



Fjell kommune

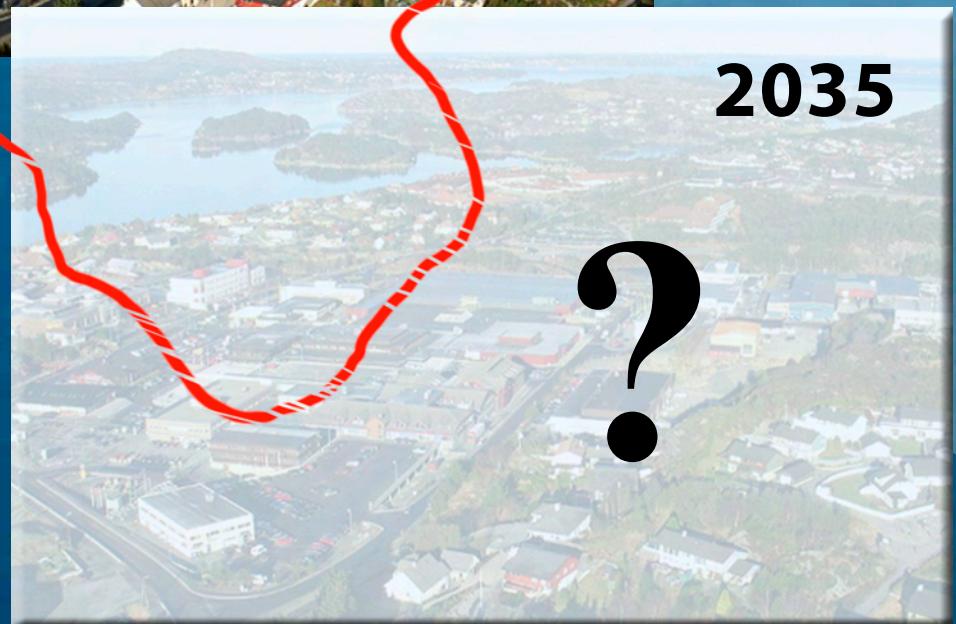
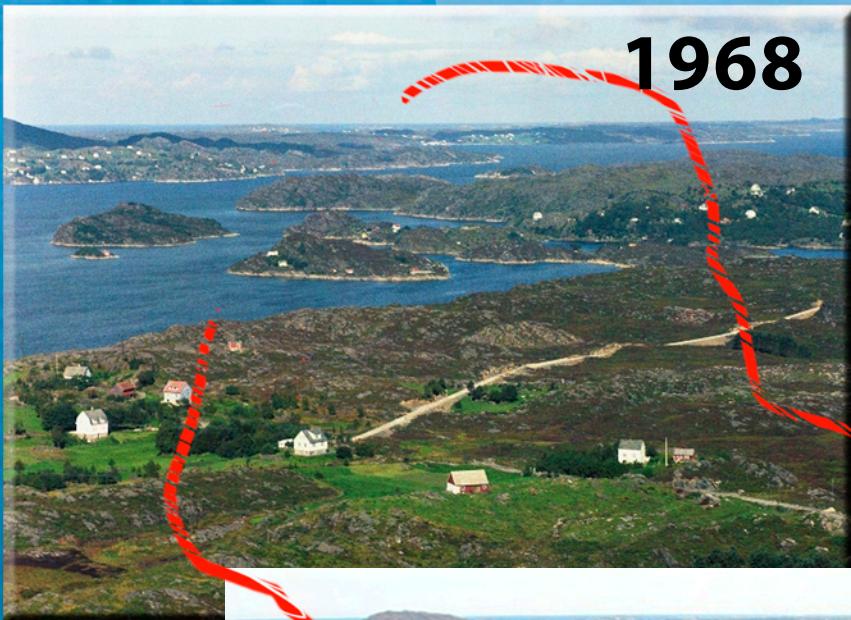
Kommunedelplan for Straume

2005 - 2018

Godkjend: 30.03.06

Sak 17/06

Planskildring
med føresegner, og
kommunestyret
sitt vedtak.



Vedtak i Kommunestyret - 30.03.2006, sak 17/06:

1. Kommunestyret godkjenner framlegg til kommunedelplan for Straume-området 2005 – 2018, med dei justeringar som kjem fram av saksutgreiinga, i samsvar med §20-5 i plan- og bygningslova.
2. Det vert utarbeida eit program for utvikling av gang og sykkelvegen Straumemila med tilgrensande friområde med sikte på detaljplanlegging, prosjektering og opparbeidning i samsvar med pkt 3.10 i føreseggnene. Det vert fremma eiga sak for kommunestyret om organisering av arbeidet, framdriftsplan og ressursbruk.
3. Rådmannen får fullmakt til å forhandle med grunneigarar om kjøp/ innløysing av eideommar avsett til ”byggjeområde friområde” (sjå vedlegg 3, pkt 3.1 om friområde). Kjøp av eideommar skal godkjennast i kommunestyret før endeleg avtale kan inngåast. Eventuelle kjøp skal fremjast for kommunestyret samla.
4. Det skal utarbeidast lokale retningsliner for etablering av ein Straume standard for uterom, både funksjonelt og estetisk.
5. Godkjent bustad i Tyttebærbrekko skal visast med gult i planen slik endring i pkt. 7, legg opp til.
6. Straumemila skal justerast ved bru Rv 555 (nord) slik at ”mila” går opp langs R555 for deretter å dreia nord ved eksisterande veg eller tilsvarande.
7. Punkt 3. 4.1 Næringsområdet N1, III under føresetnader går ut (....etablering av detaljhandel, osb...)
8. Vegen Arefjord – Storskaret skal ferdigstillast snarast med av og påkjøring. 300 kV line frå R555, langs planlagt veg til Storskaret og vidare til kai Straume sør vert lagt i kabel og det skal leggjast gang/sykkelsti på grøfta
9. Område 8a nord ved Foldnesmarka som KPU la inn etter at planen hadde vore på høyring vert teke ut.
10. Tekstdelen av planen vert korrigert slik at det står utbyggingsplanar og ikkje utbyggingsplan.
11. Straumemila skal ikkje leggjast over eideomar med etablerte bustadar og hagar.
12. Planprogram for områda merka S1 og S2 skal angje at områda skal regulerast i fleire mindre reguleringsplanar.
13. Stovevatnet området skal opparbeidast til ei vakkert området som kommunen sin innfartsveg.

