

PLANSKILDRING

**Detaljreguleringsplan for Akkjerhaugen,
gnr. 331, bnr. 1, 22 mfl.**

ULLENSVANG KOMMUNE

PlanID.: 1227-2017002
Saksnr.: 20/42

Sist oppdatert: 11.07.2025



INNHALD

1	Samandrag og nøkkelopplysningar	3
2	Bakgrunn for planarbeidet.....	4
3	Planprosessen	4
4	Gjeldande planstatus.....	6
5	Skildring av planområdet	9
6	Utgreiing i hht. forskrift om konsekvensutgreiingar	24
7	Skildring av planforslaget.....	27
8	Konsekvensar av planforslaget.....	35
9	Merknadar	50
10	Forslagsstillar sin avsluttande kommentar	51

1 SAMANDRAG OG NØKKELOPPLYSNINGAR

1.1 SAMANDRAG

Planområdet ligg i utkanten av Jondal sentrum på Akkjerhaugen, like ved Vikevollen sjukeheim/helsesenter. Området inneheldt i nord tidlegare ein bustad, denne er no riven då det er etablert eit hotell med kurs og konferansesenter her. På høgda sør i planområdet ynskjer ein å leggje til rette for eit kulturhus som kan innehalde blant anna bresenter, museum, konsertsal, kontor, restaurant etc.. Planen legg òg opp til ekstra hotellrom i tilknytning til eksisterande hotell i nord og fornying av eksisterande kai i tilknytning til kulturhuset. Planen skal gjere området betre tilgjengeleg for ålmenta, og skape aktivitet til Jondal.

Side | 3

1.2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Stad	Akkjerhaugen
Gardsnamn (adresse i sentrum)	Nordbøen 6 og 8
Gardsnr./bruksnr.	Gnr. 331 Bnr. 1,22 mfl..
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	KPA 2012-2022 og Reguleringsplan for Jondal sentrum del av Gnr 27, 28, 29, 30, 31 og 32: avsett til friareal og næring, samt omfatta av omsynssone H910 med krav om at gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde og omsynssone H570 med omsyn til kulturminne. Regulert i reguleringsplan for Jondal sentrum til friområde, bustad og naust og båtbyggjarskule, samt at ein del av friområdet er markert som fornminne.
Forslagsstillar	Acos Invest as
Grunneigar (sentrale)	Acos Invest as
Plankonsulent	Ard arealplan as og Arkitekt Rolv Eide as
Ny plans hovudføremål	Kulturinstitusjon og hotell/overnatting.
Planområdets størrelse i daa	20,4 daa
Aktuelle problemstillingar (støy, byggehøgde o.l.)	Terrengtilpassing, kulturminne, strandsone
Førelegg det varsel om motsegn (j/n)	n
Konsekvensutgreiingspliktig (j/n)	n
Kunngjering oppstart, dato	31.03.2022
Fullstendig planforslag mottatt, dato	17.01.2024
Informasjonsmøte haldt (j/n)	n

2 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

2.1 BAKGRUNN

Nord i planområdet er det etablert eit hotell med kurs og konferansesenter, Hardanger House. I samband med utbygginga som allereie er i gong i området ynskjer ein også å leggje til rette for eit kulturbygg med fleire hotellrom sør i planområdet. Innan kulturbygget ønskjer ein blant anna bresenter, museum, konsertsal, kontor, restaurant etc. Med utviklinga som går føre seg i området ynskjer ein å leggje betre til rette for ålmenta. Ved å opne for strandlina med ny kai, naturområdet med sti til strandsona, kulturbygg som samlingspunkt, hotelltak for ålmenta, fleire parkeringsplassar og opprusting av eksisterande strand med tilhøyrande areal.

Side | 4

2.2 INTENSJONEN MED PLANFORSLAGET

Ved å leggje til rette for hotell og kulturhus kan ein gjere det endå meir attraktivt for folk å kome til Jondal sentrum og Ullensvang kommune, med tanke på fleire overnattingsplassar og fleire høve for opplevingar. Nytt hotell og kulturhus vil òg vere positivt for innbyggjarane i Jondal og gje dei fleire tilbod til kultur og opplevingar enn dei har i dag. Tilrettelegging av strand og området ned mot sjøen vil vere eit svært positivt tiltak som vil gje både besøkande på hotellet og kulturhuset, samt bebuarar i Jondal eit flott ute- og badeområde som tidlegare ikkje har vore tilrettelagt for ålmenta.

3 PLANPROSESSEN

Detaljreguleringsplanen vart varsla i 2018. Det vart sendt inn planmaterieil til handsaming i kommunen i mai 2019. Saka vart lagt ut på høyring og offentleg ettersyn 16.08.2019 – 27.09.2019. Det kom inn motsegn frå Statsforvaltaren i Hordaland. Som følgje av innkommen motsegn vart det anbefalt frå kommunen si side ein ny oppstart av detaljreguleringsplanen. Ny oppstart av plan vart gjort i 2022.

3.1 VARSLING

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplanarbeidet vart kunngjort i Hardanger Folkeblad. Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar vart varsla i eige brev 10.04.2018, med frist til å sende merknad 01.07.2018. Etter å ha vore på offentleg ettersyn vart det kunngjort ny oppstart av planen i same avis 05.04.2022. Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar vart varsla i eige brev 31.03.2022. Frist for å komme med merknader vart sett til 12.05.2022.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I medhald av plan og bygningslova (pbl) § 12-8 vert det med dette varsla at det skal setjast i gang detaljregulering for Akkjerhaugen, gnr. 31, bnr. 1.22,27,163 m.fl. i Ullensvang kommune. Planoppstart vart varsla i 2018, men sidan forutsetningane for planarbeidet har vorte endra vert det difor no sendt ut nytt varsel om oppstart av planarbeid.



Acos Invest AS er tiltakshavar.

Ard arealplan as er konsulent for planarbeidet i samarbeid med Arkitekt Rolv Eide as.

Området ligg delvis på ei høgde (Akkjerhaugen) og skrå ned mot sjøen i vest. Planområdet grensar til bustader, helsetun, grøntareal og sjø. Området inneheldt i nordaust (gnr.31 bnr.163) tidlegare ein bustad, denne er no riven då ein har gått i gang med bygginga av hotell med kurs- og konferansesenteret. Eldre verkstad ved sjøen er planlagt fjerna. Planområdet er i KPA avsett til friareal og næring, samt at det er omfatte av omsynssone med krav om at gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde og omsynssone for kulturminne. I reguleringsplanen for området, Jondal sentrum, er planområdet regulert til friområde, bustad og naust og båtbyggjarskule, samt at ein del av friområdet er markert som fornminne.

I tillegg til hotellet som er under oppføring i den nordlege delen, vil ein også å leggje til rette for hotellfunksjonar i den sørlege delen av planområdet. Det er i tillegg ynskje om å etablere eit slags kulturhus med bresenter, museum, konsertsal, kontor, restaurant etc. i sørvest. Her vil ein leggje til rette for kai i tilknytning til kulturhuset. Endringane frå tidlegare planforslag er ynskje om å leggje hotellfunksjonar i sørlege delen og utviding av kai.

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den komande planprosessen. Innspel eller merknader som gjeld løysingar eller særskilde behov kan sendast skriftleg til:

Ard arealplan as, c/o Spaces Media City, Lars Hilles gate 30, 5008 Bergen, eller e-post til post@ardarealplan.no

Frist for merknader er sett til **12.05.2022**

Mer informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as på tlf 55 31 95 00

Ard
arealplan

Figur 1: Varslingsannonse i 2022.

3.2 MERKNADER I SAMBAND MED VARSLING I 2022

I samband med varsel om oppstart av detaljreguleringsplanarbeidet vert det sendt inn 3 private merknadar og 3 merknadar frå høyringsinstansar. Merknadene er summert opp og kommentert i vedlagt merknadsskjema.

4 GJELDANDE PLANSTATUS

4.1 OVERORDNA PLANER

4.1.1 STATLEGE PLANRETNINGSLINJER

Dei aktuelle statlege planretningslinjene for området er:

Side | 6

- Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Styrking av barn og unges interesser i planlegging
- Andre (t.d. støy i arealplanlegging/utbygging i fareområder)
- Differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen

Dei statlege planretningslinjene for samordna bustad, areal- og transportplanlegging har som mål at stads- og byutvikling vert tilpassa dei lokale tilhøva og 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 leggjast til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Planområdet ligg i tilknytning til eksisterande vegsystem, i nær tilknytning av Jondal sentrum og har såleis ei gunstig plassering for tilrettelegging av hotell og kulturhus.

Dei statlege planretningslinjene for styrking av barn og unges interesser i planlegging har som mål å 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.

Sidan det leggjast til rette for hotell og kulturbygg er det ikkje særskilde krav ift. tilrettelegging for born og unge. Planområdet ligg fint til ved sjøen og med eit kupert grøntområde i sør. Desse områda vil bli rusta opp og vere ålment tilgjengelege, og vil såleis vere godt egna til rekreasjon- og turområde.

Retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging har som mål å førebygge støyplagar og ta i vare natur- og friluftsområde som er stille og lite påverka av støy gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsette områder rundt eksisterande støykjelde vert synleggjort. I tillegg skal retningslinjene gje råd om kor busetnad med støyfølsam bruksformål ikkje bør etablerast, og kor etablering berre kan skje med særskilte avbøtande tiltak. Til slutt skal retningslinjene gje anbefalingar for støygrensar ved etablering av nye støykjelder, slik at desse vert lokalisert og utforma med tanke på å hindre nye støyplagar. Planforslaget skal sikre at støykrav vert følgt opp i rekkefølgjeføresegna.

Differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen skal tydeleggjere nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta ålment interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal gjennomførast ein sterkare geografisk differensiering, der vernet gjerast strengast i sentrale områder der presset på areal er stort. Sidan det i planforslaget byggjast tett på sjøen vil det vere stort fokus på at tiltaka det leggjast opp til ikkje skal føre til ei privatisering av strandsona, og at ålmenta skal sikrast tilgang til strandsona. Det vil også verte sett på tiltak som kan gjere strandsona innanfor planområdet meir tilrettelagt og attraktiv for ålmenta.

4.1.2 REGIONALE PLANER

Dei aktuelle regionale planane for område er:

Regional planstrategi 2020 – 2024: Utviklingsplan for Vestland

Langsiktig visjon for Vestland er « Nyskapande og berekraftig »:

1) Vestland som det leiande verdiskapingsfylket og nasjonal pådrivar for eit regionalisert og desentralisert Noreg. 2) Klima og miljø som premiss for samfunnsutvikling. 3) Lokalsamfunn som

ramme for gode kvardagslivet. 4) Like moglegheiter til å delta i verdiskaping.

Utviklingsplanen lister opp strategiar som skal styrka den langsiktige visjonen. Her er nokon av strategien som er mest relevant i planområdet:

- Vestland fylke skal medverke til at det vert skapt nye arbeidsplassar gjennom omstilling, grøn konkurransekraft og entreprenørskap.
- Vestland fylket skal utvikle eit framtidsretta og inkluderande arbeids- og næringsliv basert på regionale fortrinn, forskning og innovasjon.
- Vestland fylke skal utvikle menneskevenlege og levande lokalsamfunn basert på stadeigne ressursar og kvalitetar.
- Bergen og dei regionale sentra skal utviklast til attraktive sentra, og fungere som ei drivkraft for utvikling i heile fylket.
- Vestland fylke skal medverke til å minimere skadeverknadane, både på kort og lang sikt, som følgje av pålagde tiltak knytt til handteringa av koronapandemien.

Side | 7

Planforslaget legg vekt på å styrke den langsiktige visjonen ved å skape nye arbeidsplassar og området til aktivitet for alle slik at Jondal sentrum blir meir aktivt.

Regional plan for kultur 2023-2035, midlertidig versjon

Det skal vere ein langsiktige plan for utviklinga av kulturfeltet i Vestland. Visjonen til plan er «kultur bygger samfunn» og hovudmål er alle skal kunne delta, oppleve og skape. Regional plan skal syne korleis feltet kan bidra i samfunnsutviklinga.

Regionale kulturplanen innhald visjon, mål og prioriteringar med innsatsområde. Hovudføremålet med planen er å skape grunnlag for ein offensiv og langsiktig kulturpolitikk med føreseielege rammer, internt i fylket og i høve eksterne aktørar. Planforslaget legger opp til meir kulturoppleving i Jondal.

Regional transportplan 2022-2033 for Vestland

Hovudmål til planen er at Vestland skal ha eit effektivt, trygt og framtidsretta transportsystem som legg til rette for klima- og miljøvenleg mobilitet og berekraftig samfunnsutvikling. Planforslaget har FV550 som hovudtilkomst .

Regional plan for attraktive senter – senterstruktur, tenester og handel, 2015-2026

Planen har følgjande hovudmål: Hordaland skal ha eit nettverk av attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket. Planforslagets føremål er å tilretteleggje for vekst og meir aktivitet til Jondal.

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

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 temaområder; heilskapleg folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bustader, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltaking. Plan- og bygningsloven krev mellom anna at all planlegging skal fremme befolkninga sin helse, utjamne sosiale helseforskjeller og forebygge kriminalitet. Planforslaget legg vekt på lokalsamfunnet og nærmiljøet ved å skape eit sosialt og aktivt området for alle.

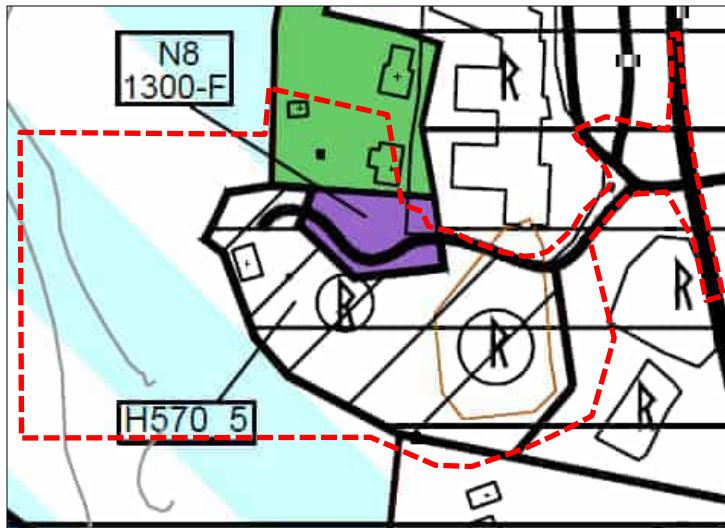
Regional klimaplan for Hordaland, 2014-2030

Klimaplanen for Hordaland 2014-2030 er ein regional klima- og energiplan i medhald av plan og bygningsloven. Den tar opp tre utfordringar – korleis vi kan redusere utslepp av klimagassar, korleis energibruken kan bli meir effektiv og med meir fornybar energi, og korleis vi kan tilpasse oss til klimaendringane. Regional klimaplanen tar opp samanhengen mellom klimagassutslepp og energi. Det er derfor viktig at ein innanfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvenlege løysningar.

4.2 KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Planområdet er i KPA 2012-2022 avsett som friareal og næring, samt at det er omfatta av omsynssone H910 med krav om at gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde og omsynssone H570 med omsyn til kulturminne. Det er starta opp eit arbeid med ny kommuneplan og det er frå forslagsstillar sendt eit innspel til denne, kor det vert bedt om at området vert avsett til passende føremål.

Side | 8



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel 2012-2022

4.3 REGULERINGSPLANAR

I reguleringsplanen for området, Jondal sentrum, er planområdet regulert til friområde, bustad, naust og båtbyggjarskule, samt at ein del av friområdet er markert som fornminne (automatisk freda kulturminne).



Figur 3: Utsnitt av reguleringsplanen for området, Jondal sentrum, vedteken i 1996.

