

06. november 2024

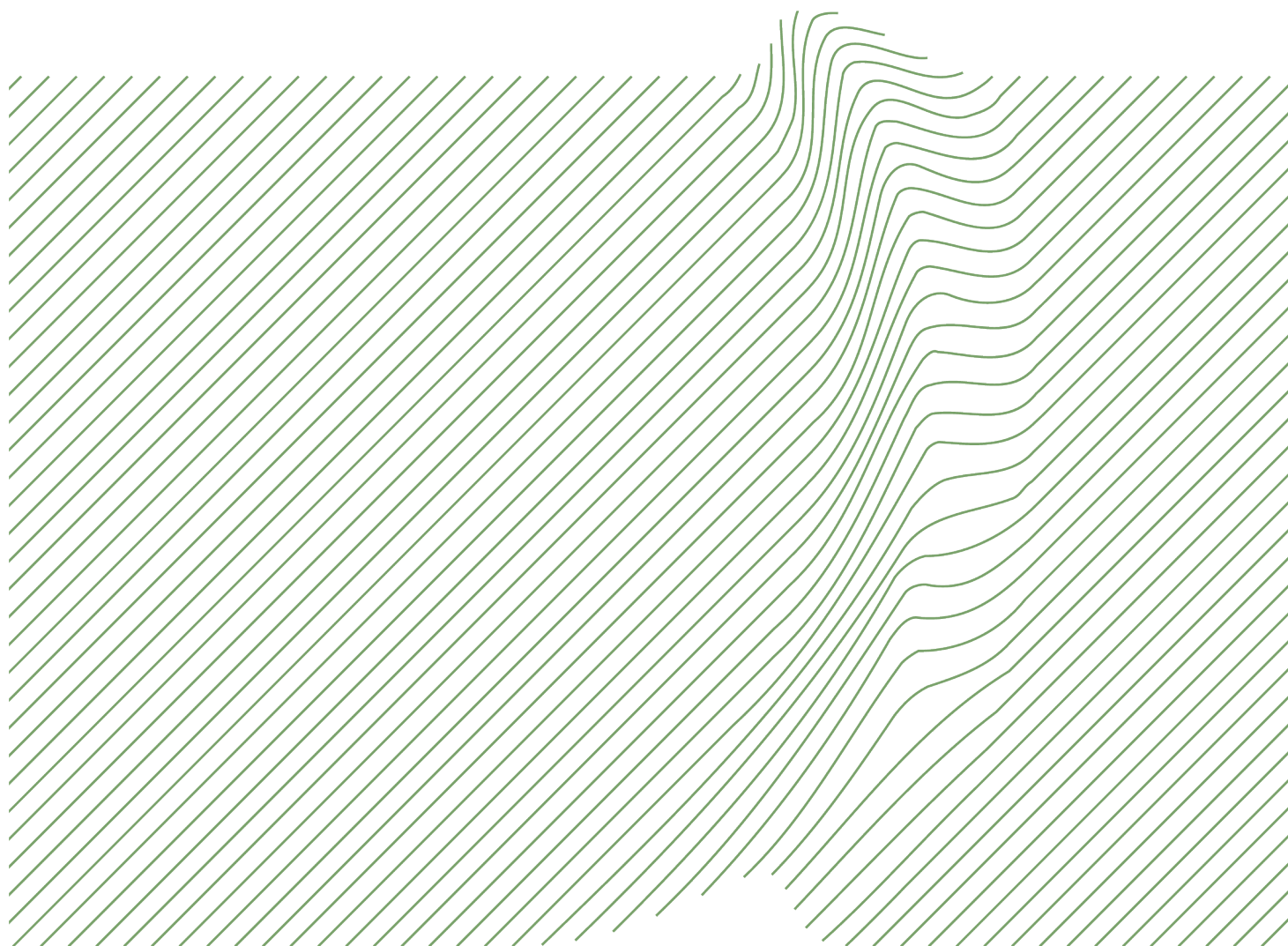
OPUS

Bildøy B14 og B15


Øygarden Kommune, gnr. bnr. 34/557 og 558.


PLANINITIATIV

Vedlegg bestilling oppstartsmøte detaljreguleringsplan



FORSLAGSSTILLER:
Adresse på prosjekt
PlanID:
Saksnummer:

 OPUS BERGEN AS
Nordre Nøstekaien 1
N-5011 Bergen

 +47 55 21 41 50
 post@opus.no
 www.opus.no

Dokumentinformasjon

FORSLAGSTILLER	Prosjekt Kystby AS
RAPPORTTITTEL	Planinitiativ. Vedlegg bestilling oppstart detaljregulering
UTGAVE/DATO	01 /06.11.2024
OPPDRAG	P-24017
TYPE OPPDRAG	Detaljregulering
OPPDRAGSLEDER	Kristel Bellerby
TEMA	Planinitiativ
DOKUMENTTYPE	Planinitiativ
SKREVET AV	AKB
KVALITETSKONTROLL	KSB