I tillegg vert vedlegg 2 Føresegner og retningsliner endra som følgjer:
Bokstav e. under punkt 3.3.2 (s14) Retningsliner for utarbeidning av utbyggingsplan ”Endeleg utforming..... ” vert omdefinert til nytt romertal V under Føresegner i punkt 3.3.2 Tettbygd bustadområde og får slik tekst:
Endeleg utforming, høgder og grad av utnytting skal fastsetjast av kommunestyret gjennom reguleringsplan.

FORORD

KOMMUNESTYRET JUNI 2003 :

"Straume- eit velordna sentrum med strileidentitet og miljøkvalitetar."

Kommunedelplan for Straume.

Det politiske målet med planen er å utvikle Straume til eit levande sentrum med gode kvalitetar og stort mangfald.

I juni 2003 utarbeidde kommunestyret ein visjon som lyder slik : " Straume – eit velordna sentrum med strileidentitet og miljøkvalitetar."

Dei la også ein del føringar for kva som skulle vere mål for det vidare arbeidet.

Det har vore ein lang og spanande prosess for oss som har fått lov til å vere med i planarbeidet. Utfordringane har vore mange, og vi har fått mange gode innspel undervegs.

Eit folkemøte tidleg i prosessen la ein del føringar for kva folk i området meinte var viktig for utviklinga av Straume Sentrum. Tilgong til sjø var eit heitt tema, og dette har vi teke med oss vidare i arbeidet. De vil blant anna sjå korleis vi har lagt opp til at Straume skal få sin eigen sjøfront.

Straume har tidlegare fått utvikle seg ganske tilfeldig. Med denne planen legg vi opp til ein meir styrt prosess.

Vi vil ha eit levande sentrum, med bustader i høgda, opne byrom og gatestruktur.

Vi ser for oss ei høgare tomteutnytting kor vi byggjer i høgda og får leilegheiter på toppen av handel/kontorbygga i området. Det vil verte lagt stor vekt på estetikk i dette planområdet.

Når vi no ynskjer meir bustader i sentrum, må dette sjølv sagt fylgjast opp med gode uteområde og gode aktivitetstilbod til dei som skal bu her.

Det skal vere trygt og lett å kome seg fram for dei mjuke trafikantane, og dette meiner vi å ha løyst med ei gang/sykkelstasjon rundt heile området.

Straume skal kunne tilby eit rikt mangfold av tenester og det skal vere godt tilrettelagt både for dei som bur i området og for næringslivet.

Med tid og stunder ser vi at storvarehandelen flyttar ut av sentrum, og vi meiner at den beste plasseringa for desse vil vere i den øvste delen av industriområdet. Dette vil kome som ei naturleg endring etter kvart som dei ulike bedriftene ynskjer å utvikle seg.

Industrien i området treng klare rammer og gode vilkår for at dei skal få den utviklinga dei ynskjer. Eit viktig moment her er den nye vegen mellom Storskaret – Arefjord. Vi ser at det hastar med å få denne på plass.

Som sagt, utfordringane har vore mange, men med god hjelp av innspel frå innbyggjarar og næringsliv, meiner vi med dette å ha fått til ein plan som vil vere eit godt verktøy for den framtidige utviklinga av Straume.

Med helsing

Anita Heggholmen

Leiar KPU Styringsgruppe for kommunedelplan for Straume

Innhold

| | | |
|---------------|---|----|
| <u>Del 1.</u> | <u>Samandrag</u> | 4 |
| <u>Del 2.</u> | <u>Innleiing</u> | 5 |
| 2.1. | <u>Bakgrunn for planarbeidet</u> | 5 |
| 2.2. | <u>Organisering og prosess</u> | 6 |
| 2.3. | <u>Planavgrensing</u> | 7 |
| 2.4. | <u>Historisk utvikling</u> | 8 |
| <u>Del 3.</u> | <u>Status og utfordringar</u> | 9 |
| 3.1. | <u>Arealbruk i dag</u> | 9 |
| 3.2. | <u>Sentrum</u> | 11 |
| 3.3. | <u>Bustader og bumiljø</u> | 14 |
| 3.4. | <u>Offentleg verksemد</u> | 17 |
| 3.5. | <u>Vegar og samferdsle</u> | 18 |
| 3.6. | <u>Næringsområda</u> | 19 |
| 3.7. | <u>Grøntstruktur</u> | 21 |
| 3.8. | <u>Barn og unge sine interesser</u> | 23 |
| 3.9. | <u>Risiko, sårbarheit og beredskap</u> | 24 |
| <u>Del 4.</u> | <u>Mål, strategiar og tiltak</u> | 25 |
| 4.1. | <u>Overordna mål</u> | 25 |
| 4.2. | <u>Delmål - Straume</u> | 26 |
| 4.3. | <u>Delmål - bustader og bumiljø</u> | 27 |
| 4.4. | <u>Delmål - offentleg verksemد</u> | 30 |
| 4.5. | <u>Delmål - vegar og samferdsel</u> | 31 |
| 4.6. | <u>Delmål - næringsområde</u> | 33 |
| 4.7. | <u>Delmål - grøntstruktur</u> | 34 |
| 4.8. | <u>Delmål - barn og unge</u> | 38 |
| 4.9. | <u>Delmål - risiko, sårbarheit og beredskap</u> | 38 |
| <u>Del 5.</u> | <u>Føresegner og retningslinjer</u> | b1 |

Del 1. Samandrag

Rask vekst med ryggen mot sjøen.....!