4.4 TEMAPLANAR

Følgjande temaplanar er relevant for planarbeidet:

Kommuneplan sin Samfunnsdel 2020-2032

Mål for Ullensvang 2032:

1. er berekraft grunnleggjande
2. er kommunen ein aktiv tilretteleggjar og pådrivar

3. er friluftsliv, mat og kultur verdskjend
4. er LKR-senter attraktive stader å bu, leva og arbeida for alle
5. har me levande bygder og sterke sentrum i utvikling
6. er turismen positiv
7. er kultur-, idretts- og reiselivet inkluderande
8. har me akseptabel infrastruktur
9. er næringslivet unikt, allsidig og aktivt

Kommunen ønskjer mellom anna å styrkje tettstadane i kommunen.

- Ved at alle tettstadane skal ha oppdaterte sentrumsplanar som legg til rette for utvikling.
- Det skal leggjast til rette for eit mangfald i alle tettstadane. Dette gjeld bustadar, arbeidsplassar og utemiljø med meir.

Dette er relevant for denne reguleringsplan ved at plan ligg i tettstaden Jondal.

5 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

5.1 LOKALISERING

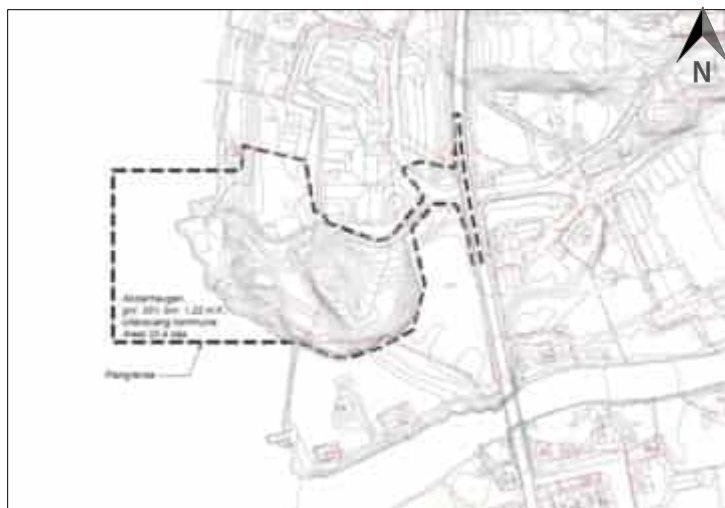
Ullensvang kommune ligg langs Hardangerfjorden, i Vestland fylke. Planområdet ligg i tettstaden Jondal. Kommunesenteret til Ullensvang kommune er i Odda.



Figur 4: Lokalisering av Ullensvang kommune, raud line, og planområdet, raud sirkel. Kjelde: google maps

5.2 AVGRENSING

Planområdet omfattar i hovudsak gnr. 331 bnr. 1 og 22. Planområdet er elles tilpassa tilgrensande planer, samt at ein har tatt med areal til frisiktsoner langs fylkesvegen.



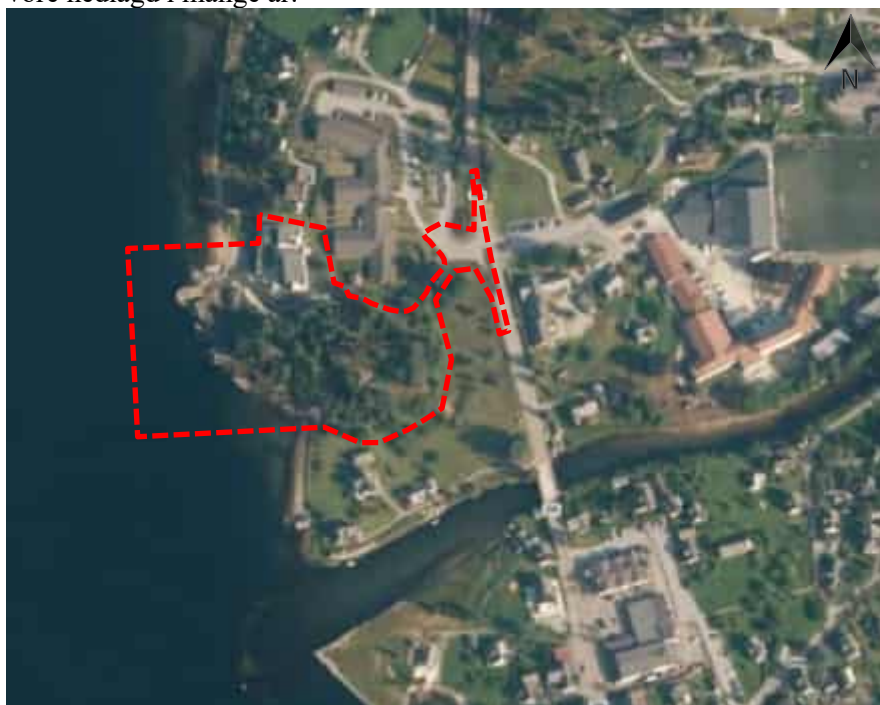
Figur 5: Planavgrensing for Akkjerhaugen.

5.3 TILSTØYTANDE AREAL SITT BRUK/STATUS

Planområdet ligg i tilknytning til sjø i vest og grensar elles mot grøntareal, bustader og sjukeheim. Det er ein eksisterande sandstrand nord i planområdet med opparbeida badehus for ålmenta som ikkje er teken i bruk. Tilgrensande eigendomar er gbnr. 331/11, 160, 161, 165, 55, 48, 30 og 4.

5.4 EKSISTERANDE BUSETNAD

Planområdet inneheldt tidlegare ein bustad i nord. Bustaden vart rive i samband med bygging av hotellet, Hardanger House, Figur 6. Vest i planområdet ved sjøen ligg ein tidlegare verkstad som har vore nedlagd i mange år.



Figur 6: Flyfoto som viser bygg i og rundt planområdet. Kjelde: norgeibilder.no

5.5 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK

Landskapstrekk til planområdet er varierende terreng som former ein haug. Nærområdet kan kategoriserast som nedskåra fjordlandskap med bebygde områder¹. Planområdets landskapsformasjon er varierende terreng til ein kjem ned mot sjøen der det flates litt meir ut. Høgste punktet til planområdet er haugen (Akkjerhaugen), som ligg ca. 23 moh.



Side | 11

Figur: Terreng og landskapsformer i omkring planområdet. Kjelde: norgebilder.no

5.6 SOLTILHØVE OG LOKALKLIMA

Planområdet ligg ope til og har såleis gode solforhold, då særskilt på Akkjerhaugen.



Figur 7: Soldiagram frå eksisterande Hardanger House. Kjelde: suncurves.com

Klima er typisk Vestland klima med regn mellom 1600 mm – 3000 mm i året i følgje se.klima.met.no, resultat frå nærmaste vêrstasjon Øvre Krossdalen, Ullensvang til området. Middelttemperaturen til området er mellom 7,9 -9,9 grader, henta frå Kvam -Aksneset stasjonen.

¹ Henta frå: [NiN-kart \(artsdatabanken.no\)](https://nina.kart.artsdatabanken.no)

5.7 VEGETASJON, DYRELIV OG ANDRE NATURTILHØVE

Vegetasjon

Vegetasjonsgeografi viser at planområdet ligg i vegetasjonsseksjonen; sterk oseaniske seksjon (O3) og i sørboarale vegetasjonssonen². Dette vil si at planområdet ligg nær kysten og den har gode vekstforhold.

Planområdet i sør på Akkjerhaugen består av blandingsskog. Området har ingen kjente særskilde naturverdiar, men er i KPA avsett som friområde. Det er vidare heller ikkje gjort registreringar av viktige artar eller naturtypar i planområdet.

Side | 12



Figur 8: Bilete av naturtilhøva i planområdet. Planområdet er markert med raudt. Kjelde: norgebilder.no

Dyreliv

Det er ikkje registrert framande eller raudlista artar innanfor planområdet (10). Men følgjande fugle artar i raudlista er registrert sør for planområdet³. Det er mogleg at desse artane har ein aksjonsradius som går inn i planområdet:

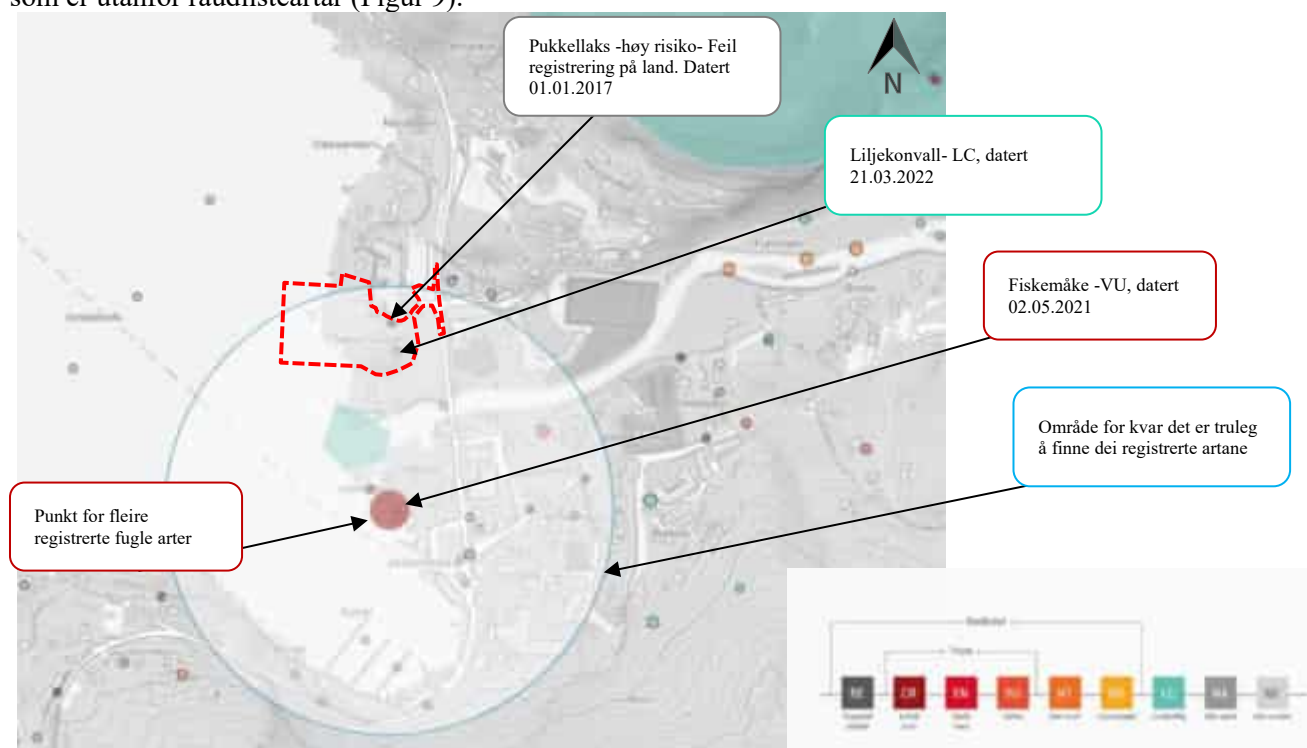
Art:	Klassifisering:	Aktivitet- mørke raud fargen viser stor mengde registreringar av arten i punktet	Hekkeperiode
Fiskemåse (VU)	Sårbar	Mogleg reproduksjon/Næringssøkande/stasjonær	Måker mars-august. Fleste søk viser april-juli.
Sandsvale (VU)	Sårbar	Reproduksjon/Næringssøkande	
Gråmåke (VU)	Sårbar	Stasjonær/Næringssøkande	
Grønnfink (VU)	Sårbar	Mogleg reproduksjon/ Næringssøkande	

² Henta frå: https://nin.artsdatabanken.no/Administrativ_grense/Territorialomr%C3%A5de/Fastlands-Norge/Vestland/Ullensvang/lokalitet?lng=6.24956257418381&lat=60.277703420389656?informasjon

³ Henta frå: <https://artskart.artsdatabanken.no/>

Gråspurv (NT)	Nær trua	Ukjent/Næringssøkande/Mogleg reproduksjon/Reproduksjon	
Tjeld (NT)	Nær trua	Mogleg reproduksjon /Reproduksjon/ Næringssøkande/Stasjonære	
Storskarv (NT)	Nær tura	Ukjent/Næringssøkande/Stasjonær	
Art:	Klassifisering:	Aktivitet- Lyse raud mindre mengde mellom 1-4 registreringar i punktet	
Vipe (CR)	Kritisk trua	Ukjent (datert 12.06.1989)	
Makrellterne (EN)	Sterkt trua	Ukjent /Reproduksjon (datert 05.06.2021)	
Hettemåse (CR)	Kritisk trua	Ukjent/ Næringssøkande (datert 24.04.2015)	
Tyrkardue (NT)	Nær trua	Stasjonær	
Gauk/Gjøk (NT)	Nær trua	Mogleg reproduksjon	
Taksvale (NT)	Nær trua	Næringssøkande	
Stare/Stær (NT)	Nær trua	Ukjent, Mogleg reproduksjon	
Tårnseiler (NT)	Nær trua	Ukjent	
Rødstilk (NT)	Nær trua	Ukjent	
Ærfugl (VU)	Sårbar	Ukjent	

Dei registrerte fugleartene har forskjellige registreringar når det gjeld aktivitet, det er nokre artar som vert oftare registrert. I punktet for registreringane er det også enda fleire registreringar av fugleartar som er utanfor raudlisteartar (Figur 9).



Figur 9: Oversikt over registrering av artar nær planområdet. Kjelde: artskart.artsdatabanken.no

5.8 GRØNE INTERESSER

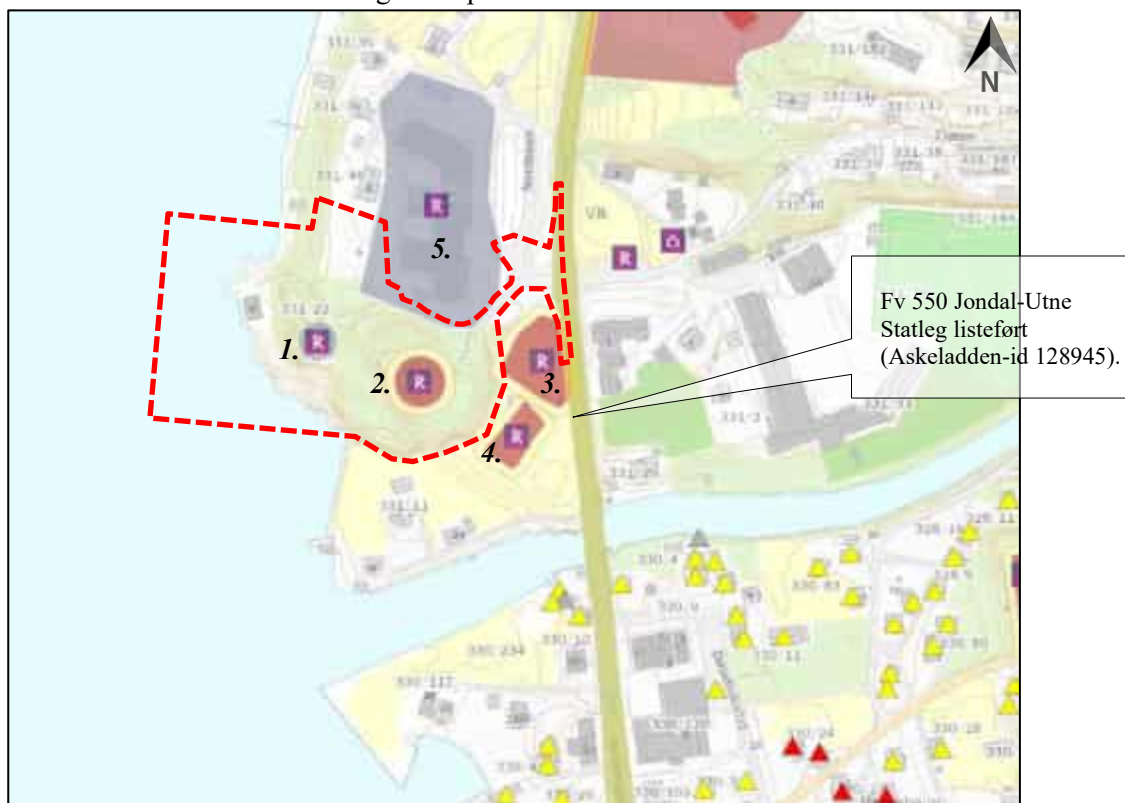
Det er tydeleg spor av at folk brukar dei austlege delane av Akkjerhaugen som rekreasjon- og turområde. Det er opparbeida sti opp til toppen der det også er sett opp ein bauta. Der bautaen står har det tidlegare lagt ein gravhaug. Akkjerhaugen fungerer som eit turmål og utsiktspunkt (Figur 11).



