



Arkivsaknr: 2023/3014-11
Sakshandsamar: Knut Trefall
Avdeling: Plan, forvaltning, utvikling

SAKSFRAMLEGG

OMRÅDEREGULERING FOR STANGHELLE, PLANID 2016002 - HANDSAMING FOR HØYRING OG UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN

Utvalssak	Utval	Møtedato
56/24	Formannskapet	30.04.2024

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §5-2 og §12-10 vert framlegg til områdeplan for Stanghelle, med PlanID 2016002, lagt ut til offentleg ettersyn og sendt til høyring i minimum seks veker frå kunngjering/utsending. Plankart, føresegn og planomtale er datert 16.04.2024.

Ved vedtak av områderegulering for Stanghelle vert det tatt sikte på å oppheve reguleringsplanane nemnt i føresegna kapittel 1.2, heilt eller delvis.

Handsaming i Formannskapet - 30.04.2024:

Kommunalsjef Åse Elin Myking orienterte i saka.

Avstemning:

Innstilling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §5-2 og §12-10 vert framlegg til områdeplan for Stanghelle, med PlanID 2016002, lagt ut til offentleg ettersyn og sendt til høyring i minimum seks veker frå kunngjering/utsending. Plankart, føresegn og planomtale er datert 16.04.2024.

Ved vedtak av områderegulering for Stanghelle vert det tatt sikte på å oppheve reguleringsplanane nemnt i føresegna kapittel 1.2, heilt eller delvis.

For forslaget stemte 7: Lisa Natalie Johnsen Lunde (AP), Ole-Anders Brekklus (AP), Boris Groth (Frp), Amalie Johnsen Lunde (H), Arve Martin Rødland (INP), Hege Eide Vik (Sp), Kjartan Haugsnes (SV)
Dermed er innstillingen vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 30.04.2024:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova §5-2 og §12-10 vert framlegg til områdeplan for Stanghelle, med PlanID 2016002, lagt ut til offentleg ettersyn og sendt til høyring i minimum seks veker frå kunngjering/utsending. Plankart, føresegn og planomtale er datert 16.04.2024.

Ved vedtak av områderegulering for Stanghelle vert det tatt sikte på å oppheve reguleringsplanane nemnt i føresegna kapittel 1.2, heilt eller delvis.

Saka gjeld (kort om saka)

Kommunedirektøren legg fram forslag til områderegulering for Stanghelle for utlegging til høyring og offentleg ettersyn.

Forslagsstillar, som har utarbeidd planforslaget, er Vaksdal kommune med plankonsulent Henning Larsen/Rambøll.

Planområdet omfattar Stanghelle, Tettaneset og Helle. Tettstaden Stanghelle med funksjonar som skule, nytt sentrum, og nytt stasjonsområde regulert i statleg reguleringsplan er lokalisert sentralt i planområdet.

Føremålet med planen er å leggje til rette for at stasjonsbyen Stanghelle kan veksa og bli utvikla vidare til ein fleirfunksjonell stad med bustadar, næring, handel, offentleg og privat tenesteyting, blågrøne strukturar, møteplassar, friluftsliv og naturopplevingar. Stanghelle blir planlagt for ei framtidig auke i folketal og tilreisande, og utviklinga skal bli forankra i staden sin natur og lokale historie.

Statleg reguleringsplan for E16 og Vossebana, Arna – Stanghelle, vart vedtatt 1. april 2022 og vil ha verknad for utviklinga av staden Stanghelle. I samband med vedtaket vart tiltak for bane og veg avklart. Prosjektet legg viktige premisser for områdeplanen og utforminga av eit nytt Stanghelle sentrum. Det overordna målet med områdeplanen er å leggje til rette for ei tettstadutvikling i tråd med ny situasjon etter regulering og bygging av det statlege prosjektet, og for ei urban framtidsretta tettstadutvikling. Planen skal styrka gode kvalitetar og leggja til rette for fleire busette på Stanghelle når veg og bane er utbygd.

Områdeplanen skal gje grunnlag for folkevekst og næringsutvikling i kommunen som følgje av den statlege satsinga. I tråd med målsetjinga legg planforslaget til rette for nye bustadområde og fortetting i nær tilknytning til det nye stasjonsområdet. Planforslaget opnar for ei potensiell utbygging av om lag 580 nye bueiningar og fleire område for etablering av ny næring.

Det er mange eldre reguleringsplanar innanfor planområdet, og eit mål med planarbeidet er å rydde opp i desse for å gje kommunen eit oppdatert styringsverktøy i areal- og byggjesaker. Planforslaget vidarefører delvis to reguleringsplanar. Resterande vert oppheva.

For fleire av dei nye utbyggingsområda vert det sett krav til utarbeiding av detaljreguleringsplan, som er ein meir detaljert reguleringsplan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak. Dette sikrar gode løysingar ved at ein ser på utnyttinga av heile området som vert detaljregulert under eitt, og at det vert tatt omsyn til nye krav.

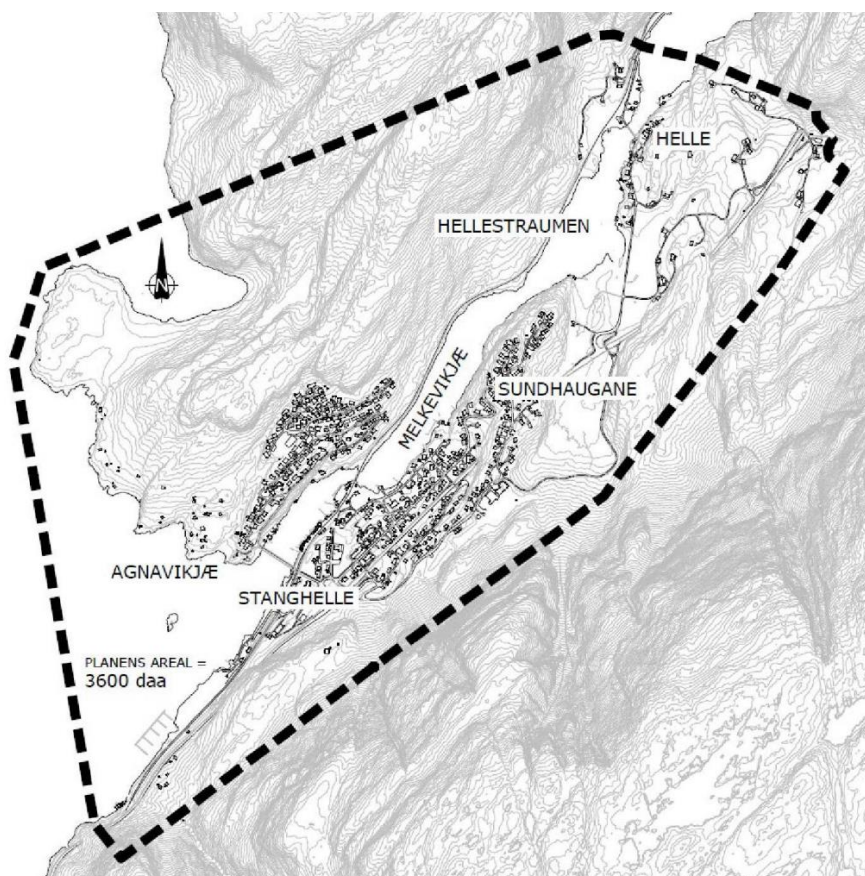
Etter forskrift om konsekvensutgreiing § 6 fyrste ledd bokstav a, skal områdereguleringar alltid bli konsekvensutgreidd og ha planprogram. Området sine konsekvensar er beskrive i vedlagte konsekvensutgreiingar.