Fjell kommune og særskilt Littlesotra har hatt sterk vekst sidan syttitalet. Planområdet var den gang hovudsakleg utmark. Innafor planområdet bur det no meir enn 2.200 menneske. Næringslivet på Straume omset for meir enn 2 milliardar årleg. Det er ca 2000 arbeidsplassar i området. Om lag 50 % arbeider i detaljhandelen, 25 % i offentleg verksemd og 25 % i industri/næringsverksemd.

Naudsynt med plan.....!

Å utvikla Straume som regionsenter for eit omland på 30.000 innbyggjarar, krev ein overordna plan for utviklinga i området. Eksisterande plangrunnlag er frå ulike tidsepokar med ulike kvalitetskrav og føremål, og gjer det i seg sjølv naudsynt med ei opprydding. I 2002 vart det laga ein stadanalyse for Straume. Med stadanalysen som grunnlag vedtok kommunestyret i 2003 at det skulle setjast i gang arbeid med ein kommunedelplan.

Arbeidet med kommunedelplan for Straume vart sett i gang i januar 2004, med komité for plan og utvikling som styringsgruppe. Gjennom heile prosessen har det vore aktiv dialog med grunneigarar, lag/organisasjonar og offentlege høyningsinstansar.

Mange utfordringar.....!

Busetnad og verksemder i området vender seg mot vegane til Bergen. Kvaliteten ved å vere på ei øy er lite utnytta og kontakten med sjøen er liten. Senterområdet er tydeleg utforma på bilen sine premissar. Kjøpesenteret vender seg innover og gjev få kvalitetar til uteromma som er prega av parkeringsplassar på gateplan. Bustadområda er einsidig prega av einebustader og dekkjer ikkje bustadbehovet til unge og eldre. Det er lite tilrettelagt for ferdsel mellom bustadområda inn mot sentrum eller ned til sjøen.

Offentleg verksemd i området må sikrast areal slik at ein kan møte dei veksande utfordringane i regionen. Riksveg 555 deler planområdet i to og er ein uheldig barriere for sentrumsutviklinga. Vegnettet i sentrum er uryddig og næringsområdet i sør gjer at mykje tungtrafikk må gjennom handelsområdet. Funksjonsdelinga mellom næringsområda og sentrum er uklar. Grøntstrukturen i området må prioriterast og sikrast på lang sikt for å skape grunnlag for gode bamiljø, rekreasjonsområde og leikeareal. Ferdsel i området for mjuke trafikantar må gjerast enklare.

Mål.....!

Straume skal verta eit levande, miljøvenleg og aktivt regionsenter med nærområde som supplerer og støttar opp om sentrum.

Straume skal utviklast frå kjøpesenter til fullverdig urbant regionsenter med tilknyting til sjøen og funksjonelle og framtidsretta næringsområde og offentlege område. Planen skal sikre viktige trekk i landskapet, god tilgjenge for alle og høg arkitektonisk kvalitet på bygg og anlegg med uterom.

Tiltak.....!

- Framtidig arealbruk i området er avklart. Sentrumsområdet er avgrensa, med utvikling i retning sjøen. Det er gjort ei tydleg funksjonsdeling mellom sentrum og næringsområda ikring. Større område til offentleg verksemd er sett av og større friområde er sikra vern mot utbygging.
- Det er lagt til rette for større variasjon i bustadtilbodet både i sentrum og i reine bustadområde, som skal vere tilpassa ulike brukargrupper og behov.
- Det er sikra betre tilgjenge for alle brukargrupper ved at planen legg opp til eit nettverk av gang/sykkelvegar (Straumemila) gjennom heile planområdet, med god kontakt med sjøen, friområda, leikeareal og sentrum.
- Det er peika ut kvar det er naudsynt med detaljplanlegging i form av regulerings- / utbyggingsplanar og det er teke stilling til kva område som skal planleggjast samla.
- Det er utvikla føresegner og retningsliner som gjev rammer for ei heilskapleg heving av kvaliteten i byggeskikken på bygg og anlegg med tilhøyrande uterom.
- Det er lagt til rette for at handsaming av plan og byggjesaker i området skal vere enklare å føresjå. Føresegner og retningsliner i planen gjev klare rammer for utviklinga.

Del 2. Innleiing

2.1. Bakgrunn for planarbeidet

Den første reguleringsplanen for Straume (midt i planområdet) vart godkjent i 1984. Naudsynt infrastruktur og mange bygg var då allereie etablert, slik at planen i stor grad var ei stadfesting av den etablerte situasjonen.

Planområdet var i stadig utvikling og det mangla ein overordna plan for utviklinga. Eit framlegg til reguleringsendring for Straume sentrum på nittitalet, starta prosessen fram til oppstart av arbeid med kommunedelplan i 2004. I mellomtida vart det laga ein stadanalyse for området, og samanbygging av Sartor, Arkaden og Sartor 2 vart godkjent ved dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Dette saman med andre store utbyggingsplanar i nærleiken, gjorde det naudsynt å setje i gang med overordna planlegging.



Bilete: Sentrumsområdet ber preg av rask vekst som ikkje har vore styrt av ein samla plan

I 2002 vart det laga ein stadanalyse for Straume. Som oppfølging gjorde kommunestyret 12. juni 2003, sak 052/03, følgjande vedtak:

"Kommunestyret tek stadanalysen for Straume til orientering".

"Kommunestyret godkjenner at det vert sett i gang arbeid med ein kommunedelplan for Straumeområdet og gjev kommuneplannemnda fullmakt til å handsame formell oppstartsak."

Kommunestyret godkjenner at planarbeidet vert finansiert av Fjell kommune og aktørar i Straumeområdet som eit "spleislag". Kommunestyret føreset at referansegruppa vert nytta aktivt i planarbeidet. Referansegruppa vert dessutan utvida med 2 representantar frå velforeininga i området."

