K1 x S3	K1 x S3	Vind blir ikkje sett på som ein risiko for området. Sterk vind kan førekome, men slik området ligg til, vil det ikkje bli utsatt for vindpåkjenning utover det som ein kan forvente. Vindkart i kommune-ROS for Øygarden viser at planområdet ligg innanfor eit område som er lite vindutsett.		
2	Store nedbørsmengder				Store nedbørsmengder kan førekome, men blir ikkje sett på som ein risiko for planområdet.		
3	Store snømengder				Store snømengde sjeldan eit problem i området.		
4	Anna						
Flaumfare www.nve.no							
5	Flaum i elver / bekkar				Ikkje aktuelt.		
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.		
7	Overvasshandtering		K1 x S3	K1 x S3	Overvatn skal handteras lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordøyning. Store grøntareal vil kunne ta opp og fordryge overvatn.		
8	Springflod / stormflod				Ikkje aktuelt.		
9	Historisk flaumnivå				Ikkje aktuelt.		
10	Anna						
Skredfare www.skrednett.no							
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.		
12	Lausmasseskred				Ingen registrert fare på skrednett.no.		
13	Is – og snøskred				Ingen registrert fare på skrednett.no.		
14	Steinras, steinsprang				Ingen registrert fare på skrednett.no.		
15	Historiske hendingar				Ikkje aktuelt.		
16	Anna						
Fare for menneske							
17	Naturlege terrenghformasjoner				Ikkje aktuelt. Planområdet er planert.		
Byggegrunn www.ngu.no							
18	Setningar				Ikkje aktuelt.		
19	Utgåingar				Ikkje aktuelt.		
20	Radon	K2 x S2			Radon kan førekome, men fleire område på Tjeldstø er registrert under tiltaksgrensa på <100 ved radonmåling i 2009-2010.		
21	Anna						
Plante og dyreliv www.dirmat.no							
22	Planter				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.		
23	Dyr				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.		
24	Fugler				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.		
25	Anna				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.		
Verksemdsbasert sårbarheit							
Brann/eksplosjon							
26	Brannfare	K2 x S2	K2 x S2	K2 x S2	Fare knytt til bensinstasjon like ved planområdet vart problematisert i områdeplanen for Tjeldstø. Det er etter offentleg ettersyn gjennomført ein vurdering knytt til eksplosjonsfare i samband med utbygging og plassering av bustader i nærleiken av bensinstasjonen. Konklusjonen på rapporten er at eksplosjonsfare knytt til bensinstasjonen er liten. Bensinstas har organisatoriske rutinar som sørger for sikker drift i tillegg til tekniske system som sørger for stenging av tank ved til dømes lekkasje eller brann. For meir informasjon, sjå vedlagt rapport.		
					Brannvesenet held til i brannstasjon ved Kollsnes næringspark/naturgassparken på Blomøy. Frå brannstasjonen til planområdet er det om lag 6 km. Det er sikra tilkomst for utrykkingskjøretøy til alle bustadene innanfor planområdet.		
27	Eksplosjonsfare	K2 x S2	K2 x S2	K2 x S2	Ingen kjend risiko. Nabotomta inneheld i dag ein bensinstasjon. Faren for eksplosjon er satt til liten. Sjå punkt over og rapport vedlagt planmaterialet.		
28	Anna						
Energitransport							
29	Høgspent				Ikkje aktuelt.		
30	Lågspent				Ikkje aktuelt.		
31	Gass				Ikkje aktuelt.		
32	Anna						
Forureina vatn							
33	Drikkevasskjelde				Ikkje aktuelt.		
34	Sjø, badevattn, fiskevattn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt.		
35	Nedbørsfelt				Ikkje aktuelt.		
36	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt.		
37	Anna						
Forureina – grunn http://www.sft.no							
38	Kjemikalieutslepp				Ingen kjend risiko.		
39	Anna						
Forureina – luft							
40	Støv/partikler/røyk				Ingen kjend risiko.		
41	Støy				Ingen kjend risiko.		
42	Lukt				Ingen kjend risiko.		