Bakgrunn

Planområdet

Planområdet er om lag 3600 daa og strekk seg Stiganeset i sør, rundt Tettanseset og Follavika i vest, mot Helle i nord og langs fjellsida ovanfor Brekkjen i aust, sjå figuren under. Avgrensinga av planområdet sikrar at alt areal, samband og tilkomst til dei ulike områda i og rundt tettstaden vert vurdert.

Planområdet er prega av eit bratt og trangt fjordlandskap. Tettstaden er bygd i fjellsidene langs fjordarmen, Dalevågen, og ved utløpet til Veafjorden. Stanghelle består stort sett av bustadområde og har grunnleggande tenestetilbod, medan Helle hovudsakleg består av landbruksområde. Det spektakulære landskapet er viktig for området sin identitet og gjer staden særeigen.



Figur 1: Planområdet

Overordna mål

Overordna mål med områdeplanen er auka attraktivitet og skapa eit framtidretta Stanghelle. Med ein ny og meir sentrumsnær plassering kan stasjonen vere med på å forsterke Stanghelle som ein stasjonsby. Dette skal ein oppnå gjennomføreseieleg berekraftig samfunnsutvikling.

Planforslaget sitt hovudinnhald

Forslag til områderegulering for Stanghelle består av.

- Plankart, datert 16.04.2024.
- Forslag til reguleringsføresegn, datert 16.04.2024.
- Planomtale med konsekvensutgreiing, datert 16.04.2024.

Plankartet viser arealformål og omsynssoer.

Føresegna til plankartet gjev konkrete føringar for kva som kan bli gjort på eigedomen.

Planomtalen beskriv planforslaget og inneheldt ei samanstilling av resultata frå konsekvensutgreiinga. Det er utført konsekvensutgreiing for 7 tema, og desse følger som vedlegg.

Plankartet og føreseгна er dei juridisk bindande dokumenta.

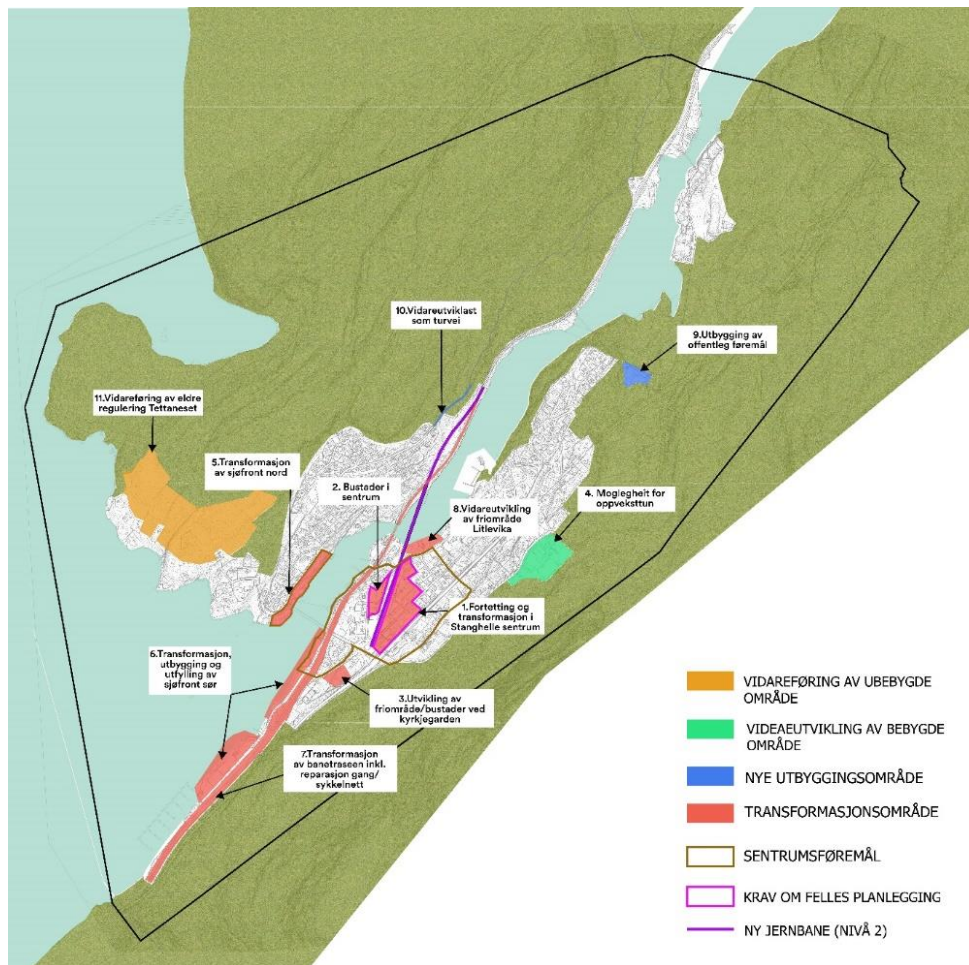
Områdeplanen legg til rette for utvikling i tråd med samfunns- og arealdelen av kommuneplanen. Det vert lagt til rette for utvikling og fortetting av område i nær tilknytning til det nye stasjonsområdet, variert bustadsamansetting, auka bustad- og næringsareal, gang- og sykkelveggar, og ivaretaking av blågrøne strukturar og kulturminne.