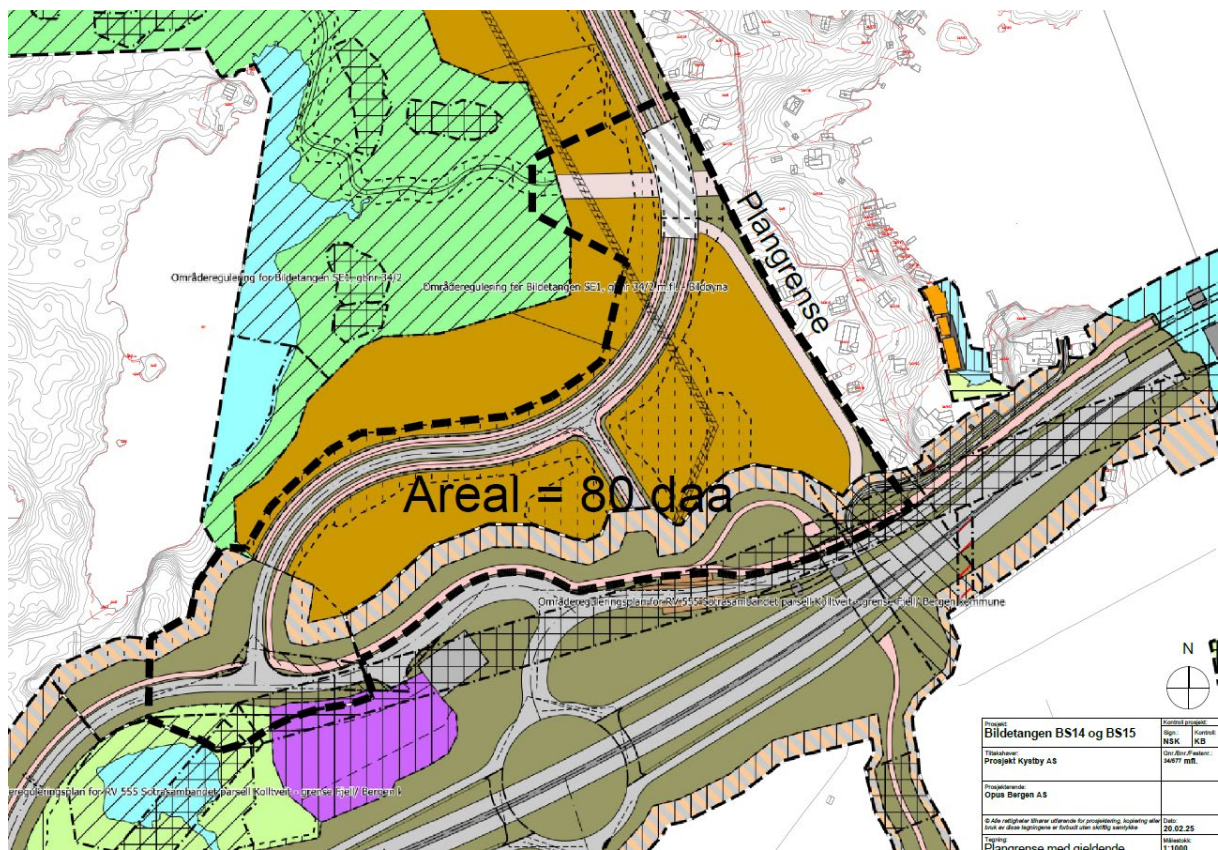
Innhald

1.	Innleiing	5
1.1.	Gjeldande planar og retningsliner	5
1.1.1	KPS	6
1.1.2	KPA.....	6
1.1.3	Områdeplan Sotrasambandet	7
1.1.4	Områdeplan Bildetangen.....	7
1.1.5	Formål knytt til bygningar og anlegg i områdeplanen.....	8
2.	Formålet med planen	11
3.	Planområdet og verknader planen vil føra med seg utanfor planområdet	12
3.1	Verknader inni planområdet.....	12
3.1.1	Landskapet.....	12
3.1.2	Naturmangfald.....	13
3.1.3	Andre tilhøve	15
3.2	Verknader innanfor områdeplanen	16
3.3	Verknader (ringverknader) av planen utanfor plangrensa	16
4.	Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak	18
5.	Utbyggingsvolum og byggehøgder	20
5.1	Konsept 1, Hagebyen	20
5.2	Konsept 2, Kvartalsbyen.....	21
5.3	Konsept 3, Strøksbyen	22
6.	Funksjonelle- og miljømessige kvalitetar	23
7.	Tiltaka sine verknader på, og tilpassing til landskap og omgjevnader	24
8.	Korleis planen vil forhalda seg til KPA, eventuelt gjeldande reguleringsplanar, retningsliner og pågåande planarbeid.....	25
9.	Vesentlege interesser som vert påverka av planen	26
9.1	Sosial infrastruktur.....	26
10.	Ivaretaking av samfunnstryggleik gjennom førebygging av risiko og sårbarheit.....	28
11.	Offentlege organ som skal varslast om oppstart av planarbeidet	29
12.	Medverknad	30
13.	Vurdering forskrift om konsekvensutgreiing	31

1. Innleiing

Opus Bergen AS vil med dette bestille oppstartsmøte for detaljregulering av delfelt BS14 og BS15, og mindre delar av BS12 og BS13; del av områdeplan for Bildetangen (planid 20140001), på vegne av oppdragsgjevar Prosjekt Kystby AS, ved Lie Gruppen og BOB Eiendomsutvikling.

Områdeplanen vart vedtatt 22.02.2024, med krav om detaljplan for BS-områda med sentrumsføremål. Føreslått planområde inneheld også offentleg veg og gatetun. Planen grensar til Områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet (planid 20130001). Hovudproblemstillingane for detaljplanen vil vere å finne hensiktsmessig avgrensing av tiltaka mot Sotrasambandet. Ein skal også detaljere funksjonsmiksen for å sikre kvalitetar for ny bydel. Ivaretaking av naturmangfald og landskapstilpassing vil vere viktige stikkord. Vidare skal ein sikre ein mellombels tilkomst til kulturstien.



Figur 1 Føreslått plangrense for detaljplan Bildøy BS14 og BS15.

1.1. Gjeldande planar og retningslinjer

Følgande overordna retningslinjer er aktuelle:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Under følger ei liste over dei regionale planane og føringane som særleg var viktig i områdereguleringa:

- Regional plan for folkehelse – fleire gode leveår for alle 2014-2026
- Regional plan for klima 2022-2035
- Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026
- Regional transportplan 2022-2033 for Vestland
- Regional vassforvaltningsplan 2022-2027 for Vestland vassregion

Planane som er vurdert å vere mest aktuelle i denne planen er regional plan for attraktive senter i Hordaland og Regional transportplan.

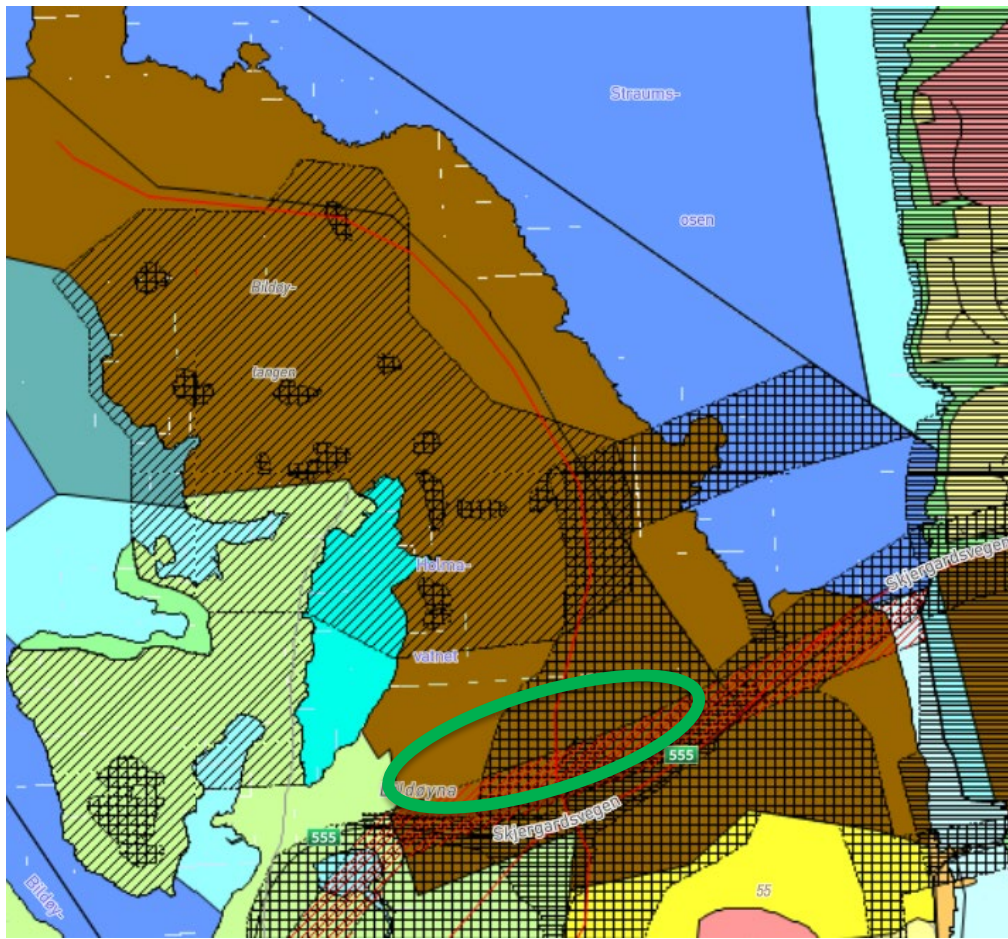
1.1.1 KPS

Samfunnsdelen til kommuneplanen (2022-2034) er det viktigaste verktøyet for korleis Øygarden kommune skal utvikla tenestene og leggja til rette for god samfunnsutvikling. Samfunnsdelen har målsettingar om at Straume skal vidareutviklast som eit vekstkraftig kommune- og regionsenter, med eit attraktivt og levande sentrum, som fremjar etablering av handel, kultur og tenestetilbod. Kommune- og regionsenteret skal ha gode koplingar mot sjøen for å bygga opp under moderne kyst- og kulturidentitet.

KPS skal sikra ei klima- og miljøvenleg samfunnsutvikling og leggja til rette for god folkehelse og besøksattraktivitet. Korte avstandar til kvardagsfunksjonar, rekreasjonsområde og effektive mobilitetsløyser, skal bidra til eit enkelt og godt kvardagsliv. Den skal skapa gode rammevilkår for næringslivet ved å leggja til rette for næringsutvikling og verdiskaping basert på kystkultur- og fritidsaktivitetar, reiseliv, landbruk og kultur, mellom anna ved å byggje opp om kulturhistoriske stadar. Kysten skal gjerast tilgjengeleg for innbyggjarane ved å leggja til rette for aktivitetar ved sjøen.

1.1.2 KPA

Hovuddelen av planområdet er i KPA 2015-2026 er vist med sentrumsformål. Dette er det same som ligg i KDP Bildøyna/Sotra Kystby 2013-2024.



Figur 2 Plankart KPA med ring rundt planområdet. Kjelde: Kommunekart.com.

1.1.3 Områdeplan Sotrasambandet

Områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit - grense Fjell/ Bergen kommune, planid. 20130001, vart vedtatt 2016. Områdeplanen stadfester KDP som fastlegg trasé og andre føresetnader for nytt riksvegsamband (rv. 555) mellom Storavatneti Bergen og Kolltveit i tidlegare Fjell kommune. Nytt Sotrasamband skal gje sikker veg og styrke Sotra/Øygarden si rolle for regionale og nasjonale næringsinteresser som ein integrert del av ein funksjonell Bergensregion.