43	Anna				
Friluftsliv og tilgjengelighet til sjø http://www.hordaland.no					
44	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
45	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
46	Anna				
Sårbarhet knytt til infrastruktur					
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					
47	Trafikkulykker på veg	K1 x S4		K1 x S4	Det er ikkje registrert trafikkulukker innanfor planområdet, men det er registrert tre trafikkulukker like ved planområdet, på Fv 561. Alle tre er ulykker kor skadane er lette.
48	Anna				
Forureining					
49	Støy/partiklar				Ingen kjent risiko.
50	Støy	K2 x S2	K2 x S2	K2 x S2	Fylkesvegen, som går like sør for planområdet, fører med seg noko støy høgare enn 55 dB inn i planområdet. Støyen strekk seg ikkje so langt at uteoppfaldsarealet vert vesentleg redusert og det er soleis ikkje naudsynt å krevje støyskjerming av planområdet. Sjå støyanalyse for meir informasjon.
51	Lukt				Ingen kjent risiko.
52	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko.
53	Anna				
Ulykker på nærliggande veger/transportåré http://www.vegvesen.no					
54	Veg	K1 x S4		K1 x S4	Sjå punkt 46.
55	Sjø				Ingen kjent risiko.
56	Luft				Ingen kjent risiko.
57	Anna				

Riskomatriser – oppsummering

SANNSYNLEGG	Sårs sannsynleg	Sa6					
	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4	47,54				
	Noko sannsynleg	Sa3	1				
	Lite sannsynleg	Sa2		20, 26, 27 , 50			
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRICE Liv og helse			K1	K2	K3	K4	K5
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk
KONSEKVENS							
SANNSYNLEGG	Sårs sannsynleg	Sa6					
	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4					
	Noko sannsynleg	Sa3	1,7				
	Lite sannsynleg	Sa2		26, 27, 50			
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRICE Ytre miljø			K1	K2	K3	K4	K5
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk
KONSEKVENS							
SANNSYNLEGG	Sårs sannsynleg	Sa6					
	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4	47,54				
	Noko sannsynleg	Sa3	1,7				
	Lite sannsynleg	Sa2		26, 27, 50			
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRICE Materielle verdiar			K1	K2	K3	K4	K5
			Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk
KONSEKVENS							

Oppsummering ROS-analyse:

Det ingen særskilde risikomoment som går fram av ROS-analysen. Både støyproblematikk og

11 UTTALER OG MERKNADER

11.1 Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlege instansar – statleg		
1.	Statens vegvesen (SVV)	e-post	14.10.2015
2.	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	e-post	06.10.2015
3.	Hordaland fylkeskommune (HFK)	Brev	13.10.2015
4.	BKK	Brev	08.09.2015
	Private		
5.	Sion eigedom a/s	E-post	09.10.15

1. Statens vegvesen i e-post av 14.10.2015:

SVV er kritisk til å leggje til rette for nye bustader på ei tomt som ligg tett opp til eksisterande bensinstasjon på Tjeldstø og vil rá ifrå dette grunna kaotisk trafikal situasjon, mangel på parkeringsareal og eit stort tal større køyretøy som nyttar avkjørsle. SVV meiner dagens bruk kan kome i konflikt med framtidig bruk som avkjørsle til eit bustadområde.

ROS-analyse til gjeldande reguleringsplan problematiserer teoretisk brann og eksplosjonsfare i samband med bensinstasjonen.

Trafikale krav må være løyst på ein tilfredstillande måte. Byggjegrense på 25 meter langs Fv. 561 kan aksepterast.

Delar av planområdet ligg innanfor gul støysone, dersom nye bustader vert planlagt innanfor gul støysone skal kommunen krevje støyfagleg utgreiing saman med planframleggget.

Nytt kryss må utformast i samsvar med våre handbøker N100 Veg- og gateutforming jfr. V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Det bør vurderast trafikkøy i sekundærveg jfr. N100 kap E1.1.2 og E.1.1.3 og V121 (kap 3.2 og 3.3.)

Med bakgrunn i den trafikkmengda som er på hovudvegen bør sykkelveg av omsyn til trafikktryggleiken trekkjast 5 meter tilbake i kryssområdet for at ein innsvingande bil kan stå 3 mellom vegen og kryssande gang- og sykkelveg. (Sjå Statens vegvesen sin veiledar handbok V122 Sykkelhandboka: utforming av sykkelanlegg.)

Det må dokumenterast at dei planlagde vegtiltaka kan byggast i samsvar med vegnormalane og at det er avsett tilstrekkeleg areal til dei i reguleringsplanen. SVV ynskjer å få teknisk plan til gjennomsyn før reguleringsplanen vert lagt ut til offentlig ettersyn.

Før arbeid knytt til riks- og fylkesveganlegg kan setjast i gang skal gjennomføringsavtale være inngått og det skal være utarbeidd ein byggeplan som skal være godkjent av Statens vegvesen. Dette kravet må innarbeidast i planens føresegner.

