



PLANSKILDING

R179 Områdeplan Hjelmeland sentrum



HJELMELAND KOMMUNE

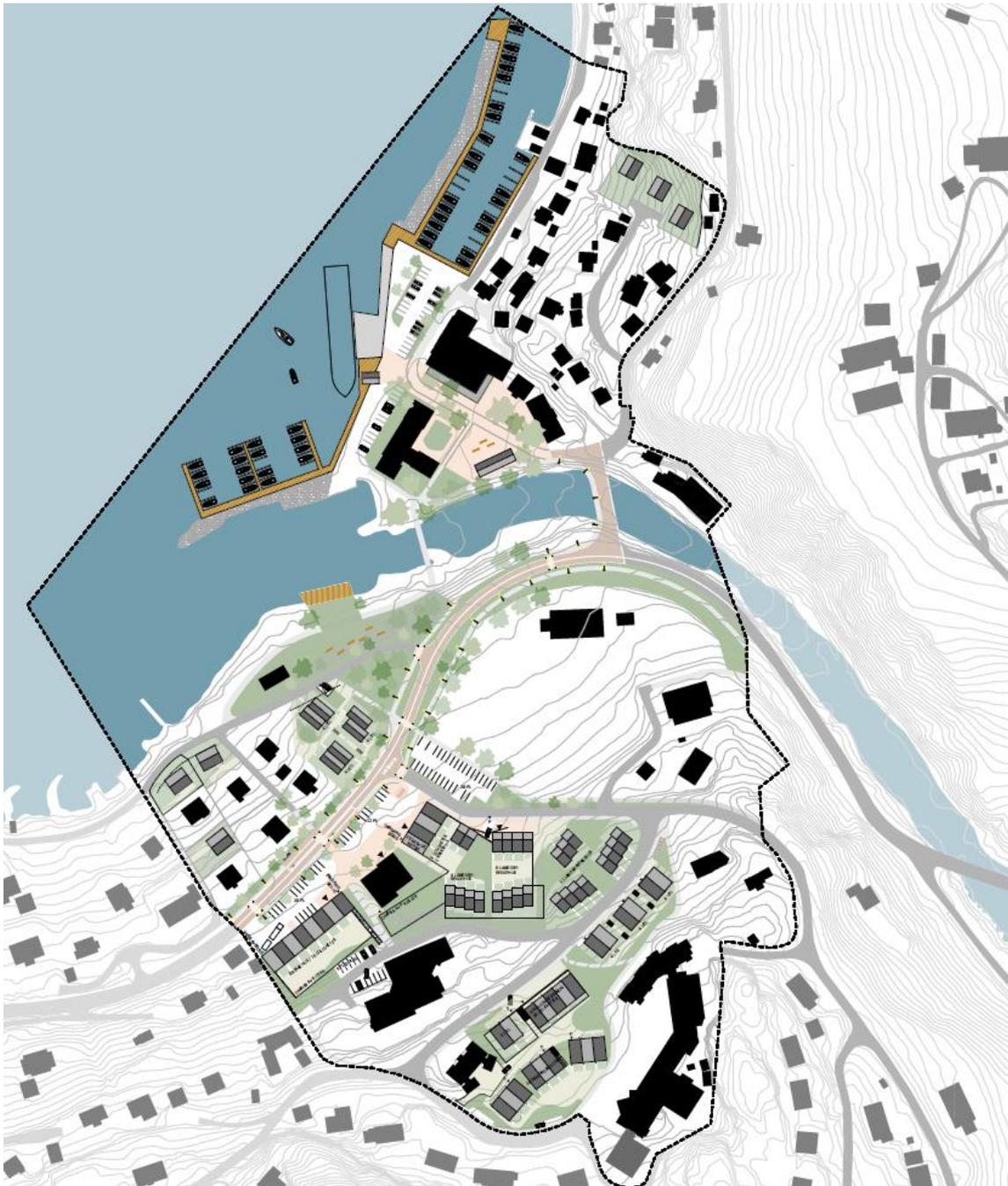
Vedtatt av Hjelmeland kommunestyre 02.11.22, 54/22 og 22.02.23, 11/23

Innhald

1	Samandrag	s. 3
2	Bakgrunn	s. 6
3	Planprosess	s. 10
4	Planstatus og rammer	s. 11
5	Skildring av planområdet, eksisterande forhold	s. 14
6	Skildring av planforslag	S. 30
7	Verknader av planforslaget	s. 36
8	Innkomne innspel med kommentarar	s. 41

1 Samandrag

Hjelmeland kommune har i lengre tid arbeidd med fortetting og utvikling av tettstaden Hjelmeland gjennom prosjekt Vågen360. Det er gjort fleire studiar og i kommuneplanens arealdel er sentrumsområdet peika ut til å ligge ved kyrkja, avgrensa til eksisterande butikk, bank og helsefunksjonar i øvre del og kommunehus, Spinneriet og delar av Nordbygda i nedre del, Hjelmelandsvågen. På grunnlag av vedtak 80/20 i formannskapet blei arbeid med områdeplanen for Hjelmeland sentrum sett i gong.



Illustrasjonsplan: Fortetting av tettstaden, med oppgradering av uteromma

Planen er utarbeidd av Hjelmeland kommune med bistand frå KAP – Kontor for Arkitektur og Plan. Det har vore ein planprosess med fleire møte med innbyggjarar, interessegrupper, offentlege myndigheiter og eigarinteresser.

Planen er utforma slik at den skal bidra til å oppnå måla i statlege og regionale føringar og planar for tettstadsutvikling. I utforminga er det òg lagt vekt på å vidareutvikla staden sin identitet i både bygg og uterom. Samstundes er omsyn til kyrkja som kulturminne og naturinteressene knytt til elva ivareteke.

Planen har to tyngdepunkt

Nedre sentrum i Vågen, med kommunehus, Vågahuset, Spinneriet og del av Nordbygda. Her er fokus på å gjere uterom attraktive, og utbygging er avgrensa til mindre bygg som kan bidra til det, pluss mindre bustadfortetting i nord

Øvre sentrum på sørsida av elva, ved eksisterande butikk og bank. Her legg planen opp til ei relativt stor utviding av handels- og serviceareal i nye bygg knytt til eit stort nytt torg. Her er òg rom for arbeidsplassar og sentrumsbustader i etasjane over torgnivå. Områda som grensar inn mot dette er sett av til bustader, både leilegheiter og rekkehus i bygg som tar opp landsbyskalaen.



To tyngdepunkt: Nedre sentrum med kommunehus og torg. Øvre sentrum med butikkar, service og bustader

Arealbruk

Planen opnar for om lag 10 000m² butikk- og næringsføremål, og mellom 80 og 120 nye bustader. Butikk- og næringsføremålet ligg i hovudsak i øvre del av sentrum - i dei delfelta som er foreslått som Sentrumsføremål. I tillegg er det nokre delfelt i Vågen som også er Sentrumsformål.

Samla Sentrumsformål er:

- S1 Vågahuset	3 000 m2	
- S2 Mallinstova		Eksisterande hus inngår
- S3 Posthuset	750 m2	
- S4 Spinneristova		Eksisterande hus inngår
- S5 Øvre torg A	3 000 m2	
- S6 Banken	1 000 m2	
- S7 Øvre torg B	1 800 m2	
- S8 Øvre torg C	2 100 m2	
- <u>S9 Bankbygg 2</u>	<u>2 000 m2</u>	
	13 605 m2	

Plandokument

Plansaka består av følgjande dokument:

- 00 Planoppdrag jf Formannskapsvedtak
- 01 Planskildring
 - 01.1 Merknadar ved oppstart
 - 01.2 Stadanalyse og planprinsipp
 - 01.3 Illustrasjonsplan
 - 01.4 Miljøgate
- 02 Plankart
- 03 Føresegner
- 04 ROS-analyse
 - 04.1 Flaumrapport, Sweco
 - 04.2 Geoteknisk rapport, Procon
 - 04.3 Notat grunnforhold og utbygging, Procon
 - 04.4 Skredanalyse frå kommuneplanen, Norconsult
- 05 VA Rammeplan
- 06 Trafikkvurdering
- 07 Parkeringsstrategi
- 08 Andre relevante vedtak og utgreiingar (bakgrunnsdokument, ikkje vedlagt)
 - 2016 Regionalplan for areal og transportplanlegging i Ryfylke , sjå opplisting planskildring
 - 2017 Statusrapport involvering mv, Leva Urban Design

2018 Mulighetsstudie, KAP
2018 Mulighetsstudie, MAD
2018 Namnsetting gangveggar i sentrum - møtebok
2018 Namnsetting gangveggar i sentrum – kartdel
2018 Rapport etter arbeidsverkstad, Leva og MAD
2018 Rapport/kart uteområde elveosen, KAP og MAD
2019 Hjelmeland vinterlys, Zenisk
2019 Innspill til kommuneplanen, KAP og MAD
2020 Forenkla planprogram, vedlegg til oppstartsvarselet
1995 Stadanalyse, ARK 117
2017/19 Barnetråkkregistrering

2 Bakgrunn

2.1 Formål med planen

Mål for planarbeidet er å leggja til rette for attraktiv og framtidsretta utvikling og fortetting av kommunesenteret i tettstaden Hjelmeland.

2.2 Forslagsstillar/tiltakshavar, plankonsulent, eigarforhold

Forslagsstillar er Hjelmeland kommune. Plankonsulent er arkitektfirma KAP as v/Henrik Lundberg.

Kommunen sjølv er ein stor eigar i planområdet, og viktige kommunale funksjonar i planområdet. Andre større eigaraktørar er kyrkja, banken, forretningsdrivande, bustadeigarar og Rogaland fylkeskommune (fylkesveg og fiskerihamn).

2.3 Tidlegare vedtak relevante for saka

Planarbeidet er bestilt i oppstartsvedtak i formannskapssak 80/20, sjå vedlegg 00.

Planarbeidet er òg nedfelt i Kommuneplanens areal- og samfunnsdel for Hjelmeland sentrum, jf kommunestyresak 47/19 og Planstrategi for Hjelmeland, jf kommunestyresak 51/20.

R179 Områdeplan for Hjelmeland sentrum er for øvrig eit resultat av eit mangeårig arbeid med sentrum. Formannskapet vedtok 6.12.16, sak 143/16 rammer og hovudliner for arbeid med eit sentrumsprosjekt kalla Vågen360. Dette vart følgt opp med søknad til Fylkeskommunen om å bli «tettstadspilot», og søknad om økonomisk stønad til utviklingsprosjekt. Det vart gjennomført omfattande involveringsarbeid som starta opp med «kuppet» av kommunehuset i mai 2017. Dette vart følgt opp med moglegheitstudie vinteren 2017/2018. I juni 2018 vedtok kommunestyret i sak 45/18 utviklingsretning for Hjelmeland sentrum.

Dette vedtaket vart vidareført inn i arbeidet med revisjon av kommuneplanen. Kommuneplanen vart vedteke i to omgangar; eit vedtak våren 2019 for kommunen elles, og eit vedtak hausten 2019 for Hjelmeland sentrum, både samfunnsdel og arealdel. Kommuneplanen følgde i grove trekk opp prinsippa frå formannskapsvedtaket i juni 2018 og pågåande prosjektarbeid Vågen 360

Kommunestyrevedtak 47/19, 02.10.2019 Kommuneplan for Hjelmeland sentrum:

Kommuneplanen sin samfunnsdel er det nedfelt eit eige kapitel om prinsipp kring utvikling av kommunesenteret. Mykje av dette gir føringar for områdeplanarbeidet, og ein god del er òg følgd opp på anna vis. **Utdrag frå kap 5.3.6**

Slik gjer me det:

- utvikla kommunesenteret vidare med viktige fellesfunksjonar, og skal framstå som ein attraktiv tettstad godt tilrettelagt for buande og besøkjande.
- 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 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 fortløpande 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.

Bindeledd:

- Bindeledd 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 bindeledd skal prioriterast; som td betre forholda for gåande og syklende, og få på plass medviten og samanhengande visuell profil.
- leggja til rette for trafikktrygg sykkelforbindelse mellom Nordbygda og skuleområdet via sjøpromenaden, jf arealdel - reopna gjennomgang til/frå den gamle trehusbygga gjennom/rundt dagens bygdemuseum i Vågahuset.
- Etablera 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 , jf 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-spenn der folk ferdast*

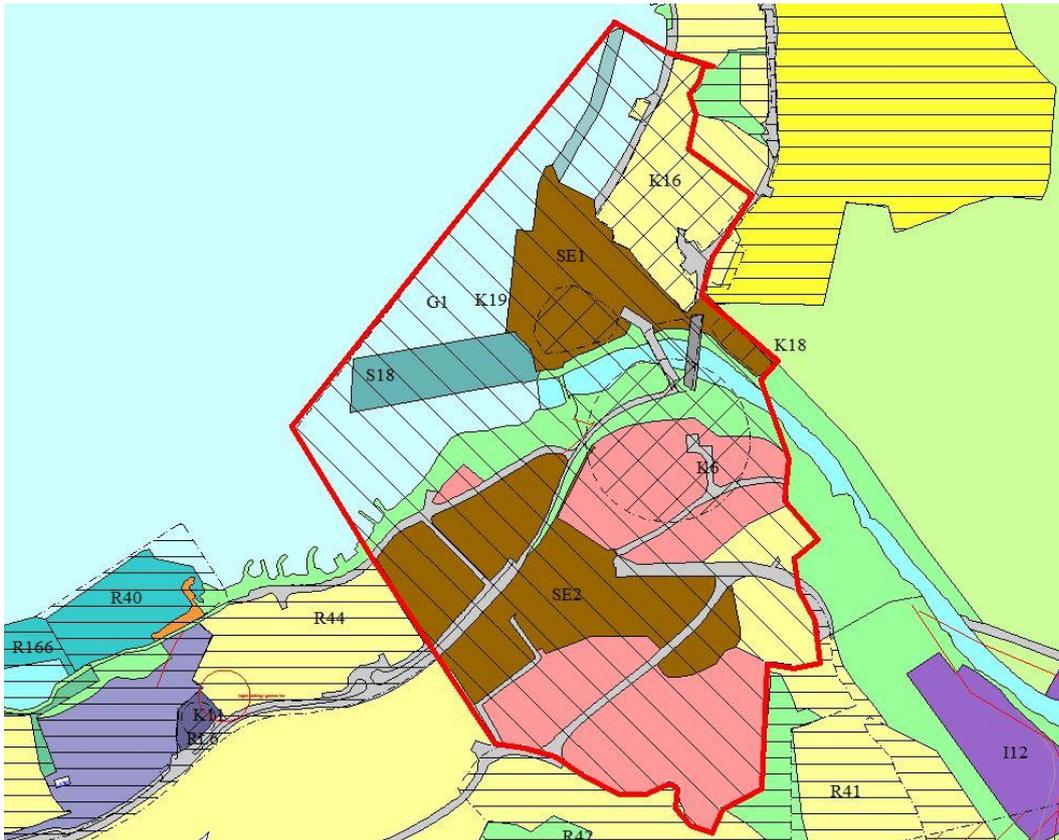
Det grønne skiftet og grøn energi :

- *leggja til rette for det grønne skiftet, som etablering av sykkelstativ (elsykel og andre typer sykkel), ladepunkt, og utvikling av «Hydrogenbygda» - leggja til rette for miljøvenleg intertransport i og ut av sentrum.*
- *forsøk med utleigeordningar for sykkel eller linande utsleppsfrie 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 frivillige 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, jf Frukt og laks, tenning av julegran, sankefestival, fotballturnering, epledag 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 «Grønne rommet» for å leggja til rette for meirbruk*
- *byggja opp om eksisterande kulturarv og leggja til rette for auka opplevingsverdi*

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 rundkjøringa 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)*

Kommuneplanen sin arealdel vedtatt 2019: blei lagt inn eit område G1 – gjennomføringszone med krav om samla områdeplan. Formåla i kommuneplanens arealdel innanfor området er : sentrumsformål, allmennyttig formål, småbåthamn, bustad, grønstruktur og vegformål.



Utsnitt frå kommuneplanens arealdel Hjelmeland sentrum: G1= omsynssone gjennomføringszone = skrå skravur i plankartet, krav om felles plan,

Føresegn § 38 i kommuneplanens arealdel:

§ 38 For areal som inngår i gjennomføringssonene G1 er det krav om felles reguleringsplan for fleire eigedommar og fleire formål etter retningslinjene som framgår for det enkelte område.

Retningslinje i kommuneplanen for G1 gjennomføringszone:

For alt areal som inngår i gjennomføringszone 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.

Mellom 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 Hjelmelandsånå.

For den del av fylkesvegen som går gjennom dette området skal det i områdeplanen vurderast byggegrensar nærare vegen for å oppnå tettare bygningsstruktur/meir sentrumspreg. Det skal òg vurderast miljøfremjande tiltak som beplanting, 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 leggje betre til rette for

gåande/syklende i sentrumskjernen + miljøgate med breiare g/s-felt, markering av viktige kryssingspunkt og tverrforbindelsar, samt definert markering av innfallspørt ved innkøyring Sande. Prioritering av trafikktryggleikstiltak jf fylkesvegen som skuleveg.

Tillate tettare utbygging inn mot vegen på definerte stader som td v/Spær 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.

Føringar for det enkelte planformål i kommuneplanens arealdel går forøvrig fram av kommuneplanens arealdel, og er lista opp i oppstartssaken til Formannskapet, sak 80/20.

Kommuneplanens arealdel gjer òg ein del generelle føringar for reguleringsplanarbeid, jf § 1,3,4,5,9 og 10

Formannskapsvedtak, Oppstartsak områdeplan sak 80/20 , vedlegg dokument 00:

Hjelmeland kommune set i gong med følgjande planarbeid:

- R179 Områdeplan for Hjelmeland sentrum med planavgrensing 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

2.4 Utbyggingsavtale

Behov for utbyggingsavtale vil bli vurdert når andre enn kommunen vel å byggja ut.

2.5 Krav om konsekvensutgreiing

Området er konsekvensvurdert i samband med kommuneplanprosessen. Planen er i tråd med gjeldande kommuneplan, og det er såleis ikkje sett krav om eigen KU.

3 Planprosessen

3.1 Medverknad, varsel om oppstart, høyring ev.

Oppstart vart varsla på kommunen si heimeside og i Strandbuen i november 2020, og sendt ut varselbrev til berørte parter, eksterne myndigheiter mm. Det vart gjennomført eit digitalt, ope oppstartsmøte i januar 2021.

Det er i tillegg gjennomført møter med:

- Grupper av grunneigarar: fleire, flest med bank og eigar av butikklokale
- Vågen 360 styringsgruppe
- NVE
- Rogaland fylkeskommune: representantar for fiskerihamn og fylkesveg
- Regionalt planforum: fleire eksterne planmyndigheiter

- Aktørar innan natur og friluftsliv
- Nasjonal Turistveg
- Ungdomsrådet
- Hjelmeland sokneråd

Planen blei lagt ut til **høyring/offentleg ettersyn 14.12.21 – 15.03.2022.**

Det blei avhalde ope folkemøte om planen på Samfunnshuset, med direkte Facebook-sending 07.01.2022, samt diverse informasjon-og dialogmøter samt «open kontordag». Tida etter offentlig ettersyn blei nytta til ytterlegare utgreingar og avklaring motsegner med eksterne planmyndigheiter.