Figur 10: Bilete frå toppen av Akkjerhaugen der ein kan sjå bauta, sitjeplassar samt utsikta. Kjelde: Ard

5.9 KULTURMINNE

Det er registrert to arkeologiske kulturminne innanfor planområdet, samt fleire i nærleiken av planområdet. Samt er fylkesvegen Statleg listeført i Askeladden (ID-128945). Kartet under syner lokalitetane for kulturminna i og rundt planområdet.



Side | 15

Figur 11: Oversikt over kulturminne i området med nummerering for lokalitet. Kjelde: miljøstatus.no/kart

Lokalitet 1

Gravrøys frå jernalderen, dette funnet er automatisk freda men har blitt fjerna. Kulturminnet vart utgraven i 1883, men dei fant berre kol.



Figur 12: Røys øvst på Høgehaugen, no borte. 11 m i tv., 1,25 m høg dekt med fin sand, mold og leir.⁴

⁴ Kjelde: <https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https://data.kulturminne.no/askeladden/lokalitet/112448>

Lokalitet 2:

Gravhaug frå jernalderen, automatisk freda. Kulturminne vart grave ut i 1883. Akjerhaugen ved Høgehaugen, 14 m i tvn., opphavleg 1, 75 m høg, men no lågare. Bygd over ei kjernerøys på 5 m i tvn. av sand og stein, fotkjede. Det vart berre funne brende bein som var utkasta ved tidlegare plyndring. Det er i nyare tid satt opp ein bautastein på toppen av haugen.



Figur 13: Syner lokalitet 2 for kulturminne.

Lokalitet 3

Busetningsspor frå før reformatorsk tid (jern- eller mellomalderen), automatisk freda. På lokaliteten er det synlege låge langstrakte vollar som kan ha samband med eventuell førhistorisk aktivitet. Lokaliteten vart undersøkt av Bergen Museum 2001/2002.⁵



Figur 14: Synes lokalitet 3 for kulturminne.

På eit større areal lengst opp mot vegkrysset ligg det synleg nokre låge vollar, her er i dag gamal eplehage, men strukturanne synest ikkje vera i samband med desse. Den store mengda funn i området elles gjer det sannsynleg at her er buplass eller aktivitetsspor frå jern eller mellomalderen.

⁵ Kjelde: <https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https://data.kulturminne.no/askeladden/lokalitet/112446>

Lokalitet 4

Nausttuft frå jernalder – middel alder, automatisk freda. Nausttufta er synleg som eit markert søkk inn i terrassekanten frå stranda. Søkket er i dag noko innrasa, men øvre mål er 33 x 18 meter. Det er synleg vollar i kantane langs øvre terrassen.⁶



Figur 15: Syner lokalitet 4 for kulturminne.

Området er gamal innmark rett nord for Jondalselva i Jondal sentrum. I framkant ved elveosen heiter det Kataneset og i dag er området gamal eplehage og beitemark. I området er det kjent fleire gravminne rett nord for lokaliteten, men nausttufta er ikkje med i desse informasjonane.

Lokalitet 5

Anna arkeologisk enkeltminne frå jernalder – middel alder, automatisk freda men er fjerna. I området der aldersheimen ligg er det gjort fleire funn på busetningsaktivitet.⁷



Figur 16: Syner lokalitet 5 for kulturminne.

I samband med reguleringsplan for ny aldersheim i Jondal vart det oppå flaten nord for Akkjerhaugen gjort fleire funn frå eldre og yngre jernalder. Her var graver, hus, kokegroper og dyrkingsspor. Området vart dispensert og utgrave av Bergen Museum.

⁶ Kjelde: <https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https://data.kulturminne.no/askeladden/lokalitet/112445>

⁷ Kjelde: <https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https://data.kulturminne.no/askeladden/lokalitet/112449>

Sidan det som nemnt over er gjort fleire arkeologiske registreringar i og rundt planområdet vart det ved varsel om oppstart i førre runde av planarbeid stilt krav frå tidlegare Hordaland fylkeskommune og Bergen sjøfartsmuseum om at det måtte gjerast arkeologiske registreringar.

Det vart i september 2018 såleis gjennomført ei arkeologisk registrering med siktemål om å kartleggje eventuell konflikt med automatisk freda kulturminne i planområdet. I planområdet vart det grave sju prøvestikk. Desse vart grave på flater med høgast potensiale for funn av steinalderlokalitetar. Det vart ikkje registrert nokon automatisk freda kulturminne i planområdet, alle prøvestikk var negative.

Side | 18



Figur 17: Kart henta frå rapport 231018 Kulturhistoriske registreringar utarbeida av tidlegare Hordaland fylkeskommune.

Bergen sjøfartsmuseum var også i planområdet og gjorde undersøkingar i september 2018. Det blei berre gjort funn av keramikk- og glasskår. Desse blei vurdert å vere moderne og følgeleg ikkje omfatta av § 14 i Kulturminnelova. Gjenstandane blei redeponert på staden.



Figur 18: Kart henta frå rapport Marinarkeologiske registreringar datert 04.12.18. Området som blei undersøkt ved dykking er skravert i raudt. Gul skravering er lokalitetar som er registrert i Askeladden.

5.10 VEG OG TRAFIKKTILHØVE

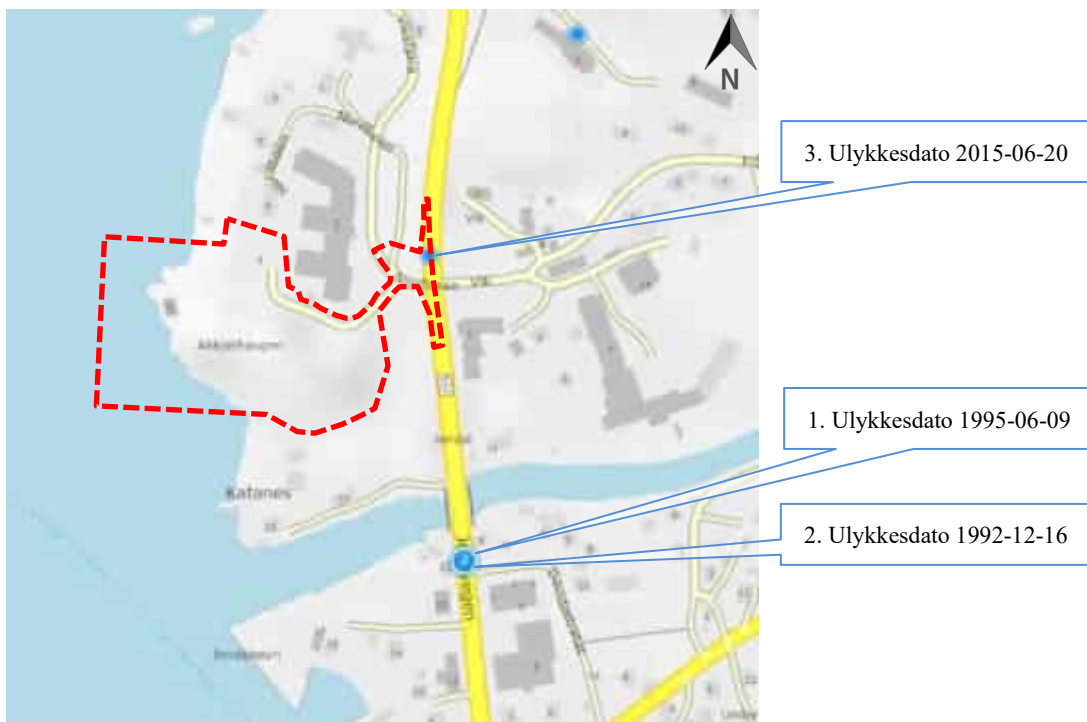
Planområdet har tilkomst frå Fylkesveg 550 Jonavegen og så vidare på vegen Nordbøen. FV550 har fartsgrense 50 km/t like forbi planområdet. Tilkomstveg til planområdet har lav fartsgrense (20-30 km/t) då det er ein veg inn til eit lite trafikkert område.

Strekninga til fylkesvegen er relativt oversiktleg og vegen har ein ÅDT (Totalt) 1000. Dette er tal for 2021. Den kommunale vegen Nordbøen er tilkomstvegen til planområdet (Figur 20). Det er registrert ein trafikkulykke nær avkøyrsla i 2015, eit einsleg køyretøy velta i køyrebana. Det er ikkje registrert andre trafikkulykker i planområdet.

Side | 19



Figur 19: Bilete som syner tilkomst til planområdet får fylkesvegen. Kjelde: google.no/maps



Figur 20: Trafikkulykker i og nær planområdet. Kjelde: vegkart.atlas.vegvesen.no

5.11 STØY

Det er noko støy langs fylkesvegen i aust, men dette vil ikkje ha påverknad for planområdet.



Figur : Støyvarselskart. Kjelde: Statens vegvesen.

5.12 OFFENTLEG KOMMUNIKASJON/ KOLLEKTIVDEKNING

Det ligg ein eksisterande busshaldeplass i nærleiken av planområdet. Busshaldeplassen «Jondal Skule»- Buss 930 Bergen-Jondal-Odda går frå Jondal 2-3 gonger om dagen og ligg omtrent 250 meter frå Hardanger House. Oppstillingsplass til ferja (Jondal- Tørvikbygd) ligg i sentrum.



Figur 21: Kart som syner busshaldeplassar i nærleiken av planområdet. Kjelde: kart.finn.no

5.13 ENERGI, VATN OG AVLAUP

ENERGI

Planforslaget legger opp til energiforsyning som skal være tilstrekkeleg for hotell og kulturinstitusjon. Det skal være gjort greie for tiltak for å redusere klimagassutslepp i byggefasen, samt framtidig energibruk. Dette skal blant anna omfatte val og gjenbruk av materiale, type oppvarmingshøve og ventilasjonssystem.

Side | 21

VATN OG AVLAUP

Det er vassleidning 110 mm PVC langs Jonavgen fram til kum SID 17077 ved krysset inn til Akkjerhaugen. Frå kum SID 18296 går det ei vassleidning 110 mm PVC inn i planområdet fram til kum SID18286. Det er brannvassuttak i denne kummen og det går ei eiga vassleidning 110 mm PVC til dagens hotell. Spillvatnet frå eksisterande hotell går i ei avløp-fellesleiding.⁸

Det kjem ikkje avrenningen inn i planområdet frå omkringliggjande areal. Planområdet har ein tilrenning som går til areal rundt seg, og hovudsakeleg til sjø.



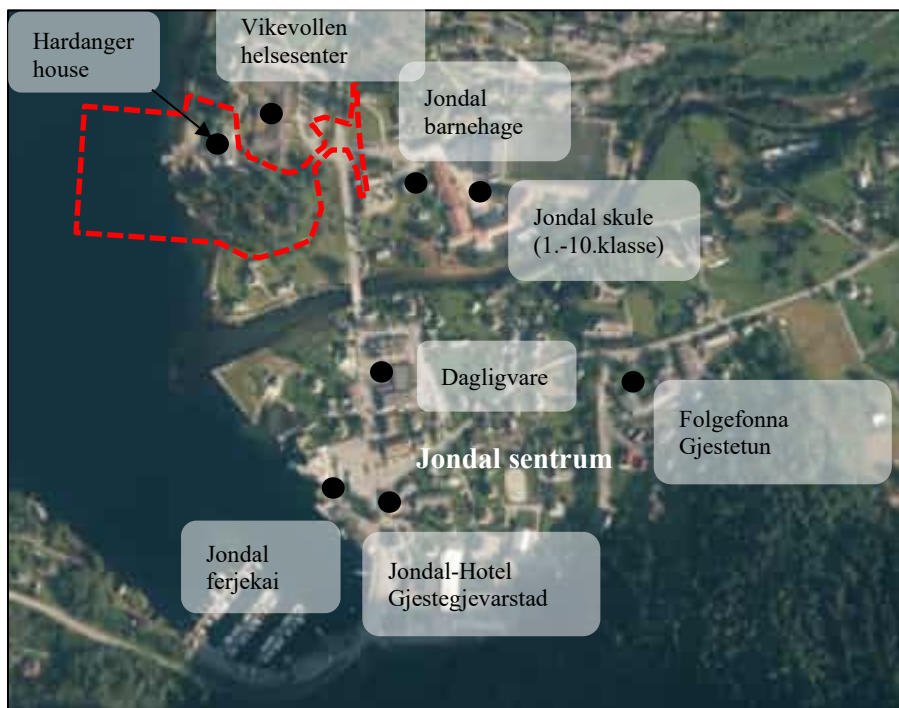
Figur 22: Utklipp frå VA-rammeplan som viser dagens avrenningslinjer for området, henta side 7.

⁸ VA-rammeplan datert 03.07.2023. Henta side 6.

5.14 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Nokre hundre meter sør for planområdet ligg Jondal sentrum med ulike servicetilbod, mellom annan daglegvarebutikkar, post, overnattingsstadar og helsetenester. Rett aust for planområdet ligg også barnehage og barne- og ungdomsskule. Skulekapasitet er ikkje registrert, men Jondal barnehage har kapasitet (2022/2023) på 46 barn/66 plassar⁹.

Side | 22

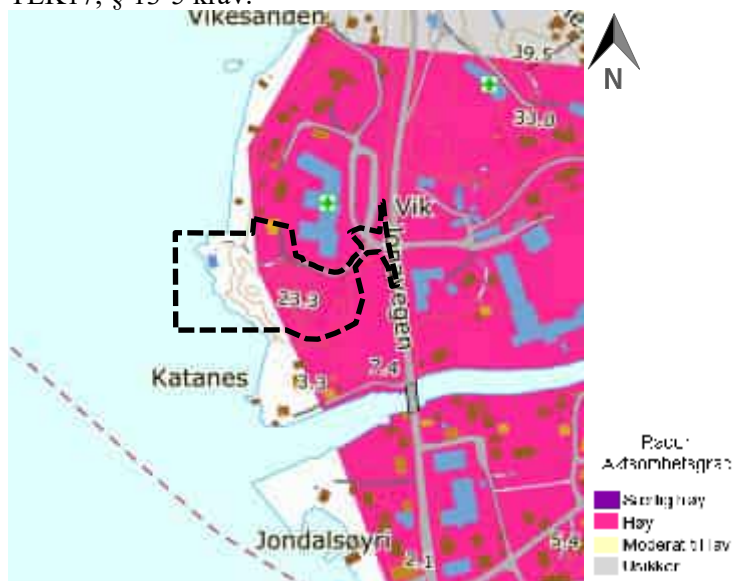


Figur 23: Oversikt over skular og servicetilbod i Jondal. Kjelde: kart.finn.no

5.15 RISIKO

Radon

Det er i delar av planområdet registrert høge verdiar av radon. Nye tiltak og eksisterande skal følgjer TEK17, § 13-5 krav.