Ein såg kommunedelplanen som eit eigna verkty for å få på plass langsiktige prinsipp for utviklinga i Straumeområdet, samstundes som ein slik plan vil kunna nyttast til å avklara meir detaljerte problemstillingar i den grad det er ønskjeleg.

I saksutgreiinga vart det elles lagt følgjande føringer:

- Sikre menneskelege behov og miljøomsyn m.a. med visjonen "eit velordna sentrum med strileidentitet og miljøkvalitetar".
- Utvikle eit handelssenter og arena for god service samt ein god, trygg og vakker stad å vekse opp og ferdast i, med møtestader for kulturelt og sosialt samvær.
- Utarbeide retningslinjer for utforming av nye bygg og estetikk.
- Utvikling av området som regioncenter.
- Avgrensing av transportbehovet og biltrafikk.
- Godt kollektivtilbod, med tilgjenge for alle brukargrupper.

Dette er den politiske bestillinga til planarbeidet. I tillegg har ein også lagt til grunn "fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel", og eigne planar og utgreiingar som til dømes bustadmelding og andre sektorplanar.

2.2. Organisering og prosess

Planarbeidet er organisert i samsvar med liknande planarbeid i Fjell kommune og dei krav som er sett i plan og bygningslova. Arbeidet er politisk styrt med administrativ fag- og sekretærstøtte. I tillegg er det leigd inn konsulenthjelp.

| | |
|-------------------------|--|
| Styringsgruppe: | Komite for plan og utvikling |
| Politisk arbeidsgruppe: | Anita Fosshheim, H Lars-Oskar Lie, FrP Eivind Algrøy, KrF Rune Landro, KrF (vara) |
| Referansegruppe: | Næringsdrivande/eigedomsutviklarar i Straume sentrum |
| Prosjektleiar: | Ingunn Renolen, Fjell kommune |
| Konsulent: | Norconsult as v/Marianne Skjulhaug |
| Adm. arbeidsgruppe: | Hans Jakob Roald, Arne Kringlen, Even Akerø, Terje Gregersen, Ingrid Torsnes, Willy Sørensen |

Milepælar i prosessen:

| | |
|--------------|---|
| Juni 2003 | Kommunestyret tok stadanalysen til orientering og vedtok overordna føringer for planarbeidet |
| Januar 2004 | komité for plan og utvikling vedtok formell oppstart |
| Februar 2004 | Kunngjering om oppstart ved annonsar i BT og Vestnytt, og brev til lag / organisasjonar og overordna styresmakter |
| Juni 2004 | Sommarverkstad der ein drøfta viktige tema i planen med lag, organisasjonar og næringsliv på Straume |

Februar 2005 Ope folkemøte der dei viktigaste prinsippa i denne planen vart presentert og drøfta.

Juni - oktober 2005 Offentleg ettersyn.

30. mars 2006 Planen vert samrøystes godkjent i kommunestyret

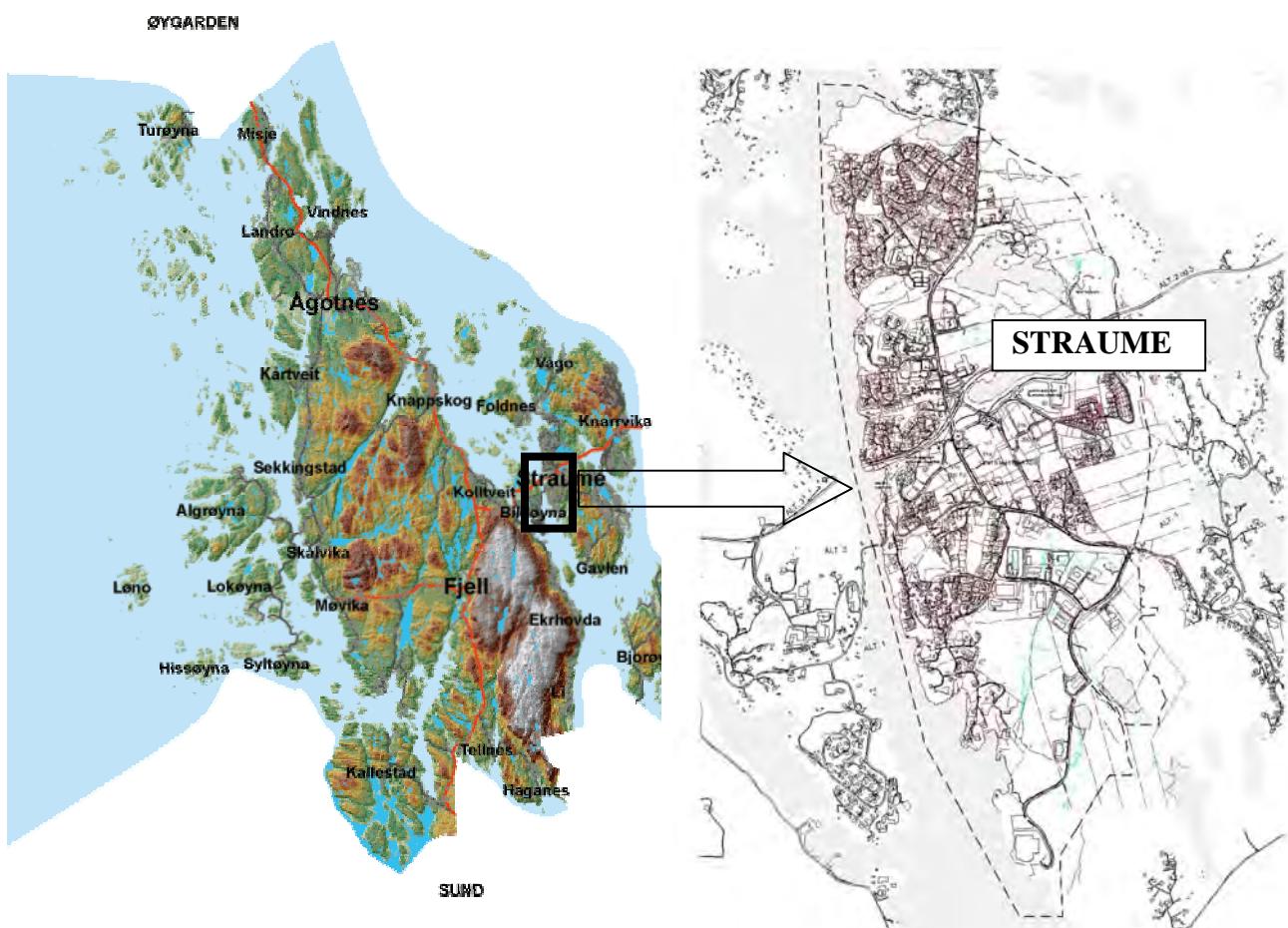
Gjennom heile prosessen er det halde møte med både grunneigarar, lag/organisasjonar, off. høyringsinstansar mfl., og ulike faggrupper i administrasjonen og rådmannen sitt leiarteam. Det er halde 3 møte i styringsgruppa og 11 møte i den politiske arbeidsgruppa. Kommunestyret har fått to orienteringar om status i arbeidet.