Reguleringsplanen for Sotrasambandet dannar grunnlaget for planavgrensinga for områdeplanen for Bildetangen, og delar av planområdet for områdeplanen overlappar Sotrasambandet, for å ivareta koplinga for avkøyringa til ny hovudveg på Bildetangen til Sotrasambandet.

1.1.4 Områdeplan Bildetangen

Utviklinga av sentrumsområda på Bildøyna skal skje i to byggetrinn, der den sørlege delen (BS8-BS15) blir prioritert før den nordlege delen (BS1-BS7). Målet er å skape ein heilheitleg, sjøvendt kystby med bustader, arbeidsplassar, kulturtilbod, og grøntområde, i tråd med prinsippet om "ti-minuttarsbyen". Planarbeidet tar sikte på å styrka regionsenteret i Øygarden kommune og integrera lokal kystkultur i utviklinga.

Områdeplanen fokuserar på berekraftig by- og tettstadsutvikling, med et variert tilbud av bustader og tenester for ulike brukargrupper. Dette skal redusere behovet for pendling. Kommunen ønsker å handtere vekstpresset frå befolkningsauke og trafikkauke ved å utvikle Bildetangen som en del av ein langsiktig strategi for berekraftig vekst.

Det er lagt stor vekt på varierte sentrumsfunksjonar og vern av natur- og kulturmiljø. Planen inkluderar grøne område, turstiar, og tiltak for å ivareta kulturminner.

Fortetting er ikkje berre eit middel for berekraftig vekst i byar, men også i kommunar med historisk spredt busetnadsmønster. Fortetting i Øygarden vil vere med på å lette utfordringar kommunen har og vil få i nær framtid for å klare å handtere krav til tenestetilbod for infrastruktur, helse, skule, arbeid og samfunnsliv, og ei aldrande befolkning. Øygarden kommune har ved å fremja denne områdeplanen gjort eit bevisst val i å velje ei utvikling i ubygdte område på Bildetangen. Ein vel dette fordi det overordna er vurdert å vere ei betre løysing på lang sikt med tanke på arealbeslag ved spreidd utbygging.

Ved realiseringa av nytt Sotrasamband kjem Sotra Kystby sitt potensiale tydelegare fram av plasseringa på denne vegaksen. Utviklinga skal også være i tråd med regionale transportplanar, og søke å redusere bilbruk ved å fremje gang- og sykkelveggar og kollektivtransport. Spreidd busetnad er den største orsaka til auken i trafikken som igjen fører til klimagassutslepp og utfordringar med trafikktryggleik i kommunen. Gjennom byutvikling med ein tett urban utbyggingsstruktur, samlokalisering av funksjonar og tilrettelegging av gang- og sykkelvegnett vil planen søke å motverke auka bruk av bil som transportmiddel. Det er eit stort fokus på tilrettelegging av gode gangaksar og sykkelveggar både internt i planområdet, og koplingar til kollektivknutepunkt ved Sotrasambandet og Straume.

For å styrke friluftstilbodet til Sotra Kystby skal områdeplanen legge til rette for etablering av kultursti vest i planområdet. Kulturstien skal utarbeidast ved første utbyggingstrinn, og mellombels tilkomst skal opprettast før områdeplanen er ferdig utbygd. Kulturstien skal koplast på utbyggingsfeltet gjennom allmenningar. Kulturstien og skjøtting av grøntområdet den går i skal gjerast i høve til godkjent skjøttselsplan.

1.1.5 Formål knytt til bygningar og anlegg i områdeplanen

Type bygningar

Fellesføresegn for arkitektur, estetikk og kvalitet seier at nye bygg og uterom skal utformast med gjennomgåande god arkitektonisk kvalitet. Utforminga skal ha ein tydeleg identitet som tek opp i seg/nytolkar element frå det stadeigne kystmiljøet (§2.3.1).

Nye bygg skal framstå med variasjon i typologi, høgder og utforming. Lange fasadar og store volum skal brytast opp med til dømes avtrappingar, brot i fasadar og variasjon i byggehøgde og takformasjon (§ 2.3.2).

Bygningar i kvartalsstruktur skal som hovudregel ha aktive, opne fasadar i gateplan ut mot offentlege gater, torg og gatetun (§ 2.3.3).

Det er tillate med innslag av høgare punkthus i utvalde delområde med nærleik til kollektivhaldeplassar og sentrale offentlege byrom/torg jf. Kvalitetsprogram (§ 2.3.4).

Parkering

Parkering skal som hovudregel etablerast i anlegg under bakken. Anlegg og utforming skal avklarast i detaljplan (§ 2.9.2.1). Parkeringsanlegg kan etablerast samanhengande under fleire BS-felt/offentleg gatetun (§ 2.9.2.5).

Uteopphaldsareal

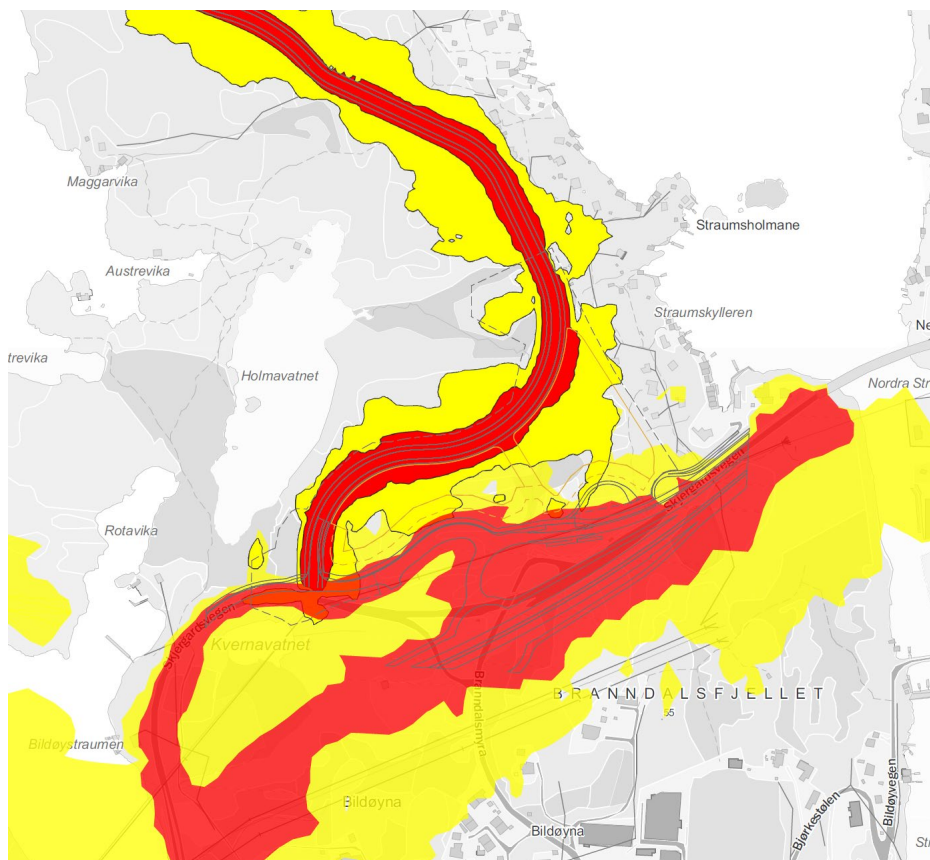
Uteopphaldsareal (MUA) skal løysast i byggeområda (BS). I detaljregulering kan ein vurderast å løyse deler av uteopphaldsareal på offentlege gatetun o_SGT01-09 (§ 2.11.2.1).

Planområdet ligg i raud og gul støysone frå Sotrasambandet, og noko frå intern hovudveg (maksituasjon). Føresegnene seier at tiltak i støyutsette område raud sone (BS10-BS15).

- a) For tiltak som ligg i raud støysone kan grenseverdien for støyutsett side aukast med inntil 5 dB. Krav til planløsning, stille side og uteopphaldsareal skal oppfyllest. Der offentleg areal heilt eller delvis dekkjer behovet for uteopphaldsareal, kan dette ha inntil 3 dB høgare støynivå enn grenseverdi, men minst 50 % av det totale uteopphaldsareal skal vere i høve til støykravet. Innglasning av privat uteareal er tillate (§ 2.12.7).

I tillegg til dette kan støyskjermingstiltak utformast som t.d. støyvoll, støyskjerm eller gjennom utforming av bygg (§ 2.12.9).

