



HJELMELAND
KOMMUNE

Saksframlegg

«Beskrivelse»
«Paragraf»

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Svanhild Hjorteland Gbada	PlanID-R179, Gnr/bnr-58/1, Gnr/bnr-58/9, Gnr/bnr-58/20, Gnr/bnr-58/63, Gnr/bnr-58/75, Gnr/bnr-58/125	20/855

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
080/20	Formannskapet	PS	15.09.2020

R179 - Oppstart Områdeplan Hjelmeland sentrum Gbnr 58/1, 9, 20, 63, 75, 125 mfl

Forslag til vedtak:

Hjelmeland kommune set igong med følgjande planarbeid:

- **R179 Områdeplan for Hjelmeland sentrum** med planavgrensing område G1 i kommuneplanen
- **Endring av R40 Regularingsplan Hotel velvære** jf kommuneplanen.

Planarbeida skal skje i tråd med føringane i kommuneplanen, jf saksutgreiing.
Det vert henta inn naudsynt ekstern konsulenthjelp til arbeidet, finansiert via løyying i budsjettet for 2020 og framtidig løyying i budsjett for 2021.

Hjelmeland, den 09.07.2020

Wictor Juul
Rådmann

Formannskapet - 080/20

FSK - behandling:

Behandling:

Tilleggsforslag til sak 080/20 - oppstart områdeplan Hjelmeland sentrum, foreslått av Johannes Soppeland, <tittel>
Ønsker at Hjelmeland kommune tar kontakt med Idrettslaget om å legge til rette for aktivitetspark i Hjelmelandsvågen.



HJELMELAND
Kommune

Røysting:

Det vart først røysta over tilleggsforslag frå SoppeLand/KrF: Samråystes **vedteke**

Deretter vart det røysta over rådmannen sitt forslag til vedtak med vedteke tillegg: Samråystes **vedteke**

FSK - vedtak:

Hjelmeland kommune set igong med følgjande planarbeid:

- **R179 Områdeplan for Hjelmeland sentrum** med planavgrensning område G1 i kommuneplanen

- **Endring av R40 Reguleringsplan Hotel velvære** jf kommuneplanen.

Planarbeida skal skje i tråd med føringane i kommuneplanen, jf saksutgreiing.

Det vert henta inn naudsynt ekstern konsulenthjelp til arbeidet, finansiert via løyving i budsjettet for 2020 og framtidig løyving i budsjett for 2021.

Det vert teke kontakt med Hjelmeland idrettslaget med tanke på å legge til rette for aktivitetspark i Hjelmelandsvågen.

Saksopplysninger:

Samandrag

Utviklinga av Hjelmeland sentrum var særskilt viktig del av kommuneplanprosessen, som blei avslutta hausten 2019. Tettstaden Hjelmeland blei behandla i ein eigen del av kommuneplanprosessen, og dei vedtekne arealformål blei deretter implementert i samla kommuneplan for Hjelmeland (juridisk bindande arealbruk + føresegner).

Øg i kommuneplanens samfunnsdel har Hjelmeland sentrum fått eit eige kapittel, som framhev at dette er eit viktig satsingsområde for kommunen, både samfunnsmessig og arealbruksmessig.

Rådmannen foreslår **oppstart av arbeidet med områdeplanen**, basert på føringane i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel. Han foreslår også at arbeidet med endring av eldre reguleringsplan **R40 Hotel Velvære**, for å få plass betre g/s-veg og sambinding med skuleområdet vert gjort parallelt. Dette er bestilt i kommuneplanen sin samfunnsdel kap. 5.3.6 og lagt inn i arealdelen.

Fakta

Sidan 2016 er det arbeidd aktivt med å fastslå **avgrensing av sentrum i Hjelmeland**, samt tiltak for å utvikla og aktivisera sentrum på ein positiv og konstruktiv måte. Kommunen sökte og vart del av fylkeskommunen sitt arbeid med tettstadsutvikling, og Vågen360 prosjektet arbeider framleis med konkrete utviklingstiltak basert på den innsatsen.