2.3. Planavgrensing

Avgrensing av planområdet tilsvrar i hovudsak området som vart omfatta av stadanalysen for Straume utarbeidd i 2002.

Planområdet strekkjer seg frå friområde ved Grunnavågen, sørover langs Foldnesmarka, Arefjordspollen, Storskaret og sør til Ebbesvikfjellet. Plangrensa mot vest går i sjøen gjennom Straumssundet.

Planområdet



Kart: Oversikts og detaljkart over planområdet

2.4. Historisk utvikling



(Fotoeigar Valborg Knappskog)

Bilete: Kva om den gamle strilen såg oss.....?

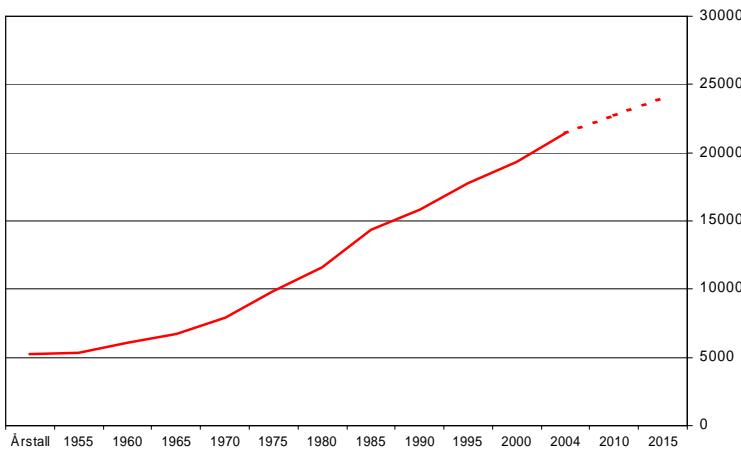


(Foto Bergens Tidende)

Fjell kommune grensar i aust til Bergen, i sør til Sund, i vest til storhavet og i nord til Øygarden. Kommunen har eit areal på 147 km², fordelt på nordre delen av Sotra, Littlesotra, Bildøyna, Bjørøyna og meir enn 500 store og små øyar, holmar og skjer. Naturen skiftar frå blankskura svaberg ut mot storhavet til grøne enger, lyngkledde knausar og lune dalføre der frodig lauvskog speglar seg i blinkande tjern.

I 1971, då Sotrabrua opna, var det ca 7.000 innbyggjarar i Fjell kommune. Utviklinga mot eit kommune- og regionsenter på Straume starta eigentleg då. Planområdet var den gang hovudsakleg utmark, med nokre spreidde bustadhus. Med fast vegsamband til Bergen opna det seg høve for nye næringsetableringar og stor tilflytting. Fjell kommune hadde ønskje om å utvikle Straume til eit industriområde, og kjøpte på denne tida store areal i området. Bilverkstaden Lieco og blikkenslagarverkstaden Karlsen & Søn var dei første som etablerte seg her som følgje av den nye politikken. Den 16. november 1978 opna Sartor senter. Om lag på same tid vart det bygd ny riksveg frå Knarrvika til Bildøyna.

I 1988 stod det nye rådhuset ferdig. Tyngdepunktet for den politiske og administrative aktiviteten vart no flytta frå Fjell gard til Straume. Stor vekst, betre kommunikasjon og nytt handelssenter gjorde Straume til eit naturleg midtpunkt for handels- og servicenæringa.



Figur: Fjell kommune har hatt ein sterkt folkevekst frå 1955 til i dag. (tal frå SSB)

Del 3. Status og utfordringar

Rask vekst med "ryggen" til sjøen

Tilgong til handel, service og kommunale tenester, mange arbeidsplassar og kort veg til Bergen har gjort Littlesotra til ein attraktiv stad å busetje seg. Det bur om lag 10.000 menneske på Littlesotra i dag. Om lag 2.200 bur innanfor planområdet. Skifte frå båt til bil som viktigaste transportmiddel, samstundes som det kom til nye næringar, gjorde at sjøen fekk mindre å seie. Ny busetjing og verksemd vende seg til vegane. Ein vil finne tilsvarande utvikling ei rekke stader langs norskekysten. Resultatet for planområdet er at kvaliteten ved å vere ei øy er lite utnytta, tilgang til og kontakt med sjø er liten.