3.2 Planprogram

Det blei laga eit forenkla planprogram som vart sendt ut saman med oppstartsvarselet, jf liste over bakgrunnsdokument

4 Planstatus og rammer

4.1 Overordna planer og retningslinjer

Fylkeskommunale/regionale planer:

- Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke 2017-2030, særleg kap 4.
- Regionalplan for bibliotek 2014-2017
- Regionalplan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei (Heiplanen) 2012
- Nærings og innovasjonsstrategi for Rogaland 2020-
- Fylkesdelplan for universell utforming 2014-2017
- Regionalplan for folkehelse 2013-2017
- Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024
- Regionalplan for inkluderande samfunn 2010-2014
- Regionalplan for klimatilpassing 2020-2050
- Regionalplan for energi og klima 2010-2020
- Regional plan for vassforvaltning 2016-2021

Kommuneplanen samfunnsdel og arealdel

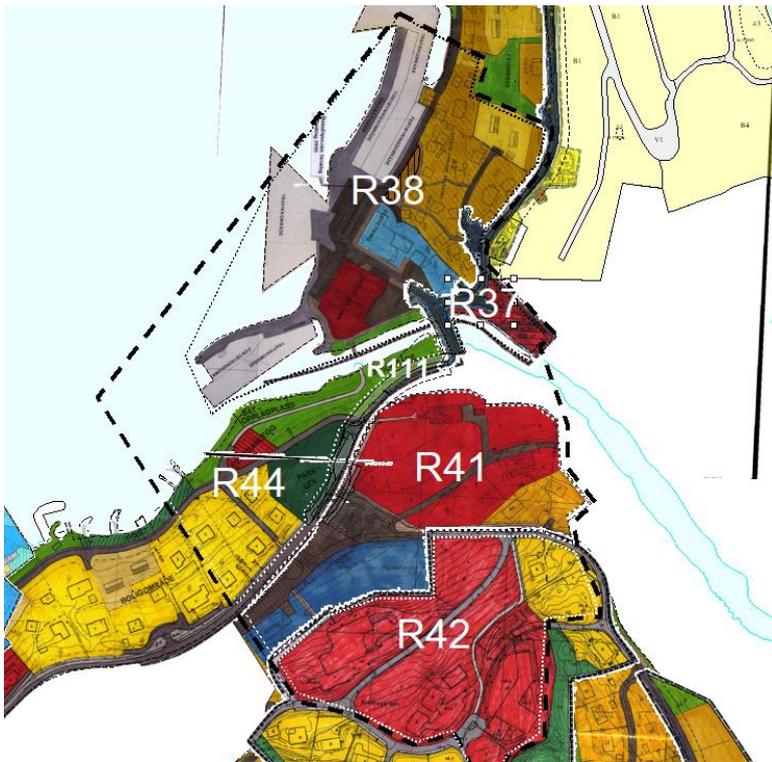
Kommuneplanen vedtatt kommunestyresak 47/19 den 2.10.2019. Samfunnsdelen har eit eige kapitel med mål og strategiar for sentrum, og arealdelen har definert areal G1=gjennomføringszone med krav om områdeplan. Sjå avgrensing og meir omtale i kap 2.3 ovanfor.

4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Planområdet grip inn i delar av fleire eldre reguleringsplanar :

PlanID	Plannamn	Vedtatt	Innhald
R37	Burmavegen	2004	Burmavegen, Vågabrua og Spinneriet
R38	Åna-Svartaberget	1991	Vågen m/kommunehus, Vågahus, bustadområde/bevaring, småbåthamn
R41	Prestegarden1	1977	Kyrkjegarden, kyrkja, bedehuset, bustad, Bankbygg 1 og 2, Spar
R42	Endring av Prestagarden 1	1999	Helsehuset, Omsorgsenteret, bustad
R44	Elveosen-Nøkling	1991	Bustader og friområde langs sjøen.

R111	Vågabrua-Spar	2007	G/S-veg
------	---------------	------	---------



Planstatus: Sentrum er del av flere større reguleringsplanar

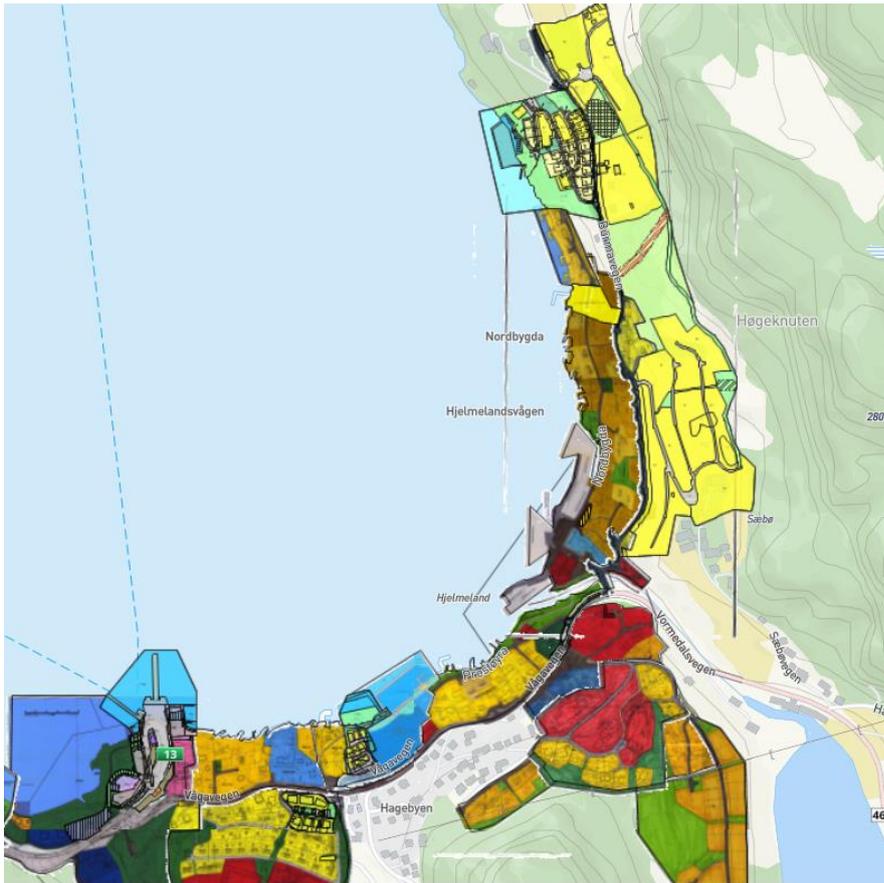
Dei eldre reguleringsplanane gir grunnlag for forvaltning av området, men er på fleire delområde overstyrt av kommuneplanen; td sentrumsformåla. Desse eldre planane er større i omfang.

Det at tettstaden har hatt eit sett av eldre reguleringsplanar medførte at det i planperioden var eit "planvakum" som gjorde forvaltninga og utviklingsmoglegheitene i området utfordrande.

Dei delane av dei eldre reguleringsplanane som inngår i **R179 Områdeplan Hjelmeland sentrum** er nå utgått, og erstatta av denne nye planen.

4.3 Tilgrensande reguleringsplanar

Dei tilgrensande reguleringsplanane er dei same som lista opp ovanfor. Desse eldre reguleringsplanane går altså ut over planavgrensinga til **R179 Områdeplan Hjelmeland sentrum**. Dei delane av eldre reguleringsplanar som ikkje inngår i R179, vil gjelde vidare.



Planstatus: To store planar for bustader nord for sentrum

Andre relevante tilgrensande reguleringsplanar er **R 153 Områdeplan Sæbø-Flåtene** og **R136 Hjelmeland Panorama**. Begge planane er reguleringsplanar for bustadfelt. Desse to planane gir potensiale for +/- 200 nye bustader. Det er altså nord for Hjelmelandsvågen (planområdet) at framtidig busetjing skal finne stad. Dette er relevant og viktig ift planutforminga for sentrumsplanen; td ift funksjonslokalisering og infrastruktur. Utfordringa ift realisering av bustadbygging her er knytt til store investeringar i teknisk infrastruktur veg/vatn/avløp.

Det ligg òg inne moglegheit for fortetting i eksisterande, kringliggjande felt, men òg som utvikling av nye i tettstaden Hjelmeland; td i reguleringsplanane Hamrane/Tuntland, Pundsnes og Solvang.

Det er pr august 2021 varla **planinitiativ for delfelt B1 på Sæbø, gnr 58 bnr 2**; dvs ny detaljreguleringsplan for nytt bustadfelt med tilkomst via Burmavegen, anslagsvis 25-40 nye bustader. Denne reguleringsplanen vil grense direkte mot områdeplan R179, og òg ha tilkomst via køyrebru/Burmaveg i områdeplan R179. Det er planlagt oppgradering av VVA Burmavegen, som òg krev ny regulering.

4.4 Temaplanar

Følgjande kommunale temaplanar er relevant for områdereguleringa:

- Plan for kulturarv 2017-2029, vedteke i kommunestyret 2017
- Strategisk næringsplan, vedteke av kommunestyret 2021
- Frivilligstrategi for Hjelmeland, under revisjon 2021
- Sti og løypeplan for Hjelmeland, under utarbeiding 2021

4.5 Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

- Statlege forventingar "For klima og energiplanlegging og klimatilpassing"
- Statlege planretningslinjer til "Samordnet bustad areal og transportplanlegging"
- Regional planbestemmelse om senterstruktur og handel i Ryfylke
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

5 Skildring av planområdet, eksisterande forhold

5.1 Lokalisering og avgrensing

Planområdet er sentral del av tettstaden Hjelmeland, som er kommunesenteret i Hjelmeland kommune.

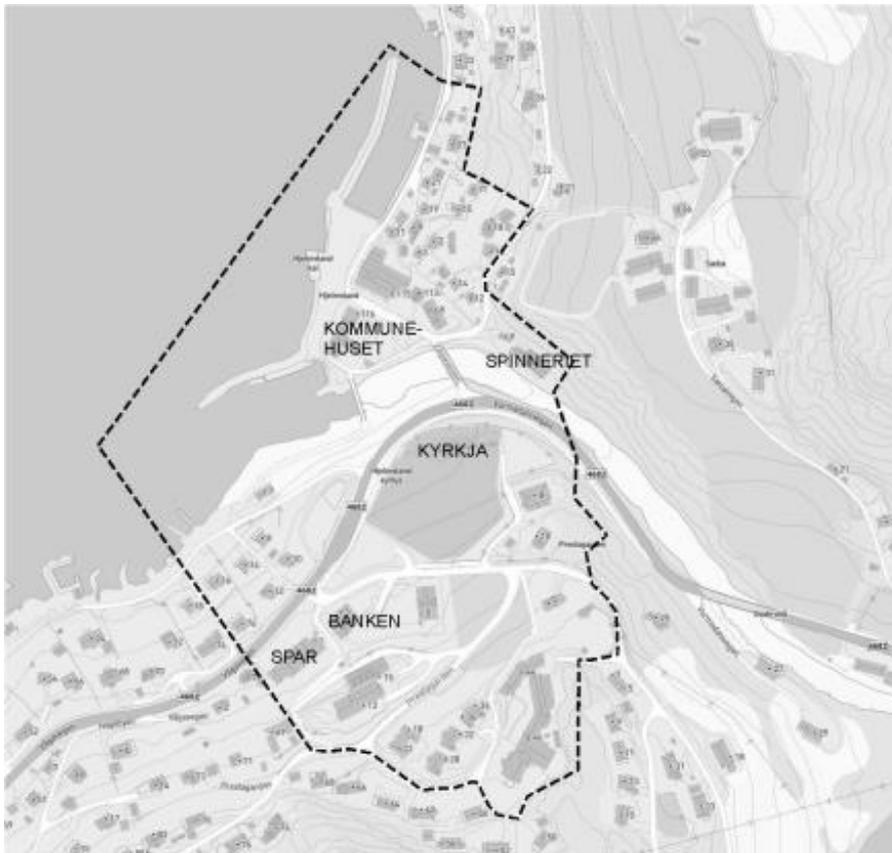


Kommunesenter: Hjelmeland er ein utstrakt kommune med eit hovudsenter



Tettstaden: Frå Sande i vest til Vågen i aust

Tettstaden Hjelmeland har ca 592 innbyggjarar og viktigste funksjonar er samla mellom ferjekaien på Sande i vest, skule/barnehage i sør og butikk/bank/offentleg administrasjon aust i Vågen. Det er i denne austlegaste del at sentrumsformål er lagt inn i kommuneplanen, og der planområdet er.



Planområdet: Med alle dei viktige sentrumsfunksjonane

Planområdet er om lag 133 daa. Fylkesveg 4682 Vormedalsvegen går gjennom planområdet, og Hjelmelandsåna renn òg gjennom. Planområdet grensar mot den vide Ombofjorden i vest og mot bustadområde i nord, sør og aust. Kyrkja/kyrkjegarden ligg sentralt i planområdet. Terrengforskjell samt fylkesvegen og elva gjer at planområdet framstår med to tyngdepunkt; Vågen som nedre del med kommunehus/bibliotek - og ein øvre del med butikk og bank og helse/omsorg m.a. Eit viktig av siktemål med planarbeidet er å betre tverrforbindingane mellom desse områda.

5.2 Eigedomsforhold

Kartskissa viser at mykje av arealet i planområdet er i kommunal eige; td er praktisk talt heile strandsona/elvesona kommunal. Ein god del av det kommunale areal er utbygd; som td kommunehuset, Vågahuset, kommunal kai, omsorgsenter og helsehus. Men det er òg ein god del ubebygd offentlig areal med fortettingspotensiale. Skissa viser òg at kyrkje/gravplass ligg sentralt i planområdet.



Eigedom: Kommunen er ein stor grunneigar

5.3 Staden sin karakter – litt historikk

Forhistorie

Det var på garden Sæbø me finn spor etter den eldste busetnaden, med funn av steinøks frå eldre steinalder 5000 år attende i tid. Det var også på Sæbø at strandstaden utvikla seg. I bygdebok 2 er det to kapittel som handlar om Sæbø, det eine handlar om strandstaden Hjelmelandsvågen med Vågen og Nordbygda – og alle husa som stå på festa grunn. Det andre kapittelet handlar om gardane og sjølveigande tomter (pr 1980-talet). Det gamle skiljet mellom Vågen og Nordbygda går elles ved Hauaberget der det i seinare år er oppført eit moderne bustadhus.

Kyrkja nede ved elveosen der kommunehuset står i dag, vart reist så tidleg som på 1200-talet. Men det var fyrst ut over 1700-talet det vart fart i utviklinga av Vågen med gjestgjevarstad, industri, handel og handverk. Og sjølvsagt offentleg kai.

I 1837 vart kommunen etablert etter endring i sentral lovgjeving. 1847 vart den fyrste skule og kommunehuset bygd på Prestagarden lengre vest, «Gamle heradstova», like ved der hotellet vart bygd vel 150 år seinare. I 1858 vart det bygd ny kyrkje på Prestagarden på andre sida av Hjelmelandsåna. På 1870-talet kom Spinneriet i Vågen.



Brua fra 1904



Hjelmeland meieri



Spinneriet

Landsby ved fjorden: 01.2 frå Stadanalyse og planprinsipp

Flaumen

Eit stort tilbakeslag for Vågen skjedde ved storflaumen i 1940 då seks bustadhus, eit meieri, brua og det gamle bedehuset vart skylt på sjøen saman med delar av den gamle kyrkjegarden.

Skadeomfanget skuldast truleg at det åra før krigen var blitt grave ut masse i elva for å laga fiskerimolo ved elveosen. Flaumen «rydda veg» for bygginga av kombinert bank og kommunehus tidleg på 60-talet, og for nybygg av bedehus på oppsida av kyrkja på Prestegarden rundt 1950.

Jærstol-svograne Slaake og Hansson kjøpte restane av det gamle pensjonatet i Vågen og etablerte fabrikk oppe ved Steinslandsvatnet. På 60-talet starta Hansson for seg sjølv ute på Pundsnes.

Flytting ut av Vågen og bort frå sjøen

Bank var det i Vågen frå 1852. Butikkar var det fleire av. Sigvald Thomstad var den fyrste butikken som flytte ut frå Vågen og over på Prestagarden på 1980-talet. Banken følgde etter med nybygg i 1983. I Vågen vart bygget til Hjelmeland handelslag erstatta av Økonombygget på slutten av 80-talet, (nå Vågahuset). Hjelmeland samfunnshus kom rundt 1980 med ei lokalisering langt frå både Hjelmeland sentrum og frå dei andre grendene i kommunen. Gjensidigebygget (Nå Bankbygg 2) vart reist i 1986, og på 90- nytt helsehus og utbygginga av omsorgssenteret, dette også på Prestagarden.

Ny ungdomsskule vart bygd i 1973 retning Tuntland, medan barneskulen og barnehagen flytta etter på slutten av 90-talet. Nytt hotell overtok skuletomta på Prestagarden. Ny idrettshall vart forløparen til nytt idrettsanlegg i tilknytning til skuleområdet. Og i 2018 kom klubbhus med garderobe på plass.

Ferjestø

I 1966 vart Jøsenfjordsambandet etablert med ferje mellom Tytlandsvik og Vindsvik, som ein del av riksvegen gjennom Ryfylke. Gjennomgangstrafikken gjekk då gjennom Hjelmeland sentrum. Ny ferjestø vart bygd på Sande i 1990. Riksvegen fekk då endepunkt på Sande, og trafikken gjennom sentrum avtok. Så vidt ut i det nye årtusenet flytta Coop frå Vågen til ferjekaien ved Sande. I 2017 kom varsel frå Statens vegvesen som ny regulering for realisering av doble ferjekaiar og lågutsleppsteknologi. Nye doble arealkrevjande ferjekaiar vart ferdigstilt hausten 2021.

Generelt

Sidan krigen har ein opplevd ei større spreiding av aktivitetar i sentrum. Området mellom ferjekaien og kommunehuset har vore det definerte sentrum for dei fleste. Samlingsplassane er litt spreidde innafor denne avgrensinga: bank, to daglegvarebutikkar, hotell og pensjonat, eit skule- og idrettsområde, det historiske sentrumsområdet med bibliotek, kommunehus, Spinneri, kyrkje og bedehus.

Gjennom arbeidet med Vågen360 er det sidan 2016 arbeidd aktivt for å vitalisera sentrum gjennom involveringsprosessar, moglegheitstudiar, konkrete aktivitetar og oppgradering av uterom.



Dagens situasjon: Framleis ein strandstad ved fjorden

5.3 Eksisterande bygg i planområdet

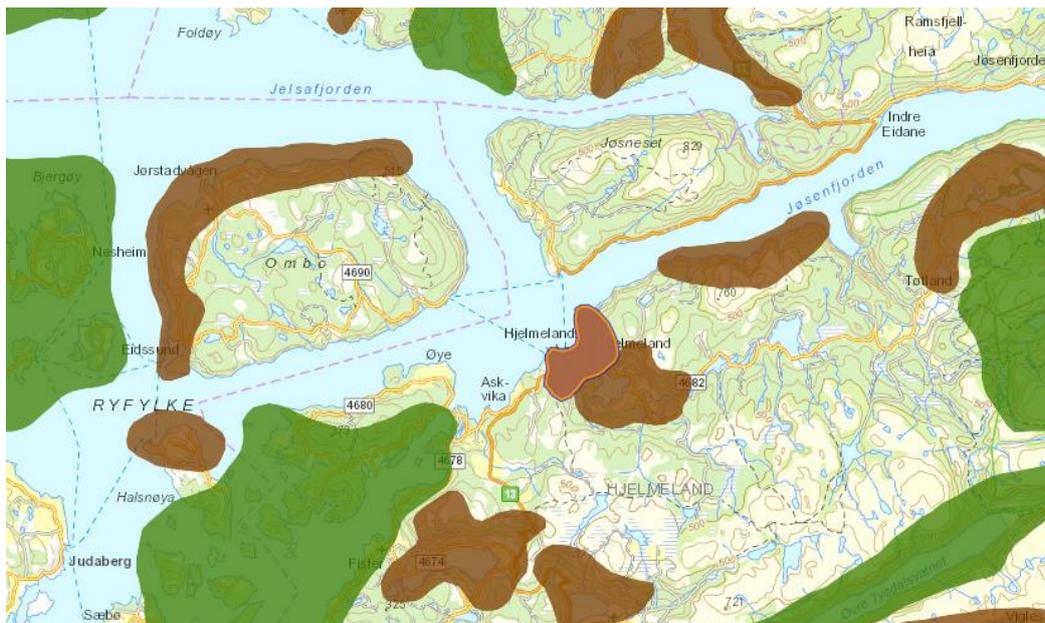
Nedre del av planområdet inneheld det historiske sentrum i Vågen og husa frå tida som strandstad. Her ligg kai og torg med bygg som kommunehuset, Vågahuset og Spinneriet. Sentralt i øvre del er Prestagarden, med bank, butikk og næringsbygg, med Helsehuset og Helsegrenda like ovanfor. I mellom ligg kyrkja med gravlunden rundt og bedehuset inntil. Dei andre bygga er småhus. I Nordbygda ligg dei historiske bygga frå strandstaden. Ved sjøen i vest ligg Prestøyra med einbustader fritt i hagar.