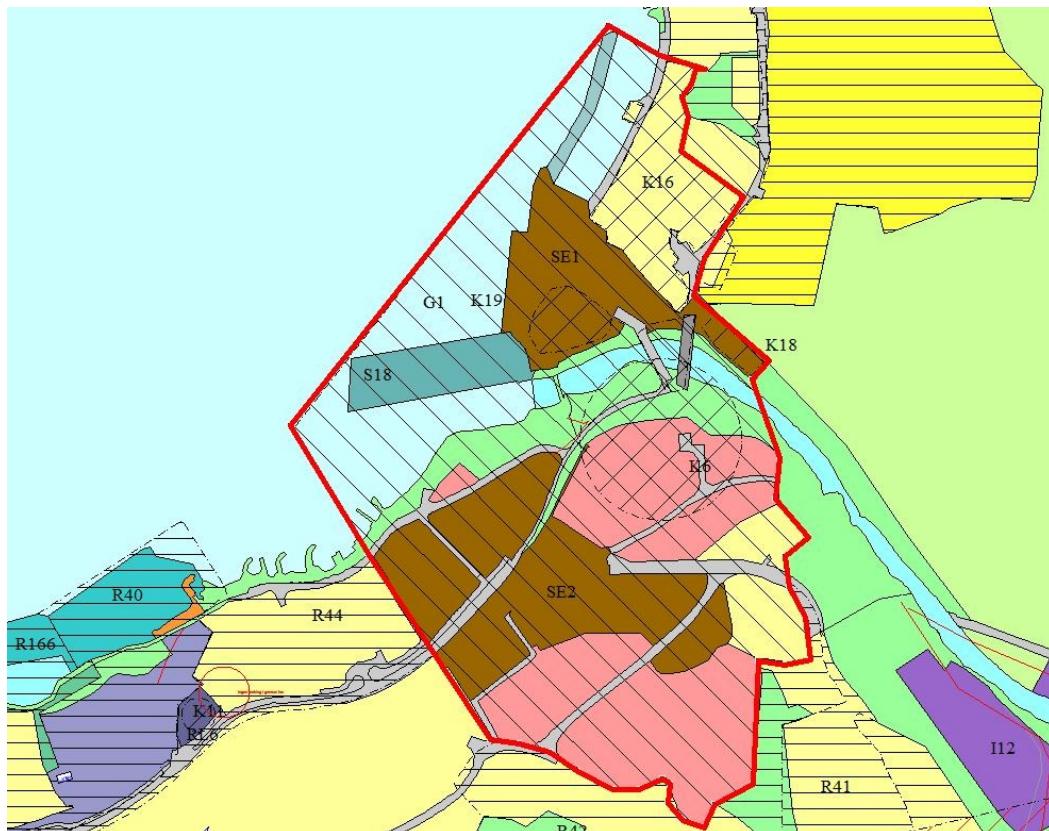
I kommuneplanen sin arealdel, vedteke hausten 2019 for Hjelmeland sentrum, blei det lagt inn eit område **G1 – gjennomføringssone med krav om samla områdeplan**. Området omfattar sentrale funksjonar som td kommunehus, Vågahuset, Spinneriet, kyrkja, bedehuset, banken, Spar-butikken + tilhøyrande veg-og grønstruktur + kai/båthamner, elv og sjø. Området er definert som svært viktig i



HJELMELAND KOMMUNE

sentrumsutviklinga for Hjelmeland; og formåla i kommuneplanen innanfor området er : sentrumsformål, allmennyttig formål, småbåthamn, bustad, grøntstruktur og vegformål.

Kommuneplanen i seg sjølv gir ikkje grunnlag for realisering av nye tiltak som td bygging og deling, men gir føringar for den meir detaljerte områdeplanen. For å kome vidare med ei strategisk og føremålstenleg arealutnytting og konkret realisering/utbygging av tiltak må ein utarbeide områdeplan, som er ein type reguleringsplan.

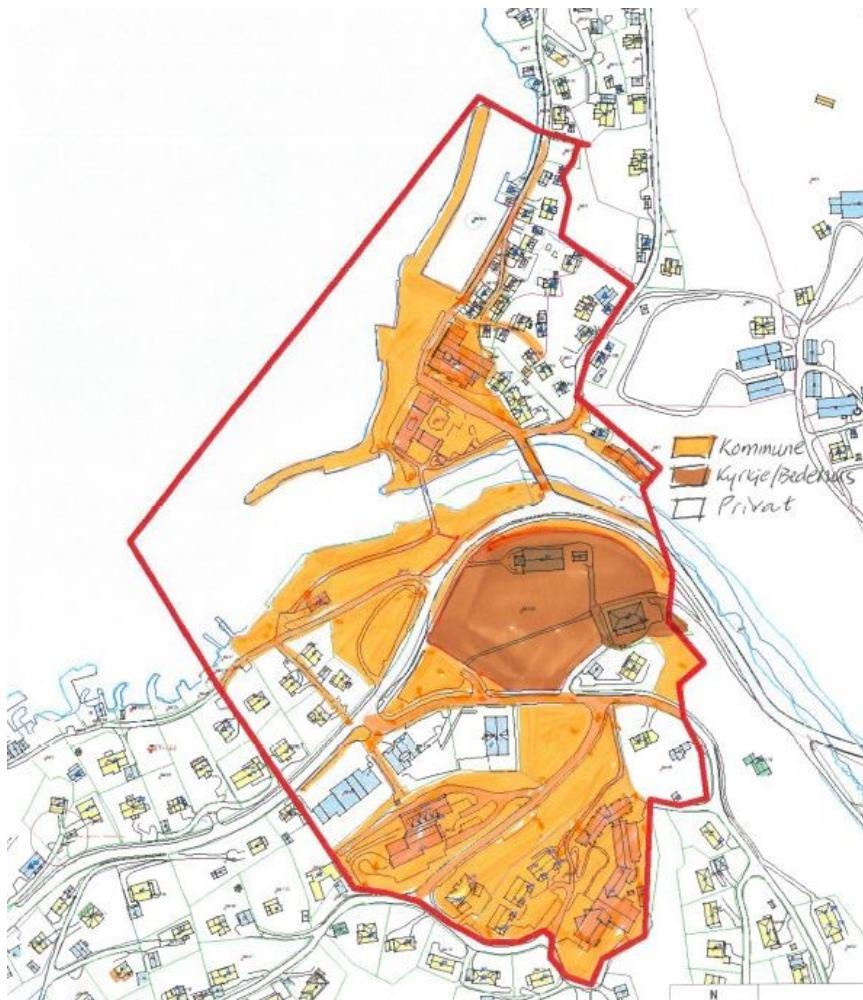


I utkast til **Planstrategi** jf kommunestyrevedtak 31/20, 13.05.2020 er det vedtatt at ein skal sette i gong Områdeplan Hjelmeland sentrum ila. 2020

Eigarforhold i planområdet:



HJELMELAND
KOMMUNE



Hjelmeland kommune står som eigar på mesteparten av arealet i planområdet, sjå markering. Hjelmeland sokn står som eigar av kyrkja/gravplass, og Bedehuset Solvang Krets står som eigar av bedehustomta. Hovudvegen gjennom er fylkesveg, eigar Rogaland Fylkeskommune. Resten av arealet (kvitt i skissa) er eigd av private, både næringsaktører og privatpersonar.