Følgande delområde utgjer nye tiltak i områdereguleringa:

1. Fortetting og transformasjon i Stanghelle sentrum
2. Bustader i sentrum
3. Utvikling av friområde ved kyrkjegarden
4. Skuletomta
5. Transformasjon ved sjøfront nord
6. Transformasjon, utbygging og utfylling i sjøfront sør
7. Transformasjon av banetraseen inkl. reparasjon gang/sykkelnett
8. Vidareutvikling av friområde Litlevika
9. Mogleg utbygging av offentleg føremål (brannstasjon)
10. Vidareføring av midlertidig turveg
11. Vidareføring av eldre regulering Tettanaset

Transformasjonsområde er område som allereie er regulert til bustad eller andre føremål, og som gjev ein transformasjon av eksisterande område.

Delområda er nærare skildra i planomtalen kapittel 6 og illustrert i eit tiltakskart som er vist under.



Figur 2: Tiltakskart.

Bustad og næring

Planforslaget opnar for utbygging av bustad og næring, både gjennom nye utbyggingsområde, og ved transformasjon av område som allereie er regulert til utbygging.

Fleire av utbyggingsområda er sett av til kombinert byggjeføremål, der det vert opna for utbygging av både bustadar og næring. For dei fleste utbyggingsområda skal omfanget bli avgjort i detaljreguleringar.

Felt med krav til detaljregulering er markert med eit overordna føremål, eksempelvis sentrumsføremål (SF) eller kombinerte byggjeføremål (KBA), som gjev ei øvre ramme for aktørar i detaljreguleringane. Det er difor ikkje vist i områdeplanen kvar eksempelvis grøntareal, av/innkørsler og byggjehøgde skal vere til det enkelte feltet, då dette skal bli utarbeida i detaljreguleringar. Føresegna set ulike krav som må bli følgt i detaljreguleringane.

Planforslaget legg til rette for utbygging av om lag 580 nye bustadar. Basert på krav til- og tilgjengeleg areal til uteopphald er det skissert eit utbyggingspotensial som kjem fram i tabellen under. Bustadpotensiale for områdeplan for Tettaneset, som vert vidareført, er tatt med i oversynet.

FELT	Feltareal	Bustad- potensial	Kommentar
B1	3 573	21	
B8	2 922	12	
SF1	6 639	100	
SF2	1 400	28	
SF3	1 650	20	
KBA1	2 783	40	
KBA2	5 244	47	
KBA 3	11 300	101	
KBA 4	1032	6	
Eksisterande bustadområde		4	Tal ledige tomter
Områdeplan for Tettaneset		200	Maks tal bustader i områdereguleringa. Nokre er under bygging
SUM bustadpotensiale		579	
Eksisterande bustader på Stanghelle		345	
Totalsum		924	

Tabellen under viser felta med potensiale for etablering av næring. Ettersom fleire felt opnar for kombinasjonar av fleire byggeføremål og har krav til detaljregulering vert omfanget av både bustad og næringsareal avgjort i neste planfase.

FELT	Feltareal	Forretning	Annan næring	Tenesteyting
SF1-3	8850	Maks. 3000	ja	ja
KBA1	2783	nei	ja	nei
KBA2	5244	nei	ja	ja
KBA3	13 000	nei	ja	nei
KBA4	1032	nei	ja	nei
O_T	2861	nei	nei	Ja, maks 1700

Forholdet til eksisterande reguleringsplanar

Det ligg fleire reguleringsplanar innanfor planområdet, sjå oversikt i planomtalen kapittel 4.4. Områdeplanen vidarefører delvis følgjande reguleringsplanar:

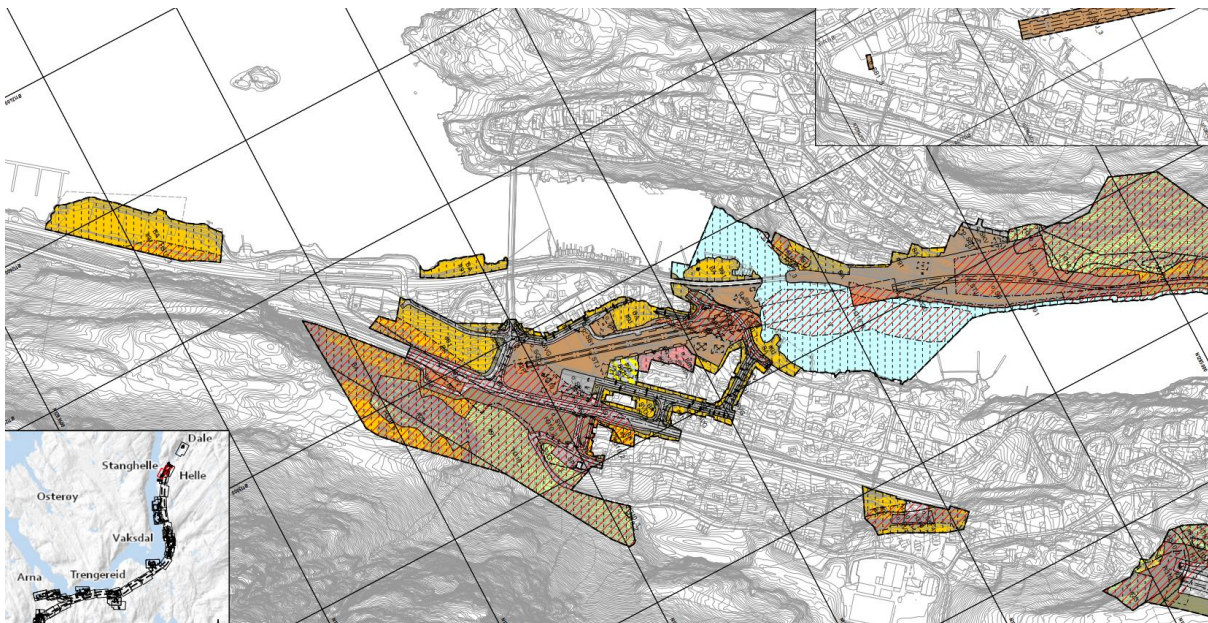
- Områderegulering for Stanghelle vest og Tettaneset, PlanID 2015002.
- Statleg reguleringsplan for E16 og Vossebanen, Arna – Stanghelle, PlanID 201703.

For utan planane nemnt over føreslår planforslaget å oppheva resterande reguleringsplanar innanfor planområdet, sjå føresegna kap. 1.2.