Sjå også stadanalysedelen i vedlegg 01.2 *Stadanalyse og planprinsipp*.

5.4 Landskap

Hjelmelandsvågen er del av landskapsregion «kyst- og øylandskapet i Ryfylke». I rapporten «Viktige landskap i Rogaland» har den områdenummer O10, landskapskategori VI, og definert som regionalt viktig landskap.

Den særprega bygnaden blir framheva som representativ for strandstadane i Ryfylke. Landskapsmessige kvalitetar som blir trekt fram er det vide utsynet mot fjordlandskapet, det frodige preget, vekslinga mellom beitelandskap og utbygd kulturlandskap, dei varierte mindre landskapsromma og kontrasten til dei grå/skarpe fjella bak.



Utsnitt frå "Viktige landskap i Rogaland"

Hjelmelandsvågen er ein vid våg mot den opne fjorden; ein romleg form som gjer at ein kan oppleve og sjå heile tettstaden frå ulike ståstadar i landskapet; td frå innfallsporten frå sør RV13, frå fjorden eller frå utsiktspunkt i turløyper.



Hjelmelandsvågen sett frå turmålet Leite

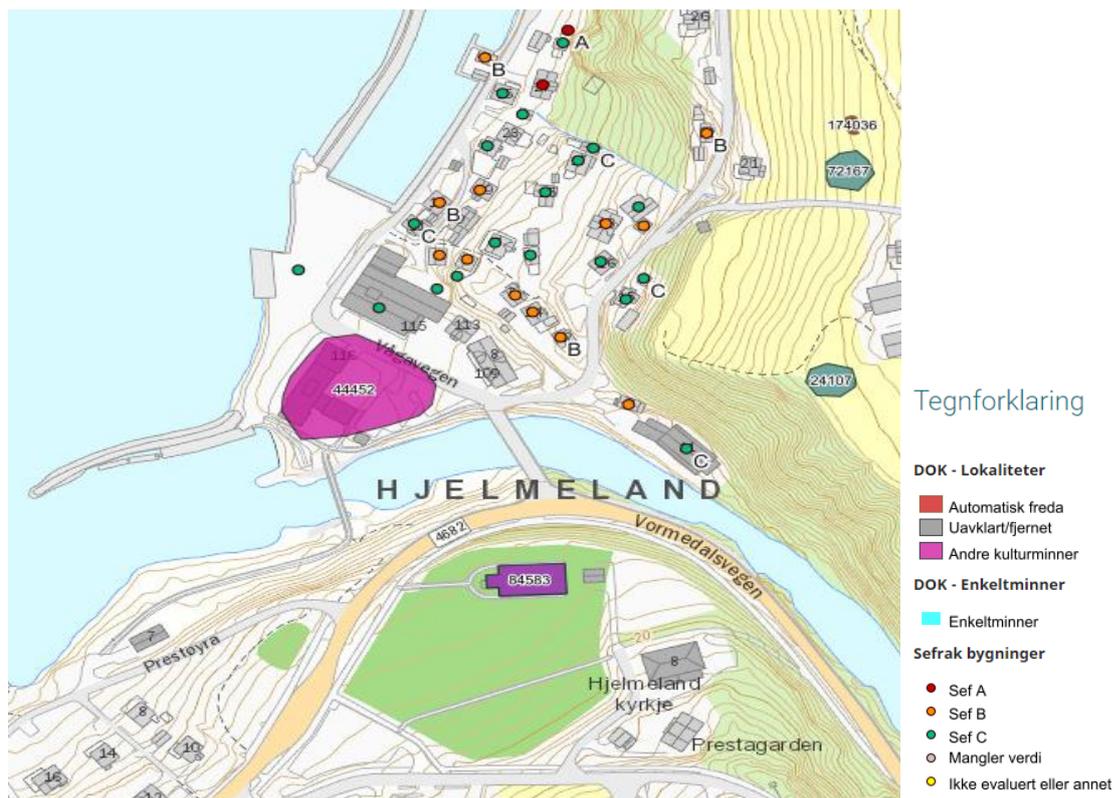
5.5 Kulturminne og kulturmiljø

Sjå også kap 5.3. Planområdet omfattar den eldste delen av tettstaden Hjelmelandsvågen, som utvikla seg på 1700-talet. Den eldre trehusbyggnaden nord i planområdet er allereie i eksisterande reguleringsplan underlagt vernereglar. Lokalmiljøet er skildra i boka «Hjelmelandsvågen» av Njål Tjeltveit. Her er frå gammalt av hus nytta til bustad i kombinasjon med bank, handverk mv. Bygningsmiljøet her representerer eit viktig kulturmiljø. Det var i området her det på 1760-talet vart drive eit koparverk med malm frå Lastabotn i Forsand og frå Vats.

Kulturbygget Spinneriet vart bygd som kraftverk og fabrikk på 1870-talet. Saman med Spinnerihytta er dette også eit lite, men viktig kulturmiljø. Murbygget kom noko seinare. Kommunehuset er oppført 1962 og er eit reindyrka bygg i sin stil. Kommunehuset er oppført oppå den gamle kyrkjetufta/kyrkjegarden etter at delar av kyrkjegarden vart øydelagt i flaumen i 1940.

Kyrkja er oppført 1858 og er ei linstowkyrkje. Den er listeført. Bedehuset er oppført ca 1949 av m.a. gamle tyskerbrakker. Nytt bedehus vart bygd fordi det gamle vart teke av flaumen i 1940.

Mallinstova – bygget mellom Vågahuset og Posthuset – er frå 1920-talet. Det er ikkje underlagt særskilt vern, men ein viktig del av bygningsmiljøet ut mot «torget». Her var slaktarbutikk i si tid. Eit av få bygg i Vågen som overlevde flaumen.

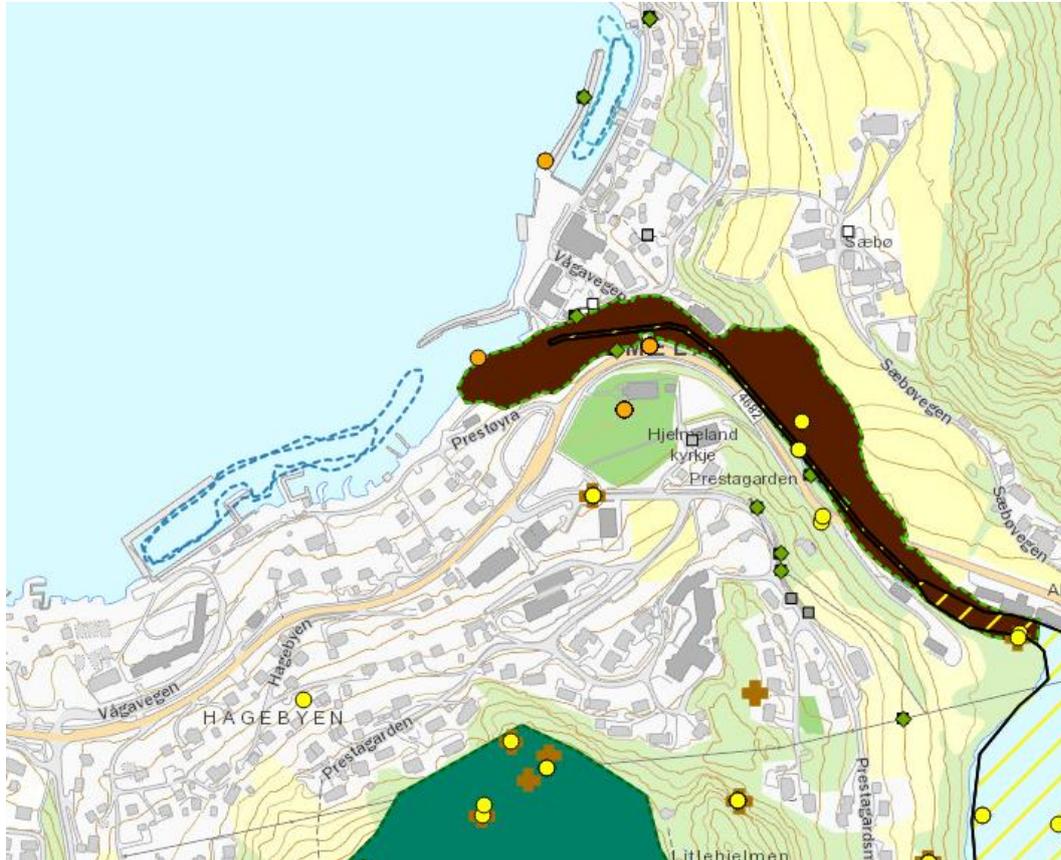


Utsnitt frå Temakart Rogaland – Kulturminne

Sjå også SEFRAC-registreringar i vedlegg 01.2 Stadanalyse og planprinsipp.

5.6 Naturverdier

Planområdet er handels- og administrasjonssenter i Hjelmeland kommune, og sentral del av tettstaden Hjelmeland. Planområdet er såleis allereie prega av kultivering og utbygging; både eldre og nyare bygg + vegar, kaiflater, småbåthamner, parkeringsplassar oa. Det er ein del grøne parti i planområdet, men mesteparten av desse er òg prega av kultivering; park, hagar, plenar, vegskråningar og gravplass. Naturverdier i området er primært knytt til elva og sjøen, og enkeltførekomstar.



Utsnitt Temakart Rogaland: Naturverdier

Det er gjort følgjande kartleggingar av naturkvalitetar i og i nærleiken av planområdet:

Marin natur

- Båthamna i Nordbygda - Ålegrassamfunn – Vanleg ålegras – verdi: viktig – kartlagt i 2012. BM00104303
- Båthamna ved Ryfylke Brygge mot elveosen i Vågen - Ålegrassamfunn – Vanleg Ålegras – verdi: lokalt viktig – kartlagt i 2012, BM00104218 . Lokaliteten ligg hovudsakleg utanfor planområdet.

Kjelde: Prosjektet "marin naturtypekartlegging i Rogaland" 2012 , Havforskningsinstituttet

Vassdragsnatur

- Hjelmelandsåna – Viktig bekkedrag – Verdi: viktig – kartlagt 2012, BN00008825

Elva og kantvegetasjon langs med elva

- Elvestrekninga er nokså rettlinja og med eit fall på om lag 12 m over ein strekning på om lag 580 m, der mesteparten av fallet er i den nedre halvdel. Elva er det stort sett steinete, men parti med grus og sand finst òg. Steinane i elva har mykje overtrekk av kjølelvemose, alger og ferskvassvampar. Parallelt med elveløpet går i øvre del eitt eller fleire flaumløp som er heilt tørre ved normalvasstand.
- Langsmed flaumløpa står ein god del jordnøtt. Frå desse flaumløpa og vidare opp er det fyrst bratte og dels nakne leir- og jordbreidder, før noko, men framleis glissen, vegetasjon tar over. Den nedste delen kan skildrast som svartor-heggeskog, medan det oppover i skråninga blir meir edellauskog med ask, iblanda noko hassel og andre lauvtre.
- I området blei det i 2012 funne vårkål, sprikemoldmose, oremoldmose, strandrøyr, matsyre, bekkelundmose, skogburkne, hengeveng, gran, svartpoppel, selje, svartor, bjørk, hassel, bøk (store tre sør for elva, frøplanter og småtre på nordsida), raud jonsokblom, bekkeblom, bakkesoleie, skogkarse, mjødukt, kratthumleblom, morell, hegg, bringebær, rogn, gaukesyre, stankstorkenebb, spisslønn, legeveronika, vendelrot, sumphaukeskjegg, ugrasløvetenner, fredlaus, myrmaure, ask, sølvbunke, markrapp (stadvis i store matter med sterile planter), skjellglye, stortaggmose, kystmoldmose, dverglømmemose, stubbefauskmose, krypsilkemose, rottehaemose, kysttornemose, flatfellmose, bekkegråmose (i elva), bekkerundmose (i elva), kystkransmose, krusgullhette, gulband, flikvårmose. Ein del daud ved, men mest av små dimensjonar. Nokre grove askekallar.

Kjelde: BioFokus-rapport 2013-12: Naturtypekartlegging i Hjelmeland kommune 2012.

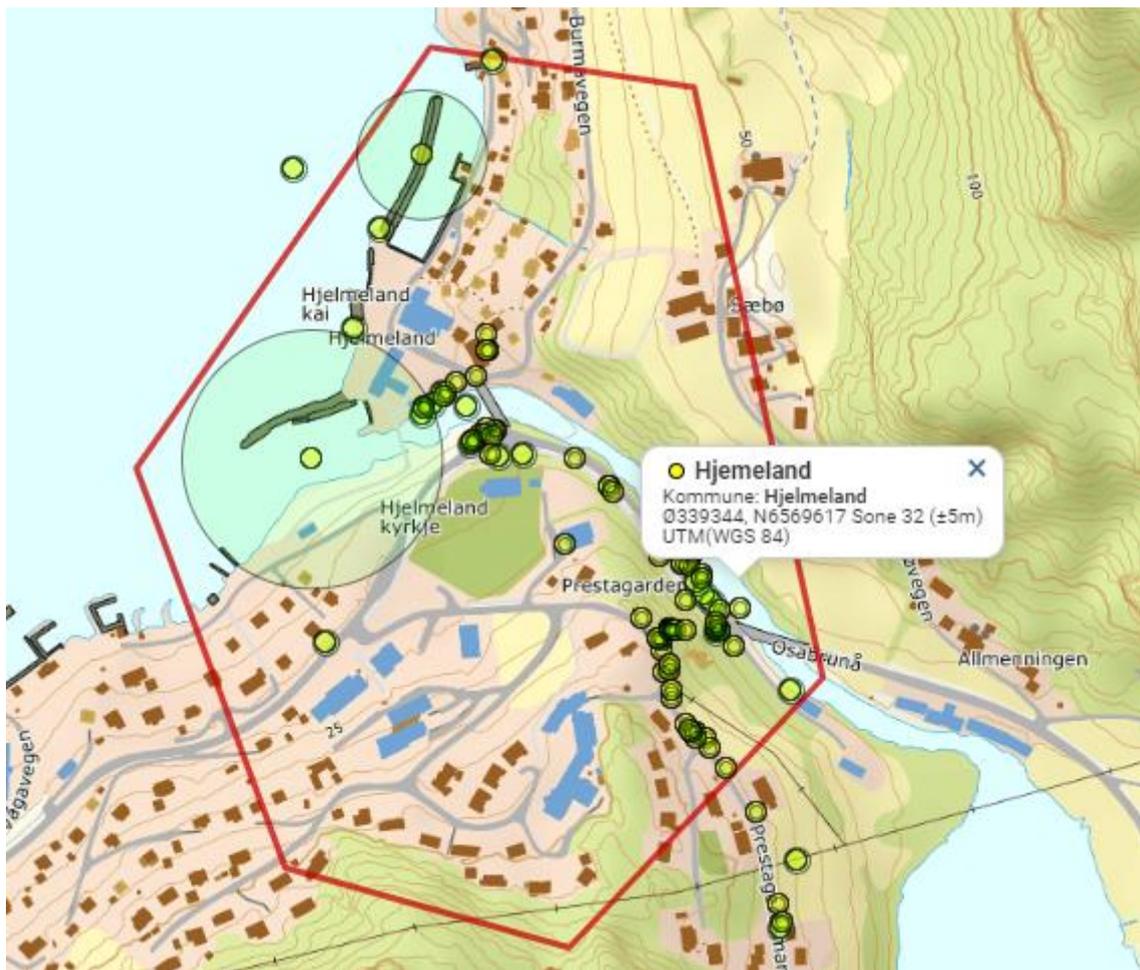
Artsmangfold i sjø

- Elvemusling (Margaritifera margaritifera) Hjelmelandsåna – ansvarsart –trua artar – elvemusling i vassdraget lenger oppstrøms – ukjent om det er musling i denne nedre delen nå – i følge artskart er det registrert eit funn ved Almenningen i 1995.
- Laks (Salmo salar) Hjelmelandsåna – ansvarsart - laksevassdrag med et «naturlig» elveleie som er meandrerende og med en generell svært god til god habitatkvalitet for fiskeproduksjon av laks og sjøaure. Undersøkelser i 2013 av ungfisk, viste at det er laks i hele den lakseførende strekningen, og at laks dominerer over sjøaure som generelt ble funnet i lavere tettheter. Gytefisketellingen avdekket et bra innsig av laks, og var trolig det dobbelte av det som må til for å nå det antatte gytebestandsmålet.
- Sjøaure (Salmo trutta) – Hjelmelandsåna , trua art
- Ål (Anguila) – Hjelmelandsåna, trua art, raudlista
Elva er anadrom, og det stor sannsynlegheit for at ål går opp

Kjelde: UniMiljø – Rapport nr. 229 – Kartlegging av status for laks og sjøaure i Hjelmelandsåna 2013.

Artsmangfold på land

- Ask (Fraxinus excelsior) – Fleire stader i Hjelmelandsvågen, blant anna langs elva. – raudlistestatus: sårbar (VU)
- Skoddelav (Menegazzia terebrata) . på nordsida av Hjelmene, nær omsorgssenteret – raudlistestatus: Nær trua (NT)
- Kort trollskjegg (Bryoria bicolor) – på nordsida av Hjelmene, bak omsorgssenteret - raudlistestatus: Nær trua (NT)



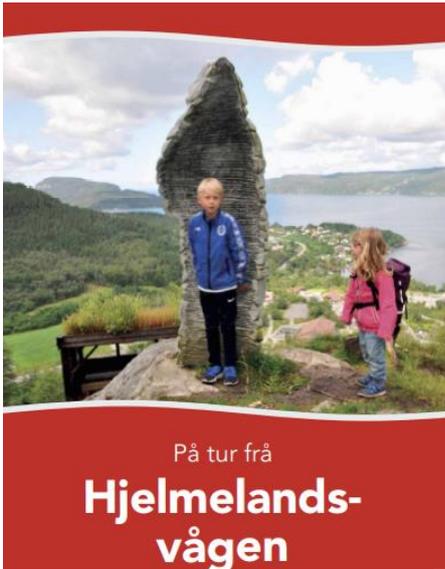
Uønskja arter /framande arter

Framande og uønskja arter finst både i private hagar, offentlege grøntområde og vegkantar. Desse er ikkje alltid skadelege, men kan utgjere ein trussel ved at dei fortregjer stadlege artar og forstyrar lokale økosystem. Døme på framande/uønskja arter i grøntområde kan vere “hagerømlingar” som td parkslirekne, kjempespringfrø, fredløs, lupiner, spirea, mispel mm

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde

Gjennom kommuneplan-prosessen i 2018-2019 blei Hjelmelandsvågen definert som eit sentrum og for tur og friluftsliv for heile kommunen. Hjelmeland kommune totalt sett har store, verdifulle hei- og verneområde, og innfallsporten til desse er definert som Hjelmelandsvågen.