Støytilhøva som er kartlagt for områdeplanen og Sotrasambandet viser både gul og raud støysone. Slår ein saman støykarta ser det totale bilete som vist under. Det vert presisert at dette er støy for intern hovudveg på Bildetangen med full utbygging utan støytiltak i alle delfelt i områdeplanen. Det er lagt inn 50 km/t for intern hovudveg på Bildetangen. Den reelle hastigheita ver truleg lavare.



Figur 3 Støykart som viser registrert støy frå både Sotrasambandet og områdeplanen ved full utbygging. Kjelde: Stadanalysen, Opus, 2024.

Byggegrense

Byggegrense mot veg o_SKV19 regulert i områdereguleringsplan for RV 555Sotrasambandet parsell Kolltveit – grense Fjell/Bergen kommune (planID 124620130001) skal bli fastsett i detaljregulering av delfelta BS14 og 15 (§ 2.5.3).

Sosial infrastruktur og servicetilbod

Områdeplanen har særleg fokus på sosial infrastruktur og servicetilbod. Bildetangen skal vere ein tilnærma autonom bydel i Sotra Kystby, der innbyggjarane kan få dekkja sine kvardagslege behov.

Behov for barnehagar og skule skal vurderast i kvar detaljregulering. Barnehagar skal ligge i tilknytning til sentrale byrom og mobilitetspunkt (§ 2.17.1). Kvalitetsprogrammet for områdeplanen visar at området skal ha eit mangfaldig tilbod av bustader, arbeidsplassar, næring/butikkar og tenestetilbod. Felles uterom bør ha ei utforming som gjer moglegheit både for opphald, sosialt samkvem, rekreasjon og leik/spel på tvers av aldersgrupper slik at vaksne, eldre og born med ulike ferdigheiter vert gjeven moglegheit for å delta i aktivitetane.

2. Formålet med planen

Formålet er å detaljregulere areal som er handsama i områdeplanen for Bildetangen. Tiltaket skal vere første ledd i utbygging av områdeplanen. Den skal vere med på å skape ein heilheitleg, sjøvendt kystby med bustader, arbeidsplassar, kulturtilbod, og grøntområde, i tråd med prinsippet om "ti-minuttarsbyen". Planarbeidet tar sikte på å styrka regionsenteret i Øygarden kommune og integrera lokal kystkultur i utviklinga.

Områdeplanen fokuserar på berekraftig by- og tettstadsutvikling, med et variert tilbod av bustader og tenester for ulike brukargrupper. Dette skal redusere behovet for pendling. Kommunen ønsker å handtere vekstpresset frå befolkningsauke og trafikkauke ved å utvikle Bildetangen som en del av ein langsiktig strategi for berekraftig vekst.

Det er lagt stor vekt på varierte sentrumsfunksjonar og vern av natur- og kulturmiljø. Planen inkluderar grøne område, turstiar, og tiltak for å ivareta kulturminner.

Formålet med planen er å vidareføre sentrumsformål i områdeplanen for delfelta BS14 og BS15. Planen skal også sikre tilkomst for planområdet og sikre vegen vidare nordover.

3. Planområdet og verknader planen vil føra med seg utanfor planområdet

Foreslått planavgrensning, sjå figur 1, kap. 1 *Innleiing* og vedlagt SOSI.

Planområdet omfattar i tillegg til BS14 og BS 15 også mindre delar av BS12 og BS13. Dette er for å ha litt slingringsmonn for etablering av veg. I nord er det også tatt med litt ekstra for å kunne sikre mellombels løysing for påkopling til kulturstien og eventuell snuhammar.

3.1 Verknader inni planområdet

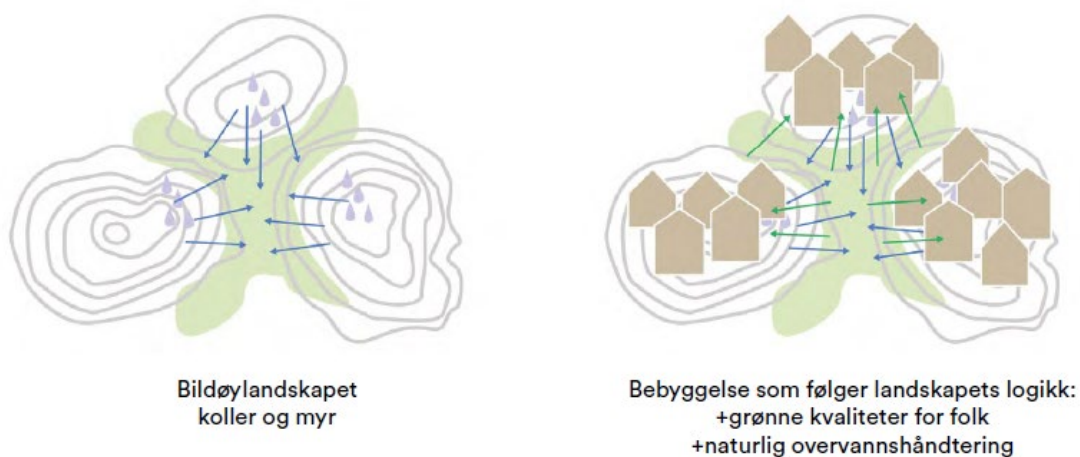
Planområdet er i dag ubyggd, men grensar til tiltaksområdet i Sotrasambandet. Det er ein privat parkeringsplass her som vert nytta av privat småbåthamn og hytter utanfor planområdet.

3.1.1 Landskapet

Planområdet på Bildøy har tidlegare vore del av ei open kystlynghei, men som følge av opphøyr av tradisjonell skjøtsel/lyngbrenning og beite, har landskapet grodd igjen. Planting av sitkagran og buskfuru i området har framskynda denne prosessen. Området har i dag fragmenter av gammalt lyngheilandskap, saman med skog- og myrområde. Lengst vest går planområdet delvis inn i areal med kulturlandskap i hevd.

Landskapet i planområdet er småkupert, med mykje terreng. Høgaste punkt ligg i sør, på kring 42 moh, medan mykje av arealet ligg på + - 30 moh, men med mykje småformar. Terrenget både i aust og i vest heller ned mot eit myrareal i sentrale/austlege delar av planområdet, som ligg i eit lågbrekk kring 18 moh. Vestlege del av planområdet har ei vestleg helling, med nokre få og små bratte parti, jf. kart nr. 2 landskap i Stadanalysen.

Prinsipp for plassering av nye bygg i landskapet på Bildøy er skissert av Mad Arkitekter:



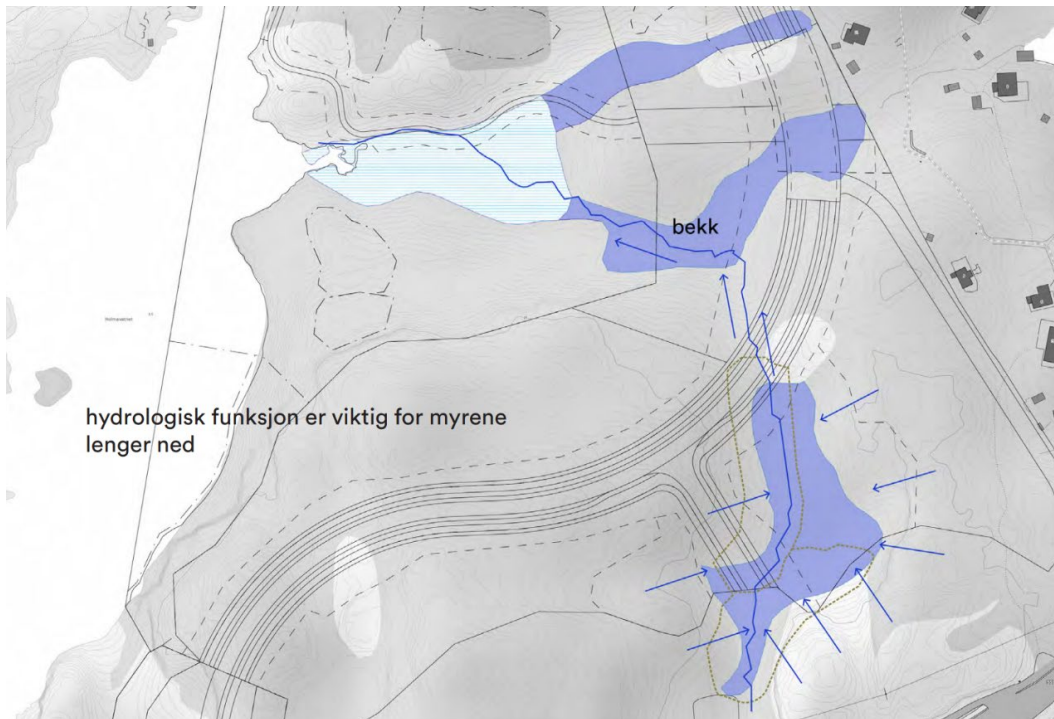
Figur 4 Prinsipp for plassering av bygg i landskapet på Bildøy. Kjelde: Mad Arkitekter, 2023.