Lovar, føresegner, rundskriv

Områdeplan er ein form for reguleringsplan. Utarbeiding av slik plan skjer med heimel i plan-og bygningslova kap 12.

Ein områdeplan har same krav til prosess/medverknad/varsling/klagerett til berørte partar som ein detaljreguleringsplan. Dette skil denne plantypen svært frå ein kommuneplan, som har andre/enklare reglar for prosess/medverknad/klage ift den enkelte eigar.

Ein områdeplan er i utgangspunktet ein planform som berre kommunar kan utarbeida. Loven gir likevel høve til at private på visse vilkår kan utarbeide ein slik plan for kommunen, eller samarbeide om ein slik plan. Dette blir gjort ein del i byar/område med sterkt utbyggingspress.

Detaljeringsgrad i ein områdeplan: den kan utarbeidast relativt detaljert, og gi direkte grunnlag for realisering/utbygging. Men den kan òg vere grovmaska; omtrent på nivå med ein kommunedelplan som gir td feltvise avklaringar ift arealbruken med vidare krav om detaljregulering før utbygging. Det



HJELMELAND
Kommune

mest vanlege er at kommunar står for utarbeiding av områdeplan med føringar for neste detaljreguleringsplan, og at private utbyggjarar står for vidare detaljplanlegginga. Slik er det td gjort ift Områdeplan Sæbø. **Detaljeringsgrad** vil vere eit relevant spørsmål òg i denne saken..

Pr i dag har me berre ein områdeplan i kommunen, **R153 Områdeplan Sæbø**, som gjeld bustadområda på oppsida av Burmavegen.

Kvifor krav om områdeplan her?

Krav om områdeplan er nedfelt i kommuneplanens arealdel, vedtatt 2019. Årsaken til at det er gjort slik er at kommuneplanen er ein meir grovmaska oversiktsplan; der ein ikkje har kapasitet til å gå ned i detaljane iutbyggingsmönsteret. Eigarar/heimelshaverar i planområdet vil nå vere rettsleg part, og har krav på meir konkret informasjon og medverknad undervegs i planarbeidet. Områdeplanen er i juridisk form ein reguleringsplan, som gir grunnlag for eventuell ekspropriasjon og konkrete tiltak.

Økonomiske konsekvensar

Kommunen må kjøpa ekstern konsulenthjelp til dette arbeidet, noko som vil kosta pengar. Ein slik plan må utarbeidast av fagkyndig planfirma, og det må òg gjerast risiko-utgreiingar jf lovens krav. I budsjettet er det avsett 500 000 til områdeplanarbeidet. Tilkomst til Burmavegen (for å få utløyst framtidig/planlagd bustadutvikling) inngår innanfor planavgrensinga, herunder eventuelle bruløysingar over Hjelmelandsåna. Tilkomstløysingar må prosjekterast/planleggjast parallelle med dette planarbeidet, og det er budsjettert 300 000 til slik utgreiing. Flaumanalyser er aktuelle i den samanheng; og det er allereie gjort ein del utgreiingar av tema; men må moglegvis supplerast. Det er elles aktuelt å undersøkje aktuelle eksterne finansieringskjelder, td statlege og/eller regionale midlar, td flaumsikring, tettstadsutvikling.

I sentrum er det mykje kommunalt areal, og korleis ein forvaltar dette offentlege arealet, vil også vera viktig for kommuneøkonomien framover. Viss ein klarer å leggja til rette for vidare næringsutvikling i sentrum, og medverka til at det vert ein enda trivelegare stad å opphalda seg, så vil det òg verke positivt på kommuneøkonomien og kommunen sin attraktivitet og omdømme.

Gjeldande planar, retningsliner og vedtak

Føringar som ligg i nyleg vedteken kommuneplan 2019 er sentrale for denne områdeplanen. Området Hjelmeland sentrum var sentralt tema både i samfunnsdelen og arealdelen.

Her følgjer relevant utdrag frå gjeldande planar, som er førande for dette planarbeidet:

Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 02.10.19 sak 44/19:

Tettstadsutvikling er prioritert opp som eitt av tre hovudsatsingsområde i samfunnsdelen, kap 4.3, og er framheva med eigne kapittel i samfunnsdelen,
kap 5.3.5 og kap 5.3.6 Hjelmeland sentrum:

Slik gjer me det:

- utvikla kommunesenteret vidare med viktige fellesfunksjonar, og skal framstå som ein attraktiv tettstad godt tilrettelagt for buande og besökjande.
- leggja til rette for utvikling av bustader og næringsliv, herunder særleg forretning, handverk og reiseliv
- profilera produkt frå heile Hjelmeland kommune i sentrum, og gjera det til ein del av identiteten (frukt og laks, jærstol, naturstein mv)
- Hjelmelandsvågen skal vere knutepunkt og startpunkt for turar ut i nærmiljø, på fjorden og i heia. Samarbeid