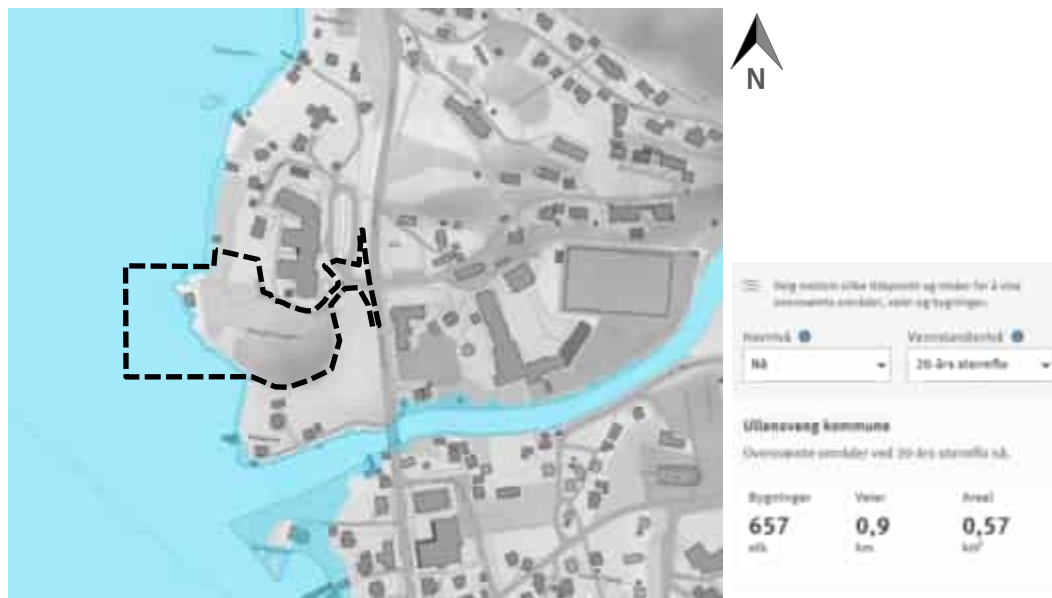


Figur 24: Aktsemdkart for radon i området.

⁹ Henta frå: [Årsplan for Jondal barnehage 2022/2023 - Ullensvang kommune](#)

Springflo og flo

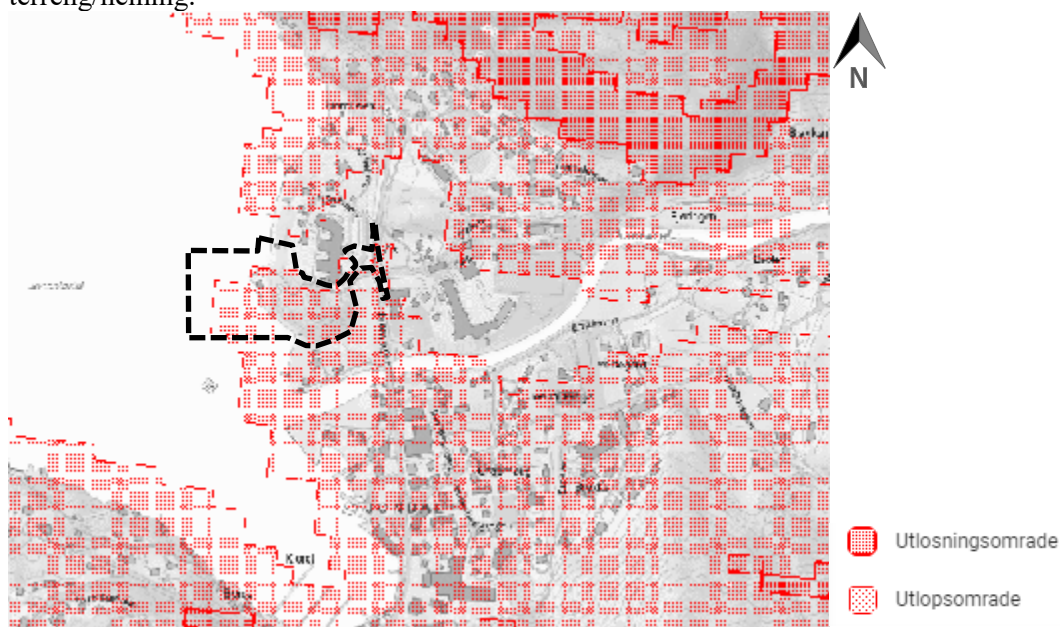
Klimaendringane føre med seg meir ekstremvær. Nedbøren i Noreg har økt med omtrent 20 prosent sidan 1900, og foreløpig estimat antyd at det kjem til å auke med ytterlegare 10 til 20 prosent mot slutten av århundret. Kor stor auken vert, avhenger av kor mykje vi forureinar. Det er dei intense nedbørshendingane på kort tid som skaper nokon av de største problema, som overvatn og oversvømmelser i byer, og dei største skadane på bygningar, veier og togbaner.¹⁰



Figur 25: Kart som synar 20 års stormflo.

Aktsemdsone - Snøskred¹¹

Planområdet ligg innafør NVE si aktsemdsone for snøskred, som utløpsområdet. Planområdet har bratt terreng/helning.



Figur 26: Aktsemdkart som synar utløpsområdet for snøskred. Planområdet er markert med svart.

¹⁰ Henta frå: <https://www.met.no/vaer-og-klima/det-blir-vatere>

¹¹ Henta frå: <https://temakart.nve.no/link/?link=aktsomhet&layer=5&field=kommunenavn&value=Ullensvang&buffer=10000>

5.16 PRIVATRETTSLEGE BINDINGAR

Ingen kjente.

6 UTGREIING I HHT. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutGREIINGAR

Side | 24

For planarbeidet på Akkjerhaugen gnr. 31 bnr. 1, 22 mfl. i Jondal kommune er det vurdert om det skal utarbeidast ei konsekvensutgreiing. Føremåla med føresegnene om konsekvensutgreiingar (KU) er å sikre at miljø og samfunn vert teken omsyn til under førebuing av planar, og når det skal takast stilling til om, og på kva vilkår, planar kan gjennomførast. Det er opp til tiltakshavar sjølv å vurdere om planforslaget kjem inn under forskrifta sitt verkeområde.

Ein vil under gå igjennom punkta i forskrift om konsekvensutgreiingar og drøfte om planarbeidet for Akkjerhaugen løyser ut krav konsekvensutgreiing. Vurderinga blir gjort kronologisk, etter kapittel 2 (§ 6, § 7 og § 8) i forskrifta, kor det går fram kva planar og tiltak som skal omfattast av forskrifta.

I § 6 kjem plan for Akkjerhaugen ikkje inn under punkt a), b) og c) då planen ikkje vert omfatta av tiltak i vedlegg I.

I § 7 kjem plan for Akkjerhaugen ikkje inn under punkt a) og b) då planen ikkje vert omfatta av andre lover enn plan og bygningslova.

I § 8 må plan for Akkjerhaugen vurderast ift. punkt a) for reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II nr. 11 j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.* Det må vurderast om tiltaket kan få vesentlege verknader etter § 10 b) grunna omsyn til landskap og friluftsliv og § 10 c) med omsyn til statlege planretningslinjer.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 10 b)

I det følgjande vil det vurderast om tiltaket kan få vesentlege verknader etter § 10 b) grunna omsyn til landskap og friluftsliv. Terrenget innanfor planområdet er delvis berørt av utbygging. Nordlege delar av planområdet er avsett til friområde i kommuneplanen sin arealdel. Her var det tidlegare oppført ein einbustad som no er rive til fordel for dagens hotellbygg. Her står det altså i dag eit hotell-bygg og i vest er det bygd ei kai som strekk seg utanfor den naturlege strandlinja. Kaien er oppført gjennom utfylling i sjø, og oppå kaien er det oppført ei bygning nytta til båtverksemd. Drifta er lagt ned og bygget står i dag tomt og til forfalls. Kaien skal utbetrast og her vil båtar, både fritidsbåtar og kommersielle båtar, kunne legge til. Størrelse på kaien er forsøkt å vere minst mogleg, samstundes som den vil ha ein praktisk nytteverdi og verdi for friluftsbuk.

Nye tiltak tek utgangspunkt i eksisterande utbygging, og dagens tilkomstveg vil vidareførast. Ihht. føresegn § 3.2.7.1 og 3.2.7.3 vil kaien vere offentleg tilgjengeleg og universelt utforma. Tilkomstvegen frå fylkesvegen og ned til kaia vil gjennom planforslaget regulerast til offentleg veg, slik at ålmenta er sikra tilgang til kai og friluftsområdet. Ei universell utforma kai vil vere ei klar forbetring for ålmentas tilgang til kaia, i høve korleis kaia er utforma i dag. Vidare vil stranda regulerast som offentleg, jf. § 3.3.3.1. Einaste tiltak som er tillate innanfor føremålet for badeplassen, o_BAD, er tiltak som legg til rette for bruk av området, jf. § 3.3.3.2 og 3.3.3.3. Områda i sjø, o_NSVS, vert også regulert til bruk for ålmenta. I nord-øst er det ei strand og inntil stranda er det oppført eit naust.

Sør-austleg del av planområdet er regulert til friområde i sentrumsplanen for Jondal. Her vil ein liten del av friområdet bli nytta til areal for kulturhus/bresenter i planforslaget. Her er det i hovudsak ei større kolle, sør-vest for KBA, godt synleg frå sjøen og bygda. Kolla har delvis tett vegetasjon og skog med lauv- og grantre. Frå kolla skråar terrenget relativt bratt ned mot sjøen i vest. Tiltak innanfor KBA, KU og HO2 vil føre til inngrep i dette terrenget. Det er difor lagt ned eit stort arbeid i å tilpasse nye

bygg til naturleg terreng. Kolla vert i hovudsak beholdt, men det vil truleg vere naudsynt å røre ved nordlege delar av denne. Som vist i vedlagte fotomontasje er terrenngrepa planlagt slik at frå sjøen vert heile Akkjerhaugen si silhuett vidareført. I plankartet er byggehøgda differensiert med to ulike høgder, slik at ein sikrar denne silhuetten.

Kulturhuset er planlagt utført med fasade i glas og med formar henta frå fjella og isbreane. Frå sjøen kan ein sjå at kulturhuset legg seg som ein brearm som følgjer terrenget frå høgaste kolle og ned mot sjøen. Illustrasjonsplan dagsett 13.05.2025 er retningsgivande for utforming av bygget, dette er sikra i § 3.1.2.2. Vidare set § 2.3.1 og 2.3.2 krav om blant anna utforming som inngår i ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap med omgjevnadane samt farge- og materialbruk tilpassa omkringliggande natur. Materialbruk av glasfasadar skal ha ein grad av mattheit, slik at den gir lite refleksjon til omgjevnadane. Vidare set § 2.4.1 og 2.4.2 krav om at nye bygg skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon så skånsamt som mogleg og at inngrep i terreng skal minimerast. Det er ikkje tillate med høge skjeringar og murar. Vi vurderer med dette at omsynet til landskapet er tatt i vare.

Det er ein eksisterande natursti i den sør-austlege delen av planområdet, som fører turgåarar til kulturminnet på Akkjerhaugen, og som gir tilgang i skogsområdet. Eksisterande tursti og to nye turstiar vert no regulert til offentlege turvegar, o_TV1-3. Slik får ålmenta tilgang frå fylkesvegen rundt naturområdet til strandområdet. Føresegn § 3.3.2.1 sikrar ålmenta tilgjengelegheit til stiane. Stiane vert ført langs automatisk verna kulturminne og blant vegetasjon som er ynskjeleg å behalde. Vidare er det stilt rekkjefølgjekrav til at turstiane, veg o_V2, gangveg o_GG1 og kai o_KAI skal vere ferdig opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til KBA og HO.

Etter vår vurdering vil ikkje tiltaket få vesentlege verknader etter § 10 b) grunna omsyn til landskap og friluftsliv. Akkjerhaugen sin silhuett vert noko endra ved bygging av bresenteret/kulturhuset. Dette vert likevel lite synleg som nær- og fjernverknad frå sjøen. Dei nye bygga vil vere noko synleg for dei nærmaste nabobygga, men dette vurderast som ei lita konsekvens.

Områda som er avsett til friområde i kommuneplanen sin arealdel vert no regulert til offentlege formål, og føremålet med at området er avsett til friområde – sikring av fri ferdsel og opphald, vert dermed ikkje sett til side. I tillegg til at friluftsområdet med badeplass, kai og turstiar vert utbetra, vert ålmenta også sikra god tilkomst til desse områda, gjennom regulert veg og gangveg til offentlig føremål.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 10 c)

For vurdering av § 10 c) må ein sjå på strandsoneomsyn i lys av statlege planretningslinjer. Store delar av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø og tiltak i denne sonen er regulert av pbl. § 1-8. I denne sonen skal det tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålment interesser. *Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen* langs sjøen vert då gjeldande.

I planretningslinjene vert strandsona geografisk differensiert i tre ulike sonar, ut ifrå kor stort press det er på strandsona i kvar enkelt område. Strandsona i Jondal ligg under sone 3 – «områder med mindre press på arealene» og vert difor regulert av planretningslinjene kap. 10. Det vert presisert at soneinndelinga ikkje tar fullt ut omsyn til lokale forskjell i utbyggingspress og verneverdiar innanfor den enkelte kommune.

Jf. Kap. 10.1 skal utbygging berre tillatast etter ei konkret vurdering ut ifrå lokale tilhøve. Gjennom reguleringsplanen vert det utført ein konkret vurdering av planområdet og korleis det vil tole ei utbygging. Det vert presisert i pkt. 1 at det vil vere enklare for kommunen å tillate utbygging i område kor det er lite press på strandsona, enn i område kor presset er større. Strandsona rundt Jondal er i lita grad utbygga. I sjølve Jondal sentrum er det naturleg nok meir utbygging i strandsona, då bygda orienterer seg mot sjøen. I kommuneplanen si arealdel er det difor satt ei generell byggjegrænse mot sjø på 25 meter. Pbl. § 1-8 (3) opnar for at tiltak kan skje innanfor 100-metersbeltet så framti byggegrensar fastsett i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan tillèt dette.

Jf. Kap. 10.2 bør det ikkje tillatast utbygging i område som har spesiell verdi for friluftsliv og ferdsel for ålmenta, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturmiljø og landskap. Der det likevel tillatast bygging, bør omsynet til andre interesser i størst mogleg grad takast omsyn til.

I vurderinga av tiltak innanfor strandsona skal satsing på næringsutvikling og arbeidsplassar, til dømes reiseliv og turisme, vektleggast. Planforslaget legg opp til næringsutvikling, kor det særleg vert satsa på reiseliv og turisme. Turisme er ei viktig næring i Ullensvang, og det er ønskjeleg for kommunen og næringa å satse meir på turisme i Jondal. Næringsutviklinga vil føre til fleire arbeidsplassar i bygda, noko som vil kunne gjere bygda meir attraktiv og føre til fleire innbyggjarar. Planretningslinjene pkt. 2 seier vidare at behovet for fortetting i byer og bygd skal vektleggast ved bygging i strandsona. Restaurant og hotell er ein naturleg del av ein tettstad, og etablering av eit nytt kulturhus vil kunne gjere Jondal meir attraktivt for både eksisterande og potensielle nye tilflyttarar. Det er endå uklart kva kulturhuset skal innehalde. Forslagsstillar ser for seg til dømes ein konsertsal og eit opplevingscenter knytt til kunnskap om breheimen.