Tiltaksområde

Tiltaka frå figur 2 kan bli delt inn i tiltaksområda sentrum, sjøfront aust, sjøfront vest, brannstasjon, skule og oppveksttun, og reparasjon av turveggar og grønt, og bruk av eksisterande jernbanetrase etter etablering av statleg plan. Vidare vert viktige moment ved dei forskjellige tiltaksområda omtalt. Planomtalen kapittel 6 gjev nærare beskriving med illustrasjonar for kva som er mogleg på områda.

Det er å gjera merksam på at mange av utbyggingsområda er avhengig av at statleg plan/Fellesprosjektet Arna- Stanghelle (FAS) vert gjennomført før områda vert tilgjengeleg, sjå føresegna kap. 9.2.4.



Figur 3: Del av plankart til statleg reguleringsplan for E16 og Vossebanen som omfattar tettstaden Stanghelle

Sentrum

Omfattar tiltak 1 og 2 frå tiltakskartet som utgjer felt SF1-3, KBA1 og B8 frå plankartet.

Innanfor sentrumsføremål (SF) 2-3 og kombinert byggje- og anleggsføremål (KBA) 1 vert det opna for etablering av bustad, kontor og/eller forretning. Det vert tillate med parkeringskjellar, og uteopphaldsareal skal bli opparbeidd som leikeplass som er tilgjengeleg for ålmenta.

SF1 opnar òg for offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og/eller bevertning. Innanfor SF1 vert det ikkje tillate med handel av plasskrevjande varer og bustadar skal ikkje bli etablert i fyrste etasje. Området skal bli utforma med god, universelt utforma tilgjenge til kollektivtilbod, offentlege plassar og tenestetilbod.

På Træshaugen vert eit område regulert til bustad (B8) der det vert opna for fleire alternative bustadbygg som eksempelvis einebustadar og/eller rekkehus. Flaumskredfare må bli utgreidd og moglege tiltak sikra før planlegging av tiltak.

Sentrumsføremåla (SF) og kombinertføremålet på Døso (KBA1), har krav til detaljregulering. Planforslaget sikrar at eksisterande barnehage kan bli flytta tilbake, daglegvare kan bli reetablert, og utfartsparkeringsplass etter statleg plan, utan krav om detaljregulering. Det vert òg eit krav til detaljregulering for bustadområde på Træshaugen, B8, dersom det skal bli bygd fleirbustadhus, kjedehus og rekkjehus.

Sjøfront aust

Omfattar tiltak 3 og 6 frå tiltakskartet som utgjer m.a. felt B1, UNB1, KBA2-3, O_ØK1, SAA, FRI1,19 og O_GG1-2.

Planforslaget set av to utbyggingsområde langs Haldorbrekko som grensar til sjø, KBA2 og 3, eit naustområde (UNB1) nord for brua, friområde (FRI1 og 19) og transformasjon av eksisterande jernbane (SAA).

KBA2 opnar for bustad, kontor, offentleg/privat tenesteyting og/eller forsamlingslokale. KBA3 opnar for bustad, kontor og/eller næring. I tillegg vert det mogleg med etablering av djupvasskai langs kaikanten av KBA3. Begge utbyggingsområda opnar for utfylling i sjø forutsett at geotekniske undersøkingar vert gjort. Utfylling kan skje før områda er detaljregulert.

KBA3 og delar av KBA2 er regulert til midlertidig rigg- og anleggsområde i statleg plan og vil difor ikkje bli tilgjengeleg før Fellesprosjektet Arna- Stanghelle er ferdigstilt. Planforslaget opnar likevel for etablering av eit reinseanlegg, o_ØK1, før statleg plan er fullført og utan krav om detaljregulering. Det vert òg opna for etablering av forsamlingslokale og midlertidige tiltak som fremjar by- og bygdlev innanfor KBA2 utan krav til detaljregulering.

Føresegna sikrar at uteopphaldsareal skal bli opparbeida som leikeplass tilgjengeleg for ålmenta, at det vert tatt omsyn til kulturminna, og at ålmenta si tilgang til strandsona skal bli vektlagt i utforming av detaljregulering av KBA2 og 3.

Mellom dei kombinerte byggeføremåla vert det sett av eit lengre friområde (FRI1 og 19) som skal bli brukt til offentleg friområde, leik og rekreasjon.

Felta grenser opp mot eksisterande jernbanespor (SAA) som er foreslått omdisponert som grøntområde, gangveg/sykkelveg eller tilkomstveg til KBA3 og eksisterande småbåthamn etter at eksisterande jernbanetrasé er fjerna.

Den tidlegare barnehagetomta ved Haldorbrekka, B1, vert regulert til bustad, med moglegheit for etablering av fleire typar bustadar. For meir omfattande bustadtiltak skal høgder og utnyttingsgrad bli avklart i detaljregulering.

Sjøfront vest

Omfattar tiltak 5 frå tiltakskartet som utgjer felt KBA4, UNB3-4, I/L, #3, H570_3 i plankartet.

Området som utgjer vestsida av Dalevågen, nedanfor Neset, Agnavikhaugen og Vågslia, kan bli gjennomført uavhengig av statleg plan.

I dag går det ein veg frå Neset og ned til fjorden. Her vert eit areal regulert til næring, kontor og/eller bustad i form av einebustader, kjedehus rekkehus og blokk (KBA4). Området har krav til detaljregulering som mellom anna skal ta omsyn til eksisterande bustader, landskap, kulturminner og ålmenta si tilgang til strandsona. Utfylling i sjø kan òg bli tillatt forutsett at det vert gjort nærare geotekniske undersøkingar.

Eit område vert regulert til industri og lagerverksemd (I/L) og to til naust (UNB3-4). UNB3 er allereie bygd ut. Eksisterande naust og lagerbygg får òg ei omsynssone for kutlurminne.

Det skal bli opparbeida gangveg gjennom KBA4 som tilkomst til felta UNB3-4 og I/L.

Brannstasjon

Omfattar tiltak 9 frå tiltakskartet som utgjer felt o_T frå plankartet.

På område o_T, ved ny avkøyrsløp på Helle, vert det opna for ein felles brannstasjon for Vaksdal og Dale brann- og redningsområde. Føresegna set krav til ei utgreiing av tomta til brannstasjon før igangsetting kan bli gjeve. Området er avsett til midlertidig rigg- og anleggsområde i statleg plan og byggetomta vil ikkje bli tilgjengeleg før FAS er ferdigstilt.