HJELMELAND KOMMUNE

med SVR, turistforening, friluftsråd og andre aktuelle partar

- utvikla av kundesenter/bibliotek som møteplass og turistinformasjon
- etablera ny leikeplass i sentrum tilgjengeleg for alle, helst med ein tydeleg Hjelmelandsprofil, jfr m.a. KAP-rapport
- følgja opp kommuneplanen fortløpende med nødvendig reguleringsarbeid. Dette gjeld særleg områdeplan for sentrum og detaljplan for gangveg langs sjøen.
- gjere sentrum attraktivt for barn-og unge td ved å følgje opp Barnetråkk-registreringa systematisk
- utarbeide ein overordna plan/skisse for attraktive grønstrukturar og opphaldsområde i Hjelmelandsvågen, særskilt på kommunal eigedom
- I det vidare arbeidet med å realisera kommuneplanen, skal ein aktivt invitera og involvera ungdommane i å skissera og gje innspel til korleis sentrum kan bli endå meir attraktivt. Ungdomsrådet og Barn og unges kommunestyre er naturlege høyringspartar, men ein kan òg tenka andre arenaer for medverknad.

Bindledd:

- Bindledd på langs og tvers skal styrkast : dvs sjøpromenade mellom Vågen og Sande, og mellom denne og fylkesvegen/skuleområdet.
- Miljøfremjande tiltak langs fylkesveg og sjøpromenade med bindledd skal prioriterast; som td betre forholda for gåande og syklande, og få på plass medviten og samanhengjande visuell profil.
- leggja til rette for trafikktrygg sykkelforbindelse mellom Nordbygda og skuleområdet via sjøpromenaden, jj arealdel
- reopna gjennomgang til/frå den gamle trehusbebyggelsen gjennom/rundt dagens bygdemuseum i Vågahuset. Etablira trapp mellom gangbrua og fylkesvegen.
- Markering og etablering av viktige møtepunkt, jfr KAP/MAD-rapport 2019 Temakart Møtepunkt
- bruke belysning som medvite verkty for å skape identitet og samanheng , jj Zeniskrapport om dette: Prioritera utvendig belysning av Spinneriet som fyrste tiltak. Barnetråkkregistrering: skuleveg Tuntlandsvegen
- utvikla området rundt elva og opp til Steinslandsvatnet til ein aktiv del av tettstaden.
- betre bruforbindelse over elva mot Nordbygda
- meir belysning på gangfelt, og gatebelysning lengre om nettene
- fleire boss-spann der folk ferdast

Det grøne skiftet og grøn energi

- leggja til rette for det grøne skiftet, som etablering av sykkelstativ (elsykkel og andre typer sykkel), ladepunkt, og utvikling av «Hydrogenbygda»
- leggja til rette for miljøvenleg internttransport i og ut av sentrum.
- forsök med utleigeordningar for sykkel eller linande utsleppsfree transportordningar
- få på plass ny trafostasjon ved fornying av elforsyning
- få på plass tilfredstillande digital infrastruktur
- ta vare på og utvikla eksisterande friluftsområde i Sandebukta
- utvikla ein samla parkeringsstrategi ved m.a å unngå nye store parkeringsflater på bakkenivå
- leggja til rette for at bussruta skal ha Vågenområdet som utgangspunkt også i framtida.

Kulturtiltak og breitt samarbeid

- halda fast på samarbeidet mellom næringsliv, det friviljuge og det offentlege. Vidareføra Vågen360-tenkinga med faste møtepunkt mellom næringsliv, kommune og frivillig sektor
- leggje særleg til rette for jamnleg bruk av sentrum til kulturarrangement ute/inne, jj Frukt og laks, tenning av julegran, sankefestival, fotballturnering, epaledag mv. Dette skal skje i samarbeid med næringsliv og frivillig sektor.
- kommunale fellesinstitusjonar som ungdomsskule, idrettshall, kulturskule, helsehus og administrasjonsbygg, har eit særleg ansvar for å leggja til rette for heile kommunen
- oppgradera kjøkkenfunksjon i Spinneri og «Grøne rommet» for å leggja til rette for meirbruk 24 - byggja opp om eksisterande kulturarr og leggja til rette for auka opplevingsverdi