Jf. Kap. 10.3 skal bygg og andre inngrep innanfor strandsona tilpassast terreng, friluftsliv, naturkvalitetar, naturmangfald, kulturmiljø og landskap i størst mogleg grad. Inngrep bør så langt det rår lokaliserast til allereie utbygde område, og med fellesløyningar kva gjeld veg og anna infrastruktur. Allereie bygd situasjon har saman med det naturlege terrenget skapt ramma for nye tiltak. Sjå vedlagt fotomontasje dagsett 02.03.2023. Akkjerhaugen er i dag utbygd med eit hotellbygg, eit verksemdbygg, kaiområde og tilkomstveg. Tilkomstvegen går frå fylkesvegen, forbi hotellet og ned til kai-område. Denne vert vidareført. Nytt hotell- og kulturbygg vil plasserast i nær tilknytning til eksisterande hotellbygg. Sjå kapitla over, om vurderinga etter § 8 c) og b), for korleis planforslaget tek omsyn til friluftsliv og landskap. Kva gjeld naturmangfald er det ikkje gjort funn av utrydningstrua eller kritisk trua arter innanfor planområdet. Tiltaka vil samstundes ha påverknad på opplevinga av naturkvalitetane i dei austre delane av planområdet, som i dag står ubygd og består av naturleg terreng med skog og anna vegetasjon.

Med dei statlege planretningslinjene skal det tas særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålment interesser i strandsona, og dei skal samstundes bidra til at unødvendig bygging langs sjøen vert unngått, jf. Pbl § 1-8. Vår klare vurdering er at planforslaget ikkje set desse viktige kvalitetane vesentleg til sides. Tiltaka vil ha negativ påverknad på naturområdet og landskap når det gjeld nær- og fjernverknad, men vil samstundes styrke ålmentas tilgang til friluftsområdet med regulering av offentlege fri- og badeområde, styrke næringa i Jondal sentrum og tettstadsutviklinga, samt skape nye arbeidsplassar i distriktet.

Konklusjon

Føremåla med planforslaget, oppføring av hotellbygg og kulturbygg/bresenter samt å skape attraktive friluftsområde for ålmenta, er i tråd med utviklinga kommunen ønsker for Akkjerhaugen og er samstundes ikkje i strid med dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona. Vår vurdering er at planforslaget ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing kapittel 10 bokstav b) og c).

7 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

7.1 INNLEIING

Planområdet ligg nord for Jondal sentrum, og er eit området nær fjorden. Planområdet er i dag delvis ubyggd. Det ligg ein tidlegare verkstad ned mot sjøen heilt vest i planområdet. I nord innanfor føremålet HO1 (hotell) er det allereie etablert eit hotell, Hardanger House.

Side | 27

Sør i planområdet innanfor føremålet KU, KBA og HO2 vert det lagt til rette for kulturbygg og hotell. Ein ser for seg at bygget her kan nyttast til blant anna bresenter, museum, konsertsal, kontor, restaurant etc.. Mellom bygga innanfor føremålet HO1 og KBA vert det også opna for at det kan etablerast ei gangbru og ein gangtunnel slik at det vil verte lett å ferdast mellom dei to bygga. Det er i tillegg lagt til rette for offentleg/felles badeplass (o_VBAD og o_BAD), naturområdet (o_GN1-o_GN4), sti (o_TV1-o_TV3) og kaionrådet (o_KAI). Naturområde GN5 og GN6 i sør og aust vert teken vare på og vidareført slik som de er i dag.



Figur 27: Reguleringsplanforslag for området. Kjelde: Ard.



Figur 28: Fotomontasje som syner perspektiv frå nordvest der ein kan sjå utforminga av eksisterande hotell og forslag til utforming på kulturbygg med utviding av hotell. Utarbeidd av Mistrol.

7.2 REGULERINGSFØREMÅL

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (m²)
1167 - Kulturinstitusjon (KU)	990
1320 - Hotell/overnatting (HO1)	1491
1320 - Hotell/overnatting (HO2)	318
1589 - Uthus/naust/badehus (o_UNB)	132
1800 - Kombinert byggje- og anleggsformål (KBA)	519
Sum areal denne kategori:	3449
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (o_V1)	420
2010 - Veg (o_V2)	513
2011 - Køyreveg (o_KV)	325
2012 - Fortau (o_FO)	111
2014 - Gatetun (o_GT)	251
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1)	120
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (GG2)	9
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (o_AVG1)	69
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (o_AVG2)	72
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (o_AVG3)	5
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (o_AVG4)	24
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (o_AVG5)	150
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (o_AVG6)	112
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (AVG7)	34
2041 - Kai (o_KAI)	318
2082 - Parkeringsplassar (PP1)	195

2082 - Parkeringsplassar (PP2)	188
Sum areal denne kategori:	2917
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (m²)
3020 - Naturområde (o GN1)	227
3020 - Naturområde (o GN2)	1330
3020 - Naturområde (o GN3)	1380
3020 - Naturområde (o GN4)	2710
3020 - Naturområde (GN5)	268
3020 - Naturområde (GN6)	363
3031 - Turveg (o TV1)	74
3031 - Turveg (o TV2)	145
3031 - Turveg (o TV3)	109
3041 - Badeplass/-område (o BAD)	663
Sum areal denne kategori:	7269
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	Areal (m²)
6620 - Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (o NSVS)	6462
6770 - Badeområde (o VBAD)	320
Sum areal denne kategori:	6782
Totalt alle kategoriar:	20418 m²

Føresegnområder	
§12-7 - Føresegnområder	Areal (m²)
#1 - Utforming	527
#2 - Utforming	124
#3 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	228
Totalt alle kategoriar:	879 m²

Omsynssoner	
§12-6 - Omsynssoner	Areal (m²)
140 - Frisikt (H140_1)	15
140 - Frisikt (H140_2)	5
310 - Ras- og skredfare (H310_1)	161
310 - Ras- og skredfare (H310_2)	142
570 - Bevaring kulturmiljø (H570)	5592
730 - Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)	201
Totalt alle kategoriar:	6516 m²

7.3 BYGGEFØREMÅL

Byggeføremål (Nytt bygg)	
Reguleringsføremål	Kombinerte byggje- og anleggsføremål (kulturinstitusjon og hotell/overnatting) – KBA Kulturinstitusjon – KU Hotell/overnatting – HO2
Areal	Totalt 1827 m ²
BYA	60 - 90 %
Maksimal Byggehøgde	BH k+19,5 og BH k+11,0
Parkering	0,3 pp per sete (kultur) og 0,6 per rom (hotell) - KPA krav

Side | 30

Byggeføremål (Eksisterande hotell med mellombels bruksløyve)	
Reguleringsføremål	Hotell – HO1
Areal	1491 m ²
Tal rom	9
BYA	65 %
Maksimal Byggehøgde	BH k+16,5
Parkering	0,6 pp per rom (hotell) – KPA Krav

7.4 BYGG OG ANLEGG

7.4.1 KOMBINERTE BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL, KULTURINSTITUSJON OG HOTELL/OVERNATTING

Innanfor føremåla KBA, KU og HO2 er det opna for eit kulturhus og hotell. Det er tenkt at kulturhuset kan nyttast som blant anna museum, konsertsal, kontor, restaurant og liknande. Bygget innanfor KBA vil verte kopla saman med hotellet innanfor HO1 med ei gangbru. Det vil også vere mogleg å kople saman bygga via ein gangtunnel under bakken. Før etablering av kulturhuset/hotellet kan gjennomførast, må den gamle verkstaden ned mot sjøen i vest rivast. Rivinga av den gamle verkstaden er vurdert som positivt for området, då bygget ikkje er i bruk og er skjemmande slik det står fram i dag.

Ved plassering av sjølve kulturhuset/hotellet på tomte er det lagt vekt på å bevare eksisterande terreng så langt som mogleg. Plasseringa av bygget former seg etter kollane og taket på den delen som er tenkt til hotell leggst opp til å vera offentleg. Det offentlege taket skal kunne fungere som ein tilkomst til Akkjerhaugen som gjer det lett tilgjengeleg frå friluftsområdet. Det kan sjåast på som ein omdisponering av areal.

Kulturhuset med hotellet vil tilpassast eksisterande terreng og er tenkt til dømes å kunne utformast som ein brearm som snor seg oppetter terrenget. Naboar ligg i god avstand og vil ikkje få reduserte solforhold på sine uteopphaldsareal.

I samband med etableringa av kulturhuset med utviding av hotellet, ynskjer ein å opne for kaifront over den eksisterande kaien. Eksisterande kaien ligg på kote + 1,0 og +2,0. Ny kaifront planforslaget legger opp til er planlagt på kote +3,0. Kaifronten kan koplast der vegen er på kote +3,0. Kaifronten skal utformast med konstruksjon som er mogleg å fjernast. Kai og flytebryggje skal ikkje vere til hinder for ankringsområde i nærleiken eller framkomst i farvatnet.

Planforslaget opnar opp betre tilgang til strandsona og sjøareala som gjer området vert meir tilgjengeleg og attraktivt for ålmenta. Ein har eit ynskje om å kunne etablere flytebryggje i tilknytning til kaiområdet. Flytebrygga skal etablerast slik at den kan reverserast ved behov. Flytebryggja skal kunne nyttast av alle som ynskjer det, men ein ynskjer i tillegg at ein skal kunne komme med turistbåtar til og frå Jondal sentrum via dette kai-området. Det er ikkje tillat for privat bruk av kai og flytebrygga. Flytebrygga skal vere til av og på stigning for ålmenta og turisme basert verksemd.

Side | 31



Figur 29: Dagens situasjon med eksisterande kai (venstre) og fotomontasje av framtidig kaifront. Fotomontasje utarbeidd av Mistrol.



Figur 30: 3D-illustrasjon i tidleg fase, betongtrapp mot strand er ikkje lenger ein del av prosjektet. Utarbeidd av Arkitekt Rolv Eide as.

7.4.2 EKSISTERANDE HOTELL OG STRANDOMRÅDET

Innanfor føremålet HO1 er det allereie etablert eit hotell. Eksisterande hotell har 9 rom, samt ein leilegheit. Det vil bli lagt til rette for kurs- og konferansefasilitetar og restaurant i nytt kultur/hotellbygg innan føremåla KBA, KU og HO2. I samband med bygging av hotellet vil uteområda og området ned mot sjøen også bli tilrettelagt slik at ikkje berre gjester på hotellet, men også ålmenta kan nytte desse areala.

Side | 32

Området langs med sjøen vil oppretthalde eksisterande strand med nokre nødvendige justeringar med tanke på flaum. Ved eksisterande hotell i HO1 er det etablert eit badehus ned mot sjøen. Dette badehuset skal vidareførast innanfor føremål o_UNB, og vere tilgjengeleg for ålmenta.



Figur 31: Illustrasjonsplan.



Figur 32: Perspektivbilde i 3D. Utarbeidd av Arkitekt Rolv Eide as.

7.4.3 PARKERING

Parkering i planområdet skal vere i tilknytning til eksisterande hotell (HO1), kulturhuset med hotellrom (KBA, KU og HO2) og til offentlig bruk for strandområdet. Ut i frå krav til KPA skal 5 % av bilparkering vere tilrettelagt til rørslehemma (HC-parkeringar). Planforslaget legger opp 21 bilparkeringsplassar og minimum 20 sykkelparkeringar, noko som er innanfor KPA-kravet, sjå vurderinga i avsnitt under.

Side | 33

100.11 Krav til parkering. Phl. § 11-9 nr. 5.

Det gjeld fylgjande krav til parkering ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av søknadar om løyve til tiltak:

Parkeringsføremål	Minstekrav til tal på parkeringsplassar pr. eining tufta på føremål (avrunda til nærmaste heile plass)			
	Eining	Bil	Bil rørsle- hemma min.	Sykkel
Bustad inntil 40 m ² BRA	Bucining	1		
Bustad større enn 40 m ² og inntil 80 m ² BRA	Bucining	1,5		
Bustad større enn 80 m ² BRA	Bucining	2		
Fritidshustader	Brukseining	2		
Fritidshustader utleige	Brukseining	2		
Lager	250 m ² (BRA)	1		
Forretning	50 m ² (BRA)	1	5 %	0,2
Kontor	50 m ² (BRA)	1	5 %	
Industri/verkstad	100 m ² (BRA)	1	5 %	
Småbåtanelegg	4 båtplasser	1	5 %	0,3
Helseinstitusjon	Artsverk	0,5	5 %	0,2
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,6	5 %	0,5
Forsamlingslokale	Sete	0,3	5 %	0,2
Skule og barnehage	Tilsett	0,6	5 %	0,2
	Born under 8 år	0,2	5 %	
	Born over 8 år			0,2
Idretts- og samsjehall	Hall	60	5 %	60
Fotballbane	Bane	25	5 %	25

Plassar for rørslehemma skal ha kortast mogeleg avstand til hovudtilkomst og tilheva skal leggast best mogeleg til rette for universell utforming av tilkomst mellom parkeringsplass og hovudtilkomst.

Verksemd /føremål	Krav i KPA				Krav til planforslaget			
	Eining	Bil	Bil HC	Sykkel	Antall einingar	Bil	Bil HC	Sykkel
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,6	5 %	0,5	19 rom	11	2	10
Forretning	50 m ² BRA	1	5 %	0,2	470 m ² BRA	9	1	2
Sum						20	3	12

Minstekrav til tal på parkeringsplassar pr. eining tufta på føremål (avrunda til nærmaste heile plass).

Det vert lagt til rette for parkering innan føremåla KBA, PP1 og PP2. Eksisterande hotell HO1 har tilrettelagt eigne plassar i felt PP1 og 2 el-bil plassar med ladepunkt i o_GT. Innan felt o_GT er det etablert midlertidig parkering for lading av el-bil som skal vidareførast.

Planforslaget legg til rette for 7 parkeringsplassar i PP1, kor 1 av dei er HC parkering. Innan felt PP2 vert det lagt opp til 8 parkeringsplassar, kor 1 er HC parkering. Felt PP2 er tilrettelagt for kulturhus med tilbygg med hotellrom og til ålmenta. Det vert lagt til rette for 1 parkeringsplassar for ålmenta ved bruk av strandområde kai, i dag er det berre tilrettelagt parkering til hotellet.

Inne i nye bygget er det tilrettelagt for 6 bilparkeringsplassar, kor 1 er HC-parkering. Til saman er det 21 parkeringsplassar i planområdet. HC-parkeringa skal plasserast nær inngangen og skal ha ein universell tilkomstveg til bygga. 50 % av parkeringsplassane skal ha tilkoplingspunkt for lading.

Planforslaget legg opp til ekstra sykkelparkering (minimum 8 sykkelparkeringar) til ålmenta som tek i bruk strandområdet og kaien. Sykkelparkering er føreslått plassert ved o_GT (gatetun) som ligg mellom eksisterande bygget og ny bygg. Sykkelparkering tilrettelagt for hotell vert plassert inne i bygget for besøkande.

Besøkande til kulturhuset og hotellet kan parkere på avsette parkeringsplassar innanfor planområdet. Vidare er det sett av éin parkeringsplass til besøkande til friluftsområdet innanfor planområdet, desse besøkande kan elles parkere ved skulen og barnehagen i øst.

7.5 STRANDSONE OG KAI

Kaien og strandsona skal vere ålment tilgjengeleg. Kaien og strandsona skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Kaifronten (o_KAI) skal utformast universelt. Det skal tilretteleggast for ein kaifront med stolper og konstruksjon som gjer det mogleg å reversere tiltaket.

Strandsona kan oppgraderast ved behov med tanke på klimaendringar som fører til springflo. Strandsona (o_BAD og o_VBAD) eigast av kommunen, og kommunen har då ansvar for oppgraderingar som er naudsynt.

7.6 NATUROMRÅDE

Planforslaget regulerer offentleg grøntareal o_GN1-4. Innanfor o_GN1 og o_GN2 skal det gjerast minst mogleg terrenginngrep og eksisterande terreng og vegetasjon skal i hovudsak bevarast. Innanfor o_GN3 og o_GN4 skal det etablerast ny turveg o_TV2 og o_TV3. Ved funn av framand artar i naturområdet skal det fjernast og deponerast til godkjent mottak. Det skal også ligga føre plan for miljø-sikker handtering og deponering av massar.