Reparasjon av turvegar og grønt, og bruk av eksisterande jernbanetrase etter etablering av statleg plan

Omfattar tiltak 7 og 10 frå tiltakskartet som utgjer felt TV1-2, SAA, #9, O_GG, O_FRI13-14 og 3 frå plankartet.

Midlertidig anleggsveg frå statleg plan skal bli etablert som turveg som skal bli knytt til eksisterande tursti mot Helle (O_TV2). Planforslaget sikrar òg framføring av tursti (O_TV1) og gang/sykkelveg mellom eksisterande stasjon og Vågslia som kan bli etablert uavhengig av at eksisterande jernbanetrasè vert frigjeve.

Turstinettverket heng saman med vidareutvikling av O_FRI 3 som utgjer Litlevika. Her vert det tillate med vidareutvikling av friluftslivsområde med sjøtilknytte aktivitetar.

Eksisterande jernbanetrase vert reglert til baneføremål med krav om detaljregulering. Når infrastrukturen er fjerna etter ferdigstilling av statleg plan vert det opna for grøntstruktur, samferdsle eller teknisk infrastruktur som skal bli avklart gjennom detaljregulering. Området kan då bli opparbeida som grøntstruktur som kan bli utforma på ein måte som gjer moglegheit for miljøvenleg transport, med god tilkomst for ålmenta som reduserer opplevinga av jernbanen som ein barriere. Slik utforming kan vera offentleg friområde, rekreasjons- og grøntareal med turveg. Ålmenta si tilgang til strandsona skal bli vektlagt i utforminga.

Skuleområdet

Omfattar tiltak 4 frå tiltakskartet som utgjer felt UN og IDR frå plankartet.

Planforslaget opnar for etablering av permanent barnehage samlokalisert med skule i eit oppveksttun, eller midlertidig barnehage i anleggsperioden til statleg plan.

Sentrale føringar

Kommuneplanen sin samfunnsdel

Eit hovudmål er at Vaksdal skal vere ein attraktiv kommune for alle innbyggjarar heile livet. Å legge til rette for bustadutvikling, miljøvenleg transport, og nye næringar og auka tal arbeidsplassar er mål som er særskild relevant for områdeplanen. Utvikling av stasjonsbyane ein prioritert oppgåve, og ein skal bruke moglegheiter som utbygginga av E16 og ny jernbane gjev og førebu og rigge kommunen for tida etter.

Kommuneplanen sin arealdel

Arealdelen har hovudmål om auke i folketal, at kommunen skal ha ein meir variert bustadstruktur og næringsliv, og ein meir berekraftig bruk av transportsystemet.

Bustad, sentrumsføremål, næringsføremål, og offentleg og privat tenesteyting er nokre føremål innanfor planområdet som er avsett i arealdelen. Gjennomføringssone H810, som stiller krav om at det skal bli etablert områdereguleringsplan før tiltak som ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplan kan bli realisert, omfattar sentrale delar av planområdet.

Interkommunal plan for sjøareal

Planområdet er hovudsakleg sett av til småbåthamn og friluftsområde, og har gjennomføringssone H810, tilsvarande kommuneplanen sin arealdel.

Planprosessen

Saksgang

Oppstart av planarbeid med områderegulering for tettstadane Vaksdal og Stanghelle vart vedtatt i kommunestyret 12.09.2016, sak 70/2016, i samband med regjeringa sitt vedtak om å utarbeida stateleg reguleringsplan for ny trase for E16 og jernbane frå Arna til Stanghelle. Statsforvaltar gav støtte til områderegulering av «stasjonsbyane». Planarbeidet har hatt ein parallell prosess med den statlege reguleringsplanen. Varsel om oppstart vart gjort i november 2017, planprogrammet låg ute til høyring våren 2019 og vart vedtatt i kommunestyre i juni 2019, sak 31/2019.

Medverknad

Det har vore gjennomført ein omfattande medverknadsprosess som har skapt eit godt grunnlag for arbeidet med planforslaget. Medverknadsaktivitetar vert skildra i planomtalen kapittel 3.4.

Krav om konsekvensutgreiing (KU)

Etter forskrift om konsekvensutgreiing § 6 fyrste ledd bokstav a, skal områdereguleringar alltid bli konsekvensutgreidd og ha planprogram. Føremålet med konsekvensutgreiinga er å bidra til at det vert tatt omsyn til verknadane for miljø og samfunn. Konsekvensutgreiinga skal syne konsekvensane av dei samle tiltaka og/eller arealendringane i planen. Utgreiingane er vedlagt.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)

I samsvar med plan- og bygningslova § 4-3 er det gjennomført ein ROS- analyse som ligg vedlagt saka. Analysen konkludera med at det må bli utarbeidd egne ROS-analysar i detaljreguleringa av utbyggingsområda som kan følgje opp risikoforhold som er identifisert i denne analysen. Risikoforholda må òg bli følgt opp i det kommunale beredskapsarbeidet.

Formelt grunnlag

I medhald av plan- og bygningslova § 5-2 og § 12- 10 vert framlegg til områdeplan for Stanghelle, PlanID 2016002, lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Vurdering og konsekvensar

Vidare vil kommunedirektøren vurdere ulike tiltaksområde og sentrale tema før det vurderinga vert avslutta med ein konklusjon.

Vurdering av tiltaksområde

Sentrumsområdet

Planforslaget opnar opp for fortetting av område i- og i nær tilknytning til sentrum og det nye stasjonsområdet, og legg til rette for eit urbant sentrum med ei rekkje sentrumsfunksjonar. Føresegna set krav som gjev moglegheit for eit sentrum med folkeliv og aktiv gatebruk.

Planforslaget opnar for bueiningar og arbeidsplassar som vil ligge med kort avstand frå det nye stasjonsområdet, noko som står opp om målet om å legge til rette for vekst i folketal, å få meir variert bustadstruktur og å leggje til rette for eit arealeffektivt og klimavenleg utbyggingsmønster. Høg utnytting av sentrum- og stasjonsnære område vert særskild underbygga ved at planforslaget regulerer SF 2, som er regulert til parkering i statleg reguleringsplan, til sentrumsføremål. Krav til detaljregulering sikrar ei heilskapleg utforming.

Barnehagen på Stanghelle må bli flytta i anleggsperioden til Fellesprosjektet Arna-Stanghelle (FAS). Barnehagetomta er stor nok til at den kan ligge same stad som i dag etter realisering av statleg plan. Ved å opne opp for å anten bruke barnehagetomta til sentrumsføremål eller moglegheit til å ta bygget i bruk igjen etter ferdigstilling av statleg plan, sikrar ein at eit slikt val kan bli gjort etter ein god prosess. Korleis- og i kor stor grad SF 1 vil bli utforma, er såleis avhengig av om barnehagebygget skal bli tatt i bruk igjen eller ikkje.