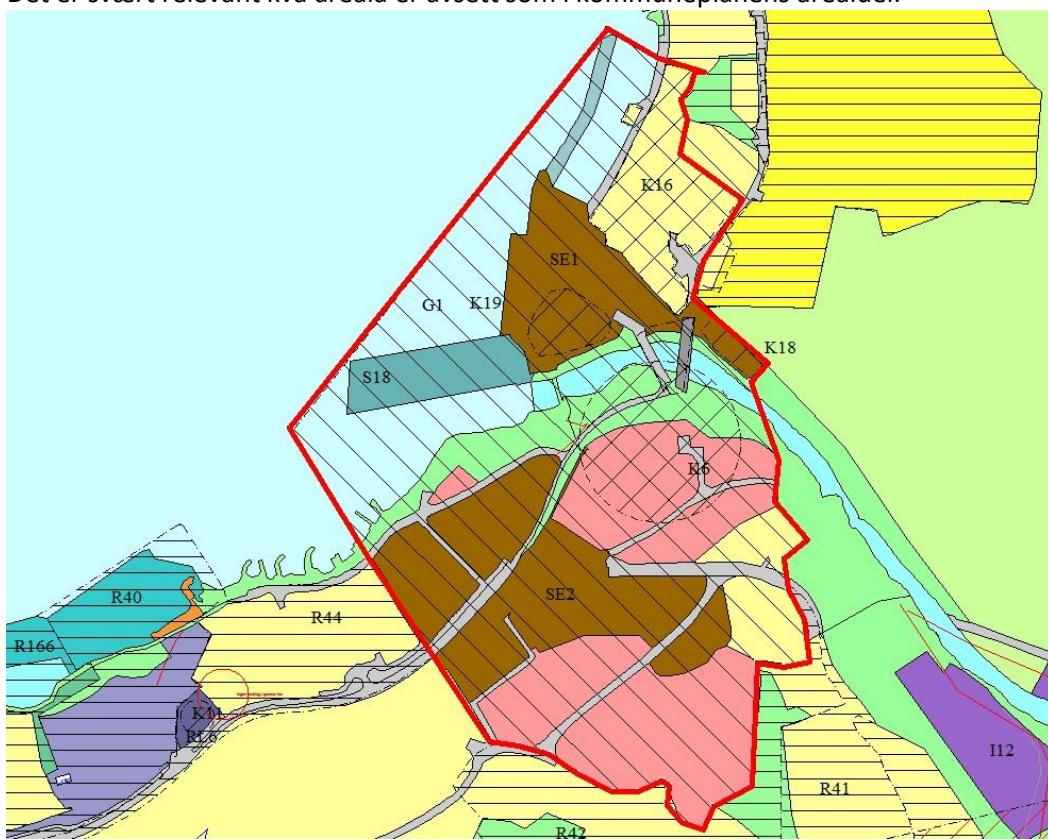
HJELMELAND
KOMMUNE

Tilrettelegging for besøkande

- utvikla ein reiselivsstrategi . Aktiv bruk av natur og kulturarv til å skapa interessant opplevingar.
 - tilrettelegging av Hjelmelandsvågen som utgangspunkt for turar på Jøsenfjorden
 - markere portalen til Hjelmeland ved rundkøyringa Sande tydelegare, og skape ledetrådar langs fylkesvegen innover mot Vågen. Innby reisande til å få lyst til å svinge av mot sentrum.
 - medverka til at det skjer noko nytt og positivt kvart år (privat og eller offentleg regi) - skape markant selfie-punkt i Hjelmelandsvågen anten ved Jærstolen eller anna stilisert kunstprosjekt, som td belyst stort leike-eple el.I Tips: Zenisk-rapport
 - leggja meir til rette for utlån av utstyr til friluftsliv. Sykkelparkering under tak.
 - vurdera nytt toalettanlegg
 - vurdera tilrettelegging for badeanlegg ute (sjø/ferskvatn

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 02.10.2019:

Det er svært relevant kva areala er avsett som i kommuneplanens arealdel:



G1= omsynssone gjennomføringssone

= skrå skravur i plankartet, krav om felles plan, med følgjande føresegn:

§ 38 For areal som inngår i gjennomføringsonenene G er det krav om felles reguleringsplan for fleire



HJELMELAND
KOMMUNE

eigedommar og fleire formål etter retningslinjene som framgår for det enkelte område.

Retningslinje:

For alt areal som inngår i gjennomføringssone felles plan skal det utarbeidast områdeplan jf pbl 12-2.

Planen omfattar sentrumsformåla SE1 og SE2 med omkringliggjande formål. Det er primært SE1 og SE2 med tilhøyrande samanhengar og grønstruktur som skal planavklarast, men samstundes skal ein vurdere ytterlegare planbehov for tilgrensande område nært inntil som bevaringsområdet i Vågen, Spinneriet, kyrkje/gravplass/bedehus, samt området helsehus/omsorgssenter.

Mellan kaien i sentrumsområdet SE1 og småbåthamn S20 skal det vurderast mogleg utfylling i sjø, med m.a. moglegheit for kai på begge sider av småbåthamna. Det kan vurderast ein enkel bryggekant for allmenta i elvesona på austsida av Hjelmelandsåna. For den del av fylkesvegen som går gjennom dette området skal det i områdeplanen vurderast byggegrenser nærmere vegen for å oppnå tettare bygningsstruktur/meir sentrumspreg. Det skal òg vurdast miljøfremjande tiltak som beplantning, breiare gangareal, fartsdempande tiltak o.a. som visuelt og trafikkmessig er med på å framheve området sitt sentrumspreg.

Arealeffektiv parkeringsstrategi skal vere del av områdeplanen: målet for denne er å samordne/samle og strukturere parkeringa, vurdere parkering som integrert del av bygg og legge betre til rette for gåande/syklande i sentrumskjernen + miljøgate med breiare g/s-felt, markering av viktige krysningspunkt og tverrforbindelsar, samt definert markering av innfallsport ved innkjøring Sande. Prioritering av trafikktryggleikstiltak jf fylkesvegen som skuleveg. Tillate tettare utbygging inn mot vegen på definerte stader som td v/Spar og ved hotellet, jf føringar gitt i Temakart Miljøgate. Det skal utarbeidast eigen «gateromsplan» for tiltaka.

Utfyllande ROS-vurdering skal utarbeidast, særskilt for tiltaka i sjø, og vurdering av stormflo/havnivåstigning og flaum.

Sjå elles føringar for dei enkelte delområda som inngår:

SE1 og SE 2= Sentrumsområde brun farge i plankartet, med følgjande føresegn:

§ 17 : I sentrumsområda er det tillate å kombinere formåla forretning, kultur, tenesteyting og kontor med bustad. Bustadeininga skal etablerast i plan over 1.etasje då nedre plan skal nyttast til kunderetta formål. Nytt, reint bustadformål er ikkje tillate.