Vegetasjon som vert fjerna ved utbygging av hotell KBA skal reetablerast. GN5 og GN6 er privat areal som skal vidareførast utan nye tiltak. Annan veggrunn o_AVG3 – o_AVG6 er eksisterande tilplanta areal tilknytt o_V1 og o_KV. AVG7 skal plantast til med stadeigne planter og inngå som ein del av uteareal til Vikevollen helsesenter.

Planforslaget sikrar hindring av forureining av fjorden i bygg- og anleggsperioden, sjå § 4.2.2. Reetablering av grønstruktur i naturområdet o_GN1-4 er sikra i rekkefølgekrav § 7.3.1.

7.7 TRAFIKKAREAL

Vegføremål o_KV, o_V1, o_FO er regulert i tråd med eksisterande situasjon. Tilkomsten til området er like ved krysset mellom o_KV og o_V1 til o_V2 for køyretøy.

Det vil bli til dels meir trafikk som ein følgje av tilrettelegging for kulturhus med hotell og kaiområde. o_V2 er difor regulert med ein breidde på 5 meter og vil ha fast dekke. Det vil seie at vegen blir utvida med omtrent 2 meter ift. dagens situasjon. Dette vil gje området moglegheit for varelevering, renovasjonskøyretøy og tilkomst for brannbil. Brannstasjonen er 2 minuttar unna hotellet Hardanger House.

Annan veggrunn i planområdet er eksisterande grønt/sideareal. Annan veggrunn o_AVG1 i dagens situasjon ser ut til å bli brukt av mjuke trafikantar som skal til turstien som førar til Akkjerhaugen. Dette vidarefører planforslaget, samt at ein regulerer eksisterande (o_TV1) og ny turveg (o_TV2- o_TV3) for Akkjerhaugen/naturområdet.

7.8 STØYTILTAK

Planområdet vert ikkje råka av støy frå hovudveg, Jonavegen. Under anleggsarbeid vert det generert støy, planforslaget sikrar i føresegn at ein følgjer støykrav under anleggsarbeid og at det vert vurdert avbøtande tiltak før utbygging. Hotell og kulturverksemd kan medføre noko støy når det gjeld menneskeleg aktivitet.

7.9 AVFALLSHANDTERING/RENOVASJON

Avfallshandtering skal løysast innanfor føremåla eksisterande hotell og kombinerte byggje- og anleggsføremål (kulturbygg og tilbygg til eksisterande hotell). Det er tilstrekkeleg areal for renovasjon og varebilar til å snu innan planområdet.

7.10 RISIKO

Side | 35

Det er i delar av planområdet registrert høge verdier av radon. Det må gjerast tiltak i høve til dette for bygga som det leggjast til rette for innan planområdet. Ein må også vere obs på nærleik til sjø og eventuelle konsekvensar av springflo når ein skal leggje til rette for tiltak nær opptil sjø i planområdet. Det er utarbeid ein eigen VA-rammeplan for planområdet som ligg vedlagt. Avrenning med finpartikulært material til strandsona/fjorden under og etter utbygging skal verte unngått ved å leggje til rette for avbøtande tiltak. Det bør vurderast å anlegga temporære fellingsdammer som kan ta imot slik avrenning. Det er og utarbeid ein eigen geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet. Planområdet framstår som stabilt med synleg berg i dagen delvis dekte med tynt vegetasjonslag. I forbindelse med tilrettelegging av tomt med avgraving og sprengingsarbeid må sikringsarbeid for skjeringar og lausblokker vurderast. Mindre lokale sikringsarbeid må påreknaast.

8 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

8.1 OVERORDNA PLANAR OG VEDTAK

Planområdet er i kommuneplanen (KPA) for tidlegare Jondal kommune avsett som friareal og næring. Planområdet er omfatta av omsynssone H910_7 med krav om at gjeldande reguleringsplan (Jondal sentrum) framleis skal gjelde. Dersom arealbruken i KPA er i strid med arealbruk i gjeldande plan, vert rettsverknadane av den gamle planen sett til side for dei områda som er i strid med arealbruken i kommuneplanen. Omsynssone H570 med omsyn til kulturminne er delvis i strid med KPA. Planforslaget har vurdert at statleg planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø i Kap. 6.

8.1.1 AVVIK

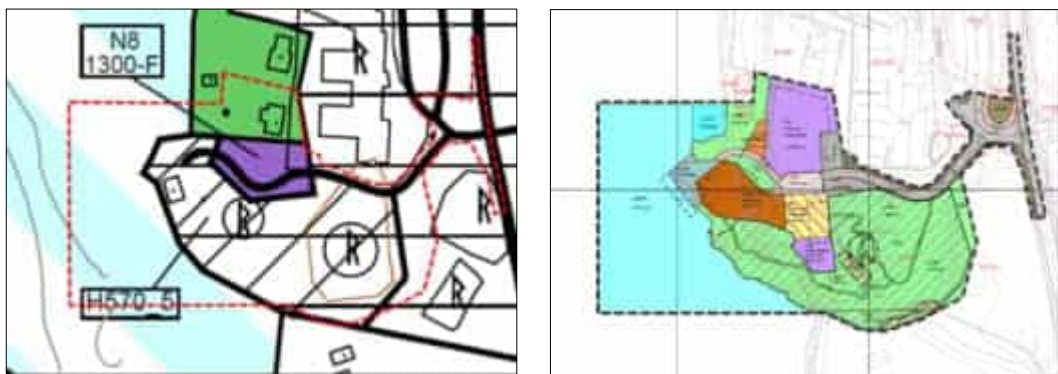
Planforslaget avviker i nokre punkt i forhold til kommuneplanen som er lista opp under:

1. Arealet sett av til N8 1300-F

Delar av avsett område til friområde er i dag opparbeida hotell med midlertidig brukstillating. Ved å regulere inn hotell slik området er bygd ut vil hotellet kunne brukast permanent. Se oversikt i figuren under.

2. Friarealet/omsynssone H570_5

Planforslaget bryt med delar av kommuneplanen då noko av friarealet/omsynssona H570_5 i KPA er regulert til kulturinstitusjon, hotell/overnatting i planforslaget, turveg og til naturområdet – grøntstruktur (GN). Se oversikt i figuren under.



Figur 33: Utsnitt av kommuneplanen for Jondal til vestre og planforslaget til høgre.

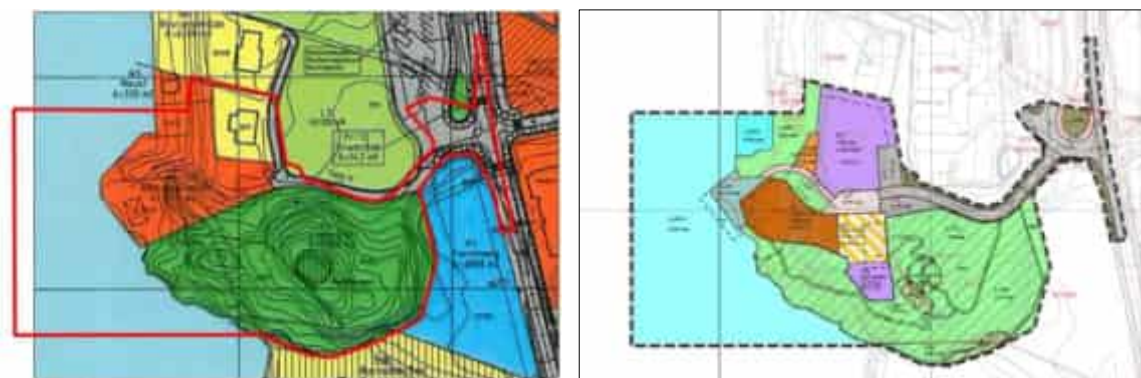
3. Byggjegrænse mot sjø

Arealføremål i KPA «1160 Offentlege eller private tenesteyting»¹² skal ha 25 meters byggjegrænse mot sjø. Planforslaget avviker ved at nytt kulturbygg har byggjegrænse kor eksisterande bygg innan føremålet KBA skal rivast. Byggjegrænsa til sjø er på ca. 7 meter mot sjø.

Avvika som er lista opp over har vore diskutert med kommunen. Kommunen ynskjer at ein får meir aktivitet i Jondal kommune og dei er positive til tiltak som skaper aktivitet og betre tilrettelegging av området for ålmenta, sjå vedlegg «Referat frå fagleg møte 07.03.2023_Akkjerhaugen.».

8.2 EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR

I reguleringsplanen for området, Jondal sentrum, er planområdet regulert til friområde, bustad, naust og båtbyggjarskule, samt at ein del av friområdet er markert som fornminne. I planforslaget er det gjort ein del endringar for arealføremåla i nord og vest ift. det som ligg i den gjeldande planen for området, Jondal sentrum. Som nemnd er det eit eksisterande hotell nord i planområdet, innanfor arealføremålet bustad i planen for Jondal sentrum. Ved å legge til rette for badeplass, park og kai ned mot sjøen i vest vil ein gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta. Størstedelen av regulert friområde i gjeldande plan blir regulert til grønstruktur i planforslaget. Her skal det etablerast nye turvegar som aukar brukskvaliteten for området som rekreasjonsområde, og som vidarefører intensjonen for friområdet i gjeldande plan.



Figur 34: Utsnitt av reguleringsplan for Jondal sentrum til venstre og planforslaget til høgre.

¹² Jondal vedteken kommuneplan Føresegn rev 05022013. Henta frå side 9 av 23.

8.3 ESTETIKK

Kulturbygget med utviding av hotell er tenkt å byggjast delvis inn i terrenget. Hotelldelen av bygget er tenkt lengst mot aust. Kulturdelen av bygget er tenkt bygga inn over terrenget slik at bygget ikkje vert for ruvande og framtrudande. Det er lagt vekt på at ein skal følgja terrengformane og ta vare på eksisterande kollar. Inspirasjonen til utforminga av det nye bygget har vore brear og korleis desse snor seg gjennom landskapet (Figur 37-37: Ideskisse, fotomontasje).

Side | 37

Plasseringa til nytt bygg skal ha god kontakt med terrenget og naturområdet. Dette med tanke på at hotelldelen legg opp til offentleg uteareal på taket som skal koplast opp mot kollen/haugen Akkjerhaugen. For å få tilgang til hotelltaket i austlege delen av KBA legg planforslaget opp ny tursti som koplar seg på taket. Planforslaget legg også opp til ny tursti ned til kaien for å kunne opne for betre tilgang til stranda og ein trygg tilkomst utan køyretøy.



Figur 35: Ideskisse, fotomontasje. Utarbeida av Mistrol.



Figur 36: Fotomontasje. Utarbeida av Mistrol.



Figur 37: Perspektiv illustrasjon frå kulturminne. Utarbeidd av Arkitekt Rolv Eide as.

8.4 KONSEKVENSAAR FOR NABOER

Hotellet og kulturhuset ligg i god avstand til eksisterande bustader og vil ikkje ha særskilde konsekvensar for desse.

Andre konsekvensar for naboane er meir aktivitet i området, men ved at naboane vert delvis skjerma av terrenget vert det ikkje store endringar. Samt vegetasjon i naturområdet skal i størst mogleg grad behaldast.

8.5 TRAFIKK- OG PARKERINGSTILHØVE

Besøkande til kulturhuset og hotellet kan parkere på avsette parkeringsplassar innanfor planområdet. Vidare er det sett av éin parkeringsplass til besøkande til friluftsområdet innanfor planområdet, desse besøkande kan elles parkere ved skulen og barnehagen i øst. Som vist med gul sirkel i kartet under, er det ein undergang under fylkesvegen som sikrar trygg kryssing av fylkesvegen for gåande som ynskjer å parkere her, og som skal til og frå kulturhuset.



Figur 38: Kart som syner kvar det er ein undergang under fylkesvegen som gåande kan nytte for å krysse fylkesvegen på ein trygg måte.

8.5.1 BEREKNING AV FRAMTIDIG TRAFIKK I AVKØYRSLA TIL FV. 550

Vestland Fylkeskommune ber i sin merknad til oppstart at det vert gjort ei vurdering av auka i trafikkmengda inn og ut av krysset ved fv. 550 Lonevegen, og om utforminga av avkøyrsla er i tråd med N100. Det finst ikkje berekningar på trafikken langs kv. 11, og det er heller ikkje utført trafikktejing. Estimat av eksisterande trafikk vert difor berekna ut frå Statens Vegvesen si handbok V713, sjå tabell i figur 39, samt erfaringstal frå liknande hotellprosjekt.

Side | 39

Berekning av framtidig trafikk frå eksisterande bustadar, legevakt og sjukeheim

Avkøyrsla vert også nytta av bebuarar i 7 bustadar og besøkande til sjukeheim og legevakt. For bustadane er det innanfor eit variasjonsområde på 2,5-5,0 valt ein turproduksjon på 4,5 bilturar per bustad. Sjø figur 39. Det høge talet er valt då bustadane er einbustadar som ligg ved ein mindre tettstad og i eit område med relativt dårleg kollektivtilbod. For sjukeheimen og legevakta vert det i tabellen teken utgangspunkt i kontor innanfor helse. Samla BRA vert vurdert å vere om lag 2 900 m². Dagens ÅDT frå bustadane, legevakt og sjukeheim vert estimert til 380.

TURPRODUKSJON PR. ENHET PR. ØYEN

AREALBRUK	ENHET	TURPRODUKSJON		
		Person- Leter	T Leter	Variasjons- område
BOLIG - eige eller andres biler	pr. eining pr. person		0,5 1,0	0,5 - 5,0 0,5 - 1,5
	pr. bil pr. person	2,0 3,0		7 - 12 2 - 4
INDUSTRI - fabrikk - lager - verksted - engros	pr. areal pr. 100 m ²		2,5 3,5	1,5 - 5 2,0 - 8
	pr. areal pr. 100 m ²	4,0 6,0		3 - 6 4 - 10
HANDEL - detalj - kiosk - bensinstasjon - kjedesteder	pr. areal pr. 100 m ²		25 40	10 - 40 10 - 100
	pr. areal pr. 100 m ²	50 90		70 - 80 10 - 150
KONTOR - kontor - butik - off. kontor	pr. areal pr. 100 m ²		2,5 5	2 - 4 6 - 12
	pr. areal pr. 100 m ²	4 12		2 - 6 5 - 20

Figur 39: Tabell henta frå side 54 i handbok V713.

Tabell 1: Estimat av eksisterande trafikk frå sjukeheim, legevakt og bustadar.

Arealbruk	Eining	Bilturar pr. eining	Tal på einingar	Estimert ÅDT
Bustad	Pr. bustad	4,5	7	32
Sjukeheim/ legevakt	Pr. 100 m ² BRA	12	29	348
Sum				380

Berekning av framtidig trafikk frå planområdet

I tabellen under vert det estimert framtidig turproduksjon som ein kan anta at hotellet og kulturhuset vil generere i høgsesongen. Sjå påfølgande tekst for forutsetningane som er lagt til grunn for utrekningane.

Type	Tal på einingar	Tal på einingar som nyttar bil/drosje	Bilturar per eining	ÅDT
Besøkande				
Hotell	19 rom	13	3	39
Eksterne besøkande til kulturhus/ restaurant	17 besøkande	12	2	24
Eksterne besøkande til friluftsområde/ badeplass	1 parkeringsplass	3	2	6
Tilsette				
Tilsettparkering	Forslagsstillar opplys at tilsette ikkje parkerer innanfor planområdet			
Varelevering				
Varelevering og renovasjon knytt til hotell/kulturhus				1
Sum				70

Side | 40

Følgande forutsetningar er lagt til grunn for berekningane:

Inn- og utkøyring av avkøyrsla vert rekna som to bilturar, ihht. håndbok V713 Trafikkberegninger.