Også som nærfriluftsliv-arena er Hjelmelandsvågen eit viktig sentrum; slik det ligg strategisk mellom fjord og fjell. Det er eit nettverk av merka turløyper, både lange og korte, med utgangspunkt i Hjelmelandsvågen. 2021 blei det utarbeidd eige turkart for Hjelmeland.



På tur frå
**Hjelmelands-
vågen**



Turstiar i Hjelmeland

Skomakarnibbå

Skomakarnibbå er namnet på eit særmerkt fjellpart ved sjøen Hagalid. Den tur til Skomakarnibbå er ei variert og spennande oppferd. Turen går opp i 700 meters høgd med skumkarn above over fjell og fjord.

Sving av tilsvag 13 i rundkjøringa ved Sande (treparten på hjelmeland). Følg fylkesvegen mot Vormedalen som ligg i høi. Ankersta er skilt til Hagalid.

Vegen steg bratt til Hagalid. Pass på at du parkerer for å ikkje til gjenstande. Følg merke til gjenstande.

Første del av turen går på skogveg gjennom skogstamng. Sånn ber du på eit opp på fjellet og fram til den dregstamne skilvalla ved ved sjøen. Her ligg Skomakarnibbå.

Sånn har bratte part. Sten går ikkje ut på skomakarnibbå. Turstiar er i Hagalid som utgangspunkt tar 7-8 timar når ei vil nytta landskaper. Høgdedråden er om lag 400 meter.

5.8 Landbruk

Det er ikkje aktiv landbruksdrift i planområdet. Men på Sæbø, like nord for planområdet er det dyrka mark med fruktproduksjon.

5.8 Trafikkforhold

Køyretilkomst, vegsystem og trafikkmengd

Gjennom planområdet går fylkesveg 4682 som forbinde tettstaden med omgjevnaden. Vegen går vidare til Vormedalen og Tytlandsvik, og er einaste køyrevog dit. Trafikktal for fylkesvegen gjennom planområdet visar ein mengd på om lag 1100 ådt.

Frå fylkesvegen greiner kommunale vegar som gjer tilkomst til bustadområde og andre område i tettstaden. Dei viktigaste er Prestagarden som går til butikk, bank, næringsbygg, parkering or kyrkja og opp til Helsehus og Helsegrend. Og Vågaveien som går over bru til Vågen. Den forbind også til Nordbygda og bustadområda langs Burmavegen. I tillegg er det mindre, lokale vegar.

Ulykkesituasjon, mjuke trafikantar og kollektivtilbod

Det er ingen rapporterte trafikkulykker i sentrumsområdet i nyare tid. Langs fylkesvegen er det ein samanhengande gang- og sykkelveg gjennom heile sentrumsområdet. I tillegg er det opparbeidd gang- sykkelveg langs sjøen som er kopla med ny gangbro over elva. Køyrebroa har ikkje eige areal for gåande og syklande.

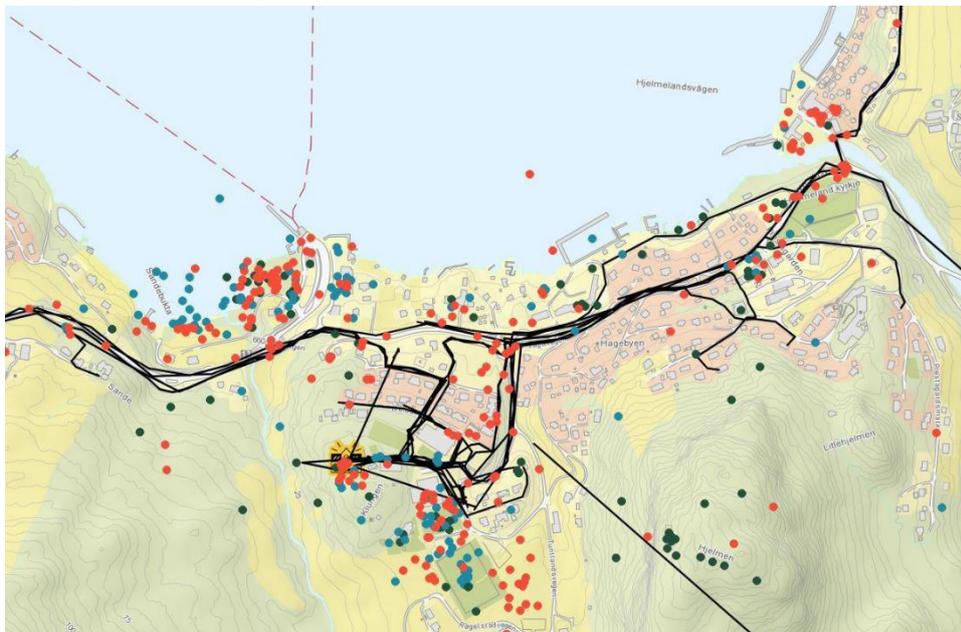
Det går buss mellom Solbakk på Tau og Hjelmelandsvågen, med avgang ca 14 gangar pr dag, begge vegar, i ukedagane. I tillegg er det snøggåtar til Stavanger som går fra kaien på Sande, der det også går ferjar til Nesvik og Ombo.

5.9 Barn sine interesser

Det blei utført Barnetråkk-undersøking med 6. og 8.klasse i 2017 og 2019. Mesteparten av innspela gjaldt for andre deler av tettstaden Hjelmeland, nærare skule og ferjekai. Det blei rapportert om ei viss utryggleik rundt kryssing av brua, til/frå gang/sykkelveg langsmed fylkesvegen/Vormedalsvegen. For dette punktet er det i ettertid delvis gjort utbetringstiltak:

- gangbrua over elva, Vågabrua, er oppført
- det er opparbeidd trapp mellom Vågen og fylkesvegen.

Sannsynlegvis er gangtrafikk over køyrebrua redusert etter at registreringar blei gjort, og moglegvis òg langsmed fylkesvegen òg noko redusert



Barnetråkkregistrering frå 2017, som viser skulevegar/mobilitetsmønster til barn

Barnetråkk-registreringane har visse svakheiter, mellom anna pga få registreringar og at fleire av elevane er busette i andre grender. Fleire av informantane har dermed ikkje sentrumsområdet som skuleveg eller opphaldsareal på fritida. Det er utarbeidd eigen Barnetråkkrapport.

Ungdomsrådet

Områdeplanen var tema på møte med Ungdomsrådet. Tilbakemeldingane var at Vågen ikkje er eit veldig interessant område for barn/unge pga mangel på funksjonar. Det er biblioteket/Vågahuset og kulturskulen som «trekk» barn og unge til Vågen. Ut over det er Vågen ein “arbeidsplass for vaksne”. Innspel frå Ungdomsrådet går på utvida funksjonar/opningstider på biblioteket/Vågahuset, og at det er aktivitetsskapande element, og ein plass å opphalde seg utandørs; gjerne med tilgang til nett. Viser elles til protokoll/skriftleg innspel nr 16 i merknadsoversikt.

5.11 Sosial infrastruktur

Skule

Hjelmeland skule ligg utanfor planområdet ein snau km lengre sør, saman med barnehage, idrettsbane og idrettshall. Skulen har kapasitet, og barnetalet er for tida synkande. Det er vedtatt at kommunen skal starte arbeidet med prosjektering av ny ungdomsskule på Hjelmeland i 2022. Det vert lagt opp til trygg skuleveg for syklende og gåande via gangbru over elva og ny g/s veg ved hotellbygget. For elevar som går på vidaregåande er det behov for busstransport. Det er fleire busstopp i planområdet

Barnehage

Det er ikkje barnehage innanfor planområdet. Det er god kapasitet på nærliggande barnehage ved skuleområdet. Barnetalet er synkande

5.12 Universell tilgjengelegheit

Det er samanhengande fortau langsmed fylkesvegen/Vormedalsvegen, mellom ferjekaien og Vågen. Det er òg opparbeidd samanhengande gangveg langsmed sjøen mellom hotellet og Vågen.

Innanfor områdeplanen sitt planområde er det relativt store terrengsprang, og dermed òg ein del stigning i gangareal. Det er opparbeidd gangtrapp i Timastokken mellom Vågen og kyrkja og mellom Spar/banken og helsehuset.

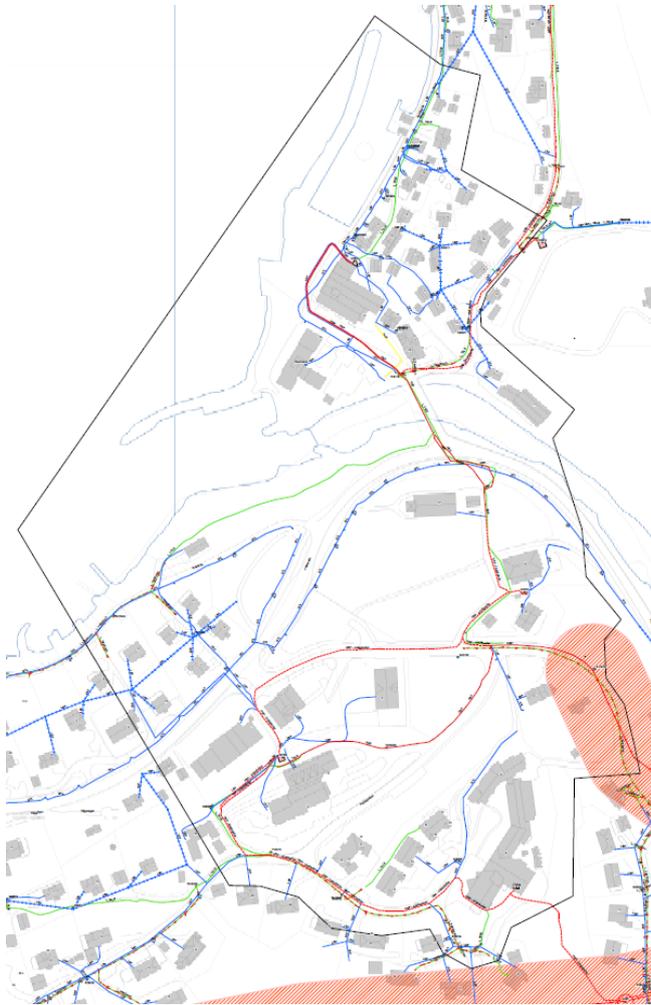
Eitt av siktemåla med områdeplan-arbeidet (jf vedtak kommuneplan) er å betre tverrforbindelsane mellom øvre og nedre del av planområdet, og med andre delar av tettstaden.

Det er blitt gjort ein del aktive tilretteleggingstiltak med merking av turstiar med utgangspunkt i Hjelmelandsvågen. Nokre få av desse vil vere universelt tilgjengeleg, men mesteparten er tradisjonelle turstiar i ulendt terreng.

5.12 Teknisk infrastruktur

- **Vann og avløp:** Det er utarbeidd VA-rammeplan, sjå vedlegg 05 VA-rammeplan. Den gir oversikt

over dagens vassleidningsnett med leidningsdimensjon, trykksoner, avløpssystem/reinseanlegg, brannvassdekning og flaumvegar for overvatn. Det er òg gjort ei vurdering av planlagde tiltak og korleis dette påverkar VA-strukturen, og kva ein må ta omsyn til/høgde for ved utbygging av dei enkelte delfelt. Dette går fram av vedlegg 05 VA-rammeplan og òg omtalt i kap 7.14 under, Verknader av planen.



Kart over Lyses nett i sentrum

• Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm

Kart over elektriske kablar og leidningsnett i luft er mottatt av Lyse. Det viser at det er lågspente linjer i planområdet. Lyse varslar ei oppgradering av høgspenkablane som går inn til sentrum. Det kan gje behov for utbetring eller utskifting av nettstasjonar i sentrumsområdet. Difor vert det oppmoda å varsle om ny plassering av infrastruktur i området.

5.13 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Grunnforholda i planområdet er kartlagd gjennom kjerneboringar og geotekniske vurderingar, sjå vedlegg 04.2 Geoteknisk grunnrapport og 04.3 Notat grunnforhold og utbygging. Grunnrapporten skildrar kva for omsyn og tiltak som blir kravd ved graving og bygging i området.

Eventuell rasfare

Planområdet er skrånande og delar ligg opp mot åsen Hjelmen. Tidlegare kartlegging konkluderer for øvrig med at planområdet ikkje er skredutsett, viser til vedlegg 04 ROS-analyse og 04.Skredanalyse frå kommuneplanen.

5.14 Støyforhold

Støyforhold er omtalt i vedlegg 04 ROS-analyse

5.15 Luftforureining

Lufforureining er ikkje eit problem i planområdet

5.16 Risiko- og sårbarheit (eksisterande situasjon)

Det er ikkje stader eller verksemder som utgjer spesiell risiko i planområdet. Det er tre fenomen som det er knytta risiko til; ras, grunnstabilitet og flaum. Fare for ras er kartlagd i samband med Områdeplan på Sæbø og i samband med kommuneplanens arealdel. Desse kartleggingane ga grunnlag for korrigererte faresonekart som konkluderer med at planområdet ikkje er i risikosona for stein-og snøskred. Grunnforholda er kartlagd i samband med denne planen og omsyn til aktsemd er innarbeid i føresegnene. Fare for flaum er også kartlagd i denne planprosessen. Flaumrapporten konkluderar med at det ikkje er naudsynt med tiltak for å handtera kommande utfordringar.

5.17 Næring

Næringsverksemd i planområdet er ein daglegvarebutikk, bank, eit næringsbygg med kontor og tenestetilbod. I tillegg er det offentleg verksemd knytt til kommunehus og Vågahus som rommar administrasjon, bibliotek og kulturskule + Spinneriet som er både utstillings- og arrangement-stad. Det er og offentleg verksemd i form av Helsehus og helegrenda med omsorgsbustader.

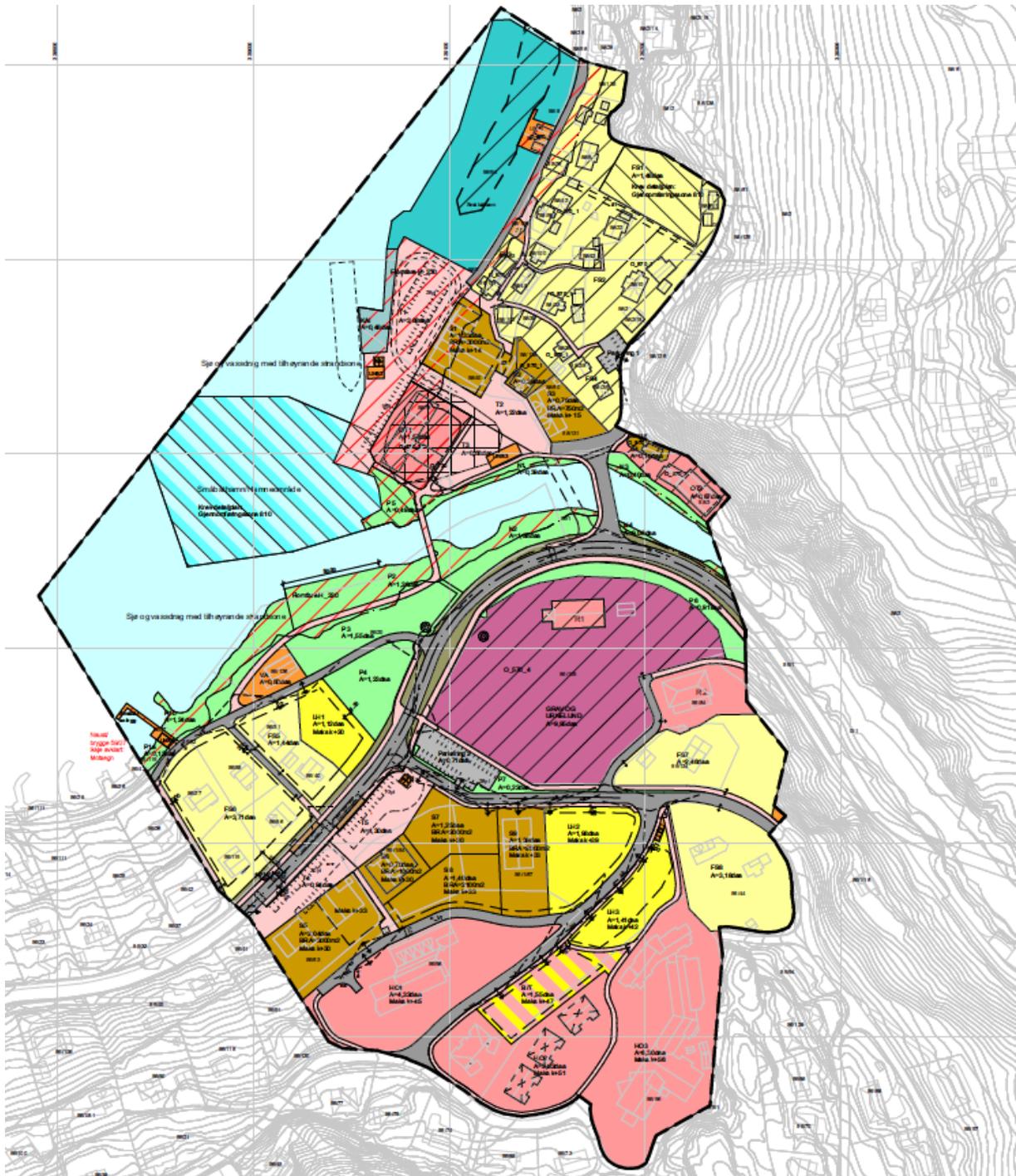
5.18 Ev andre analyser/ utgreiingar relevant for planområdet.

Gjennom prosjektet Vågen 360 er det gjennomført fleire mogleighetsstudier for plantiltak og utvikling av tettstaden. Det har også vore planverkstad med innbyggjarar, folkevalde og næringsdrivande. Resultata av desse er samla i rapporter som finns tilgjengeleg. I utarbeiding av reguleringsplanen er det forsøkt å byggja vidare på dei beste elementa frå studiane og verkstadene.

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Planen legg til rette for ein vidare utvikling av sentrumsområdet. Den opnar for auka areal til detaljhandel og tenester, fleire arbeidsplassar og nye sentrumsbustader. I tillegg vidarefører planen ein del av føremåla som allereie er regulert; bustadføremål, omsynssonar, vegar og friområde.