HJELMELAND
Kommune

Og retningslinjer :

Feltnr	Stad	Tiltak	Retningslinjer
SE1	Vågen v/ kommun ehuset	Sentrumsfunksjonar som td handel,kultur, kafè og andre kunderetta formål	<p>Inngår som del av omsynssone gjennomføringssone med krav om samla områdeplan saman med sentrumsformål SE2 inkl koplingane mellom dei to sentrumsområda + tilgrensande areal, sjå nærare retningslinjer for G1 i kap 7.3.</p> <p>Området skal innehalde kunderetta formål på bakkeplan, som td detaljhandel, kafear, samt kultur, tenesteyting -og almennretta formål, Bustadformål er tillate i etasje over terrengnivå . I sentrumsområdet skal omsynet til barn/unge ivaretakast, og området skal utviklast med respekt for stadidentiteten og kulturarven som Vågen representerer. Det skal vurderast utfylling mellom eksisterande kai og småbåthamna i sør.</p> <p>Kjøreveg til Nordbygdvegen og kaien skal oppretthaldast. Det skal tilretteleggjast attraktive uterom/torg/park/leikeareal td bak kommunehuset, og grøne forbindelsar mellom andre attraktive uteom og S2 . Parkeringsstrategi skal inngå som del av områdeplanen, og ein skal unngå nye store parkeringsflater på bakkenivå</p> <p>Krav om nærmere ROS-analyse i områdeplanen, herunder vurdering av faren for stormflo/havnviåstigning Bevaringsområdet i reguléringsplan R38 Åna- Svartaberget skal oppretthaldast.</p>



SE2	Vågen v/SPAR og banken	<p>Sentrumsfunksjonar som td handel,kultur, kafè og andre kunderetta formål</p> <p>Inngår som del av omsynssone gjennomføringssone med krav om samla områdeplan saman med sentrumsformål SE1 inkl koplingane mellom dei to sentrumsområda + tilgrensande areal; sjå nærmere retningslinjer for G1 i kap 7.3.</p> <p>Området skal kunne fortettast med konsentrert detaljhandel/ forretning/ kundebasert næring på bakkeplan ut mot fylkesveg. Bustadformål er tillate i etasje over terrengnivå . I denne del av sentrum ønskjer ein tett bygningstruktur med utbygging tettare mot fylkesvegen.</p> <p>Parkeringsstrategi skal inngå som del av områdeplanen og ein skal unngå nye store parkeringsflater på bakkenivå. Krav om å samle parkering bak kunderetta fasadar og/eller inn i terrenget.</p> <p>I den del av gjeldande reguleringsplan R41 som er regulert til forretning (i Spar- og bankområdet) kan forretningstiltak etablerast utan krav om områdeplan, dersom ein bygg tettare mot fylkesvegen, løysar parkering i bakkant og at utbygginga elles er i tråd med målsetningane i samfunnsdelen kap 1 for sentrum.</p> <p>Østlige del av Prestegardshagen skal frihaldast/regulerast som park; integraras som del av kopling/tverrforbindelsen til S1 Vågen og som viktig landskapsestetisk element ift kyrkja</p>
-----	------------------------	---

Bustadformål gul farge i plankartet.

Inngår i eldre reguleringsplanar med følgjande retningslinjer:



**HJELMELAND
KOMMUNE**

PLAN ID	GNR	PLANNAMN	STATUS OG VURDERING	RETNINGSLINJE
R38	58/	Åno Svarterberget, Hjelmeland	Stort sett ferdig utbygd. Litt fortettingspotensiale	Reguleringsplan vidareførast for alt areal nord for bevaringsområdet. Bevaringsområdet i sør nærmest Vågen inngår i gjennom-føringszone for felles plan G1 gjennom planprogram for områdeplanen skal ein vurdere behov for evt endringar og/eller presiseringar av gjeldande plan for bustadområdet, sjå òg tab i kap 7.6 og føringar for områdeplan i kap 7.4. Fortetting er ønskeleg i områda nord for bevaringsområdet, men må behandlast som reguleringsendring.

Tenesteyting rødleg farge i plankart:

-Hjelmeland kyrkje og bedehus: Inngår i gjennomføringssone G1 med krav om felles områdeplan med sentrumsformålet. I områdeplanen skal ein vurdere om det eventuelt er behov for endringar av gjeldande reguleringsplanstatus.

-Spinneriet Forsamlingshus : Forsamlingslokale, Utstillingslokale, kulturhus, konsert/kafè mm Inngår i reguleringsplan R37 Burmavegen + inngår i sentrumsformål S1 herunder krav om felles plan G1, jf kap 7.3

-Gravplass ved kyrkja:

Hjelmeland

Ligg i tilknyting til Hjelmeland kyrkje og inngår i tenesteyting jf kap 1.5., og er regulert. Arealet inngår i omsynssone gjennomføringssone krav om felles områdeplan med sentrum. Ev framtidige behov for utviding og/eller anna endringsbehov skal avklarast gjennom planprogram til områdeplan G1. Dersom det ikkje er endringsbehov vil reguleringsplan R41 framleis gjelde.