Sjøfront aust

Planforslaget opnar for to større utbyggingsområde som kan gje rom for bustadar og arbeidsplassar. Som fleire av utbyggingsområda på Stanghelle er desse lokalisert nær sentrum og det nye stasjonsområdet, noko som vil bidra til fortetting og effektiv bruk av areal nær stasjonsområdet, miljøvenleg transport, og tomter som er attraktive både for utbyggjarar, tilflytting og næringar.

KBA3 regulera og inn ein djupvasskai som kan bli viktig for næringsutvikling, både i samband med tilhøyrande utbyggingsområde, men og for tettstaden Stanghelle og Vaksdal kommune.

KBA2 legg til rette for etablering av eit forsamlingslokale/bygdeboks i perioden fram mot ferdigstilling av statleg plan. Eit slikt område kan bli ein viktig møtestad i bygda.

Eventuell utfylling i sjø vil auke tilgjengeleg utbyggingsareal. Mindre utbyggingar utan utfylling vert òg mogleg. Å tillate at utfyllingar i sjø kan bli gjort utan detaljregulering sikrar at ein kan nytte massar frå Fellesprosjektet Arna-Stanghelle. Vaksdal kommune vurderer om ei geologisk utgreiing knytt til utfylling kan komme mellom 1. og 2. gongs handsaming, eller seinast i samband med detaljregulering.

Krav til detaljregulering av utbyggingsområda sikrar ei heilskapleg utforming.

Strandsona er viktig for staden Stanghelle, og planforslaget regulerer delar av denne til utbyggingsføremål. Føresegna sikra at det vert tatt omsyn til ålmenta si tilgang til strandsona, regulering av friområda FRI 1 og 19 sikrar eit samanhengande grøntdrag langs strandsona, og gang og sykkelsambandet som vert regulert langs FRI-områda kan bidra til at fleire brukar området blir fysisk aktivitet og rekreasjon. Framtidig bruk av eksisterande jernbanetrasè som grøntstruktur for nærmiljøet er og eit viktig moment med tanke på ålmenta si tilgjengelegheit og oppleving av strandsona. Jernbanetrasèen vert vurdert seinare i saka. Planforslaget legg såleis opp til ein god balanse mellom utbygging i- og ivaretaking av strandsona.

Helleren og eksisterande stasjon er to av fleire kulturminne i området. Føresegna sikrar at det vert tatt omsyn til kulturminna ved utvikling av områda.

Reinseanlegget (o_ØK1) er plassert nær knutepunkt for tilhøyrande teknisk infrastruktur. Årsaka til at det er sett av areal til reinseanlegg, og at dette er tillate etablert før ferdigstilling av statleg plan, skuldast krav frå eit nytt EU- direktiv som må bli fulgt opp innan utgangen av år 2027.

Sjøfront vest

Å opne opp for utbygging som kan romme både næring og bustad, som eksempelvis næringsnaust eller naustbustader, bidreg til fortetting, og effektiv bruk av sentrums- og stasjonsnære areal. Sentrumsnære område med sjøutsikt og kort veg til bane kan bli attraktive bu og arbeidsplassar. Detaljregulering sikrar god utforming av området og at viktige omsyn vert ivaretatt.

Området nord for brua er trangt og etablering av naust og verksemder som kan ha tilkomst via sjøvegen vil såleis vere føremålstenleg.

Brannstasjon

I konsekvensutgreiinga kjem det fram at området som er foreslått regulert til brannstasjon kan påverke fleire tema, derav naturmangfald og landskapsbilete. Utbygging av statleg plan og vidareføring av område som brannstasjon vil føre til tap av naturtypen «hagemark», og påverke siktlinja langs fjorden.

Avgrensa byggjehøgde, å minimera fotavtrykk og unngå store asfalterte flater kan redusere påverknadane.

Tomta ligg mellom Dale og Vaksdal, med kort avstand til nytt overordna vegnett og med redusert reisetid etter utbygging av statleg plan kan dette vere ei eigna tomt for framtidig

etablering av brannstasjon. Ved å ikkje opne for at andre føremål kan bli etablert vert areal til brannstasjon sikra.

Skuleområdet

Barnehagen på Stanghelle må bli flytta i anleggsperioden til Fellesprosjektet Arna-Stanghelle. I den samanheng vedtok Kommunestyret i Vaksdal eit forprosjekt knytt til «Oppveksttun på Stanghelle». Ved å opna opp for anten permanent eller midlertidig barnehage sikrar ein areal uavhengig av utfall frå forprosjektet og at eit slikt val kan bli gjort etter ein god prosess.

Reparasjon av turveggar og grønt, og bruk av eksisterande jernbanetrase etter etablering av statleg plan

Eit samanhengane tursti og gang- og sykkelveg frå eksisterande stasjon via Vågslia og til Helle vil ha positiv verknad på friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet i planområdet. Å sikra at ein òg i framtida kan kryssa Dalevågen er viktig for å knyta Stanghelle aust og vest saman.

Det er viktig for Vaksdal kommune å sjå på framtidig bruk av eksisterande jernbanetrase ettersom statleg plan regulerer ein ny trase gjennom Stanghelle. Moglegheita for ein turveg for ålmenta langs jernbanetraséen er eit tiltak som kan kome heile staden til gode.

Utforming for å redusere kjensla av jernbanetraséen som ein barriere og betre tilkomstmoglegheiter til strandsona vil òg gagna heile staden. Vaksdal kommune er i dialog med Bane NOR om korleis jernbaneføremålet skal bli ivaretatt i områdeplanane.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget opnar for viktig stadutvikling samstundes som baneføremålet vert sikra.

Vurdering av sentrale tema

Næring og arbeidsplassar

Planforslaget opnar for fleire utbyggingsområde der det kan bli bygd næring i eventuell kombinasjon med andre føremål som t.d. bustad (KBA1-4, SF1-3). I sentrum vert det opna for nye utbyggingsområde og omforming av område som allereie er regulert til sentrums- og næringsføremål.