Hotell:

- *Hotellet vil bestå av 9 eksisterande rom og 10 nye*
- *Etter opplysningar frå hotellet vert det estimert at besøkande for 13 av 19 hotellrom kjem med bil eller drosje. Dei resterande forutsetjast å nytte båt og turistbuss.*
- *Det vert forutsett at det utførast 3 bilturar dagleg per hotellrom som disponerer bil. Talet er eit erfaringstal henta frå trafikkanalysar ved liknande hotell-prosjekt.*

Eksterne besøkande:

- *Forslagsstillar opplys at normalt sett bur dei fleste besøkande (til dagens restaurant) allereie på hotellet, men at det i sumarhalvåret kan vere fleire eksterne besøkande. Det vert derfor estimert at rundt 1/3 av dei besøkande er eksterne besøkande.*
- *Det vert estimert at rundt 5 gjestar kjem med båt*

Badeplassen:

- *Det er sett av ein parkeringsplass for dei som skal nytte friluftsområdet. Elles vert det forutset at besøkande til desse områda parkerer ved skule og barnehage. Det er her rekna med 3 daglege parkeringar.*

Varelevering/renovasjon:

- *Forslagsstillar opplys at renovasjonsbilen vitjar området 2 gongar i månaden, medan det vert levert tøy og andre varer 3 gonger i uka.*

Total framtidig ÅDT

Trafikkmengd frå avkøyrsla og inn på fv. 550 vert estimert til om lag 500 køyretøy i år 2033. Talet tek utgangspunkt i ei trafikkauke på 10% i løpet av ti år.

Arealbruk	ÅDT 2023	ÅDT 2033
Bustadar	32	35
Sjukeheim og legevakt	348	383
Hotell, kulturhus, friluftsområde	70	77
Sum	450	495

Side | 41

8.5.2 VURDERING AV AVKØYRSLA SI UTFORMING

Tiltaket gjeld utbetring av eksisterande avkøyrslar til eksisterande veg. ÅDT vert forventa å vere rundt 500 ti år fram i tid, sjå førre kapittel. I vegkart.no er fartsgrensa registrert til 30 km/t langs primærvegen fv. 550 og 50 km/t langs sekundærvegen kv. 11. Fv. 550 er skilta med fartsgrense, medan dette ikkje er tilfelle i kv. 11. Det vert vurdert at fartsgrense 50 km/t for kv. 11 ikkje er reell fartsnivå. Sjø figur 40. Vegen er ikkje skilta med fartsgrense og er ein samleveg med relativt låg trafikkmengd. Den geometriske utforminga av vegen vidare, både mot planområdet og mot sjukeheimen, tillèt *ikkje* høg fart.

Låg fartsgrense og middels høg ÅDT gjer det vanskeleg å plassere vegen kv. 11 i ein vegklasse i N100. Sjø tabell 2. Bredde på tverrprofil i kv. 11 er om lag 7,5 meter og dimensjonerande køyretøy i framtidig avkøyrslar er lastebil L.

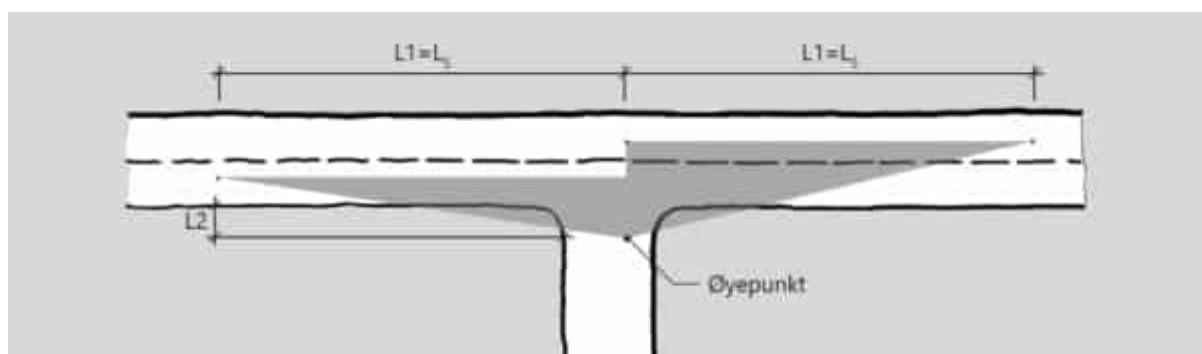


Figur 40: Avkøyrslar, sett inn mot kv. 11.

Tabell 2: Utdrag frå tabell 3.3-3 i handbok N100.

	Lokale veger	Øvrige lokale veger
ÅDT	< 1 500	< 300
Fartsgrense	80/60	50
Tverrprofil	7,5	3,5 – 4,5
Stoppsikt Ls	105/65	45
Dim. køyretøy	L/VT/MTV	L

Avkøyrsla skal utformast som avkøyrsl ihht. figur 41, då ÅDT på primærveg er <2000.



Side | 42

Figur 41: Henta frå figur 4.1.4 i handbok N100.

I vurdering av sikttilhøva i avkøyrsla vert det tatt utgangspunkt i tabell 3.8 i handbok V121 for berekning av stoppsikt L_s . Sjå tabell 3 og 4. L_s vert difor satt til 20 m og L_2 vert satt til 4 m.

Tabell 3: Henta frå handbok V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss.

Tabell 3.8: Stoppsikt L_s for avkjørsler på eksisterende veger [m]

Vegtype	Fartsgrense [km/t]						
	30	40	50	60	70	80	90
H-veger	-	-	55	70	90	115	175
H _s -/Sa-/A-veger	20	30	45	60	80	100	-

Tabell 4: Henta frå handbok N100.

Trafikkmengde i avkjørsel	Fartsgrense 30 og 40 km/t	Fartsgrense 50 og 60 km/t	Fartsgrense 80 km/t	Fartsgrense 90 km/t
ÅDT < 50	3	4	4	6
ÅDT > 50	4	6	6	8

Kravet om stoppsikt i tabell 4.1.4.2 -1 i handbok N100 tilsvarar krav for Øvrige lokalvegar i tabell 3.3-3 i handbok N100. Grunna det låge fartsnivået vert dette vurdert som tilfredsstillande sikt, sjølv om kv. 11 er registrert med 50 km/t fartsgrense.

Jf. krav 4.1.4-3 skal hjørneavrundinga i avkøyrslar ha radius 9 m når ÅDT i avkøyrsla er over 50 og ÅDT på primærveg er over 2000. Hjørneavrunding er 9 m mot nord og 6 m mot sør. ÅDT i avkøyrsla vil i framtida vere om lag 500, mens ÅDT i primærvegen er under 2000. Det er difor ikkje klart korleis avkøyrsla skal utformast med omsyn til dette kravet. Vi vurderer det slik at det låge fartsnivået (30 km/t) og den låge trafikkmengda i primærvegen tilseier at hjørneavrunding på 9 og 6 m er tilstrekkeleg.

Avkøyrsla si utforming vert vurdert som tilfredsstillande.

8.6 KULTURMINNE

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet blei det stilt krav om at det skulle gjerast arkeologiske registreringar både i sjøen og på land innanfor planområdet. Bergens Sjøfartsmuseum gjennomførte 13.09.18 – 14.09.18 marinarkeologiske undersøkingane og Hordaland fylkeskommune gjennomførte arkeologiske registreringar den 13.09.18. Det vart ikkje gjort nokon funn av automatisk freda kulturminne verken i sjø eller på land. Kulturminne i H730 vert ivareteken i planforslaget.

Side | 43

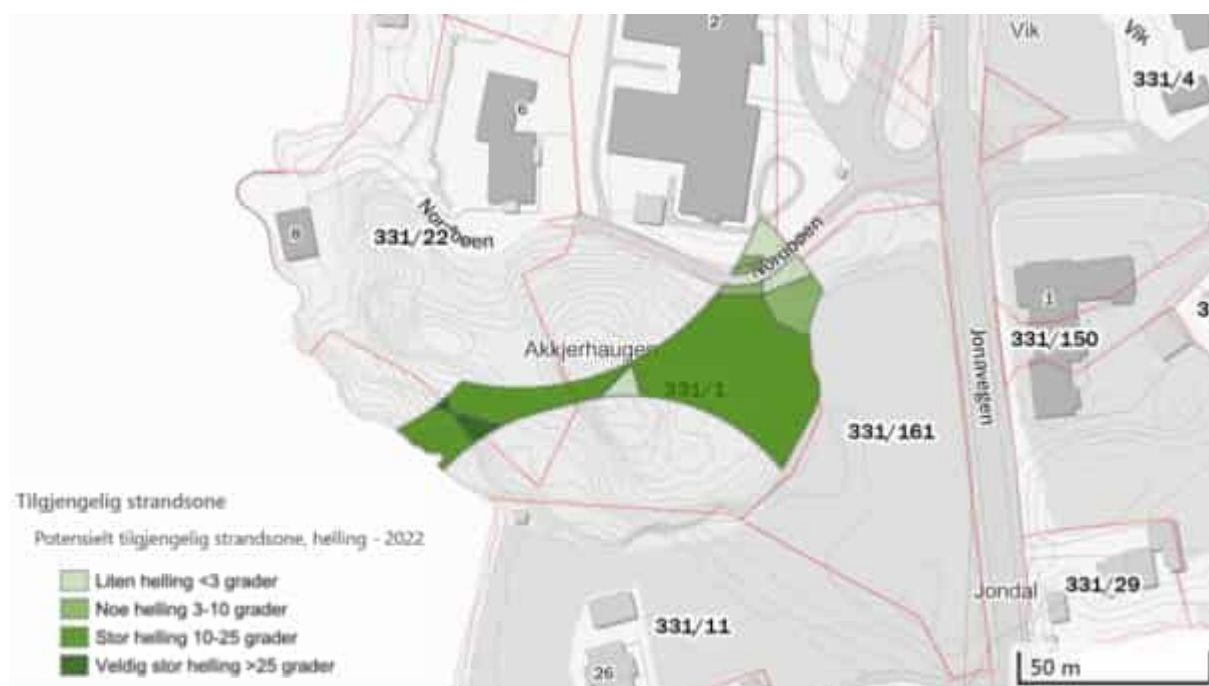
8.7 FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDE, BORN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET

Friluftaktivitet, naturområde

Det vert regulert for utbygging i den vestre delen av Akkjerhaugen, eit område som i dag består av bratte vestvendte skråningar mot sjøen. Det planlagde utbyggingsområdet legg ikkje beslag på eksisterande delar av Akkjerhaugen mot øst, som i dag er tilrettelagt for rekreasjons- og turområde.

Kartlegginga av potensielt tilgjengeleg strandsone utført av SSB, underbyggjer at det er austsida av Akkjerhaugen som har størst tilgjenge for friluftaktivitetar. Potensielt tilgjengelege strandsoneareal blir rekna ut frå terreng, vegstrekingar, dyrka mark, bygningar og kystlinje. Dataa er henta frå ulike kjelder og bearbeidde til arealbruksflater i SSB. Dei flatene som ikkje er påverka av tekniske inngrep, blir rekna som potensielt tilgjengelege for friluftslivsaktivitetar.

Kartlegginga av potensielt tilgjengeleg strandsone i området er vist nedanfor, sist oppdatert i 2022:



Figur 42: kart over tilgjengelig strandsone, kjelde: Naturbase kart

Resterande delar av Akkjerhaugen blir bevart som rekreasjons- og turområde, i tråd med gjeldande plan for Jondal sentrum, der Akkjerhaugen er regulert til friområde. Det blir òg regulert for ein ny, samanhengande turveg frå toppen av Akkjerhaugen med bauta og utkikkspunkt, vidare ned til strandsona langs naturområde og offentleg kai. Turvegen skal følgje terrenget på sørsida av Akkjerhaugen, noko som gir god visuell kontakt med Jondal sentrum.

Det vert lagt til rette for offentlig gangveg tvers gjennom planområdet ned mot sjøen via eit offentlig gatetun, for å sikre synleg og direkte tilkomst til strandsona. Planforslaget vil styrkje tilgangen til og kvaliteten på strandsona.

Det er oppført eit badehus ved eksisterande hotell. Dette blir regulert til offentlig føremål og skal vere tilgjengeleg for allmenta, noko som vil bidra til å gjere området ved sjøen til eit attraktivt badeområde.

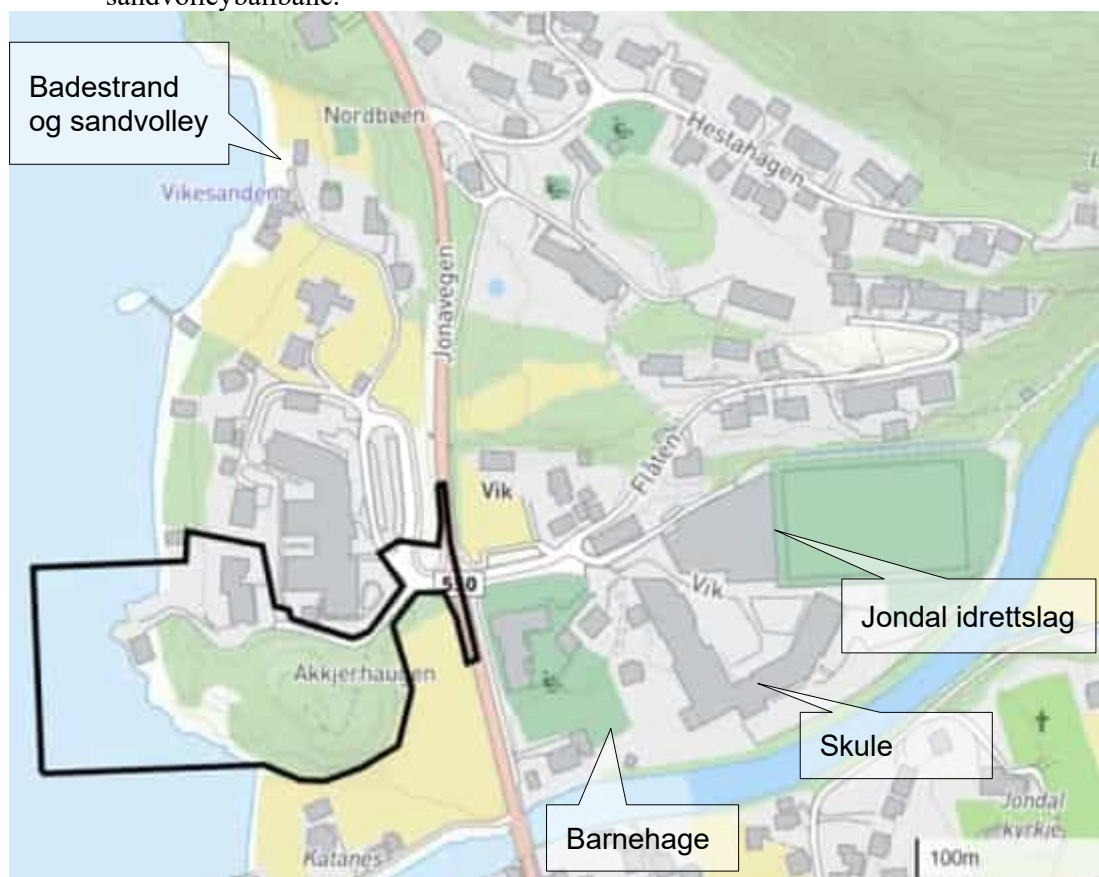
Planforslaget legg òg til rette for kaifront med moglegheit for å etablere flytebrygge, slik at området vert lett tilgjengeleg frå sjøen. Etter offentlig ettersyn er kai og flytebrygge flytta lenger nord for å bevare ei eksisterande vik som er eit viktig landskapselement. Den offentlege kaien er som følgje av dette noko redusert og endar no ved den nordre avgrensinga av eksisterande fylling.