Småbåthamn S18 blå farge i plankartet, med retningslinje:



**HJELMELAND
KOMMUNE**

S 18	58/75	Hjelmelandsvågen	Hjelmeland sentrum	Utviding og oppgradering av eksisterande småbåthamn til felles gjestehamn inkl felles bodanlegg med særskilt tilrettelegging for gjesteplasser. Det skal også vurderast mulig utfylling i sjø mellom småbåthamn og eksisterende kai, slik at det kan vere kailinje også på utsida av småbåthamna.
---------	-------	------------------	--------------------	---

Turdrag/Naturområde/Grøntstruktur - grøn farge på plankartet, areal langs sjøen og elva:

GNR/BNR	Stad	RETNINGSLINJE	
59/32 mfl	Prestøyra/Ånå Hjelmeland sentrum	Arealet er viktig fellesareal for sentrumsutvikling og gangforbindelsar. Trapp mellom Vågabrua og fylkesvegen er ønskjeleg. Det kan vurderast ein enkel bryggekant for allmenta i elvesona på austsida av Hjelmelandsåna. Eventuelt avgrensa naustutbygging i definert spesialområde i regulert område i R44 skal skje gjennom reguleringsendring.	
GNR/BNR	Stad	Bygd	RETNINGSLINJE
59/1 mfl	Hjelmelandsåna Elvesona frå Vågabrua til Osa bru	Hjelmeland	Elva med tilhøyrande randsone skal haldast fri for utbygging.

Omsynssone Kulturminneområde markert med skravur og som Knr i plankartet:

- K16 Gamle Vågen:** eldste delen av tettstaden, spesialområde bevaring i gjeldande reguleringsplan
- K18 Spinneriet:** gjeld også hytta ved siden av Spinneriet, regulert bevaringsområde i reguleringsplan
- K19 Middelalderkyrkjegard** v/under Kommunehuset, Kulturminne id-4453

Retningslinjer Innanfor områda avmerka som omsynssone kulturminneområde skal nye tiltak særskilt tilpassast dei kulturhistoriske verdiane i området. Større tiltak og naturinngrep skal ikke tillatast innanfor desse områda. Ved byggetiltak nær dei opplista bygga/anlegga skal kulturseksjonen i Rogaland Fylkeskommune høyrast

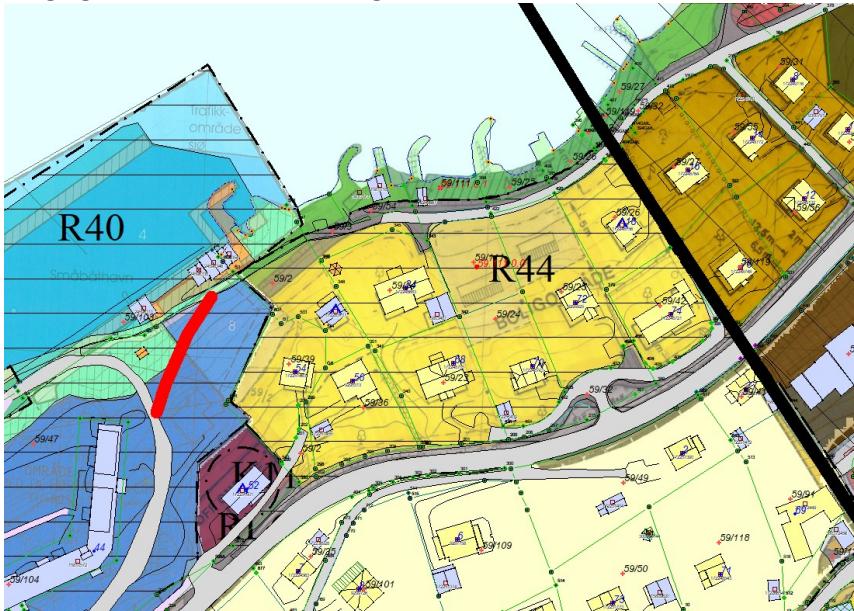
Bindledd i sentrum:

Som det framgår av samfunnsdelen, er bindledd eit viktig ledd i sentrumsutviklinga. I kommuneplanens arealdel blei det vedtatt å legge inn eit nytt bindledd i gangstrukturen; ei kopling mellom gangsti langs sjøen og tilkomst bak hotellet. I kommuneplanens arealdel står det: Reguleringsplan **R40 Hotel Velvære** skal vidareførast, med unntak av ny gangveg bak hotellet ned



HJELMELAND
KOMMUNE

mot ekst gangveg. Gangveg kan etablerast etter planendring av R40. Rådmannen finn det relevant å sjå dette bindeleddet i samanheng med områdeplan for sentrum, og tilrår at det blir varsle planendring av **R40 Hotel Velvære** med siktemål å regulere inn gangvegen, samt oppretthalde mogleighet for reiselivsutviklinga i området.



Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Viser til KU-utgreiingar som blei gjort på kommuneplan-nivå, samt rapportar frå MAD, KAP og LEVA Urban Design. Målet med planarbeidet er betre forholda for desse omsyna, jf vedtekne føringar.

Konsekvensar for barn, unge og folkehelse

Viktige siktemål i planarbeidet er å gjøre sentrum meir attraktivt og trygt for alle aldersgrupper; der barn og unge er særskild trekt fram, jf samfunnsdelen. Bindeledd og tilrettelegging for mjuke trafikkantar samt fokus på grønstruktur og aktivitet/leikeareal blir trekt fram som viktige verkemiddel, noko som er svært relevant iif folkehelsearbeidet. Blanding i arealfunksjonar, fortetting, kortare avstandar og betre parkeringsstrategi er òg viktige verkemiddel. Viser elles til rapportar frå MAD, KAP og LEVA Urban Design, som underbygger same målet. Det vil vere relevant å trekke barn/unge meir aktivt inn i planarbeidet som medaktørar i planarbeidet.