Vedtatt plankart – sjå digitalt kart i www.kommunkart.com NB: motsegn til naust/brygge 59/27 ikkje avklart

6.2 Reguleringsføremål

Planen inneheld følgjande føremål:

- **Bygg og anlegg:** Sentrum, offentleg tenesteyting, bustad/frittliggande småhus, helse og omsorg, bygg for religionsutøving, grav og urnelund, uthus/naust/badeplass, vann og avløpsanlegg, kommunalteknisk anlegg, energianlegg
- **Samferdsel og infrastruktur:** Offentleg køyreveg, off. gang- og sykkelveg, off. gangveg, torg/sambruksareal, parkering, annan veggrunn; grøn, annan veggrunn; teknisk, plattform for busshaldeplass, haldeplasskur, kai
- **Grønnstruktur:** Naturområde, park
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag:** Sjø, vassdrag med tilhøyrande strandsone, småbåthamn/hamneområde

6.3 Plassering og utforming av utbygginga

Planen foreslår at ny utbygging i hovudsak er knytt til nytt torg ved Prestagarden. I andre område er det moderat fortetting og tiltak for å betre uteområde. Områdevis frå nord til sør:

- **Nordbygda;** Omsynssone bevaring bygningsmiljø vidareførast med oppdaterte føresegner. Det er regulert inn moglegheit til fortetting av inntil tre nye bustader FS1 , men då krav om detaljreguleringsplan før utbygging, og krav om at tilkomst må løysast frå Nordbygda-vegen.
- **Vågatorget:** Kommunehuset er omsynssone bevaring og det er ikkje tillate med tilbygg. På Vågahuset er det høve til mindre tilbygg; som for eksempel kan nyttas til utviding og opning av biblioteket mot uterommet. I Vågahuset er det også lagt inn høve for ein passasje til Nordbygda, ein reetablering av ein historisk kopling. På torget er det høve til å oppføra eit torghus, og på kaien eit lite kaihus.
- **Prestagardstorget:** Ved dagens butikk og bankbygg er det planlagd eit nytt torg ut mot fylkesvegen. Til torget er det høve for å byggja nye bygg med butikkar, tenester, arbeidsplassar og bustader. Torget vil vera ein viktig møteplass for innbyggjare og besøkande. Det skal utformast som eit sambruksareal med plass for både fotgjengarar og korttidsparkering for bil.
- **Prestagardskråninga;** I skråninga ovanfor Prestagardstorget er det regulert inn bustader i form som landsbyhus. Det kan vere både rekkehus og mindre leilegheitsbygg. Husa har felles uteområde mellom bygga
- **Helsegrenda:** Ligg øvst i planområdet. Her er det planlagd utviding av dagens bygg. Nokre av de eldre kan erstattast med nye og fleire kan kome til. Her er det også satt av plass til å oppføra ein ambulansetasjon, med høve til bustader på taket.
- **Bustadane ved Prestøyra:** mellom fylkesvegen og sjøen. Her er det høve til forsiktig fortetting på visse vilkår med ein bustader
- **Prestøyrskråninga:** Område som pr i dag er del av grøntområdet mellom fylkesvegen og Prestøyra. Her er det også regulert inn landsbyhus med bustader, LH1

6.4 Byggehøgdar

I dei nye byggeområda ved Prestagardstorget er det tillate med bygg med 3- 4 etasjar, med definert kotehøgde for kvar enkelt delområde. I Prestegardsskråninga, Helsegrenda og Prestøyrskråninga kan bygga bli 2 og 3 etasjar. I områder for småhusfortetting kan høgde på gesims vera 5,2m og møne 7m. Byggehøgane i føresegnene er oppgitt som maks kotehøgde (ikkje målt frå gjennomsnitt planert terreng).

6.5 Grad av utnytting jf rettleiar T-1459

Føresegnene fastsett maks bruksareal BRA for Sentrumsområda. I delfelt med bustad er det sett minimum og maksimum tal einingar. Eit rimeleg m²-tal finn ein ved å rekne 100m² pr eining (inklusive trapp, heis, gang). Arealtalet kjem av grunnflate + bustadareal (min/maks)

Delfelt	Formål	Bygge område	% BRA
S1 Vågahuset	Sentrumsformål BRA 3000m ²	1,33 daa	256%
S2 Mallinstova	Sentrum, omsynsone; eksist. bygg inngår		
S3 Posthus	Sentrumsformål BRA 750m ²	0,78 daa	96%
S4 Spinneristova	Sentrum, omsynssone; eksist. bygg inngår		
S5 Butikk	Sentrum 3000m ²	2,04 daa	147%
S6 Bank	Sentrum 1000m ²	0,70	143%
S7 Butikk	Sentrum 1800m ²	1,25 daa	144%
S8 Bustad/p-garasje	Sentrum 2100m ² ¹⁾	1,40 daa	150%
S9 Bankbygg 2	Sentrum 2000m ²	1,36 daa	147%
LH1	Bustad 1000m ² -1800m ² ²⁾	1,68 daa	59- 107% ²⁾
LH2	Bustad 800m ² -1600m ² ²⁾	1,98 daa	40-80% ²⁾
LH3	Bustad 800m ² -1400m ² ²⁾	1,41 daa	57-99% ²⁾

¹⁾ P-garasje er under terreng, areal skal ikkje medreknast

²⁾ I bustadområda vil nokre av arealet til p-garasje måtte reknast med, av di dei ligg i skrått terreng

6.6 Tal bustader/bueiningar

I område med føremål Sentrum og Landsbyhus kan det oppførast både rekkehus og leilighetsbygg. Det er sett et minimums og eit maksimumstal:

- Sentrumsområda 20 - 38 bustader
- Landbyhusområda 22 - 42 bustader
- Helsegrenda 16 – 24 bustader

Til saman kan det byggast over 100 nye bustader innanfor desse tre føremålområda.

6.7 Bumiljø/ bukvalitet

Det er krav om minimum 30m² felles uteopphaldsareal per bustad. Arealet skal ha gode solforhold. Det er også krav til at arealet skal opparbeidast samanhengande i Sentrums- og Landsbyhusområda, fordi summen gir meir enn enkeltdelane. Områda for bustadutbygging tilknytt Prestagardstorget og

skråningane ovanfor og nedanfor ligg slik til at det er gode høve for at alle bustader kan få utsikt over fjorden samstundes med at dei har ein solrik uteplass på motsett side. Ein viktig kvalitet med desse bustadene er at dei er sentrumsbustader, med kort veg til tenester og butikkar. I fråsegnene er det fastsett krav til fellesfunksjonar knytt til tal bustader. Slik vert det lagd til rette for at det kan bli sosiale relasjonar mellom dei som bur i området samt nærleikeplass.

6.8 Parkering

Planen krev at det skal settast av maks 1,5 biloppstillingsplass og minimum 1,5 sykkelparkeringsplass pr bustad. Planområdet er et sentrumsområde der det både er tettare mellom bygg og kortare avstandar mellom funksjonar. Bustadparkeringa er planlagd plassert i bygg eller under terreng.

I Vågen er det rom for 44 offentlege bilplassar, medan det på Prestagardstorget og utanfor kyrkja er 61 offentlege plassar. Til saman vert det over 100 plassar innafor 2 minuttars gange. Det er krav om at minst 5% av alle plassar skal vera tilrettelagd for rørslehemma. Planen krev og at det skal etablerast sykkelparkering under tak i Vågen og på Prestagardstorget.

Sjå elles eige dokument: Parkeringsstrategi

6.9 Tilknytting til infrastruktur

Planen gir ikkje endra tilknytting til overordna vegnett. Fylkesvegen blir regulert med normert breidde, som er litt breiare enn dagens veg. Det vert og lagd inn fortau på sørsida av vegen, i tillegg til anna vegareal - grønt som skal sikre areal til konstruksjon og vedlikehald.

Reguleringsplanen inneheld endring av to kryss mot fylkesvegen. Ved Prestagardstorget blir vegen lagt om slik at krysset kjem rettvingla på fylkesvegen. I samband med ny køyrebru over elva vert det her òg eit nytt kryss med fylkesvegen.

Fylkesvegen skal opparbeidast som "miljøgate", der eit av tiltaka er at bussen får haldeplass i form kantstopp i staden for busslomme. Bussen køyrer ned i Vågen og snur. Difor har ein ikkje sett behov for leskur for bussar som kjem inn. Ein har i staden kun planlagd for leskur for ventande som skal reise frå Hjelmeland, dvs mot sørvest.

Sjå eiga utgreiing i eigne dokument Trafikkvurdering og Miljøgate.

6.10 Køyrevegar

Utforming

Køyrevegar er regulerte i tråd med norm, jf eige dokument Trafikkanalyse. Det er krav til opparbeiding som er knytt til utbygging i område som ligg til. I tillegg til brua inneheld planen berre ein ny køyreveg. Det er vegen på nedsida av Helsehuset, som finns i dag, men som i planen får normert breidde og snuhammar. Tidlegare innregulert tilkomstveg mot planlagde bustader i FS1 er tatt ut, og det er kvar om tilkomst frå Nordbygda.

For å løyse varelevering til butikk i S4 på Prestagardstorget er det tillate at lastebilar får køyre av fylkesvegen heilt vest på torget T4. Etter at varene er leverte køyrer dei over torget og ut gjennom det nye T-krysset. Slik unngår ein snuing og rygging på torget.

Tilgjengelegheit for gåande og syklende,

I tillegg til eksisterande gang- og sykkelvegar er tilhøva for gåande og syklende tilrettelagd ved nytt fortau langs Prestagardstorget. Tal kryssingar av fylkesvegen auker frå ein til tre på strekket ved Prestagardstorget.

6.11 Universell utforming

Planen legg til rette for at utforming av bygg og uterom skal skje etter prinsippa for universell utforming. Det er nokre stader ikkje mogleg å oppnå stigningstilhøve på gangvegar som er slake nok på grunn av at terrenget stig slik det gjer. I utforming av bygg er tilgjenge og universell utforming sikra ved at det er regulert gjennom byggeteknisk forskrift.

6.12 Uteopphaldsareal

Privat og felles uteopphaldsareal

Planen legg til rette for at sentrumsområdet skal bli ein attraktiv møteplass, både for innbyggjarar og besøkande. Difor opnar planen for at eksisterande grøne områder og torg rustast opp, og nye torg vert etablerte. Planen inneheld formål og fråsegn som skal bidra til å auke kvaliteten på uteromma. I tillegg vil ein auke i funksjonar og tilbod kunne tiltrekka seg fleire folk til sentrum.

På torgarealet i Vågen er det regulert inn høve til tre bygg: eit torghus på T3, som kan vera ein open konstruksjon under tak, som kan utformast både som ein stad å "henge" for ungdom og òg som informasjonsstad for tur/friluftsliv/verneverdiar i kommunen. Vidare er det mogleg å bygge på Vågahuset. Det kan skje ved ei utviding og opning av biblioteket mot torgarealet/vegen. Kanskje vert det rom for ein kafè eller anna publikumretta tilbod. Det tredje er eit kaihus i T1. Dette kan òg vere ein open konstruksjon, som kan vera scene ved arrangement eller base for dei som vil bade. Ein annan funksjon kan vera at kaihuset blir badstue, slik ein har sett har blitt stor suksess andre stader.

Både langs sjøfronten av T1 og rundt elvemunningen er det tillate å bygga enkle brygger og andre konstruksjonar som lettar tilgjenge til sjø, som kan vera gjestebrygge og som skal gjera det meir attraktivt å opphalde seg her. Planen opnar òg for tiltak i Prestøyra som kan stimulere til leik og fungere som arena ved arrangement.

I planområdet er det avsett eit større område for leik. Det er P4 som ligg sentralt og samtidig knytt til uteopphaldsområde rundt elva og i Vågen.

Uteopphaldsareal for bustadene følger regionalplanen. Det stilles krav om minimum 30m² felles uteareal pr bustad. Utearealet skal vera knytt til bustadene og skal opparbeidast slik at det vert

større samanhengar. Utearealet skal utformast med møteplassar for folk, inklusive sandlekeplassar for dei minste.

6.13 Kulturminne

Løysingar i forhold til kulturminne

Planen inneheld fleire bygg som er omsynssone bevaring; småhusa i Nordbygda, nokre naust, kommunehuset, Spinneriet, Spinnerihytta og Mallinstova. I tillegg er området under kommunehuset og torg T3 bandlagd fordi det er ein gamal kyrkjestad. Fråsegner er utarbeidd i samråd med fylkeskommunens kulturseksjon.

6.14 Sosial infrastruktur

Planen skal bidrege til å gjere sentrum til møteplass for fleire. Eksisterande arenaer for sosial infrastruktur som biblioteket og Spinneriet vidareførast, samtidig som det vert lagt til rette for nye arenaer. Her nemner vi torghus, utviding av bibliotek og kaihus, i tillegg til oppgradering av uterom som inngår i den sosiale infrastrukturen.

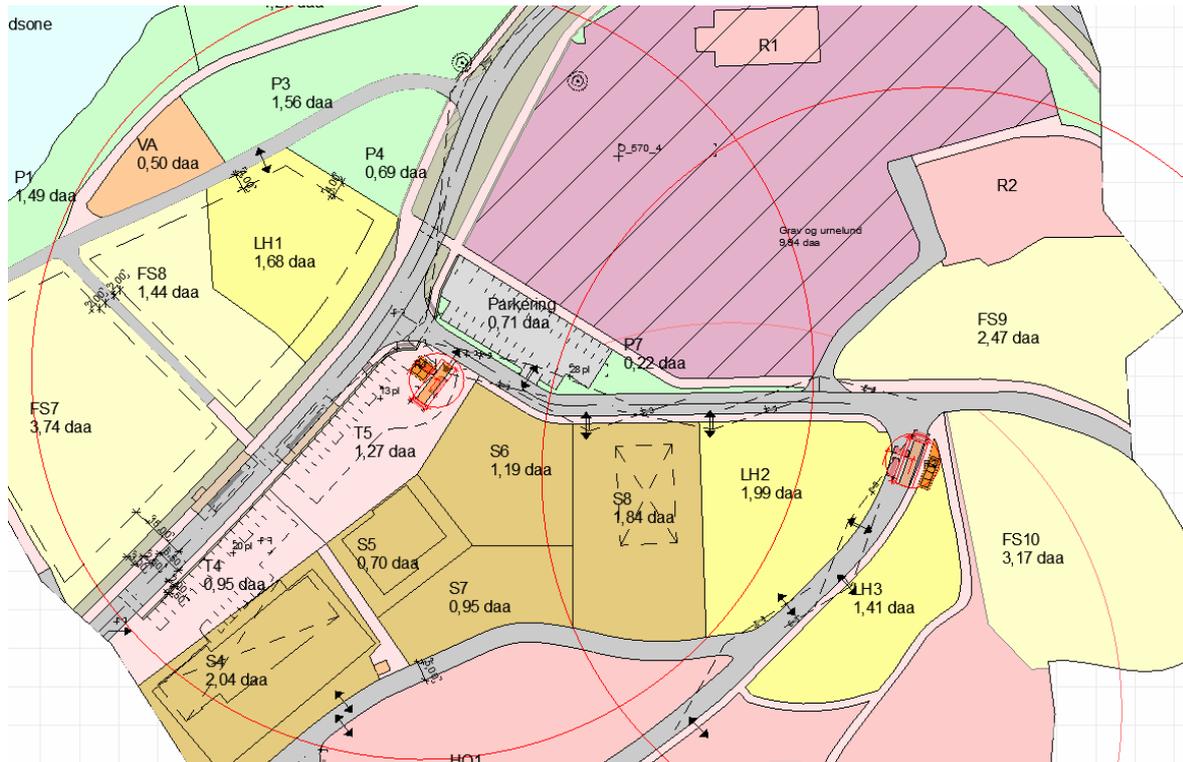
Tilgjenge til skole vert ikkje endra. Dagens skoleveg vurderast som trygg og skolen har kapasitet til å ta i mot en evt vekst som utbygginga i planen kan medføre.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er utarbeidd ein grov VA-rammeplan, sjå eige vedlegg VA-rammeplan. Planen legg opp til utbygging som medfører omlegging av eksisterande teknisk infrastruktur. Der dette er aktuelt er det lagt inn rekkefølgekav i føresegnene + krav om samla teknisk plan for dei enkelte delfelt

6.16 Renovasjonsløysing

Det er avsett areal til nedgravne avfallskontainere knytt til områda der det vert tett bustadutbygging. Eit anlegg er plassert på Prestegardstorget, som òg tene bustader rundt dette. Det andre anlegget er plassert oppe i vegen Prestegarden, like ved krysset med Prestegardsmarka.



6.17 Avbøtande tiltak/ løysningar ift ROS-analyse

Det er ikkje stader eller verksemder som utgjer spesiell risiko i planområdet. Det er fire fenomen som det er knytt risiko til; ras, grunnstabilitet, flaum og trafikk.

- Ras: Fare for ras er kartlagt i samband med tidlegare område- og kommuneplanarbeid, der aktsemdsonene blei redusert, med nye faresoner som "friskmelder" planområdet ift ras.
- Grunnstabilitet: Grunnforholda er kartlagt i samband med denne planen og omsyn til aktsamheit er innarbeid i føresegnene.
- Flaum: Fare for flaum er også kartlagt i denne planprosessen. Flaumrapporten konkluderar med at det ikkje er naudsynt med tiltak for å handtera kommande utfordringar, med unntak av stormflo – der det er lagt inn faresone og føringar for bygghøgder.
- Bølgehøgde og stormflo
- Trafikk: Det er utarbeidd ein trafikkvurdering som konkluderer med at reguleringsplanen ikkje medfører trafikkfarlege situasjonar.
- Støy: det er utarbeidd støyanalyse, lagt inn krav om støydempande tiltak for bustader i definerte utbyggingsområde langsmed fylkesvegen, og støyskjermende tiltak i uteområde.

6.18 Rekkefølgeføresegner

Planen har krav til både dokumentasjon ved søknad om tiltak og rekkefølgekav. I fyrste kategori er krav om tekniske planar, utomhusplan og kva søknaden skal visa. I tillegg at fylkeskommunen skal få tiltak nær fylkesvegen til uttale.

Rekkefølgekrava er at det skal gjerast vurderingar av tiltaka i tråd med geotekniske rapport. Det stilles òg krav til prosjekteringa. Det er òg rekkefølgekrav til kva som skal vere ferdigstilt når; uterom, torg og vegar oa.

7 Verknader av planforslaget

Det visast til dokument *01.2 Stadanalyse og planprinsipp* for skildring av planens innhald og grunngjeving for val ein har gjort i planforslaget.

7.1 Overordna planar

Planen styrkar felles landsbyrom, både som stadidentitet og sosiale møteplassar. Planforslaget legg opp til auka tal funksjonar og fleire i bustader i sentrum. Slik svarar planforslaget på føringar for ein god tettstadsutvikling på ein god måte.

Områdeplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel. Avgrensing av planområdet er i samsvar med avgrensinga G1 - gjennomføringssone med krav om felles plan; med eitt lite unntak: I søraust er det lagt inn ei lita utviding for å få rom til ny trafo. Utvidinga skjer kun inne på kommunal grunn, og er på berre nokre få m2. Ein har elles fulgt opp føringane som ligg til det enkelte planformål i tekstdelen til kommuneplanens arealdel. Det primære er dei to sentrumsområde SE1 og SE2 som både blir styrka i funksjonar og utviklingsmoglegheiter, og der samanhengane i sentrum blir styrka. Måla for dei enkelte formåla er lista opp i formannskapssak 80/20, og planforslaget er i tråd med dette.

Kommuneplanens arealdel har òg ein del føringar for utgreiingsbehov og krav til dokumentasjon ved innlevering av planforslag til 1.gongsbehandling: dette går td på ROS-vurdering, utgreiing av konsekvensar for kulturminne, naturmangfald, vann/avløp/overvatn, vassmiljø, barn- og unge, universell utforming, leikeplassar, parkering, allmenn ferdsel mm. Forslag til områdeplan for sentrum er utarbeidd i tråd med desse vedtekne føringane, og er dels omtalt i punkta nedanfor samt i dokument 1.2 Stadanalyse og planprinsipp.

Kommuneplanens samfunnsdel kap 5.3.6 : Føringane er fulgt opp i planforslaget. Ein del av føringane går òg på konkrete/fysiske tiltak, som ikkje er avhengig av reguleringsplan for realiserast. Ein god del tiltak er allereie utført, og er elles ikkje avhengig av ein reguleringsplan for gjennomføring. Det er allereie ein "raud tråd" mellom planverket og tiltaksdelen her.

7.2 Landskap

Planen framhevar dei grøne områda i sentrum ved å bevare naturlandskapet og parkpreget langsmed elva. Det blir lagt opp til noko nedbygging av grøntarealet mellom fylkesvegen og Prestøyra (LH1), men den viktigaste delen av dette blir oppretthalde som park (P4). Det er viktig i forhold til å oppretthalde opne siktlinjer mellom kyrkja, grøntområdet og fjorden, slik at kyrkja framleis framstår som eit viktig monumentalbygd i tettstaden. Planen opnar elles for ei betre tilrettelegging av dei

sjønære areala, som opphalds- og aktivitetsstader. Begge desse forholda legg til rette for gode landskapsopplevingar mellom fjord og land.