Bilete: 1968



2002

3.1. Arealbruk i dag

Arealbruk i planområdet kan grovt delast inn i 6 ulike soner:

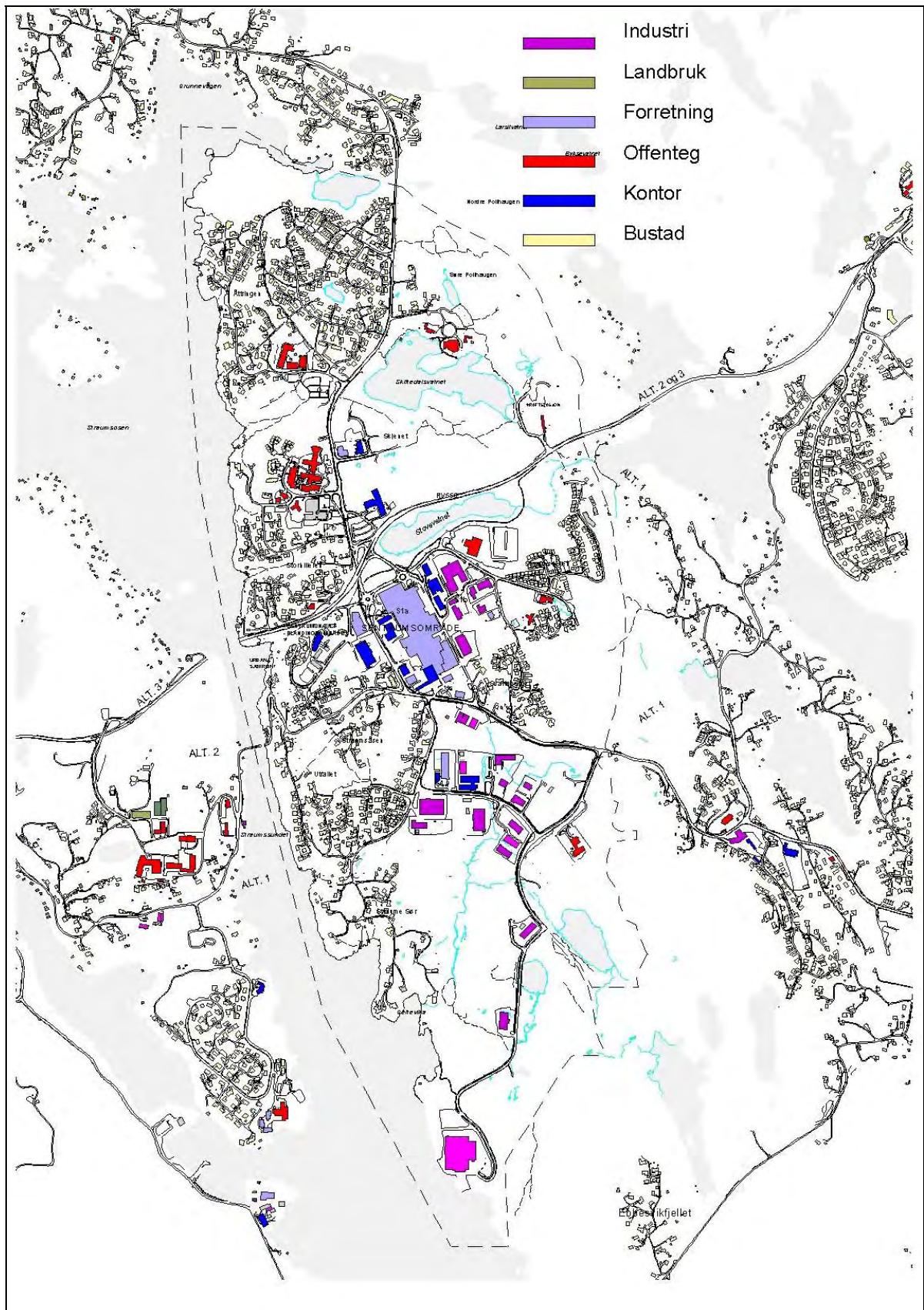
1. Forretnings- og handelsverksemd med detaljhandel, der to av dei største til saman står for 1100 arbeidsplassar og forventning om ei samla omsetning på 1,4 mrd.kroner i 2005.
2. Industri/ næringsverksemd på Søre Straume, der 3 av dei største verksemndene i 2004 allein stod for ei samla omsetning på 615 mill. kroner og 315 arbeidsplassar (185 på Søre Straume).
3. Kommunal og statleg offentleg verksemd som skule, barnehage, rådhus, helsetenester, kyrkje, aetat osb. med meir enn 500 offentlege arbeidsplassar
4. Etablerte bustadområde med bustadfelt som er utbygd frå 1970-åra og fram til i dag.
5. Grønt- og naturområde som omfattar idrettspark, gardsbruk/ kulturlandskap, badeplass og friområde
6. Vegar og samferdsel med hovud- og lokalvegnett, kollektivterminal, drosjehaldeplass og parkering.

Som regionsenter dekkjer desse aktivitetane eit omland med nær 30.000 innbyggjarar i 2005 (Fjell, Sund og Øygarden kommunar).

Dei mest publikumsretta aktivitetane er lokalisert i eksisterande sentrum, der Sartor senter er kjernen i området. Nærings- og industriområde er lokalisert i utkanten av sentrumskjernen, hovudsakleg på sørsida av RV555, med unnatak av Skjenet på nordsida av rådhuset. Næringsområda er avgrensa mot Ebbesvikfjellet og den offentlege kaia i sør.

Nord for RV555 er dei fleste offentlege tenestene etablert, noko som har medført at desse aktivitetane i liten grad er integrert som ein del av sentrumsområdet. Åtringen på Foldnes var det første bustadfeltet

som vart bygd ut i 1970-åra, deretter kom utbygginga av Storhilderen, Søre Straume, Svartabergjet og Straumsfjellet. Nord for Geitvika er det i dag hovudsakleg landbruksområde med spreidd busetnad.