Innkomne uttalar - medverknad

Saka er ikkje sendt på uttale enda. Alle involverte (grunneigarar, næringsdrivande, berørte, aktuelle myndigheter) vil bli varsle skriftleg så snart formannskapet har vedteke å setja i gong planarbeidet. Igongsetting av planarbeidet vil i tillegg bli offentleg kunngjort slik at kven som helst kan meina noko om dette. Sjå elles kommentar iif medverknad i planprosessen i vurderingsdelen nedanfor.

Vurdering og konklusjon

Arbeidet med områdeplan for sentrum er ei kompleks oppgåve, som er vist i faktadel ovanfor. Samstundes er det viktig å koma vidare, og kommunestyret har difor prioritert dette planarbeidet



HJELMELAND KOMMUNE

med oppstart allereie nå i 2020. Korleis ein lukkast med dette arbeidet vil bety mykje for vidare nærings- og bustadutvikling både for tettstaden Hjelmeland, men òg for heile kommunen, jf attraktive lokalsamfunn.

Prosess og medverknad

Det vil vere relevant å prøve å legge til rette for ein best mogleg open og inkluderande planprosess. I alt planarbeid er det viktig å hente inn lokal kunnskap, som ein kan få td gjennom høyring/uttalar/nettinformasjon/folkemøte, jf lovpålagde krav i plan-og bygningsloven. Men det er òg av høg verdi å prøve å strekke det litt lengre; mot forsterkande felleskaps-kjensle og medborgarutvikling; som er viktige steg ift lokalsamfunnsutviklinga. Dette kan ein oppnå ved å auke medverknaden ut over lovrens krav, og prøve å få fram òg dei «tause stemmene». Dette kan til dømes gjere ved å invitere til meir inkluderande dialog som td konkrete arbeidsgrupper, gjestebod, opne nabolagsmøter, kafèdialog, plansmier, fokus på ulike interessegrupper på tvers av alder, involvere barnas kommunestyre oa. I planlegging generelt er det auka fokus på medverknad og «medborgarskap», noko som òg er viktige lokale bidrag ift arbeidet med å nå bærekraftsmåla. Her er rådmannen open for forslag til korleis ein kan engasjere innbyggjarane på ein meir open/inkluderande måte.

Ein viser forøvrig til medverknadprosess under kommuneplanbehandlinga og Vågen360-prosjektet, som var steg i rett retning ift ei meir aktiv og inkluderande deltaking i lokalsamfunnsutviklinga. Det er òg viktig å ta med seg dei erfaringane kommunen fekk som pilot-kommune for tettstadsutvikling, og den dialogen ein der hadde med regionalt nivå. Ikkje minst er det viktig å ta med seg og vidareutvikle eit av satsingsområda i kommuneplanen: «trekant-samarbeidet»; dvs verdien av samarbeidet mellom kommunen, næringslivet og dei frivillige, som er særskilt viktig i slike planprosessar.

Detaljeringsgrad:

Områdeplanen er altså ein type juridisk bindande reguleringsplan; som både kan gi rom for konkrete byggetiltak, eller som kun gir føringar for neste detaljplan.

Innafor planområdet Hjelmeland sentrum er det ulike utfordringar og forventningar, og nokre tiltak kan det haste med å få utvikle, medan andre er meir langsiktige (og treng meir detaljavklaring) Rådmannen vil difor tilrå at ein vurderer begge deler innanfor planområdet; dvs at enkelte definerte delar av sentrum kan definerast så klart i detalj; at det gir grunnlag for konkrete byggeløyver; td sentrumsområdet SE2 ved fylkesvegen – eit område definert for kombinerte formål næring/forretning/bustad/kultur. Og vidare: at andre område kan definerast slik at det gir føringar for ein påfølgjande detaljreguleringsplan; som td områder ved kai/hamn/sjø som krev meir konkrete utgreiingar.

I dei områda der ein går innfor konkret detaljavklaring må ein gje føresegner for td utbyggingstype, utbyggingsrekkefølgje, høgde, volum, rekkefølgjekrav, som dermed gir rom for konkret bygging.

For å **gjennomføra planarbeidet** vil det vera behov for ekstern hjelp. Dette gjeld både til det reint plantekniske og juridiske, til å utgreia risiko og sårbarheit, og til å få ei best mogleg involvering. Framdrift i planarbeidet er vanskeleg å tidfeste, men slik ein tolkar politiske vedtak vil planarbeidet har relativt høg prioriteringsgrad framover. Men medverknad, utgreiing og prosess tar tid, og slikt planarbeid tar minst eitt år. Ettersom områdeplanen blir ei direkte oppfølging av kommuneplanens areal-og samfunnsdel, og blir utarbeidd i tråd med formål og føringar vedtatt der, ser ein ikkje behov



HJELMELAND
Kommune

for planprogram og KU.

Å binda saman skule og sentrumsområdet, er også noko som har prioritet. Dette for at mjuke trafikantar, både gåande og syklistar, kan ta seg fram på ein trygg måte. Ein vil difor forsøke å leggje opp til parallel prosess ift endring av reguleringsplan R40 Hotel Velvære.