Born og unge sine interesser i nærmiljøet

Det er ikkje funne konkrete spor etter aktivitetar for born og unge innanfor planområdet, utover turstien i den austlege delen av Akkjerhaugen.

Innanfor ein radius på 300 meter frå planområdet finst det ei rekkje tilbod for born og unge i nærmiljøet:

- Jondal barnehage: Stort og flatt leike- og grøntområde på om lag 3,1 dekar, som strekkjer seg ned mot Jonsdalselvi.
- Jondal idrettslag: Tilbyr fleire aktivitetar for born og unge, mellom anna fotball, innebandy, symjing, diskolf og volleyball.
- Jondal skule: Disponerar fotballbane og ein utandørs aktivitetspark.
- Vikafjæra badestrand: Har garderobar, badstove, permanente grillplassar og sandvolleyballbane.



Ved offentlig ettersyn av planforslaget påpeker Statsforvalteren at gjeldande reguleringsplan for Jondal sentrum går det fram i føresegn §13 for «Friområde» at «Ved utarbeiding av detaljplan for

friområda skal det leggjast til rette for leiketilbod for born», og vidare blir det skrive «Innanfor område Fri 3 skal eksisterande vegetasjon takast vare på. Undervegetasjon kan fjernast».

Gjeldande plan for Jondal sentrum omfattar 13 delfelt for friområde, med eit samla areal på 23,0 dekar. Første del av føresegn §13 kan lesast som generelle krav til alle friområda, medan det berre er den siste delen: *«Innanfor område Fri 3 skal eksisterande vegetasjon takast vare på. Undervegetasjon kan fjernast»* som gjeld spesifikt for det regulerte friområdet på Akkjerhaugen.

Side | 45

Intensjonen i føresegnene kan tolkast slik at det er bevaring av eksisterande vegetasjon som skal vektleggjast, framfor etablering av leiketilbod for born i dette konkrete friområdet. På Akkjerhaugen skal det òg takast særleg omsyn til kulturmiljøet rundt den automatisk freda gravhaugen, då nesten heile friområdet inngår i omsynssone for kulturmiljø (H570) i plankartet.

Etter offentleg ettersyn av planforslaget har Vestland fylkeskommune i utgangspunktet ønskja minst mogleg tiltak som krev terrenginngrep kring gravhaugen. Krav til standard og utforming av nye turvegar på Akkjerhaugen er difor fjerna frå føresegnene. Etter krav i innsigelsen frå Vestland fylkeskommune er dei tidlegare føresegnene om nye turvegar erstatta med:

«Vegetasjonsskjøtsel av turveg er tillete. Alle tiltak utover enkel vegetasjonsskjøtsel i omsynssone d H730 og omsynssone c H570, herunder tilrettelegging og skilting skal leggjast fram for regionalt kulturmiljømynde for vurdering etter kulturminnelova §§3 og 8.»

8.8 VURDERING AV TILTAK I HØVE TIL NATURMANGFALDSLOVA

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 belastning.

§ 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 i sør ubygd og består av blandingsskog. 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?	Planen vil føre til inngrep i landskapet då planområdet i sør er ubygd. Plan skal skånsamt foreta terreng endringar og skal leggje til rette for kulturhuset samt ny hotellbygg. Kaifronten sine konstruksjonar skal kunne vera reversible. Planforslaget skal behalde viktig koller og la seg forme av terrenget så langt som det rår. Planen vil ikkje ha nokon stor påverknad for naturtypar og artar då det ikkje er registrert viktige økosystem i området (artsdatabanken).

Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypene og bestandane på landsbasis og på staden?	Ikkje aktuelt då det ikkje er gjort særskilde registreringar av viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet (artsdatabanken).
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommunar og andre myndigheiter) om det aktuelle planområdet?	Det føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet. Artsdatabanken har derimot registrert ein del fuglearter som er utanfor planområdet, men som har influensområde som treff planområdet. I merknader frå privat er det også teken opp at det er fuglar i området som kan bli råka av planen.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015?	Planen vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015 (artsdatabanken).
Vil planen påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2018?	Vil ikkje påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2018 (artsdatabanken). Planen vil ikkje påverke i stor grad Raudlistearter frå 2021 da dei er registrert utanfor planområdet. Raudlista artene som er registrert utanfor er i hovudsak fuglar. Ved at dei har ein viss influensområdet er det lagt opp i planforslaget at ein gjer mogleg avbøtande tiltak når det gjeld støy i anleggsperioden i hekkeperioden.
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar (artsdatabanken).
Vil planen påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påverke verna områder, nærområde til verneområde, marint beskytta områder eller verna vassdrag.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomstar.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Det er gjort arkeologiske registreringar innanfor planområdet. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne.
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Ein er ikkje kjend med at planen vil påverke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON) (Naturbase kart (miljodirektoratet.no)).
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald?	Planen vil ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfald området er registrert i (miljøstatus.no, artsdatabanken).

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?	Tiltaket vil føre til ein del terrenginngrep i området, men sidan det ikkje er gjort registreringar av viktige landskap, økosystem, naturtypar og artar innanfor planområdet vil ikkje tiltaket gjere vesentleg skade (Miljøstatus Kart – Sjekk miljøtilstanden på kart (miljodirektoratet.no) , Vis utvalg i kart Artskart 2 (artsdatabanken.no)).

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Bruken av planområdet har tidlegare i hovudsak vore i samband bustaden som låg der, samt at området på Akkjerhaugen har vorte nytta til rekreasjon. Dette har noko påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar.
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 vegar, parkeringsplassar, hotell og kulturhus. Det vert såleis lagt til rette for ein auka bruk av området som vil føre til auka bruk av tilgrensande område. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha særskild betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar (miljøstatus, artsdatabanken).
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket vere, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla belastninga av planen vil vere moderat, men dette vil likevel ikkje vere av stor betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar (miljøstatus, artsdatabanken).
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktighet som vert råka. (Økologiske grunnkart (artsdatabanken.no))
Manglar ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggas stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg – området er registrert i miljøstatus, artsdatabanken og fleire andre velkjende kjelder.

Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

Paragrafen går på at tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense 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 naturmangfaldsomsyn 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 minimerer skadane på naturmangfaldet.

Ein er ikkje kjend, men at tiltakshavar må dekke kostnader for at det vert teke særskilde omsyn til naturmangfald.

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, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat. Det er i planforslaget forsøkt å ivareta dette.

Side | 48

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 PRIVAT OG OFFENTLEG SERVICETILBOD

Planforslaget opnar for etablering av hotellrom og kulturhus med fleire funksjoner, som til dømes kurs- og konferansefasilitetar, samt restaurant.

Dagens situasjon til planområdet er hotell i nord med restaurant som brukast av både besøkande og buande, mest av besøkande. Det er også eit badehus og eksisterande kaiområdet med gammalt bygg og badeplass/strand. Planområdet har friområdet som er til ålmenta, det som inngår i friområdet er Akkjerhaugen kulturminne og eksisterande sti til haugen.

Dette vil vere positivt for både bebuarar og besøkande i Jondal å auke tilbodet i forhold til kva ein finn der i dag. Planforslaget opnar for offentleg tilgang til ulike funksjoner, både taket på nytt hotell, naturområdet, sjø- og kaiområdet skal vere offentleg. Busshaldeplassen er like nord for planområdet ved fylkesvegen og parkeringsplass til sjukeheimens parkeringsplass.

8.10 UNIVERSEL UTFORMING

Planforslaget skal følgje krav og reglar innan for universell utforming for hotell og kulturinstitusjon. På turveg vert det ikkje stil krav til universell utforming.

8.11 KONSEKVENSA FOR NÆRINGSINTERESSER

I forhold til hotell-/overnattingsnæringa, samt eteplassar/restaurantar i Jondal vil desse få noko meir konkurranse ved etablering av planen. Men dette er ikkje vurdert til å gje vesentlege negative konsekvensar for dei.

8.12 JURIDISKE/ØKONOMISKE KONSEKVENSA FOR KOMMUNEN

Ingen kjente konsekvensar.

8.13 INFRASTRUKTUR

Ingen kjente vesentlege konsekvensar. Eksisterande løysning vidareførast med oppgradering og trafikk vil auke i ein liten grad pga. kulturhus med fleire ulike funksjoner som skaper meir aktivitet. Eksisterande veg toler meir trafikk og er dimensjonert til renovasjonskøyretøy.

8.14 ROS- ANALYSE

I tilknytning til detaljregulering for Akkjerhaugen, Gnr. 331, Bnr. 1,22 mfl. i Ullensvang kommune (PlanID: 1227- 2017002) er det utarbeida ein ROS-analyse. Plan- og bygningsloven § 4-3 krev risiko og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for alle planer for utbygging. ROS-analysen bygger på føreliggjande kunnskap om planområdet og arealbruken der. ROS-analysen er lagt ved som vedlegg, og avsnitt under visar oppsummering av hendingar som inngår i risikomatrissa.

Side | 49

OPPSUMMERING AV HENDINGAR

Gjennomgangen av risikofaktorane viser at planen generelt ikkje er risikopreget. Det generelle risikobildet viser 8 tema med middels risiko. Det må i planforslaget gjerast tiltak i forhold til dette.

Risikomatrise

Konsekvensar			Ubetydeleg/ufarleg	Mindre alvorleg/ En viss fare	Betydeleg/ kritisk	Alvorleg/ Farleg	Svært alvorleg/ Katastrofe
			K1	K2	K3	K4	K5
Sannsyn	En hending oftare enn kvart 20. år	S5					
	En hending per 20 – 200 år	S4	1 og 2 (Alle kategoriane)	19 (Liv og helse)			
	En hending per 200 – 1000 år	S3	7 (Alle kategoriane), 13 (Alle kategoriane) 23 (miljø), 43 (Alle kategoriane)	25 (Alle kategoriane), 39-40 (Alle kategoriar) 46 og 53 (Liv og Helse, Materielle verdiar)	11 (Alle kategoriane), 26 (Alle kategoriane)		
	En hending per 1000 – 5000 år	S2					
	En hending sjeldnare enn 5000 år	S1					

Alle kategoriane: Miljø, Liv og helse og materielle verdiar.

Følgjande punkt hamnar innanfor gult felt kor det skal gjennomførast tiltak for å redusere risikoen så mykje som mogleg:

Pkt. 11 Kvikkleire

Planområdet ligg under marin grense. Moglegheita for marin leire er ikkje klassifisert, og det er dermed usikkert om er avsetningar av marin leire i grunn.

Planforslaget sikrar at det vert utarbeida ei geoteknisk undersøking og detaljprosjektering før løyve til tiltak. Sjå føresegn 2.10.5.

Pkt. 19 – Radon

Deler av planområdet er det registrert med høy aktsomhetsgrad (grad 2) for radon. For store konsentrasjonar av radon i bygningar kan vera helsefarleg.

Nye og eksisterande bygg bør kartlegge radonnivået. Bygga må tilfredsstillе krava i TEK17 §13-5 med mellom anna radonsperre. Eventuelle massar som blir transporterte inn og ut av planområdet må sjekkast for radon. Dette sikrast i føresegna.

Pkt. 25 - Brannfare

Ingen kjent risiko utover det som er å forvente for hotell/ og kulturhus. VA-rammeplan sikrar avbøtande tiltak for brannfare. Brannstasjonen er 1 km unna planområdet, og det tek omtrent 2 min å køyre til området.

Pkt. 39- 40 – Støv/partiklar og støy

Anleggsperioden kan det føre til støv, mellom anna ved opparbeiding av terreng og forflytting av masser. Tiltaksplan for å hindre dette skal utarbeidast før utbygging.

Det er middels risiko for forureining av luft/støv i anleggsperioden. I anleggsperioden kan det forekomme støy under utbygginga, men det skal leggst til rette for avbøtande tiltak. Ved faktisk bruk av området (etter fullført anleggsperiode) er risikoen mykje lågare. Meir aktivitet i området kan medføre noko støy frå menneskjer og køyretøy, det vil ikkje vere vesentleg verknad for omgjevnadane.

Pkt. 46 og 56 – Trafikk

Det er registrert ei hending med lettare skade på FV550. Utover dette er det ikkje knytt noko større risiko enn det som kan forventast ved veg. Planområdet har ikkje fortau frå tilkomstvegen til hotellet, men ein tursti som leder folk vekk frå vegen. Starten av tilkomstvegen til turstien har ein avstand på 85-95 meter til gangfelt ved fylkesvegen. Det er ikkje lagt opp fortau i denne strekninga. Fartsgrensa er lav da det er ein tilkomstveg inn til planområdet.

Konklusjon

Utgreiinga viser at det er flest faremoment i grøn kategori (akseptabel risiko), og 8 i gul kategori (akseptabel risiko, men tiltak bør vurderast). Forslag til avbøtande tiltak for å redusere risikoen for kategoriane er kort oppsummert under:

1. Legge inn føresegn som sikrar at fare for radon i masser ikkje vert spreidd.
2. Legge inn føresegn om slukkvann og utrykkingskøyretøy til hotell og kulturhus.
3. Legge inn føresegn som sikrar at ein geoteknisk undersøking vert utarbeida
4. Legge inn føresegn som sikrar klare grensar for mjuketraffikantar.
5. Sikre god behandling av overvann i VA-rammeplan.
6. Legge inn føresegn som sikrar avbøtande tiltak i anleggsfasen for å hindre støv og støy til nærområdet.

9 MERKNADAR

9.1 MERKNADAR VED VARSEL OM OPPSTART

NR.	Avsendar	Dato
Private merknader		
1.	Bjarne Halfdan Tønder	10.05.2022
2.	Torleiv Bernhard Jondahl	12.05.2022
3.	Nina Borgen	11.05.2022
Offentlege og kommunale instansar		
4.	Kystverket	22.04.2022
5.	Vestland fylkeskommune	11.05.2022
6.	Statsforvaltaren i Vestland	09.05.2022

9.2 MERKNADAR VED OFFENTLEG ETTERSYN

NR.	Avsendar	Dato
Private merknader		
1.	Svein Kaptein	14.02.2024
2.	Nina Borgen	28.02.2024
3.	Bjarne Tønder	11.03.2024
4.	Bård Kråkevik	11.03.2024
5.	Torleiv Jondal	11.03.2024
Offentlege og kommunale instansar		
6.	NVE	26.02.2024
7.	Statsforvaltaren i Vestland	11.03.2024
8.	Vestland fylkeskommune	11.03.2024
9.	Fiskeridirektoratet	12.02.2024

Merknadene er summert opp og kommentert i eige skjema som ligg vedlagt.

10 FORSLAGSSTILLAR SIN AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Planområdet er i dag delvis ubyggd. Det ligg ein tidlegare verkstad ned mot sjøen heilt vest i planområdet og i nord innanfor føremålet HO1 (hotell) er det etablert eit hotell. Sør i planområdet innanfor føremåla KU, KBA og HO2 (kulturinstitusjon og hotell/overnatting) vert det opna for etablering av hotellrom og kulturhus med fleire funksjoner. Bygget innanfor KBA vil verte kopla saman med hotellet innanfor HO med ei gangbru. Det vil også vere mogleg å kople saman bygga via ein gangtunnel under bakken.

I tillegg til dette vert det lagt til rette for badeplass, badehus, parkering, kai og nye turvegane kopla saman med eksisterande turveg. Planforslaget vil vere eit løft for området då det vil bli mykje betre tilrettelagt for bruk av området enn slik det er i dag. Området vert vesentleg opprusta med opparbeiding av badeplass og badehus, uteområdet, kai m.m. Tilrettelegging av hotell og kulturhus vil òg vere positivt for bebuarane i Jondal.