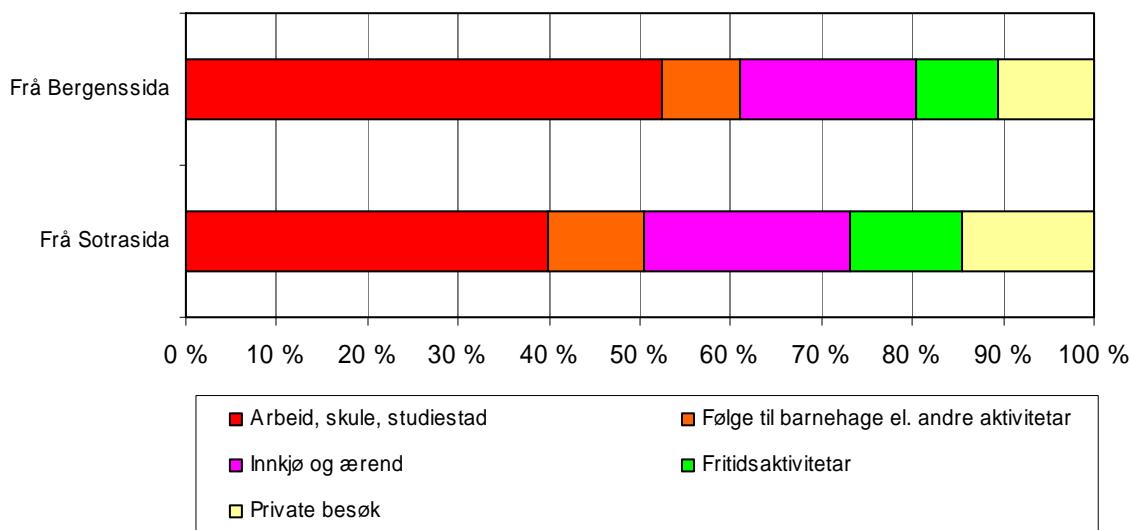


Kart: Arealbruk i planområdet

3.2. Sentrum

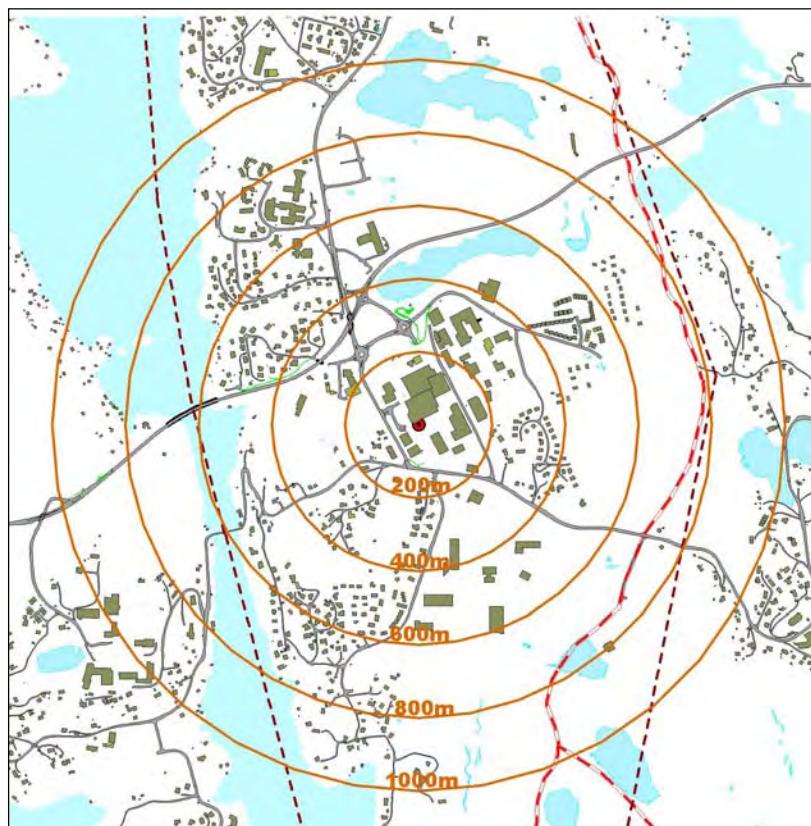
På bakgrunn av den store veksten vart Straume i 2002 definert som regionsenter i Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og service. Eit naturleg trekk ved eit regionsenter er funksjonsmangfald, og Sartor senter rommar fleire funksjonar enn eit breitt detaljhandelstilbod.

Handelsomland for senteret er definert som Fjell, Sund og Øygarden. Men Sartor senter har også ei stor kundegruppe frå Bergen Vest. Reisevaneundersøkinga utført i 2000 syner at det er stor reiseaktivitet frå Bergen til Sotra med handel/ærend som viktigaste formål:



Figur: Fjell har stor grad av innpendling frå Bergen. Det er ein større andel som reiser til Bergen for å gjøre innkjøp enn det som er tilfelle for reisande andre vegen, men forskjellen er ikke særlig stor. (Kjelde; Reisevaner i Bergensområdet 2000)

Sartor senter dominar dei sentrale delane av Straume. Det sentrale handelsområdet på Straume ligg innanfor ein radius på 200 meter. Avstand til bustadområda er 1-1,5 km. Med andre ord har dei som bur på vest på Litlesotra kort veg til eit kompakt sentrum.