Planleggjar sitt svar:

Planområdet ligg sentralt til på Tjeldstø med både skule, barnehage, idrettsplass, dagligvarehandel, kollektivterminal og andre viktige servicefunksjonar og bustadfasilitetar i nærleiken. Sjølv om planområdet ligg rett ved sidan av ein eksisterande bensinstasjon er det godt egna til bustadføremål.

Tilkomst til bensinstasjonen og til bustadarealet var tenkt plassert i eigedomsgrensa mellom dei to eigedomane. Eksisterande tilkomst til bensinstasjon var tenkt sanert slik at planframlegget ikkje skulle føre til fleire avkøyrsler mot Fv. 561. Det vart lagt opp til ei felles avkøyrsle til samleveg for bustader og bensinstasjon og eige avkøyrsle frå samlevegen igjen mot bensinstasjonen i aust. Parkeringsplass og tilkomst til parkeringsgarasje for bustadande vert lagt på den austlege sida av eigedomen. I samband med arbeidet med planen vart det òg sett på ein mogleg løysing for tilkomst frå nordsida av planområdet. Denne løysinga, med tilkomst frå nord, er vurdert som den beste løysinga og utviding av planområdet vart varsla for å inkludere naudsynt areal i nord. Tilkomst til planområdet er no planlagd gjennom rundkøyring, Jensvardvegen, vidare på tilkomstveg til parkeringsareal for Nesmyra stadion og til slutt inn på gnr/bnr 52/142. På denne måten vert det ikkje gjort nokon endring knytt til Fv. 561, Alvøyvegen. Det er soleis mogleg å skilje uteoppholdsareal og bustadareal frå trafikkale tilhøve kring bensinstasjonen.

Krav om gjennomføringsavtale i samband med arbeid knytt til riks- og fylkesveganlegg er ikkje lenger naudsynt.

- 2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) i e-post av 6.10.2015:**
NVE har ingen innspel til planarbeidet.

Planleggjar sitt svar:

Merknaden vert teke til etterretning.

- 3. Hordaland fylkeskommune (HF) i e-post av 13.10.2015:**

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på arkitektur og estetikk, barn og unges interesser, folkehelse, klima og energi, landskap, kulturminne og kulturmiljø, næringsutvikling, handel, samferdsel, senterutvikling og universell utforming.

Tjelstø er eit viktig nærsenter i Øygarden kommune og planområdet ligg sentralt til her. Utviklinga i området må stø opp under ein heilskapleg utvikling av Tjeldstø som nærsenter. Sjå regional plan for attraktive senter.

HF rår til at krav til arkitektonisk kvalitet i utforming av bygg og uterom vert innarbeida i føresegndene, samt at fasadar på gateplan vert opne og at dei i hovudsak vert nytta til publikumsretta aktiviteter.

Planlegginga skal ha omsyn til barn og unges interesser og sikre gode og trygge oppvekstmiljø. Trygg skuleveg og gode uteoppholdsareal og areal til leik er viktig.

Klimaomsyn er grunnleggande i planlegginga og særleg aktuelt i senterområde. Vi ber om at ein har ein klimavennlig utbygging med effektiv energibruk og miljøvennlege løysingar.

Dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Vi ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. HFK har per i dag ikkje opplysningar i våre arkiv om automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i det aktuelle planområdet. I nærområdet er det kjent ei rekke automatisk freda kulturminne, i hovudsak steinalderbuplassar. Det varsle planområdet er av mindre størrelse, og vi har ikkje grunn til å tru at potensialet for nye funn av automatisk freda kulturminne er høgt akkurat i dette arealet.

Planleggjar sitt svar:

Det er ikkje planlagd publikumsretta aktiviteter på bakkeplan. Merknaden vert teke til etterretning.

4. BKK i brev av 8.9.2015:

BKK har områdekoncessjon i Øygarden kommune og gjer merksam på at det innanfor planområdet må takast høgde for dei anlegga som det er naudsynt for BKK å etablere og drifta.

Det må ikkje settast i verk tiltak som fører med seg därlegare tilkomst til BKK sine anlegg. Inngrisen i terrenget som fører med seg endring av overdekning over kablar eller oppfylling av terreng som fører med seg redusert høgde opp til luftleidningsanlegg må ikkje ta stad.

Strømforsyning til nye bustader må avklarast i god tid før utbygging. Den eller dei som utløyser tiltak i strømforsyningsnettet må som hovudregel dekke kostnadene med tiltaket. Dersom eksisterande høgspenningsanlegg må flyttast eller leggast om, må det settast av plass til ny trasé og /eller nettstasjon(er). Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning ynskjer BKK at dette vert avklart så tidleg som mogleg då dette har verknad på behov for elektrisk strøm.