3.1.2 Naturmangfald

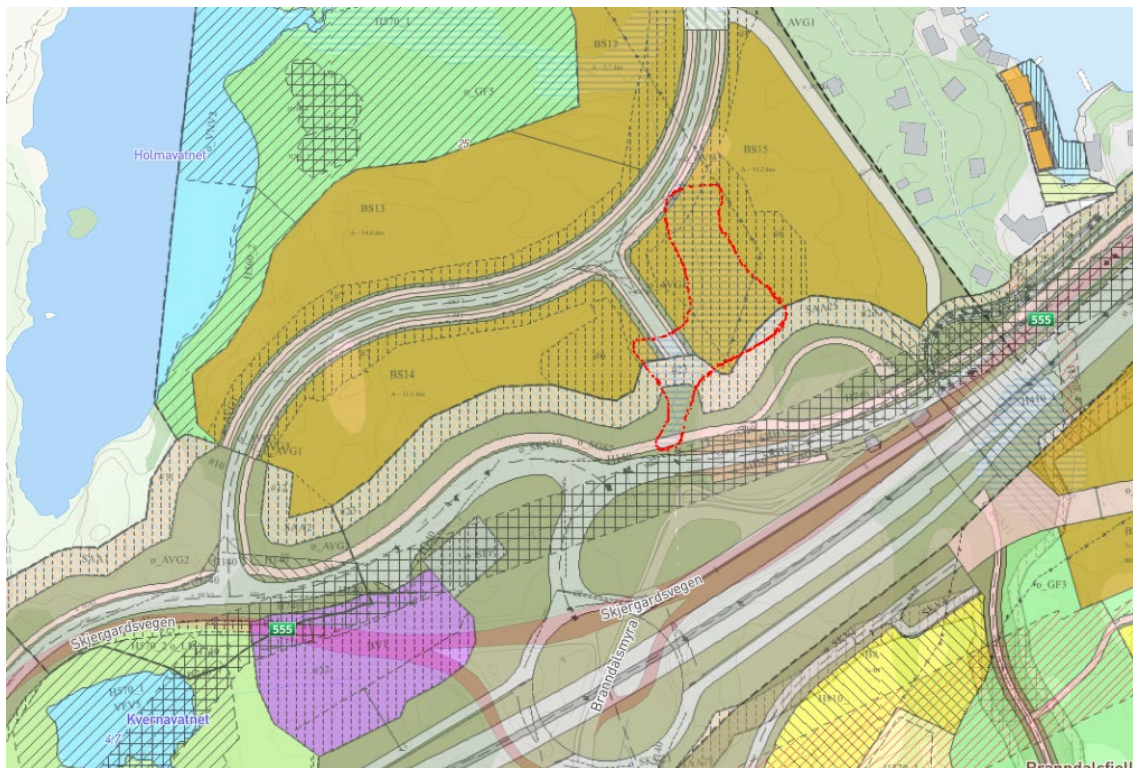
Sentralt i planområdet er det registrert ei myr. Myra er på kring 4600 m² (basert å avgrensing vist i figurar under), og ligg i hovudsak innanfor BS15 (så vidt innanfor BS14). Eit større areal vest på myra er planta med sitkagran, noko som forringar myra. I søraustlege del av myrområdet veks lauvskog. Lokaliteten er registrert også i Naturbase som rik edellauvskog ; lågurt-hasselkratt med noko verdi/lokalt viktig. Det vil seie at myra i stor grad er gjengrodd og i dårleg hevd.



Figur 5 Registrerte naturtypar i planområdet. Kjelde: MAD Arkitekter, 2023.



Figur 6 Myr registrert i gjeldande områdeplan, og kor vatn kjem frå. Kjelde: MAD Arkitekter, 2023.

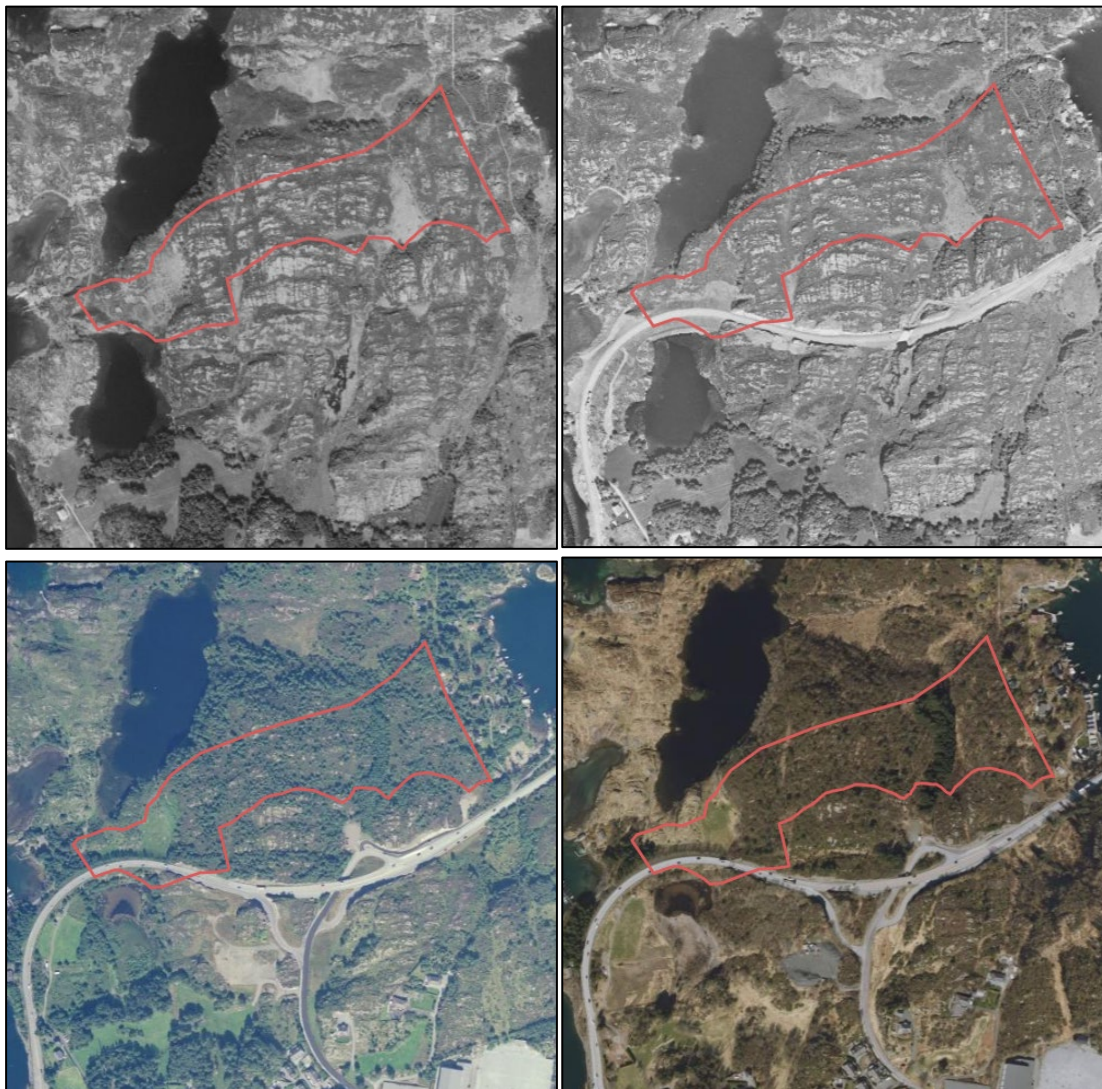


Figur 7 Registrert myr vist i høve til gjeldande områdeplan for Bildøy og Sotrasambandet. Ein ser myra overlappar begge planane. Kjelde: Kommune kart.com.