Planforslaget opnar hovudsakleg for publikumsretta verksemder, med unntak av eit område på Træshaugen til kontor/lager (K/L), og eit areal til industri/lager (I/L) ved sjøkanten nedanfor Vågslia. Publikumsretta næringar kan harmonera med bustadar, anten det gjeld eksisterande bustadar i nærområdet eller bustadar som vert etablert i same bygg.

Alle områda ligg med kort avstand frå det nye stasjonsområdet, særskild sentrumsføremåla (SF), noko som er føremålstenleg. Planforslaget set krav om etablering av djupvasskai langs sjøsida til KBA3 og gjev såleis fleire moglegheiter for næringslivet.

Planforslaget når såleis opp om samfunnsmåla for utvikling og vekst i stasjonsbyane, fortetting rundt kollektivknutepunkta, eit meir variert næringsliv og fleire arbeidsplassar.

Born og unge

For å skape gode lokalsamfunn er det viktig å ivareta born og unge sine interesser. Plan- og bygningslova slår fast at omsynet til oppvekstvilkåra til born og unge skal takast i vare i planlegginga.

Planforslaget legg til rette for folketalsvekst som vil auka bruk av born og unge sine målpunkt, som barneskulen og leikeplassar. Gangareal, fortau og gang/sykkelvegar vert regulert inn og vil bidra til trygg ferdsle innanfor planområdet. På sikt vil òg eksisterande jernbanetrasé vere ein trygg ferdsleveg.

Planforslaget legg og til rette for eit nytt oppveksttun ved Stanghelle skule, og moglegheit for å ta dagens barnehage i bruk igjen etter utbygging av FAS/statleg plan.

Føresegna seier at planlegging og tiltak skal fremja gode oppvekstvilkår for born og unge, set krav om særskild vurdering av konsekvensar og tilhøve for born og unge i detaljregulering, og sikra leike- og uteoppfallsareal som er tilgjengeleg for ålmenta. Innanfor fleire av utbyggingsområda gjev føresegna løyve til midlertidige tiltak som fremjar by og bygdeliv før detaljregulering av områda. Det vert òg sett krav til- eller vektlegging av universell utforming for samferdsleanlegg, publikumsbygg, ute- og leikeareal, og utvikling av strandsona knytt til KBA2.

Omsynet til born og unge vert sikra i føresegna, det vert lagt til rette for tryggare ferdsle innanfor planområdet, og det vert sett av areal som vil koma born og unge til gode. Kommunedirektøren meiner omsyn til born og unge er godt ivaretatt i planforslaget.

Folkehelse

Planforslaget legg til rette for eit sentrumsområde som skapar møteplassar og auka sosial interaksjon. Gode trafikk sikre løysingar for mjuke trafikantar, turområde og turstiar, grøntområde langs strandsona og framtidig transformasjon av eksisterande jernbanetrasé vil bidra til fysisk aktivitet og rekreasjon som betrar folkehelsa.

Planforslaget sikrar variasjon i bustadtypar, og sikrar såleis bustadar som er attraktive for ulike bebuargrupper, behov og fasar i livet som er viktig for bukvalitet, bulyst og sosial berekraft.

Klima

I plankartet og tabell 3 i planomtalen kan ein sjå %BRA (bustader/da) av dei forskjellige felta. Ein ser at utbyggingsvolum i forhold til areal er høgst innanfor sentrumsføremåla. Fortetting i sentrum og nær det nye stasjonsområdet er positivt i eit klimaperspektiv. Konsentrert utbygging er arealeffektivt og klimavenleg, og kort veg til stasjonsområdet gjer det lett for innbyggjarane å velgje miljøvenleg transport. Klimapåslag er brukt i utforming av faresoner for flaum for å ta omsyn til auka nedbørsmengder.

Landskap

Som nemnt innleiingsvis er landskapsbilete viktig for planområdet.

Konsekvensutgreiinga samanliknar dagens situasjon og vidareføring av alle gjeldande reguleringsplanar inkl. statleg plan med tiltaka i områdeplanen. Utgreiinga viser at planforslaget vil påverke landskapsbilete negativt, særskild utbyggingsområda knytt til sjøkanten og dalsida.

Mogleg etablering av brannstasjon på Helle er eit område med som peikar seg ut som ein påverknad i landskapet. Sjøkanten langs begge sider av Dalevågen, frå eksisterande jernbanebru og mot utløpet, er òg eit område med konsekvensar som endra landskap og redusert tilgang til sjø.

Element som byggehøgder og ivaretaking av randsona til fjorden er viktig for området. For fleire av utbyggingsområda vil dette bli tatt omsyn til i framtidig detaljregulering. I vurderinga av *Sjøfront aust* vert det vist til fleire moment ved planforslaget som ivaretar strandsona.

Friluftsliv og blå-grøne strukturar

Å ta vare på stadens særeigne friluftsområde og å leggje til rette for auka friluftsliv skapar livskvalitet, betre helse og er ein viktig del av norsk kultur og identitet. Fjord, vassdrag, grøntareal og naturområde er blågrøne strukturar som skapar opplevingar, trivsel og helse, og utgjer viktige kvalitetar for tettstaden.

Planforslaget tar vare på friområde og grøntområde frå gjeldande reguleringsplanar. To friområde vert delt opp og redusert som følge av utbyggingsområda *Sjøfront aust*, KBA4 og KBA2. To nye friområde, FRI2 og 3, vert regulert inn. Desse grensar til sjø og utgjer mellom anna det statleg sikra friluftsområde Litlevika. Det vert lagt til rette for å vidareutvikla Litlevika som friluftområde. Delar av felt O_AB2, som ligg i enden av Ospeholtet, skal bli opparbeidd som grøntareal etter at statleg plan er realisert.

Planforslaget legg til rette for mjuke trafikantar. Regulering av nye turvegar, O_TV1 og 2, som sikrar samanhengande tursti langs naustområda og eksisterande jernbane, og reparera inngrep i tursti som følgje av statleg plan, kan nemnast særskild. Transformasjon av eksisterande jernbanetrasé til grøntområde, turdrag, gang- og sykkelvegar som er tilgjengeleg for ålmenta er òg moglege framtidige tiltak som vil ha positiv verknad i planområdet.

Agnavika vert vidareført som fri- og badeområde innanfor områdereguleringsplan for Tettaneset.

I vurderinga av tiltaksområde *Sjøfront aust* vert strandsona omtala, og det vert vurdert at planforslaget legg opp til ein god balanse mellom utbygging i- og ivaretaking av denne.

Naturmangfald

Konsekvensutgreiing av temaet naturmangfald viser at planforslaget vil påverke naturmangfaldet negativt, noko som skuldast at fleire mindre delområde vert råka.