7.3 Staden sin karakter

Planen legg opp til ein større utbygging rundt den øvre delen av sentrum, fordi det her er eit større landskapsrom som tar opp nye bygg . I nedre del av sentrum er det meir avgrensa kva som er tillate av nye bygg. Utbygginga her vurderer ein som meir 'ferdig', og utan større rom for endringar. Til saman vil desse to tilnærmingane styrka Hjelmelandsvågen sin stadidentitet, òg fordi tverrforbindelsane mellom desse områda er styrka.

7.4 Estetikk

Nye bygg er tilpassa dei eksisterande i skala. Det vert lagt opp til å avgrense omfang av volum, med småskalabygg/landsbyhus, heller enn blokker. Alle nye bygg skal ha saltak, og tre skal vera hovudmaterial. I føresegnene blir det sett kvalitetskrav til byggesøknad og utomhusplan.

7.5 Kulturminne og kulturmiljø, verneverdi

Eksisterande kjende kulturminne/miljø er regulerte til omsynssone bevaring med tilhøyrande føresegner som sikrar verdiane. Det gjeld mesteparten av Nordbygda og fleire enkeltbygg, deriblant kommunehuset, kyrkja og Spinneriet. Tettstadslandskapet i Hjelmelandsvågen er òg eit kulturmiljø som ein gjennom planen søker å bevare og samstundes vidareutvikla.

7.6 Forholdet til naturmangfald/naturverdi

Vurdering av dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12:

Kunnskapsgrunnlaget § 8

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfald skal stå i rimeleg forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfald. Planområdet ligg midt i tettstaden, og er generelt sett både utbygd og kultivert: bygg, vegar, vegskråningar, opparbeidde grøntområde/gravplass, kai, parkeringsareal mm. Det er såleis allereie lite naturkvalitetar igjen i planområdet. Oversikten i kap 5.6 viser tilgjengeleg kunnskap om naturmangfaldet. Kartlagde naturverdiar er primært er knytt til elvesona, dels i sjø, forutan enkeltartsførekomstar - der lite framtidig utbygging skal skje. Ein har nytta kjende karttenester, Naturbasen og artdataskart, i tillegg til eigen naturfagleg kompetanse. Ut frå dette ser ein sjansen for at det finst ukjend naturverdiar som særst liten. Ein meiner lovens krav til kunnskapsgrunnlag er ivareteke.

Føre-var-prinsippet § 9

Føre-var-prinsippet seier at dersom ein har utilstrekkeleg kunnskap om kva verknader ei avgjerd kan ha for naturmiljøet, skal ein ta sikte på å unngå vesentleg skade på naturmangfaldet. I dette tilfellet meiner ein at ein har tilstrekkeleg kunnskap. Planforslaget legg ikkje opp til nedbygging i dei områda som er viktige for naturmangfald.

Delar av elvekanten er prega av inngrep, som forbygning og erosjonssikrande tiltak , og det er to

bruer som kryssar over i planområdet. Likevel er kantsona regulert som grøntstruktur/naturområde, med føresegnert ift skjøtsel/hogst. I tilknytning til elvesona er det lagt inn to framtidige tiltak; framtidig kjørebru mellom fylkesveg og Burmavegen, og ein enkel bryggekant i elvemunningen. Det er lagt inn føringar for begge tiltaka ift tidspunkt for eventuelt anleggsarbeid, slik at omsynet til inn/ut-gåande gytefisk blir ivareteke. Forøvrig gir ikkje planen rom for nye inngrep i sjølve elva, eller i kantsona.

I småbåthamna i nord er det registrert ålegras; men denne småbåthamna er ferdig utbygd, og dermed ikkje utsett for potensielt store endringar. Ein har lagt ålegraslokaliteten inn som omsynssone natur, med tilhøyrande føresegn om at eventuelle inngrep/tiltak i småbåthamna skal avklarast med marinbiolog. Ein meiner såleis at føre-var-prinsippet § 9 i naturmangfaldlova er ivareteke.

Samla belastning på naturmangfaldet § 10

Den utbygging som planforslaget gir rom for medfører ikkje vesentleg belastning på økosystem, då det ikkje er kartlagd trua eller verdifull natur i dei områda som planen gir rom for utbygging i. Tiltaka i planområdet vil ikkje skade naturmangfaldet eller påverke det negativt, då det ikkje legg beslag på nokon art sin hovudhabitat.

Kostnad av miljøforringing § 11

Ein kan ikkje sjå at planforslaget medfører at naturmangfaldet blir forringa på slik måte at det medfører dekking av eventuelle skadar jf naturmangfaldlova § 11.

Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar §12

Planforslaget legg opp til avbøtande tiltak td for anleggsarbeid ved ny kjørebru og bryggekant i elveosen. Desse tiltaka vil ha ein praktisk konsekvens for utbygginga som forhindrar/dempar eventuell miljøforringing.

7.7 Rekreasjon/friluftsliv

Planen vidarefører eksisterande gangveggar og inneheld fleire nye. Dei vert kopla betre saman gjennom nye uterom og opprusting av eksisterande. Dei ulike delområda i planen skal gjerast meir attraktive og uteområda langs sjøfronten skal opparbeidast til møteplassar. Slik opnar planen for fleire og rikare fellesrom for aktivitet og oppleving. Planen legg òg til rette for at Vågen kan oppretthaldast som viktig knutepunkt for friluftsliv på land og i sjø, mellom anna med aktivitetsskapande element og opne kaihus, torghus for allmenta.

7.8 Uteområde

I tillegg til dei offentlege torg-, park- og naturområda inneheld planen uterom i tilknytning til nye bustader. For kvar bustad skal det etablerast 30m² felles uteareal. Desse skal opparbeidast slik at dei utgjer eit samanhengjande areal der det blir bygd fleire bustader nær kvarandre. Slik får uteområda ein større kvalitet. Sentralt i planområdet ligg kyrkja med gravplassen; òg dette arealet utgjer ein del av uteoppfallsrommet.

7.9 Trafikkforhold

Trafikkforhold er det gjort greie for i to dokument : *Trafikkvurdering* og *Parkeringsstrategi*.

Trafikkvurdering: Fylkesveg og øvrige vegar er utforma etter normerte standardar. I fylkesvegen er det anlagd kantstopp for buss og foreslått tre fotgjengarkryssingar. Til saman vil desse dempa fart og auke tryggleik. Gåande og syklende har fått ein betre situasjon gjennom fleire fortau, gangvegar og kryssingar. Tilkomstveg i nord til nye fortettingstomter er vidareføring av regulert køyreveg i reguleringsplan for Åna-Svartaberget frå 1991.

Parkeringsstrategi: Planen vidarefører dagens tal på p-plassar. Med auka tettleik mellom funksjonar kan ein forvente auka sambruk, slik at talet sjåast på som tilstrekkeleg. Ved større arrangement i sentrum eller høve med mange parkerande er det mogleg å ta i bruk p-areala ved skulen, som berre ligg 10-15 minutt unna.

7.10 Barna sine interesser

Barnetråkkregistreringar ligg som bakgrunnsdokument for planutforminga, sjølv om desse er marginale og er nokre år gamle. Planforslaget har undervegs i prosessen blitt presentert for Ungdomsrådet, med påfølgjande drøfting. Planen legg opp til meir aktivitetsområde (inngår i offentleg torg/sambruksareal) og bygg for allmenne tiltak, mellom anna med tanke på at sentrum skal bli eit meir attraktivt område for barn og unge.

7.11 Sosial infrastruktur

Planforslaget utløyser ikkje behov for auka skule- eller barnehagekapasitet. Gjennom vektlegging av uterom, stiar og gangvegar opnar planen for at folk kan bevega seg til fots; i daglege gjeremål og på turar. Det vil bidrage til å styrka folkehelsa.

7.12 Universell tilgjengelegheit

Planens uterom er utforma etter prinsippa for universell tilgjengelegheit. Bygga i planen vil utformast etter gjeldande byggereglar som sikrar deira tilgjengelegheit.

7.13 ROS

Det visast til eige dokument *04 ROS-analyse* I dette vert seks tema vurdert. To av dei utgjer risiko med behov for tiltak. Oppsummert:

- Rasfare: Planområdet ligg utanfor sone for snø og steinskred. Tiltak ikkje naudsynt
- Stabilitet: Grunnforhold krev aktsemd. Føresegnene stiller krav til tiltak/utskifting av masse før bygging i enkelte delfelt.
- Flaumfare: Ingen flaumfare i elv. Lang sjø er det fare for stormflo; det er lagt inn omsynssone flaum, med føresegn om bygghøgdar og tiltak.
- Trafikktryggleik: Ivareteke gjennom utforming og kvalitetssikring av planen
- Støy: Utgjer pr i dag ingen fare; men det er likevel lagt inn krav om støydemping av bustader nærast fylkesvegen pga forventa trafikkauke i framtida.

7.20 Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvatn

Ein viser til vedlagd VA-rammeplan, som omtalar verknadane av planforslaget i forhold til teknisk infrastruktur. Forhold som må ivaretakast i den vidare prosjektering både gjennom teknisk plan og detaljprosjektering av nye utbyggingsområde er :

- omlegging av leidningstrasear for vann/avløp for enkelte delfelt
- oppjustering av overvannskapasitet
- sikre flaumvegar
- sikre vasskapasitet i nordre del av planområdet
- sikre brannvassdekning både ved auka kapasitet og fleire brannkummar.

Nye planlagde byggeområde S7, LH1, FS7 vil kome i konflikt med eksisterande leidningsnett.

Det er i føresegnene gitt føringar for godkjent teknisk plan før utbygging + rekkefølgekrav om omlegging av VA-nett før byggeløyver kan gis i enkelte delfelt.

Berekningar i VA-rammeplan viser at dagens overvannsnett kan få for liten kapasitet pga fortetting/utbygging med fleire/større tette flater og pga klimaendringar. Dette kan ein løyse ved å legge større dimensjon på eksisterande overvannsledning og å lede deler av overvatnet i søndre planområde under fylkesvegen og langs gangvegen mot sjøen.

Føresegna § 2.1 sikrar at det skal utarbeidast og godkjennast teknisk plan av definerte delfelt før det kan gis byggeløyver. Dette sikrar at dei forholda som er tatt opp som utfordringar i VA-rammeplan blir fulgt opp før ny utbygging tek til.

Trafo

Lyse har varsla at det kan verte behov for oppgradering eller nye trafoar i planområdet. Desse skal integrerast i dei tekniske planane som det stillast krav om i føresegn § 2.1

7.21 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planen vil gi moglegheit for realisering av kommunalt tomteareal, men vil også krevja investeringar i infrastruktur og allmenne fellestiltak.

7.22 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen dekkjer viktig næringsareal og det er lagt vinn på at desse areal skal kunne byggjast ut utan å gå vegen om detaljreguleringsplan. Det er i samband med utarbeiding av planen vore fleire møte med eigarane av dei mest sentrale næringsareala.

7.23 Interessesetningar

På kort sikt kan det sjå ut som interessetsetnad å stilla konkrete kvalitetskrav ved utbygging. Slike krav vil likevel gi betre fellesløyser på sikt, og gi rom for utvikling av eit harmonisk og framtidsetta sentrumsområde.

Det er interessemotsetnad mellom private og allmenne interesser, og mellom utbygging, grønt og plass til infrastruktur. Gjennom planen har ein prøvd å avvega dette mest mogleg.

8 Innkomne innspel til 1.gongsbehandling

Nedanfor følgjer ein oversikt over innkomne merknader til oppstartsvarselet 5.11.2020, med ein kommentar korleis dette er fulgt opp i planforslaget.

Originalinnspela ligg ved som eige **vedlegg 01.1 Merknader ved oppstart**

INNSPEL FRÅ:	MERKNAD	KOMMENTAR TIL MERKNADEN
1. Statsforvaltaren	<p>Legg til grunn at planarbeidet skal skje i tråd med regionale og sentrale føringar td ift fortetting, arealeffektiv parkering/parkering under bakken, tilrettelegging for gåande og syklande.</p> <p>Støttar ambisjonen om å skape eit attraktivt sentrum ved styrking av uterom, tilrettelegging for aktivitet og leik og kopling mot turområde.</p> <p>Viktig å leggje til rette for parkering under bakken.</p> <p>Naturmangfaldvurdering</p> <p>Ålegras i nordre småbåthamn</p>	<p>Ivareteke: Planforslaget legg opp til fortetting og styrking av sentrum med auka aktivitetstilbod og handelsareal, og den styrkar tilrettelegginga for mjuke trafikantar.</p> <p>Ivareteke</p> <p>Planforslaget legg til rette for parkering under bakken i felta som opnar for større utbygging. Det vil seie LH- , S- og F/T-områda, sjå § 5.5, 5.7 og 5.8</p> <p>Ivaretatt, viser til kap 5.6 om naturverdiar og kap 7.6 om verknader ift naturverdiar. Planforslaget legg ikkje direkte opp til tiltak som svekkar kjende naturverdiar.</p> <p>Ålegras er kartlagd i nordre småbåthamn. Båthamna er eksisterande og utbygd for fleire år sidan. Uklart om ålegraset var her før hamna, eller om det er etablert etterpå. Planforslaget legg ikkje opp til nye tiltak; og ein kan såleis ikkje sjå at planen svekkar lokaliteten. Ein legg likevel inn omsynssone natur på lokaliteten, med føresegn om at eventuelle nye tiltak</p>

	<p>Hjelmelandsånå: Omsyn til elvemusling og laks som vertsfisk</p> <p>Reetablere trevegetasjon langs elva</p> <p>Tiltak i sjø: Forureiningslova</p>	<p>innanfor området må vurderast etter naturmangfaldlova §§ 4 - 6.</p> <p>Planforslaget legg ikkje opp til tiltak i elva som vil svekke levevilkåra for elvemusling. Muslingen har leveområde lengre oppstrøms i elva. Planforslaget legg opp til kun to tiltak i direkte tilknytning til elva/elvesona: ny kjørebru og langsgåande bryggekant i elveosen. Sjølve dei fysiske tiltak (når dei er etablert) blir ikkje vurdert som svekkande for laksen; men det er viktig at byggetiltaka blir utført på rett tid av året slik at laksens oppgang og utgang ikkje svekkast; dvs tiltaka bør utførast i tidsperioden november-mars. Dette er nedfelt i føresegn § 6.3</p> <p>Kantsonene er regulert til grønstuktur/naturområde. I eit sentrumsområde som dette vil det vere kryssande interesser ift kantvegetasjon, Ut frå reine naturomsyn vil det beste vere å oppretthalde all kantvegetasjon (utanom framande artar), herunder store tre langsmed elva. Samstundes er det eit mål å binde dei ulike delområda som utgjer sentrum tettare saman, òg visuelt. Det er allereie gjort ei viss tre-og vegetasjonsrydding; og visuelt framstår sentrum som meir heilskapleg. Sjølve formålet naturområde langs elva signaliserer i seg sjølv at i framtidig forvaltning er det naturomsynet som skal vektast høgast. Det betyr at ytterlegare hogging/fjerning av enkeltre kan skje dersom det ikkje svekkar naturinteressen i og langs elva. Dette er nedfelt i føresegnene til området.</p> <p>Det blir ikkje lagt opp til mange nye tiltak i sjø. Utviding av småbåthamn i sørvest er det største, men her er det krav om detaljregulering – og ein vil den fasen avklare ev behov for avklaring ift.</p>
--	---	---

	<p>Strandsone: særskilde omsyn</p> <p>Klimatilpassing: auka nedbør Naturbaserte løysingar</p> <p>Samfunnstryggleik</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skred og flaum må utgreiast av fagkyndige -bruk av omsynssoner med føresegnar. 	<p>forureiningslova.</p> <p>Friområda lang sjøen er regulert til parkformål. Det er her tillate med mindre tiltak for allmennheita for å betre kontakten mellom land og sjø; td badebrygga som kan etablerast på ein steinfylling i elveosen/Prestøyra. Brygga er til allmenn bruk.</p> <p>Viser til VA-rammeplan og handtering ift overvatn, og føresegnar § 2.1, som m.a. gir føringar for meir naturbaserte løysingar enn tidlegare.</p> <p>Viser til dok 04 ROS-analyse med vedlegg (flaumanalyse, grunnrapport, skredutredning og trafikkvurdering). Tryggleikskrav er fulgt opp i føresegnene</p>
<p>2. Rogaland Fylkeskommune, Regionalplanavdelingen</p>	<p>Viser til tettstadprosjektet-viktig med ein områdeplan for sentrum</p> <p>Attraktivt sentrumsområde med koplingar mellom viktige mål i sentrum og ut i naturen</p> <p>Utforming av menneskevennlige områder er viktig: publikumsretta funksjonar</p> <p>Kompakt sentrum er mål</p> <p>Førande regionalplanar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan for Ryfylke - Regionalplan for massehandtering -Regionalplan for klimatilpassing 	<p>Ivareteke: Planforslaget legg opp til meir kompakt sentrum/fortetting, samstundes som forbindelsane mellom delområde blir styrka + fokus på aktivitet og fleire funksjonar. Planen kan bli eit middel for å nå måla om eit meir attraktivt sentrum, saman med andre parallelle stadutviklingsprosjekt.</p> <p>Viser til kap 7 Verknader av planen</p>

	<p>Samferdsel: Sjå eigen uttale, punkt 4 under</p> <p>ROS-analysen bør omtale trafikktryggleik, skuleveg, g/s-vegar og kollektiv</p>	<p>Viser til notat 06 Trafikkvurdering og 07 Parkeringsstrategi</p> <p>Viser til notat 04 ROS-analyse og 06 Trafikkvurdering</p>
<p>3. Rogaland Fylkeskommune, Seksjon Kulturarv</p> <p>1. skriv</p>	<p>Vidareføre vern om den eldste busetnaden langs sjøen/som inngår som spesialområde i eldre reguleringsplan</p> <p>Hjelmeland kyrkje: Kritisk til tiltak som kan true kyrkja sin plass i landskapet – Ta omsyn ift planlagde utbyggingstiltak i omgjevnadane rundt kyrkja</p> <p>Kommunehuset: ikkje formelt vern, men tidstypisk og arkitektonisk viktig: Omsynssone kulturmiljø bør vurderast</p>	<p>Det arealet som i gjeldande reguleringsplan R38 Åna-Svartaberget ligg som spesialområde bevaring er vidareført i nytt planforslag med omsynssone H_570 Bevaring + litt utviding 58/61/1 og 58/128, jf § 10.1 og 10.2</p> <p>Kyrkja sin landskapsmessige posisjon vert ikkje utfordra gjennom planen. Næraste byggeområde ligg 100m frå kyrkja. Siktlinjer frå og til fjorden er oppretthalde. Kyrkja vil framleis framstå som eit viktig monumentalbygg for sentrum, og vere eit viktig/sentralt bindepunkt mellom delområde i sentrum.</p> <p>Ivareteke: Lagt inn som omsynssone H_570 bevaring med tilhøyrande føresegn § 9.4</p>
<p>2. skriv</p>	<p>Arkeologi: Kyrkjestad frå mellomalderen under kommunehuset: automatisk freda: Omsynssone bandlegging etter kulturminnelova. Har forslag til føresegn</p> <p>Forslag til nye omsynssoner H570:</p> <p>- Nordbygda 51: SEFRAK, verneklasse B,</p>	<p>Ivareteke: Arealet rundt kommunehuset er lagt ut som omsynssone o_730 bandlegging etter lov om kulturminne, og føresegn § 9.5</p> <p>Eigedommen inngår ikkje i planområdet, ligg lengre nord</p>