Eksisterande høgspenningskablar innanfor planområdet må takast omsyn til. Det må ikkje planleggast bygg eller utfylling over kabelgrøfta.

Strøm til ny utbygging ser ut til å kunne dekkjast av eksisterande nettstasjon. Nettstasjonen må taktas omsyn til og må stå minst 5 meter frå bygg med brennbare overflater. Avstand gjeld òg til terrasser og liknande brennbare utstikk som er direkte knytt til bygget.

Det er viktig å ta i vare krav til avstand og liknande frå nettstasjoner i planføresegna.

Planleggjar sitt svar:

Det er ikkje planlagd bygg eller utfylling over kabelgrøfta som ligg innanfor planområdet. Merknaden vert teke til etterretning.

5. Sion eigedom a/s i brev av 09.10.2015

Sion eigedom a/s driv Øygardstova catering og selskapslokaler a/s. Øygardstova catering og selskapslokaler a/s har si inntening frå utleige av selskapslokalar og kafédrift. Dei er redd for at eit bygg på fire etasjar og parkeringsgarasje like i nærleiken vil ta vekk utsikt og lys frå deira eigedom og bygg. Serveringsstaden har vesentleg betydning både for kommunen sine innbyggjarar og for tilreisande.

Sion eigedom a/s ber om at det planlagde bygget vert senka så pass i terrenget at det ikkje tar vekk for mykje lys og utsikt frå Øygardstova og at mønehøgda vert redusert tilsvarande.

Planleggjar sitt svar:

Planlagde bygg er tenkt plassert eit godt stykke vekk frå Øygardstova. Planområdet ligg noko lågare i terrenget enn bygget Øygardstova ligg i. I tillegg ligg planområdet aust for Øygardstova noko som tilseier at nedsett lysinnslipp ikkje vil vere eit problem. Både Øygardsstova og planområdet er sørvendt og ligg godt til i et relativt flatt landskap. Det er gode soltilhøve i området og nytt bygg vil berre ta noko av utsikta mot aust. Ein ser føre seg ein nedtrapping av bygget mot vest.

Nr	Avsendar	Dato
	Private	
1.	Sion eigedom a/s	E-post 11.04.16

1. Sion eigedom a/s i brev av 11.04.2016

Sion eigedom a/s viser til at det vert teke omsyn til at det i skråningen på nordsida er to tomter som Sion eigedom a/s eig i sameige med KTS eigedom a/s.

Planleggjar sitt svar:

Slik plankonsulent kan sjå det vil planen berre kome inn på kommunal eigedom i tillegg til 52/142.

12 UTTALER OG MERKNADER

12.1 Uttaler og merknader ved offentleg høyring

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar – statleg	
1.	Fylkesmannen i Hordaland (FMH)	e-post 02.02.2017
2.	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	e-post 08.02.2017
3.	Statens vegvesen (SVV)	e-post 28.02.2017
4.	Hordaland fylkeskommune (HFK)	e-post 01.03.2017

Merknadar er summert opp og kommentert i eige vedlegg.

13 AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR

I planframlegget er det lagt opp til moglegheit for opparbeiding av 30 bustadeiningar fordelt på ein eller fleire lågblokkar.

Det er sikra godt med grøntområde i planframlegget og det er lagt til rette for gode koplingar mot dagligvarehandel og kollektivterminal i vest og skule, barnehage og idrettsplass i nord. Planområdet ligg sentralt plassert på Tjeldstø, som er eit viktig nærsenter i Øygarden kommune. Å leggje til rette for fleire og meir varierte bustader i dette området er viktig for den vidare utviklinga av lokalsamfunnet her. Å òg tilby mindre bustadeiningar enn det ein

normalt ser i området, er positivt då ein legg til rette for bustader til alt frå åleinebuarar og åleineforsørgjarar til barnefamiliar.

I samband med offentleg ettersyn vart det òg satt krav om støyanalyse på plannivå og ei utgreiing av eksplosjonsfare knytt til bensinstasjonen like aust for planområdet. Støyanalysen konkluderte med at det er nok uteoppphaldsareal som møter krav til støy og rapporten om eksplosjonsfare konkluderte med at faren var liten. Begge rapporter ligg ved plansaka.

Tjeldstø Alvøyvegen

Reguleringsendring:

Gnr/bnr 52/142 m. fl.

Øygarden kommune

Forslagstillar

Vacuri AS v Georg Langeland

Plankonsulent:

Ard arealplan as

Nygårdsgaten 114

5008 Bergen

+47 55 31 95 00

www.ardarealplan.no

Medarbeidarar:

Sandra Aleksejeva

Ann-Helen Nessen

Forside layout:

Jørgen Håland