Størst negativ verknad er knytt til området som er foreslått regulert til brannstasjon. Området består av ein naturtype av stor verdi, og utbygging av brannstasjon vil føre til at naturtypen i stor grad vil gå tapt. Ettersom brannstasjonen er foreslått regulert på eit område som er avsett til midlertidig rigg- og anleggsområde vert det antatt at denne skaden vert gjort i gjennomføring av statleg plan.

Tiltak kan òg gje noko miljøskade for kystlinja, ålegrassamfunn, fiskemåke, og eikeskog ved Idlasundet. For kystlinja og ålegrassamfunnet er grad av påverknad avhengig av omfang og utforming av tiltaka. Skadereduserande tiltak knytt til fiskemåka vil mellom anna vere å unngå arbeid i hekketida. Påverknad av eika ved Idlasundet er avhengig av plassering av anleggsvegen frå FAS/statleg plan- og om denne gjev varige endringar.

Konsekvensutgreiinga av temaet tar omsyn til dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova. Skadereduserande tiltak som kan bidra til å minimera eller redusera dei negative konsekvensane av tiltak vert skildra i planomtalen kapittel 7.5.

Kulturmiljø

Områdeplanen har definert ei rekkje omsynssoner for kulturminner, mellom anna langs Dalevågen, eksisterande stasjonsbygning og andre registrerte kulturminne, sjå temakart vedlegg 1.4.2. Dette er sikringssoner som ikkje tillèt nye tiltak eller inngrep som kan få negativ påverknad på kulturminna. Nokre område, derav Hellenen, er regulert med bandleggingssone (H730).

Konsekvensutgreiing av kulturmiljø viser at planforslaget vil gje negativ verknad. Dette gjeld særskild transformasjonsområda ved sjøkanten som vil svekke innsyn og utsyn frå Dalevågen og bryte kulturhistoriske samanhengar.

For å redusere negativ påverknad av utbygging langs sjøfronten er det regulert inn friområde (FRI1 og 19) mellom utbyggingsområda i *Sjøfront aust* (KBA2 og 3).

Endeleg utnytting og byggjehøgde for dei kombinerte utbyggingsområda (KBA), som er avgjerande for grad av påverknad, vil bli avklart i detaljreguleringsprosessen. For KBA4 ved *Sjøfront vest* seier føresegna at utforming av område skal vektlegga omsyn til eksisterande bustadar, landskap og kulturminna.

Trafikktrygging

Ei målsetjing for områdeplanen har vore å opparbeide trygge og attraktive gang- og sykkelforbindelsar mellom viktige målpunkt, og binda saman Stanghelle aust og vest.

Negative verknadar som planforslaget har på trafikktrygging er hovudsakleg knytt til anleggstrafikk ved utbygging av utbyggingsområda.

Planforslaget regulerer inn nye gangareal, gangveggar, fortau og turveggar. Føresegna set krav til at gåande, syklende og kollektivtrafikk skal bli prioritert ved utforming av samferdsleanlegg.

Når statleg plan er ferdigstilt vil trafikkmengda bli flytta til ny E16 som ligg avskilt frå Stanghelle. Det vil bli etablert fortau på eksisterande E16 rundt stasjonsområdet. Statleg plan sikrar gode løysingar ved stasjonsområdet som t.d. gang/sysselbru over jernbanesporet. Ved at planforslaget regulerer parkeringsareal frå statleg plan om til sentrumsføremål (SF2) vert det mogleg å etablere parkering under bakkenivå og opprette kysse og køyr ved stasjonen slik at ein reduserer biltrafikken.

Gang- og sykkelveg ved *Sjøfront sør* sikrar tilkomst for mjuke trafikantar. Når ny veg og bane er bygd vert det òg lagt opp til ferdsle for mjuke trafikantar langs eksisterande jernbanetrasé. Føresegna sikrar god tilkomst til området for ålmenta.

Turveggar er kommentert under *friluftsliv og blå- grøne strukturar*.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretek gode trafiksikre løysingar og mjuke trafikantar.

Konklusjon

Kommunen har ansvar for å planlegge for framtidig utvikling. Områdereguleringa skal legge til rette for ei heilskapleg tettstadsutvikling av Stanghelle som følgje av statleg plan for veg og bane.

Hovudgrepa går ut på å utvikle sentrale delar av tettstaden Stanghelle til ein meir urban og tettare struktur med bustadar, arbeidsplassar, kollektivknutepunkt, næring og tenestetilbod. Planforslaget legg til rette for å nå måla som er sett for planarbeidet, nemnt i innleiinga.

Kommunedirektøren understrekar at planen støtter godt opp om måla i kommuneplanen sin samfunns- og arealdel og er i samsvar med gjeldande nasjonale og regionale planar.

Med bakgrunn i utgreiinga over tilrår kommunedirektøren å senda forslag til områdereguleringsplan for Stanghelle, PlanID 2016002, til høyring og offentleg ettersyn.

Vedlegg

- 1 Vedlegg 1.1_Planomtale områderegulering Stanghelle 16.04.2024
- 2 Vedlegg 1.2 Reguleringsføresegner 16.04.2024
- 3 Vedlegg 1.3 Plankart Stanghelle_16.04.24_med faresoner
- 4 Vedlegg 1.3 Plankart Stanghelle_16.04.24_uten faresoner
- 5 Vedlegg 1.4.1 Temakart_bestemmelseområde
- 6 Vedlegg 1.4.2 Temakart_hensynsoner
- 7 Vedlegg 1.4.3 Temakart_skred
- 8 Vedlegg 1.5 Fjernverknader 20240411
- 9 Vedlegg 3.1 ROS-analyse Stanghelle områdeplan
- 10 Vedlegg 3.2 Trafikknotat_Stanghelle
- 11 Vedlegg 3.3 Fagnotat Skredfare
- 12 Vedlegg 3.4 Aktsomhetskartlegging Stanghelle
- 13 Vedlegg 4.1 KU Landskapbilde Stanghelle
- 14 Vedlegg 4.2 KU Friluftsliv, By, og bygdeliv
- 15 Vedlegg 4.3 KU Naturmangfold Stanghelle
- 16 Vedlegg 4.4 KU Kulturarv Stanghelle
- 17 Vedlegg 4.5 KU Naturressurser
- 18 Vedlegg 4.6 KU Tettstadsutvikling og urbanisering
- 19 Vedlegg 4.7 KU Næringutvikling og arbeidsplassar