	<p>- Nordbygda 46: SEFRAK, Verneklasse C</p> <p>-Nordbygda 35, SEFRAK verneklasse B</p> <p>-Vågavegen 113; einaste attverande bygg i Vågavegen etter storflaumen i 1940</p> <p>-Kommunehuset</p> <p>- Furutreet: over 100 år gammalt, stadidentitet</p>	<p>Eigedommen inngår ikkje i planområdet, ligg lengre nord.</p> <p>Eigedommen inngår ikkje i planområdet, ligg lengre nord.</p> <p>Ivareteke: Er lagt inn med omsynssone H570 med føresegn § 9.1</p> <p>Ivareteke: Er lagt inn som omsynssone H_570 bevaring med tilhøyrande føresegn § 9.4</p> <p>Ivareteke: Regulert som tre som skal takast vare på</p>
<p>4. Rogaland Fylkeskommune, Samferdselsavdeling</p>	<p>Diverse føringar om vegtekniske krav og forslag til reguleringar ift vegformål : kryssutforming, vegbreiddar, torg, busshaldeplassar, sideareal, g/S-vegar, avkjørsel torg mm</p> <p>Krav om trafikkanalyse</p>	<p>Viser til notat <i>06 Trafikkvurdering</i> der det er gjort meir greie for korleis fylkeskommunen sine merknader er svara ut i planforslaget</p> <p>Ivareteke, sjå dokument <i>06 Trafikkvurdering</i></p>
<p>5. Stavanger Maritime Museum</p>	<p>Har utført marinarkeologisk undersøking. På bakgrunn av den: Ingen merknader til planprosessen.</p>	<p>Ingen marinarkeologiske funn i planområdet, og ingen særskilde vilkår ift tiltak i sjøen. Planen gir forøvrig ikkje rom for mange nye tiltak i sjø; det største nye tiltaket er utviding av småbåthamn vest for kommunehuset . Det blir imidlertid krav om eigen detaljreguleringsplan for dette tiltaket; jf føresegn § 2.6.</p>
<p>6. NVE</p>	<p>Flaum og erosjon: Det bør utarbeidast ei fagkyndig utgreiing av reell fare .</p>	<p>Viser til 04 ROS-analyse med vedlegg der ein kan sjå utgreiing, konklusjonar og tiltak</p>

	<p>Omsyn til klimaendringar skal ivaretakast</p> <p>Overvannshandtering må ivaretakast</p> <p>God avstand ift erosjonsutsette skråningar</p> <p>Skred: Delar av sentrum ligg i aktsemdsområde. Det må dokumenterast at tryggleik mot skred er ivareteke i plan.</p> <p>Marin leire; tryggleik mot kvikkleire må utgreiast</p> <p>Tiltak i vassdragmiljø kan utlyse konsesjonsplikt etter vassressurslova. Viser til ei rekke rettleiarar og kartbaserte verktøy</p>	<p>Viser til 05 VA-rammeplan, der òg omsynet til overvatn er vurdert. Viser til føresegn § 4.4 i planen som tilseier at overvatn skal løysast i samsvar med VA-rammeplan, at det skal utformast slik at heilskapen blir ivareteke og at det er fortrinnsvis naturbaserte løysingar.</p> <p>Planen legg ikkje opp til ny utbygging i elvesona. Det er kun eitt bygg som er plassert nærare elva; og det er torghuset, som er eit ope bygg kun med tak. Ivartaking av naturleg vegetasjon er i seg sjølv eit erosjonsforebyggande tiltak, og er i tråd med formålet langs elva; grøntstruktur/naturområde</p> <p>Viser til 04 ROS-analyse der det går frem av kartlegging at planområdet ligg utanfor sone for snø- og steinskred</p> <p>Viser til 04.02 Grunnrapport, der det går frem krav om aktsomhet ved terrenginngrep. Det stilles krav til gjennomføring</p> <p>Planforslaget legg ikkje opp til nye vassdragstiltak som utløyser konsesjonsplikt.</p>
<p>7. Kystverket</p>	<p>Ta omsyn til sjøverts ferdsel: ikkje planlegge tiltak som kjem i konflikt med framkommelegheit i farvatnet.</p>	<p>Planforslaget legg ikkje opp til nye tiltak som kjem i konflikt med sjøverts rutetraffikk. Planen legg opp til ei utviding av dagens småbåthamn vest for den offentlege kaien/kommunehuset. Til kaien er det kun sporadisk trafikk av store båtar og ingen rutebåttraffikk. Ein kan ikkje sjå at utvidinga av båthamna vil skape utfordringar for båttrafikken forøvrig. Elles er det krav om</p>

		detaljreguleringsplan før ev utviding av småbåthamna; og detaljar ift utforming av småbåthamna og forholdet til kaien vil bli avklart i ein følgjande planprosess.
8. Fiskeridirektoratet	<p>Legg vekt på biologisk mangfald i området ; særskilt kartlagd ålegras. Dette må ivaretaast i planen, og har grunngeve dette</p> <p>Risiko for miljøskade for sjø skal minimerast. Unngå inngripande tiltak som sprenging, mudring, fylling og utslipp. Inngripande og støyande tiltak bør ev leggast til vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro</p>	<p>Ålegras er kartlagd i nordre småbåthamn. Båthamna er eksisterande og utbygd for fleire år sidan. Uklart om ålegraset var her før hamna, eller om det er etablert etterpå Planforslaget legg ikkje opp til nye tiltak; og ein kan såleis ikkje sjå at planen svekkar lokaliteten. Ein legg likevel inn omsynssone natur på lokaliteten, med føresegn om at eventuelle nye tiltak innanfor området må vurderast etter naturmangfaldlova .</p> <p>Planen legg ikkje opp til vesentleg nye byggetiltak direkte i sjø. Unntaket er utviding av småbåthamn i sør: Områdeplanen gir forøvrig ikkje rom for direkte utbygging her, men medfører eit plankrav, dvs krav om detaljreguleringsplan før utbygging. I denne påfølgjande detaljreguleringsplanen kan det td setjast vilkår for tiltak i sjø.</p>
9. Lyse	<p>Store delar av høgspenningskablane som går gjennom sentrumsplanen skal fornyast ifm etablering av Hjelmeland trafostasjon og omlegging til 22kV på høgspenningsnett.</p> <p>Kan bli behov for rehabilitering/skifte ut nettstasjonar i området. Alle parter bør melde frå om plassering av ny infrastruktur i området</p> <p>Elektrifisering av samfunnet utløyser eit stor behov for</p>	<p>Tas til orientering</p> <p>Planforslaget legg opp til fjerning/flytting av ein nettstasjon aust i planområdet, plassering ved kommunal veg Prestegardsmarka.</p> <p>Ikkje løyst konkret i planforslaget; men</p>

	<p>etablering av ny infrastruktur for mobilitet; td ladestasjonar for båtar/bilar, kollektivtransport og næringstransport. Det bør såleis leggjast til rette for nye kraftleidningar og tilhøyrande anlegg nær ved vår nye infrastruktur i området.</p> <p>Oppfordrar kommunen til å gjere ei vurdering av sentrum sin plass ift elektrifisering innan transport.</p>	<p>planen er heller ikkje til hindre for ny ladestruktur i td nye utbyggingsområde.</p>
<p>10. Statens Vegvesen</p>	<p>Opne for høgare arealutnytting innanfor sentrum</p> <p>Tilrettelegge for betre internforbindelsar mellom sentrum og Sande. Samanhengjande tursti langs sjøen kan auke attraktiviteten i sentrum</p> <p>Betre framkommelegheit for mjuke trafikkantar</p>	<p>Ivareteke</p> <p>Ivareteke, Innanfor planområdet er det allereie opparbeidd og sikra turvegar langs sjøen. I kommuneplanen ligg det inne framtidig gangveg langs sjøen heilt til Sande ferjekai; men denne delen ligg utanfor planområdet til Områdeplan sentrum</p> <p>Ivareteke; Fleire gangvegar er sikra i plankartet som offentleg gangveg</p>
<p>11. Ryfylke Friluftsråd</p>	<p>Positivt at Hjelmeland er sentrum og knutepunkt for turar ut i nærmiljø og mot sjø.</p> <p>Sentrum definerast som ein Friluftsport</p> <p>Frilager: utleige av friluftsutstyr, aktivitetsbase</p>	<p>Tatt til orientering</p> <p>Og planforslaget legg opp til ei styring av sentrum som eit viktig knutepunkt for uteaktivitetar og friluftsliv.</p> <p>Kommunen har allreie inngått avtale med Frilager med base i Hjelmelandvågen. Planen legg opp til</p>

	<p>Båthamn: viktig å legge til rette for småbåtar, positiv til utviding av småbåthamn i sør. Bodanlegg, gjestehavn, plass for sløying av fisk mm</p> <p>Kajakpadling: tilrettelegging som «stoppestad»</p>	<p>styrking av slike aktivitetar i Vågen</p> <p>Ivareteke i planen: småbåthamna er utvida, men det er lagt inn krav om detaljreguleringsplan før realisering. Ein må såleis kome tilbake til detaljar i utforming og bruk, men potensialet er styrka ift dagens tilbod</p> <p>Planen gir rom for at Vågen kan vere aktivitetsbase òg for friluftsrretta tiltak; det er imidlertid andre/parallelle prosesser som genererer konkrete tiltak. Det er i planen gitt rom for eit nytt kaihus; som ev kan romme aktivitetsskapande tiltak retta mot almennheita/sjøaktivitetar.</p>
<p>12. Fortidsminneforeningen avd Ryfylke</p> <p>To skriv</p>	<p>Omsynssone vern bør utvidast til òg gjelde Norbygda 41 og Burmavegen 22</p> <p>Viktig å få fram den gamle traseen mellom Sentrum og Norbygda</p> <p>Bør aktivisere kaiområdet nord for Vågahuset, då bygget framstår som ein barriere</p> <p>Lyssetting av Spinneriet er feil</p> <p>Brua over Hjelmelandsåna bør utbetrast framfor å bygge ny: vil kunne svekke verneverdiane rundt. Dersom ny bru blir løysinga må ein ta særleg omsyn til Spinneriet og Burmavegen 9</p>	<p>Nordbygda 41 er utanfor planområdet, men Burmavegen 22 er tatt med i omsynssone H-570 då det er SEFRAK klasse B</p> <p>Ivareteke i planen; gir rom for å opne opp</p> <p>Arealet er lagt ut som offentleg torg, Sjøtorg T1 med tilhøyrande føresegn § 6.6 som gir rom for aktiviserande tiltak – i samhandling med buss/parkering – slik som i dag.</p> <p>Spinneriet er sikra med omsynssone H_570 bevaring, med tilhøyrande føresegn § 9.3, men planen er ikkje til hinder for lyssetting.</p> <p>Det er gjort egne vegtekniske undersøkingar av brua, og ulike alternativ er vurdert. Planen gir rom for etablering av ny bru, men ein meiner at planen tek omsyn til vernekvalitetane ved Spinneriet/Burmavegen 9.</p> <p>Bygget er lagt inn i planen som UNB3 –</p>

	<p>Til planlagd nybygg/torghus ovanfor kommunehuset: bør ha volum og form som illuderar bygningane som stod her før flaumen – men med eit tydeleg moderne uttrykk</p> <p>Ein bør styrkje samanhengane mellom kulturbygga; kyrkje, Spinneriet og kommunehuset visuelt, m.a. ved å fjerne vegetasjon/tre i elv og skråningar. Bør vidare utarbeide beplantningsplan.</p> <p>På gamle prestegardstomta: reetablere eit bygg som i form og volum illuderer det gamle prestegardshuset + etablere ein open barokkhage: vil knyte historia om prestegarden til «nye Hjelmeland»</p> <p>Bør ha ein overordna lysplan</p> <p>Ta vare på 60-talsarkitekturen nedanfor Spar mot sjøen – unngå tomtedfrådeling i området.</p>	<p>Torghus. Det er tenkt som ein open konstruksjon. Plassering og storleik er dimensjonert slik at torghuset bidreg i ein romleg definering av torget, utan å framstå som dominerande.</p> <p>Vegetasjon er allereie fjerna og betre visuell kontakt oppretta. Kor mykje vegetasjon som skal fjernast er ei avveging òg opp mot naturinteressene. Aktuelle areal er lagt ut som Grøntstruktur/Naturområde, og pr definisjon skal naturverdiane vege tungt i skjøtsel av området.</p> <p>Ideen er god, men er likevel ikkje integrert i planen. Litt av hagen er ivareteke som grøntstruktur, men resten av arealet er lagt ut som byggeområde bustad; LH1 som jf § 5.5 kan gi rom for 12-18 bustader. Ein ser det som viktig å gi rom for sentrumsnære små bueiningar som del av vitaliseringa av sentrum.</p> <p>Områdeplanen gir ikkje konkrete føringar for belysning. I 2019 blei det utarbeidd ein lysrapport av Zenisk, som gir idear for mogleg vidare arbeid med belysning i sentrum. Vinter/julebelysningen i 2021 er styrka i forhold til tidlegare år, og er såleis med å gjere Vågen meir attraktiv som uteopphaldarena vinterstid (på same måte som blomsterkassar er med på å auke attraktiviteten sommarstid). Slike tiltak er likevel ikkje ein del av det meir lovformelle reguleringsplanarbeidet.</p> <p>I planen er dette arealet lagt ut som bustadformål, frittliggjande småhus FS7-8: Ein er samd i at dette er eit homogent og fint lite bustadområde. Det er likevel gitt rom for noko fortetting/tomtedeling</p>
--	--	--

	<p>Helse-og omsorgstenestane i kommunen må sentraliserast; herunder flytte langstidsinstitusjonar til Hjelmeland sentrum</p> <p>Ambulansestasjon bør samlokalisert med legetjenester/legevakt</p> <p>Luftambulans: liten plass pr i dag til helikopterlanding framfor helsehuset. Bør hente inn innspel frå fagmiljøet til luftambulansen</p> <p>Bustader i «Helsegrenda» bør førehaldast personar med spesielt høgt pleiebehov (omsorgsbustader)</p> <p>Folkehelse: viktig å tilrettelegge for aktiv bruk av sentrum gåande/syklande, alle funksjonsnivå. Sikre mjuke trafikantar godt</p>	<p>Planen tek ikkje stilling til kva type helseinstitusjonar som skal vere i området, og om alle tenestar skal sentraliserast til Hjelmeland sentrum. Men planen gir rom for meir utbygging rundt dagens Helse-og omsorgsenter i H01, H02 og H03. Større tiltak må løysast gjennom detaljregulering</p> <p>Planen tek ikkje eksakt stilling til lokalisering, men gir fleire moglegheiter i øvre del av sentrum. Føresegnene gir rom for plassering anten i S5 (over detaljhandel/vis-a-vis helsehus) , i S9 saman med detaljhandel/næring/kontor) eller innanfor B/T bustad/tenesteyting som ligg mellom Helshus og omsorgsenter. Alle lokaliteter er nær Helsehuset, og sentralt ift dagens dagens/planlagd køyremønster.</p> <p>Ein helikopterlandingsplass er eit arealkrevjande tiltak i eit sentrumsområde; og tryggleik er sentralt. Ein har ikkje avsett eige areal til dette i planen, men er klar over problemstillinga.</p> <p>Delområde HO2 gir rom for omsorgsbustader. Arealet er kommunalt, og kommunen kan såleis styre bustadetableringa</p> <p>Er ivareteke i planen</p>
<p>15. Hjelmeland Handel og serviceforening</p>	<p>Må ha tilstrekkeleg, framtidsretta og variert næringsverksemd i området; må prioritere at handel- og</p>	<p>Ivareteke: Sentrumsformåla er utvida; S1-S8; og dette formålet gir rom for fleire formål; offentleg og privat tenesteyting, kator, bustad, forretning og bevertning; på den måten gis det</p>

	<p>serviceverksemdar får stetta sine behov.</p> <p>Bustader: variert for fleire aldersgrupper, landsbypreg, forretning i 1.etg, kreativt samarbeid med investorar</p> <p>Ny/forbetra bru</p> <p>Handel: Ta omsyn til framtidens krav til varetransport, kundeparkering og utvidingsareal. Eksisterande/skissert område for handel er for lite.</p> <p>Legge til rette for tilkomst med bil for kunder; gjerne parkering under bakken.</p> <p>Sjå på moglegheitene for helse/velvære-relatert næring</p> <p>Kontorfelleskap for etablerar og næringsdrivande er viktig.</p> <p>Fleksibilitet i arealbruken td ift festivalar, leik, aktivitet</p>	<p>rom for meir fleirbruksaktivitetar og sosial møteplasser og næring i sentrum</p> <p>Ivareteke: Planen gir rom for varierte bustader i sentrum kombinert med forrentingsareal - sjå punkt ovanfor.</p> <p>Ivareteke: Ny køyrebru mot Vågen/Burmavegen er lagt inn</p> <p>Ivareteke: Alle sentrumsformåla S-areala gir rom for forretningsetablering på bakkeplan. Den største utvidinga er tenkt i øvre sentrum; S4,S6, S7 og S8, der det er rom for ca 4500 m2 detaljhandel/tenesteyting og kontor.</p> <p>Parkeringsareala er løyst ved parkering på bakkenivå kombinert med torg; på areal T4 og T5 + rein parkering sør for kyrkja. I tillegg gir planen føringar for parkering under bakkenivå på enkelte av delområda. Samla vurdert er parkeringsbehovet godt dekkja for bustad og handel/service. Sjå for øvrig <i>06 Trafikkvurdering og 07 Parkeringsstrategi</i></p> <p>Ivareteke, planen opnar for at helse- og velværeorientert næring kan etablerast både i Sentrumsformål og Helse/Omsorg</p> <p>Ivareteke: Sentrumsformåla gir rom for privat/offentleg tenesteyting og kontor. Det er vesentlege utvidingar ift dagens reguleringsplanar.</p> <p>Ivareteke: Store flater både i Vågen og øvre sentrum er lagt ut som offentleg torg/sambruksareal; dette hindrar nedbygging og sikrar fleksibilitet ift bruk. Viser til § 6.6 og 6.7</p>
--	--	---

	<p>Gravplass: stimulere til redusert arealbruk/auka kremasjon% - ikkje naturleg utvidingsmoglegheit.</p> <p>Bør ha område for bubilparkering; men ikkje nødvendigvis innanfor planområdet.</p> <p>Lun gjestehamn for småbåt må prioriterast</p> <p>Spinneriet og kyrkja er viktige signalbygg som må prioriterast; td belysning, vegetasjonsskjøtsel, aktivitet, opningstider</p> <p>Kommunehuset og Vågahuset kan få nye funksjonar</p> <p>Strandstadmiljøet må ivaretakast</p> <p>Positivt med startpunkt for sti-og løypenett i Vågen</p> <p>Informasjonstavler i sentrum er viktig for besøkjande. Ressursar må setjast av til aktive proessar for å få til eit attraktiv sentrum</p>	<p>Ivareteke: Gravplassen er ikkje utvida, men behalden uendra ift dagens plan.</p> <p>Planen gir ikkje rom for reint campingformål; men torgformålet T1 i Vågen er heller ikkje til hinder for vidareføring av dagens avgrensa bubiloppstilling, sjå § 6.6</p> <p>Ivareteke: Det er lagt inn utvidingar av dagens søndre småbåthamn, men med krav om detaljreguleringsplan før realisering.</p> <p>Ivareteke: Både kyrkja og Spinneriet framleis framstå som viktige signalbygg i planen, sjølv om det er lagt til rette for noko bustdbygging i skråningen mot Prestøyra.</p> <p>Ivareteke: Vågahuset er sentrumsformål; open for fleirbruk og kombinasjonsformål. Kommunehuset er offentleg tjenesteyting, med noko meir begrensa tilbods moglegheitar</p> <p>Ivareteke: Den eldre bebyggelsen i Vågen er lagt inn som frittliggjande småhus FS1 med omsynssone H_570 bevaring, sjå § 9.1</p> <p>Planen gir ikkje direkte føringar for dette, sjølv om td Torghuset kan vere ein viktig arena for dette. Forøvrig er dette tiltak som alt er utført og under vidareutvikling</p> <p>Planen gir ikkje direkte føringar for dette, men er eit konkret tiltak som for så vidt er i tråd med sentrums-og torgformåla. Aktuell plassering for infotavler kan vere innanfor torgareal T3 eller T1</p>
--	---	--