Både lokalitet med edellauskog og delar av myra ligg innanfor planområde for Sotrasambandet. Det tydar at desse lokalitetane kan bli påverka utan at gjeldande planframlegg rår over utfallet. Om myra vert «punkttert» i anleggsfasen til veganlegget bør ein vurdere om den skal restaurerast. Myr i

planområdet henga saman med myrområde mot nord, og har tidlegare vore del av eit større myrkompleks som også strakk seg sørover på Bildøyna. Med etablering av Skjergardsvegen Rv555 blei sørlege delar av myra avskore frå systemet i nord, og er med tida fullstendig nedbygd (hovudsakleg av veg) og dyrka opp (sjå figur 4, historiske foto).

Då myra i planområdet framleis har ein samanheng med myr mot nord, vil det vere viktig å ivareta denne for å sikre minst mogleg påverknad i hydrologiske tilhøve på den andre myra. I planprosessen bør ein vurdere tiltak for å forbetre myra for framtida ved å fjerne planta sitkagran og rydde annan vegetasjon/skog som har grodd over myra. Ei myr integrert i plangrepet vil både vere ein visuell landskapsmessig kvalitet og ha ein blågrøn funksjon.



Figur 8: Flyfoto frå 1974, 1978, 2004 og 2023 synar utviklinga av vegetasjon, samt byggjetiltak i og kring planområdet (grovt markert med raud sterk).

3.1.3 Andre tilhøve

Det er gjort arkeologisk registrering i samband med områdeplanen, så undersøkingsplikta iht. kulturminnelova § 9 er vurdert oppfylt.

Planområdet er ikkje flaumutsett.

I samband med gjeldande områdeplan for Bildetangen er det gjort trafikkanalyse og mobilitetsrapport, som dannar grunnlaget for detaljreguleringa av vegen i områdeplanen. Det skal lagast egne trafikkanalysar til detaljreguleringsplanen. Det er også laga eit overordna kvalitetsprogram som vil vere rettleiande for ein meir utfyllande kvalitetsprogram for detaljreguleringsplanen.

I tillegg er det utarbeidd følgende rapportar:

- Handelsanalyse
- Massehandteringsrapport
- KU Marint naturmangfald og naturressursar
- Støyrapport
- ROS-analyse

3.2 Verknader innanfor områdeplanen

Sjå kapittel 4.1.2 Naturmangfald.

I tillegg vil eventuelle endringar i detaljregulert veg i områdeplanen få verknader for dei andre BS-felta i byggetrinn 1. Planen skal også sikre etableringa av turvegen i områdeplanen, samt sikre mellombels løysing for tilkomst til regulert tursti før byggetrinn 1 er ferdig, og byggetrinn 2 vert starta opp. Føresegner til områdeplanen seier at slike mellombels løysingar for etablering av tursti o_GT skal vere opparbeidd ved realisering av første detaljplan.

Planen vil vere den første detaljreguleringa som vert realisert på Bildetangen. Det betyr at det vil vere midlertidige verknader for landskapet før Sotra Kystby er ferdig utbygd. Tiltaket med veg og bygningar vil bli plassert i eit landskap som i dag er tilnærma urørt. Det vert særleg viktig å avbøte inngrepa i landskapet med revegetering av fyllingar/skjeringar med meir sjølv om arealet vil bli endra på sikt. Dette gjeld grensa mot delfelta BS12 og BS13. Sjå også kartet for landskap over i kap. 3.1.1.

Detaljreguleringsplanen vil sjå nærare på justering av grensa mellom utbyggingsfelta BS14 og BS15, når det gjeld plassering av gater, gatetun, mobilitetspunkt m.m. Målet er å tilpasse traseen slik at vegen vert best eigna for å treffe koplingspunkt mot busshaldeplass ved Sotrasambandet, samt mogleg tilpassing for myr. Dette betyr at ein også skal vurdere justering av plassering av offentleg «intern» hovudveg i planområdet (o_SKV2 i områdeplanen) også.

3.3 Verknader (ringverknader) av planen utanfor plangrensa

Hyttene på austsida av Bildøy vil få nær- og fjernverknader av tiltaket i planen. Samstundes vil dei få betre tilkomst ved etablering av veg og gatetun. Ved å legge gatetunet/snarvegen mellom hyttene og utbyggingsområda vil den bli ein buffer. Sjå kart 2 *landskap* og kart 3 *omgjevnader* i stadanalysen. Sjå også kart 5 *utomhuskvalitetar og bustadmiljø* som viser støy ved ferdig utbygde prosjekt for Sotrasambandet og Bildetangen (områdeplanen).

Mobilitet

Planområdet er første byggetrinn på Bildetangen. Kartet under viser kva for positive verknader Sotrasambandet og ny sentrumsstruktur i planområdet vil ha for bruk av mikromobilitet, gonge og sykkel, sjå kart 4 *mobilitet* i stadanalysen.

4. Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak

Planlagt utbygging i planområdet er i tråd med områdeplanen, sentrumsformål med bustader, næring, handel og tenesteyting.

BS14 og BS15 ligg lengst sør i planområdet og er med dette inngangsporten til Bildetangen. Området er eit knutepunkt med tanke på trafikk og det er planlagt gode og effektive koplingar mot overordna vegnett, skule- og sentrumsområda sør for riksvegen og mot Straume. Ved detaljregulering av desse felta skal ein ha fokus på løysingar som gir prioritet til gåande, syklende og kollektivtrafikk.

Områda BS14 og BS15 er begge utsett for vegtrafikkstøy. Ved å leggja opp til høgare bygg langs riksvegen, med næring/tenesteyting/kontor langs sørsida av planområdet, vil desse fungere som støyskjerming for bustader innanfor. I bakkant av dei skjermende bygga kan det etablerast bustader og uteområde med gode kvalitetar som ikkje er støyutsette.

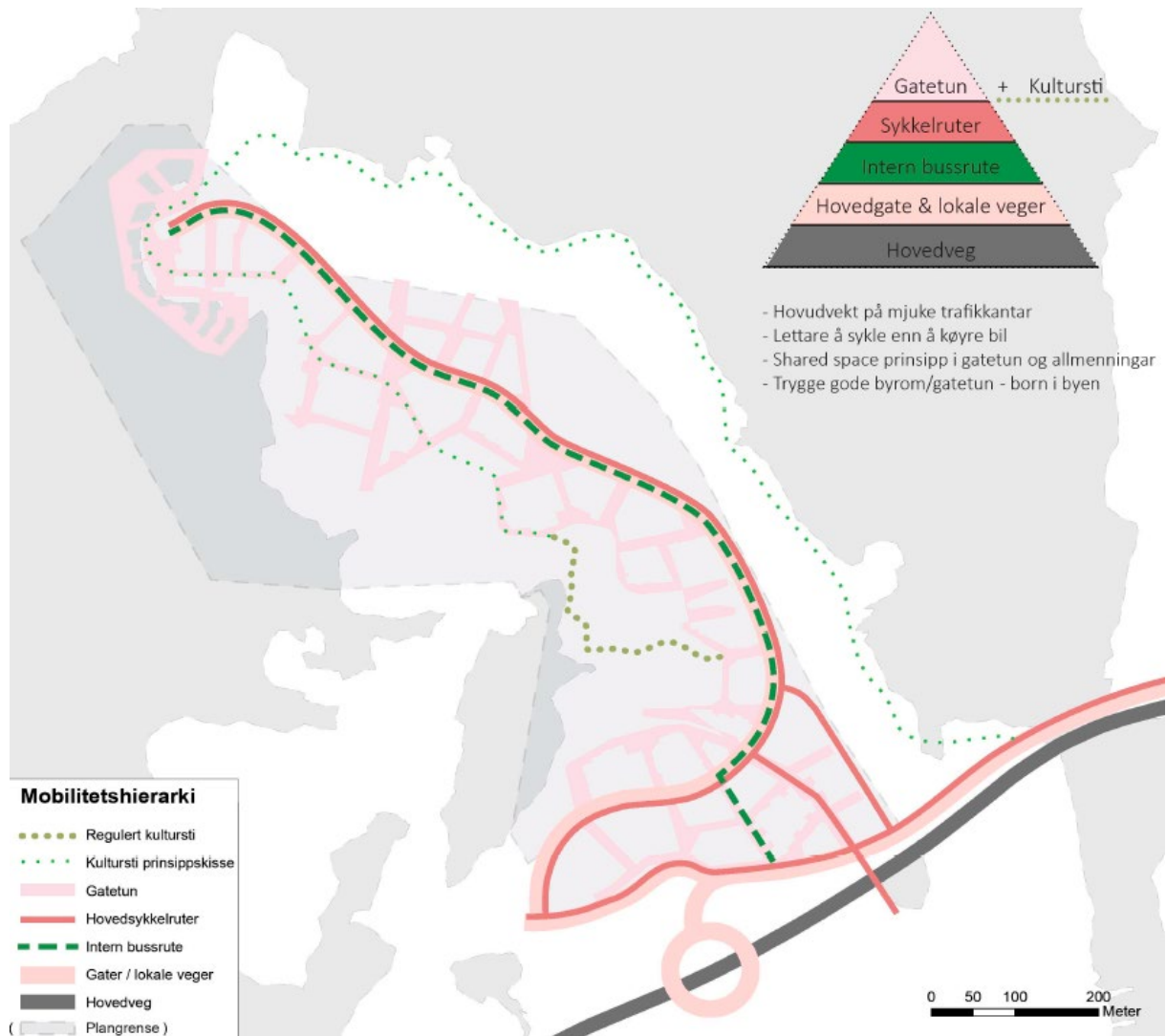
Delområdet skal utviklast med høg grad av forretning og tenesteyting i kombinasjon med kontor og bustad. Maksimalt 50 % av utbyggingsvolum kan nytast til bustader i BS14, og mellom 50 % og 70 % av utbyggingsvolum kan nytast til bustader i BS15.