<p>16. Ungdomsrådet</p>	<p>Sentrumsområdet/Vågen er lite brukt av ungdommar i dag – i såfall rundt butikken. For at ungdommen skal trekke hit må det vere aktivitetar retta mot denne gruppa:</p> <p>Badeaktivitetar i Vågen/kaaien eller ved elvebrede: td stupebrett, badebrygge, badeflåte i sjøen</p> <p>Meir-ope bibliotek i helgene; fleire aktivitetsskapande tilbod og wifi utandørs</p> <p>Torg: meir aktivitetsprega møbler, interessant med eit ope torghus</p>	<p>Ivareteke ved at det ved sjøfronten på torg T1 kan etablerast bryggekant og nytt kaihus UNB2 jf § 5.11 badehus, scene/publikumsretta funksjonar, og på torgareal T3, er det gitt rom for aktivitetsanlegg og ope torghus UNB3 jf § 5.11 og § 6.6</p> <p>Godt innspel ift meir aktivitetsskapande tiltak i sentrum; men er konkrete tiltak som ikkje treng reguleringplanavklaring.</p> <p>Ivareteke; dette kan det gis rom for på torg T1 og T3, jf § 5.11 og § 6.6</p>
<p>17. Råd for menneske med nedsett funksjonsevne</p>	<p>Fokus på universell utforming av offentleg plassar og gangveggar slik at dei kan brukast av flest mogleg.</p>	<p>Pga terrengforskjeller vil ein ikkje oppnå universell utforming på alle uteareal, men i planføresegn 4.1 er det gitt føring for at universell utforming skal vere eit bærande kvalitetsprinsipp både for uterom og nybygg.</p>
<p>18. Eldrerådet</p>	<p>Fokus på universell utforming av offentleg plassar og gangveggar slik at dei kan brukast av flest mogleg.</p>	<p>Pga terrengtilhøve vil ein ikkje oppnå universell utforming på alle uteareal, men i planføresegn 4.1 er det gitt føring for at universell utforming skal vere eit bærande kvalitetsprinsipp både for uterom og nybygg.</p>
<p>19. Spar Hjelmeland v/Tone K Munthe og Arild Munthe</p>	<p>Treng areal for ny daglegvarebutikk på 1000 m². Blir fordyrande om parkering skal vere under bakkenivå. Viktig å tenke areal for varetransport/trailer. Ut frå</p>	<p>Ivareteke: Planen opnar for detaljhandel i tre delfelt; S5, S7 og S9. I alle felt i kombinasjon med næring eller bustadføresegn i etasjane over. S5 er tomten hvor Spar driver butikk i dag. Her er det tillatt 3000m² detaljhandel/tjenesteyting/kontor i bygg</p>

	<p>skissene som er lagt fram er det ikkje mogleg å drive daglegvarebutikk i sentrum; pga arealbehov og parkering.</p>	<p>på inntil 4 etg. Illustrert 1. etg viser nybygg butikk på 1200m2. Det åpnast òg for utviding av eksisterande butikk. På torgarealet T4 og T5 er det gitt rom for både parkering og vareleveranse; innkjøring frå vest og utkjøring i aust.</p>
<p>20. Helge Røysland Eigar av bustadtomt, 58/33</p>	<p>Støttar planane om aktivitetspark rundt kommunehuset og badeplass i området Spanande med nytt torg v/daglegvarebutikken</p>	<p>Ivareteke i planen på areal for offentleg torg T1 og T3, med tilhøyrande føresegner + kaihus UNB2 og torghus UNB3</p>
<p>21. Jamaa Gro Merete og Nouissri, eigarar av bustadtomt 59/56 To skriv</p>	<p>Kartlegging av grunnforhold er viktig; viser til erfaring frå tomta med leire</p> <p>Ønskjer ikkje sentrumformål med moglegheit for forretning i sitt bustadfelt. Reagerer på skisser om nybygg på privat areal. Bustadområdet er barnevennleg og mykje grønt. Fortetting vil rasere kvaliteten.</p>	<p>Ivareteke: Grunnforhold er kartlagt og føresegner om utføring er tatt inn</p> <p>Ivareteke: Planen opnar ikkje for forretning i dette område, men bustadformål FS7-8, frittliggjande småhus med rom for litt fortetting på visse vilkår. Eventuell fortetting kan skje i privat regi, dersom tomteeigar ynsker det (altså ein moglegheit, ikkje eit krav)</p>
<p>22. Jostein Kvame Eigar av bustadtomt 58/22</p>	<p>Den innregulerte vegen inn mot Nordbygda 17 må oppretthaldast i planen. Har ikkje tilkomstveg; kun gangsti til huset.</p> <p>Bør gjerast forskjøningstiltak ved båthamna/Nordbygdvegen; td tilpassa belysning, rekkverk, kantar</p> <p>Støttar forslaget om å opne opp v/ museet for passasje mellom Vågen og Nordbygda</p> <p>Mange gode initiativ som er tatt for å styrke sentrum;</p>	<p>Ivareteke: Regulert veg i gjeldande reguleringsplan R38 Åna-Svartaberget blir vidareført i nytt planforslag.</p> <p>Planen gir ikkje direkte føringar for mindre, konkrete tiltak, men er heller ikkje til hinder for oppgradering av området</p> <p>Ivareteke: Passasjen er lagt inn som føresegnområde #2, jf § 13.2 kan det opnast opp ein gangveg/passasje gjennom Vågahuset.</p>

	<p>kjekt viss Vågen kan bli ein levande samlingsplass og fint sentrums-turområde.</p>	
<p>23. Nils Viga Hausken Eigar av 58/136, Spinnerihytta</p>	<p>Kommunehuset er eit viktig arkitektonisk bygg som bør vere omfatta av særleg vern og ha sin eigen integritet</p> <p>Skissert nybygg mellom kommunehuset og brua ser volumiøst ut; her bør ein ta utgangspunkt i dei husa som var før flaumen; nytte volum/Form og setje dei saman på ein nytolka utgåve</p> <p>Viss det trengs ny bru; kan den flyttast nokre meter lengre opp mot Burmavegen, og evt forkorte austenden av Posthuset (som likevel ikkje er del av originalbygget)</p> <p>Positiv til å opne opp passasje mellom Nordbygda og Vågen.</p> <p>God ide med nytt kaihus; helst i same skala som det gamle</p> <p>Vågahuset er sterilt og volumiøst; kan forbeistrast med medviten fargebruk</p>	<p>Ivareteke: Er lagt inn som omsynssone H_570 bevaring med tilhøyrande føresegn § 9.4</p> <p>Torghuset er bearbeida ift første skisser og er nå tenkt som ein open konstruksjon i ein etasje. Storleik og plassering er tilpassa torgrommet. Bygget er lagt inn i planen som UNB3 – Torghus</p> <p>Ny bru er flytta nokre meter lengre mot aust. Plasseringa legg ikkje opp til at Posthuset forkortast. Det er forsøkt å ta omsyn til både eksisterande bygg i vest og aust. Bru er eit omfattande tiltak; men ein ser på forbeta tilkomst og meir trafikktrygge forhold som tungvegande i dette området. Ein er klar over utfordringa ift Spinneri-området; både ift kulturminnevediar og funksjonell tilkomst òg dit.</p> <p>Ivareteke i planen: Passasjen er lagt inn som føresegnområde #2, jf § 13.2 kan det opnast opp ein gangveg/passasje gjennom Vågahuset.</p> <p>Ivareteke: § 5.12, UNB2 Kaihuset skal illudere det gamle kaihuset som låg her tidlegare, sjå foto i vedlegg</p> <p>Ein er samd i at Vågahuset ikkje har dei arkitektoniske kvalitetar som er ønskjeleg i sentrum; både sett i forhold til den nærliggjande verneverdige bustadbebyggelse eller ift kommunehuset. Planen opnar for ei</p>

	<p>Vegetasjonen langs elva bør skjøttast slik at opplevingsverdien av elva/sentrum blir betra – og samstundes òg styrkja den visuelle samanheng mellom kyrkja, Spinneriet og kommunehuset. Tre-og beplantningsplan bør utarbeidast</p> <p>Gamle Sjoarvegen forbi Spinneriet langs elva mot aust bør opnast som turveg.</p> <p>Uheldig å leggje opp til fortetting i bustadfeltet mellom butikken og sjøen («Eplehagen») – det er eit tidstypisk og harmonisk bustafelt pr i dag, og fortetting vil svekke kvaliteten</p> <p>Bør vere badeplass med naturleg strand i øyra; god motvekt til den moloutbygde/privatiserte strandsona i nord.</p>	<p>utviding av Vågahuset, slik at det kan etablerast ein meir open fasade mot torget. I tillegg kan føresegn om gjenopning av passasje gjere bygget rikare. Føresegna gir òg rom for at fasaden kan utformast som opne og aktive fasadar.</p> <p>Viser til kommentaren gitt til Statsforvaltaren. Elvesona er lagt ut som naturområde, og det er såleis naturverdiane som er det primære ift forvaltning av sona. Det inneber likevel ikkje at store trær ev kan fjernast, eller tiltak ift flaumsikring ikkje kan skje. Det må likevel vurderast ift naturmangfaldperspektiv</p> <p>Sjoarvegen er ikkje lagt inn som eige føremål, men kommunen er merksam på at den finns, og har mål om å legge til rette for ei opparbeiding. Planen er ikkje til hinder for det.</p> <p>Ein er samd i at dette er eit homogent og fint lite bustadområde. Det er likevel gitt rom for noko fortetting/tomtedeling på visse vilkår. Området er regulert frittliggande småhus med rom for fortetting dersom tomt er 400m² eller meir. Storleik og utforming av på nye hus er tilpassa eksisterande.</p> <p>Ivareteke i planen: Mesteparten av strandsona ved Prestøyra er lagt ut som grønstruktur, utan rom for private anlegg. Det er forøvrig gitt rom for ei allmenningsbrygge; ein bryggekant i elveosen for bading og padling mm</p>
<p>24. Tonje Skålevik tilhøyrande bustadtomt 58/34</p>	<p>Torghuset bak kommunehuset bør vere av stilart som passar den gamle byggeskikken</p>	<p>Torghuset er bearbeida og er no ein open konstruksjon i ein etasje. Storleik og plassering er tilpassa torgrommet. Bygget er lagt inn i planen som UNB3 – Torghus</p>

	<p>Ombygging av Vågahuset bør vere meir i tråd med gammal stil</p> <p>Aktivitetar i Vågen: forslag om basketball kan kombinerast med andre aktivitetar.</p>	<p>Vågahuset er eit bygg frå nyare tid. Tiltak knytt til bygget skal ta betre omsyn til kvalitetane rundt. Planen gjer rom for eit tilbygg som kan opna Vågahuset mot torget. Føresegna § 5.7 gir rom for at fasadar skal utformast som opne/aktive fasadar</p> <p>I planforslaget er det ikkje teke stilling til konkret type aktivitetar; men større areal enn før er nå foreslått sikra til offentleg torg/sambruksareal, og det er primært arealet ovanfor kommunehuset Vågatorg T3 som er tenkt som aktivitetsanlegg. Sjå § 6.6.</p>
<p>25. Inge Lise Løvneseth eigar av bustadomt 59/25, like vest for planområdet</p>	<p>Støttar ideane om aktivitetspark i Vågen, torg v/ butikken mm</p> <p>Strandlinjene kan gjerast meir innbydande; td med gangsti frå sentrum til Puntsnes</p> <p>Fortetting av bustader bør ivareta fjordutsikt og tilpassing til terreng og omkringliggjande bygg</p> <p>Tilkomstveg til utbyggingsområda nordover på Sæbø/Flåtene bør leggjast om via Almenningen.</p> <p>Ev bru må vris mot aust og</p>	<p>Gangsti mellom sentrum og Vågen er lagt inn i kommuneplanen for Hjelmeland sentrum, men urealisert delstrek inngår ikkje i denne Områdeplanen. Men generelt sett er det eit mål med betre gangforbindelsar; både innanfor dette planområdet og tettstaden Hjelmeland i ein vidare forstand</p> <p>Planen gir rom for vesentleg fortetting i enkelte delområde, spesielt øvre del . Det er forsøkt å gi føringar for både volum og siktretnings som ivaretek innspelet.</p> <p>Ein er samd i at tilkomstsituasjonen for store utbyggingsareal nordover ikkje er optimal; og at tilkomst via Almenningen kunne vore eit alternativ. Dette har imidlertid vore vurdert tidlegare, og er uansett ein større sak i kommuneplanssamanheng. Det naudsynte areal til ein slik eventuell trasè inngår ikkje i avgrensinga for Områdeplanen.</p> <p>Ivareteke</p>

	<p>tilpassast flaumvurderingane</p> <p>Kaiområdet bør utviklast til kulturarena; gi rom for store utandørs-arrangement, gi rom for scene el.l som reflekterer det gamle kaihuset</p> <p>Utvide småbåthamna sør for kommunehuset</p> <p>Tilrettelegge for promenade og gjestebåtar langs Prestøyra</p> <p>Bør bli ny hoteldrift</p> <p>Den tilrettelegginga kommunen allereie har gjort i sentrum bør fortsetje, og vil gjere kommunen endra meir attraktiv for nyetableringar.</p>	<p>Ivareteke med at store areal i Vågen er lagt ut som offentlig torgareal med vekt på fleirbruk/aktivitet, jf § 6.6</p> <p>Ivareteke, jf UNB2 med tilhøyrande føresegn § 5.12</p> <p>Ivareteke: Planen gir rom for utviding av eksisterande småbåthamn, med krav om detaljreguleringsplan.</p> <p>Ivareteke: Arealet langs sjøen i Prestøyra er primært lagt ut som grøntstruktur, men det er òg gitt rom for ein enkel bryggekant i osen; som kan brukast til både bading, padling og korttids gjestebrygge.</p> <p>Det er ikkje arealplan som er utfordring ift framtidig hoteldrift. Hotellområdet er regulert til turistformål, og arealet ligg forøvrig utanfor planområdet, og ein tar ikkje stilling til dette her.</p> <p>Tatt til orientering</p>
<p>26. Bjarte Sørensen, eigar av bustadtomt 59/91, like utanfor plangrensa i sørvest</p>	<p>Ettersom ein del av eksisterande grøne område blir regulert til utbygging – bør det stillast høge krav til gjenværande grøntareal : standard, vedlikehald, parkpreg</p> <p>Kryss Vågavegen – Bank/Spar: pr i dag uoversiktlig og trafikkfarleg. Støttar ideen om flytte</p>	<p>Planforslaget vil ivareta dei grøne verdiane betre enn dei eldre reguleringsplanane som gjeld i dag. § 1.3 sikrar mellom anna utarbeiding av utomhusplan for LH, S, OT og HOT-områda, og det er for delområde HO3 òg krav om detaljreguleringsplan.</p> <p>Ivareteke; ein er samd i at nytt køyremønster vil bli meir oversiktleg og klarare definert ift køyrande og gåande/syklende.</p>

	<p>krysset og gjere tiltak i Vågavegen som sikrar mjuke trafikantar</p> <p>Nybygg bør tilpassast eksisterande bebyggelse td i mønehøgd, slik at ein ikkje forringar eksisterande bebyggelse både økonomisk og estetisk.</p>	<p>Høgde og utforming av nye bygg er tilpassa skalaen i tettstaden, sjå <i>01.2 Stadanalyse og planprinsipp</i> og føresegner §5.5. 5.8 og 5.11. Det er gitt føresegner for maks kotehøgd for bygg i dei ulike delfelt, framgår av plankart og føresegner.</p>
<p>27. Regionalt Planforum Notat frå møte17.02.2021:</p> <p>NVE Statens Vegvesen Statsforvaltaren Rogaland Fylkeskommune Fiskeridirektoratet</p>	<p>Fleire tema blei drøfta, viser til notat som ligg ved i vedlegg 01.1 merknader ved oppstart. Mange av temaene er dei same som den enkelte instans har spelt inn skriftleg i oppstartfasen</p>	<p>Viser til kommentar til dei enkelte sine skriftlege merknader i dei enkelte tabellpunkt ovanfor</p>
<p>28. Notat frå ope informasjonsmøte på Teams 07.01.2021</p>	<p>Tema som blei tatt opp av møtedeltakarane:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utviding av gravplassen -småbåthamn: vidareutvikling, gjerne på begge sider av eksisterande molo, gjesteplasser -viktig å forskjønne langsmed sjøen <p>Aktivitetspark idèar: reiler med stor diameter, skatebane, klatrevegg, grillar og trimapparat.</p>	<p>Kommentert under innspel frå Hjelmeland Sokneråd, punkt 13 over</p> <p>Ivareteke i planen, framtidig småbåthamn er lagt ut, med krav om detaljreguleringsplan</p> <p>Planen går ikkje inn på konkrete enkelttiltak, men strandlinja er primært lagt ut som grøntformål, gatetorg, småbåthamner, offentleg kai.</p> <p>Ivareteke i planen: uteareal i Vågen er lagt ut som offentleg torgarea/sambruksareal og grøntområde/park. Det er ikkje tatt stilling til konkrete enkelttiltak, men planen gir rom for aktivitetsskapande element både på land og i/mot sjø.</p>

	<p>-Fortetting i bustadfelt: gjennomtenkt utforming; ivareta sjøutsikt og attraktiviteten i ekst tomter. Må ha medvitne føresegner ift storleik, høgdar, takkonstruksjon,</p> <p>-Ta omsyn til kulturhistorisk kvalitet i eksisterande bustadfelt i sør</p> <p>-Bra å opne opp forbindelsen mellom Vågen og gamle tettstaden i nord</p> <p>-Nytt bygg v/kommunehuset; kan bidra til å skape eit godt rom, men utforming må ta omsyn til kommunehuset ift arkitektoniske kvalitetar.</p> <p>- Torg v/banken: god idè, skaper nye rom. Bra å flytte vegen; opnar seg opp nye moglegheiter òg i andre retningar.</p> <p>- Tilrettelegge for bading òg i dette området som eit supplement til Sande; ein del av strandlinja framstår som privat m/moloar mm. Kan ein opne opp og legge til rette?</p> <p>- Kryssing av elva; oppgradering av eksisterande bru, eller ny?</p>	<p>Ivareteke i planen: tilsaman legg planen opp til ca 120 nye bustader, sjå Planskildring kap 6.3-6.8</p> <p>Dels ivareteke; det er gitt rom for fortetting, men på visse vilkår, og ikkje så tett som andre stader i planen.</p> <p>Ivareteke, framgår av plankart og føresegn</p> <p>Ivareteke; det er lagt inn to mindre bygg i Vågen. Begge skal tene almenne funksjonar; det eine som ein open konstruksjon, det andre som ei moderne utgåve av kaihuset som ein gong stod der. Bygga er små ift kommunehuset, og det er gitt bestemte føresegner for utforming og storleik</p> <p>Ivareteke</p> <p>Ivareteke; Strandlinja i sør er lagt ut som grøntområde, og deler av strandlinja i Vågen er lagt ut som offentleg torg/sambruksareal, der siktemålet er tilrettelegging for meir allmenn aktivitet, som td bading</p> <p>Ivareteke ved at det er lagt inn forslag om ny køyrebru over Hjelmelandsåna, med litt anna kurvatur enn den eksisterande.</p>
--	--	--

**Merknader og innspel i høyringsrunden til 2.gongsbehandling framgår av eige
vedlegg 2 Oversikt høyringsuttalar med kommentarar og tilråding R179**