Byggehøgder og typologi

Byggjehøgder og typologi skal vere variert innanfor området og ein ynskjer å unngå homogene bustad- og næringsområde. Området skal utfylle utbygginga på Straume og bidra til ein variert bustadstruktur i regionsenteret. Planen legg opp til at det skal vere rom for differensiering av volum og byggjehøgder, for å sikra god variasjon, god kvalitet på uteområde, eit variert taklandskap og ulike overgangar og samanhengar mellom bygg og byrom, bygg og natur og bygg og kulturlandskap. Enkelte stader i planområdet opnast det for å oppføra ein ekstra høg bygningstypologi, «vardar», i form av høge punkthus, kor ein konsentrerer utnyttinga. Aktuelle område for oppføring av høge punkthus er t.d. Apalneset i nord, ved mobilitetspunkt i sentrale byrom. Bygg og uterom skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områda leggest vekt på miljø- og ressursvenlege løysingar. Det skal i størst mogleg grad nyttast materialar og fargar som speglar det stadeigne kystmiljøet.

Mobilitet

Mobilitet i planområdet skal utarbeidast iht. mobilitetshierarkiet sine prinsipp vist i kvalitetsprogrammet.

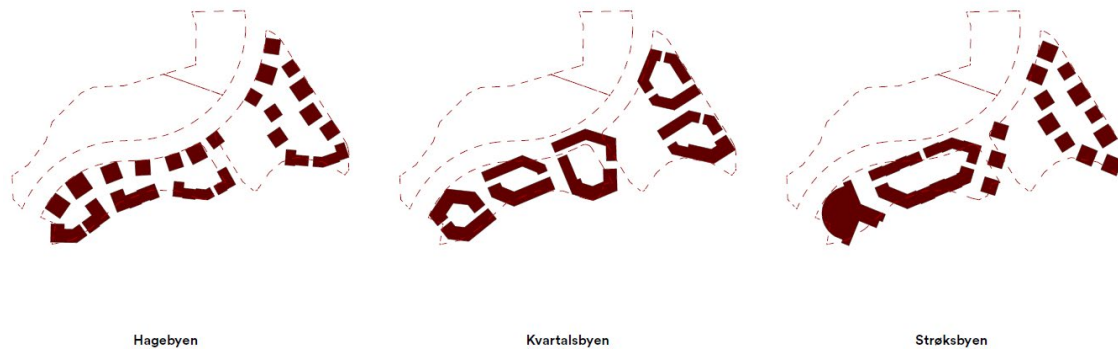


Figur 10 Prinsipp for mobilitetshierarki på Bildetangen frå kvalitetsprogrammet til områdeplanen

5. Utbyggingsvolum og byggehøgder

Det er laga ein prinsipiell moglegheitsstudie av Mad Arkitekter der ein freistar plassera bygg og utomhusområde i høve til prinsippa i områdeplanen sitt kvalitetsprogram.

Mad har sett på tre konsept for området. Myra vert bevart i alle tre konsept. Alle konseptane inneheld om lag 160% BRA. Dette inneber ca. 45.000 kvm BRA bygningar, inkludert ca. 2000 kvm i sokkel/under terreng. Det er ikkje gjort ei vurdering på fordelingsbrøken mellom bustad/næring, men visar berre prinsipp i typologi/volum. Bygga er mellom 3-5 etasjar. Det er ikkje utrekna uteopphaldsareala, sol/skugge m.m. på dette tidspunktet.



Figur 11 Konsept 1, Hagebyen, konsept 2, Kvartalsbyen, konsept 3, Strøksbyen. Kjelde: Mad Arkitekter, 2023.

5.1 Konsept 1, Hagebyen

Dette konseptet er det grønaste av dei tre forslaga. Dette er ikkje nødvendigvis i ein berekraftstyding, men rett og slett fordi konseptet mogleggjer meir og synlegare vegetasjon.

Bygningane er stort sett frittståande punkthus i tun. Tuna få også ein grøn karakter, og etablering av tilkomstveggar og gaterom vert avgrensa til fordel for stiar og gangveggar. Bygga vert trukke litt tilbake frå tilstøytande gater/veggar. Slik er det også mogleg å etablere trerekker og anna vegetasjon som kan ramme inn bydelen. I dette konseptet har ein nytta vegtraseen frå områdereguleringa, og overskrid feltgrensene mot Sotrasambandet si plangrense i moderat grad.



Figur 12 Perspektiv av konsept 1, Hagebyen. Kjelde: Mad Arkitekter, 2023.

5.2 Konsept 2, Kvartalsbyen

Dette er det mest urbane konseptet, med ein kvartalsstruktur, der kvart kvartal har ein viss autonomi, og ikkje inngår i ein typisk rutenettplan. Likevel vil mellomromma danne gaterom, og vert utforma slik at det nokre stader vert danna meir intime, urbane plassar. Høgdevariasjonar vil ivareta solforhold og ein variert karakter. Litt variasjon i bygningdjupner viser ein god miks av bustader og kontor/næring. Gardsromma sikrar stille side, og kan bli utforma som grønne parkareal for bebuarane. Ein foreslår å stramme opp veggeometrien og gjere denne til ei bygata i staden for en veg.



Figur 13 Perspektiv av konsept 2, Kvartalsbyen. Kjelde: Mad Arkitekter, 2023.

5.3 Konsept 3, Strøksbyen

Konseptet viser ulike delområder med ulike utfordringar og identitetar, og dermed vert det skapt ulike bystrøk. Lengst i sørvest er felt 15 omgitt av veg og trafikk på tre sider. Her har ein vist eit frittstående hotell som kan bli utforma og bygd slik at støyprobatikken kan verte handtert på ein god måte. I midtområdet foreslår ein eit storkvartal, som skaper eit stille gardsrom med gode dimensjonar. Mot nordaust, på begge sider av myra, viser ein punktthus, som gir plass til litt meir vegetasjon og ein grønarare byprofil. Ved å skape ulike identitetar innanfor planområdet, kan det lettare bli introdusert ulike bustadtypar og miljø, slik at området er fleksibelt.



Figur 14 Perspektiv av konsept 3, Strøksbyen. Kjelde: Mad Arkitekter, 223.

6. Funksjonelle- og miljømessige kvalitetar

Parkering skal løysast i planprosessen basert på prinsipp for parkering vist i områdeplanen, jf. kap. 1.1.5.

Uteopphald, leikeplassar skal løysast i planprosess basert på prinsipp vist i områdeplan, jf. kap. 1.1.5.

Universell utforming av tiltaket skal vurderast i planprosess i høve til prinsipp vist i områdeplan, og i tråd med offentlege retningsliner.

Avfall skal handterast i planprosess ved å etablera gode løysingar for gjenvinning og tilkomst for bussbil. Til planen skal det utarbeidast ein notat for avfallsløysing.

Overvatn skal løysast i tråd med VA-rammeplan til detaljplanen. Det skal vere fokus på opne løysingar, jf. myr vist i kap. 3.1.2.

7. Tiltaka sine verknader på, og tilpassing til landskap og omgjevnader

For deltema landskap og omgjevnader, sjå kapittel 3.1.1. Landskap.

8. Korleis planen vil forhalda seg til KPA, eventuelt gjeldande reguleringsplanar, retningsliner og pågåande planarbeid

Jf. kap. 1.1 Gjeldande planar og retningsliner.

9. Vesentlege interesser som vert påverka av planen

Natur og ressursgrunnlag; sjå kapittel 3.1.2 naturmangfald.

Friluftsliv, naturområde, sjå kap. 1.1.4. Her viser ein til turstien som skal etablerast i nordvestlege delar av områdeplanen ved realisering av første detaljplan.

Landbruk; ikkje aktuelt.

Folkehelse og støy; jf. støykart i stadanalysen vist i kap. 1.1.5. Det er utarbeidd støyrapportar for Sotrasambandet og områdeplanen. Avbøtande tiltak gjennom strategisk plassering av bygg i planområdet skal vurderast i planprosessen.

Trafikkforhold og teknisk infrastruktur; sjå kap. 1.1.4 områdeplan. Detaljreguleringsplanen vil sjå nærare på justering av plassering av offentleg «intern» hovudveg i planområdet (o_SKV2 i områdeplanen). Dette heng saman med vurdering av justering av grensa mellom utbyggingsfelt BS14 og BS15, når det gjeld plassering av gater, gatetun, mobilitetspunkt m.m. Målet er å tilpasse traseen slik at vegen vert best eigna for å treffe koplingspunkt mot busshaldeplass ved Sotrasambandet, samt mogleg tilpassing for myr.

Kulturminne: Det er ikkje registrert kulturminne i planområdet, korkje nyare tids kulturminne, -miljø eller automatisk freda kulturminne. Det er gjennomført arkeologisk registrering for områdeplanen, og undersøkingsplikta er vurdert som oppfylt. Kultursti og skjøtting av grøntområde med freda kulturminne og omsynssone for kulturmiljø skal gjerast etter godkjent skjøtselsplan. Skjøtselsplanen er i oppstartsfasen.

Eksisterande bustadmiljø og kvalitetar: Planområdet er ikkje utbygd i dag. Tiltaket vil gi fjernverknad til bustadområde og hytteområde i nærleiken, jf. kap. 3.

9.1 Sosial infrastruktur

Områdeplanen legg opp til at kvar detaljregulering skal det vurderast om det er behov for etablering av barnehage. Ved behov skal desse vere lokalisert maks 400 m frå mobilitetspunkt og sentrale byrom.

Det er ikkje lagt opp til å etablere skule innanfor planområdet, men behov for barnehagar og skule skal i følge føresegnene vurderast i kvar detaljregulering. Ved utbygging av Sotrasambandet vert det etablert gang- og sykkelveg langs rv. 555 forbi planområdet som sørger for sikker skuleveg både mot Kolltveit og Straume. Det skal også etablerast gang- og sykkelveg som miljøbru over rv. 555. Denne skal sikra trygg tilkomst for mjuke trafikantar mot skuler, barnehage og idrettsanlegg sentralt på Bildøyna.

Barnehagar skal ligge i tilknytning til sentrale byrom og mobilitetspunkt (§ 2.17.1).

Kvalitetsprogrammet for områdeplanen visar at området skal ha eit mangfaldig tilbod av bustader, arbeidsplassar, næring/butikkar og tenestetilbod. Felles uterom bør ha ei utforming som gjer moglegheit både for opphald, sosialt samkvem, rekreasjon og leik/spel på tvers av aldersgrupper slik at vaksne, eldre og born med ulike ferdigheiter vert gjeven moglegheit for å delta i aktivitetane.

Det er lagt opp til at servicetilbodet på Bildetangen skal supplera tilbodet på Straume. Planen opnar for ulike typar service- og tenestetilbod i kombinasjon med bustader på Bildetangen. Området skal i fyrste omgang dekkja sitt interne behov for servicefunksjonar som daglegvare, tannlege, frisør m.m.

Det vil også vere aktuelt med eit utvida servicetilbod kring sentrale byrom og mobilitetspunkt. I BS14 og BS15 vil det vere gunstig å etablere handel, kontor og næring, då det ligg tett på Sotrasambandet med kollektivhaldeplass, samt at støytilhøva gjer at det ikkje er særleg egna til bustader.

10. Ivaretaking av samfunnstryggleik gjennom førebygging av risiko og sårbarheit

Det er laga ein ROS-analyse for områdeplanen, som skal detaljerast i detaljplanen. Ras, flaum og springflo er ikkje aktuelt for dette planområdet. Planforslaget skal handtere forureining til sjø, vatn og vassdrag både for anleggsfase, mellomfase og ferdig utbygd planområde. Trafikktryggleik er også utgreidd i områdeplanen, og oppdatert trafikkanalyse og mobilitetsplan skal utarbeidast til kvar detaljplan.

11. Offentlege organ som skal varslast om oppstart av planarbeidet

Jamfør planprosessen for områdeplanen er det aktuelt å ha ei utvida medverknad med Statens vegvesen og eventuelt Statsforvaltar med tanke på trafikk/tilkomst, naturmangfald og klimagassutslepp. Ei vidare liste over offentlege organ som skal varslast må avklarast nærare med Øygarden kommune.

12. Medverknad

Prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre som kan bli påverka av planen slik kravet er vist i pbl. Jf. kap. 9, vil det kanskje bli utvida medverknad med offentlege organ som Statens vegvesen og Statsforvaltar.

13. Vurdering forskrift om konsekvensutgreiing

Reguleringsplanar som kan få vesentlege verkingar for miljø og samfunn skal handsamast etter Forskrift om konsekvensutgreiingar (FOR 2017-06-21-854), for å sikre ivaretaking av omsynet til miljø og samfunn under forbuinga av planar og tiltak; samt når det tas stilling til om, og ev. på kva for vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Det skisserte tiltaket er vurdert etter konsekvensutgreiingsforskrifta §§ 6-8, samt § 10, og er vurdert å ikkje være konsekvensutgreiingspliktig. Tiltaka er i tråd med gjeldande arealdel til kommuneplanen/områdeplanen, og er i tråd med overordna føringar/retningslinjer.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Paragrafen omhandlar planer som alltid skal handsamast etter forskrifta, og gjelder følgande:

- a) Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningslova § 8-1, kommunedelplanar etter § 11-1, og områdereguleringar etter § 12-2 når planane fastset rammer for tiltak i vedlegg I og II.
- b) Reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak i vedlegg I. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltak er konsekvensutgreidd i en tidlegare plan, og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen
- c) Tiltak i vedlegg I som vert handsamast etter andre lover enn plan- og bygningslova.

Vurdering av § 6 | Ingen av tiltaka som er nemnt i forskrifta sitt vedlegg 1 er aktuelle for dette planinitiativet. Det er ikkje krav til konsekvensutgreiing etter denne føresegna.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikkje ha melding

Paragrafen gjelder planar og tiltak etter andre lovar som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding, og omhandlar følgande planar og tiltak:

- a) Tiltak i vedlegg II som vert handsamast etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringslova
- b) Planar og program etter andre lovar som fastset rammer for tiltak i vedlegg I og II, og som vert vedtatt av eit departement.

Vurdering av § 7 | Reguleringsplanen vert ikkje handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringslova, det er heller ikkje andre lovar som fastset rammer for tiltak for planen. Tiltak er ikkje konsekvensutgreiingspliktig etter § 7.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes viss dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn.

Paragrafen gjelder planer som skal konsekvensutredes viss dei kan få vesentlege verknadar etter § 10, men ikkje ha planprogram eller melding:

a) Reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreidd i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen.

b) Tiltak i vedlegg II som vert handsama etter en annan lov enn plan- og bygningslova.

Vurdering av § 8 | Formålet med planen utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing, då det er i tråd med overordna plan. Planområdet er i dag stort sett urørt naturområde tett på utbyggingsområdet til Sotrasambandet.

Vurdering av §10 | Forskrifta § 10 gir kriteria for vurderinga av om ein plan eller eit tiltak kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. I denne vurderinga skal det sjåast til eigenskapar ved planen eller tiltaket, jf. føresegna sitt andre ledd, og planen eller tiltaket si plassering og påverknad på omgjevnader, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad sjåast til eigenskapar ved verknadar nemnt i fjerde ledd. Det er vurdert at tiltaket ikkje får vesentleg verknader for miljø eller samfunn.