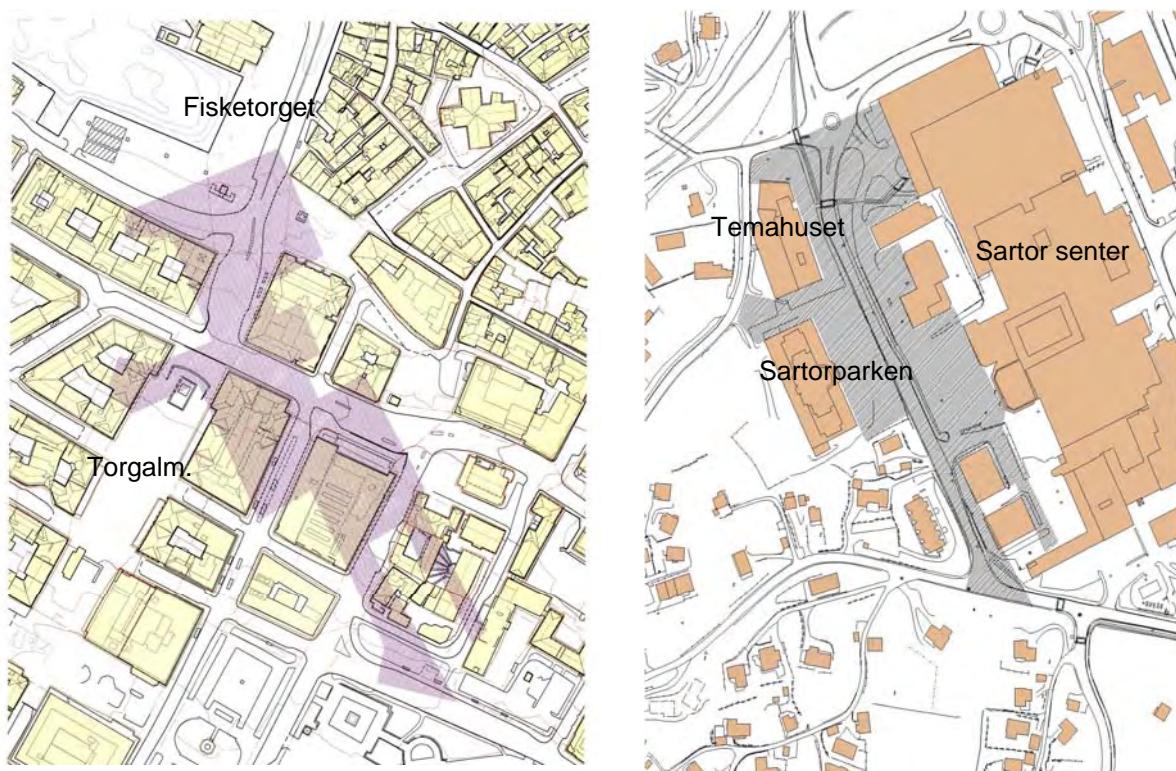
Kart: Avstand i radius frå sentrum (200 meter mellom kvar ring).

Til no har det vore ein kraftig vekst i dei sentrale delane i og omkring Sartor senter. Fokus har vore på dei einskilde byggjeprosjekta og i mindre grad på romma mellom bygningane. Sentrumsområdet ber preg av etappevis utbygging, og har heller ikkje preg av å vere ferdig utbygd. Det er t.d. framleis ledige område som kan fortettast. Sentrumsområdet er tydeleg utforma på bilen sine premissar med store køyreareal og overflateparkering. I store deler av sentrumsområdet manglar det gode fotgengarkryssingar og fortau.



Figur og biletet: Kjøpesenteret vender seg innover og gir få kvalitetar til uteområdet. Kjøpesenteret er eit nettverk av innvendige ganglinjer og plassar. (figur)

Ute er parkering og bruk av bil dominerande. Fotgengartrafikken er ikkje prioritert. "Hovudgata" på Straume er 100 meter brei (mellan fasadane) og er nytta til bruk av bil; køyrande biler og parkerte biler. Dette er både eit estetisk og eit trafikktryggleiksproblem. Den nye plassen "Sotra trappo", sør vest for senteret representerer eit positivt skifte i utviklinga rundt kjøpesenteret.



Illustrasjon: Eit døme på storlek – trafikkarealet (lilla og grå figur) mellom Sartor og Rema 1000 er større enn Torgallmenningen



Bilete: Senterområdet sett frå sør



Bilete: "Ledige område" i sentrum

Planstatus i sentrum

Det er reguleringsplan nr 14, for Straume, Arefjord og Foldnes (1983), som omfattar sentrum. Området mellom hovudvegane (FV209, Grønamrysvegen og RV555) vart omregulert i 1989 (Plan nr 14-6), og toplanskrysset over RV555 i 1998 (Plan nr. 14-7). Planane legg til rette for område med forretning og kontor (sentrum) og område for industri (Høgdedraget mellom sentrum og Straumsfjellet).

I dei seinare åra har utviklinga gått i retning av at industriverksemndene flyttar ut av sentrum, og at forretningsbygga ønskjer å inkludere bustader og leilegheiter i forretningsbygga. Sartorparken har fått leilegheiter på toppen av bygget, og fleire i området ønskjer det same. Fleire av dei store tiltaka dei siste åra er godkjent ved dispensasjon frå gjeldande regulering. Det er eit problem at store tiltak ikkje skjer på grunnlag av ein reguleringsplan, som er det best eigna verktøyet for å få til heilskaplege løysingar med urbane kvalitetar.

Det er no trong for ein revisjon av reguleringsplanen for sentrum som løyser dei trafikale problema, gjer bilen mindre synleg i gatebiletet, og legg til rette for gode uterom som tener interessene til dei som bur i området og allmenta.

3.3. Bustader og bumiljø

I gjennomsnitt har det i heile kommunen vore bygd 140 nye bustader pr. år frå 1993 til 2001. Fjell kommune har ei positiv netto innflytting og ein særslig ung befolkning. Bustadtilbodet har vore relativt einsidig og har ikkje vore i samsvar med behovet til innbyggjarane, korkje aldersmessig eller sosialt. Av alle bustader i Fjell kommune i 2000 var 84 % einebustader, resten rekkehus. Under 1 % var bustader i blokk/leilegheiter.

Bustadstrukturen i planområdet er dominert av villaområde i felt. Nord i planområdet ligg dei ferdig utbygde og etablerte bustadområda Storhilderen og Foldnes. Her er det lite rom for endring i planperioden. Nybygging og planlegging for nye bustader skjer i hovudsak kring Sartor senter, Straumsfjellet og Søre Straume. Dette er bustadområde som er meir samansett og med ubyggt areal. Med unntak av toppetasjen på Sartorparken, manglar det tilbod om bustader i sentrumskjernen.

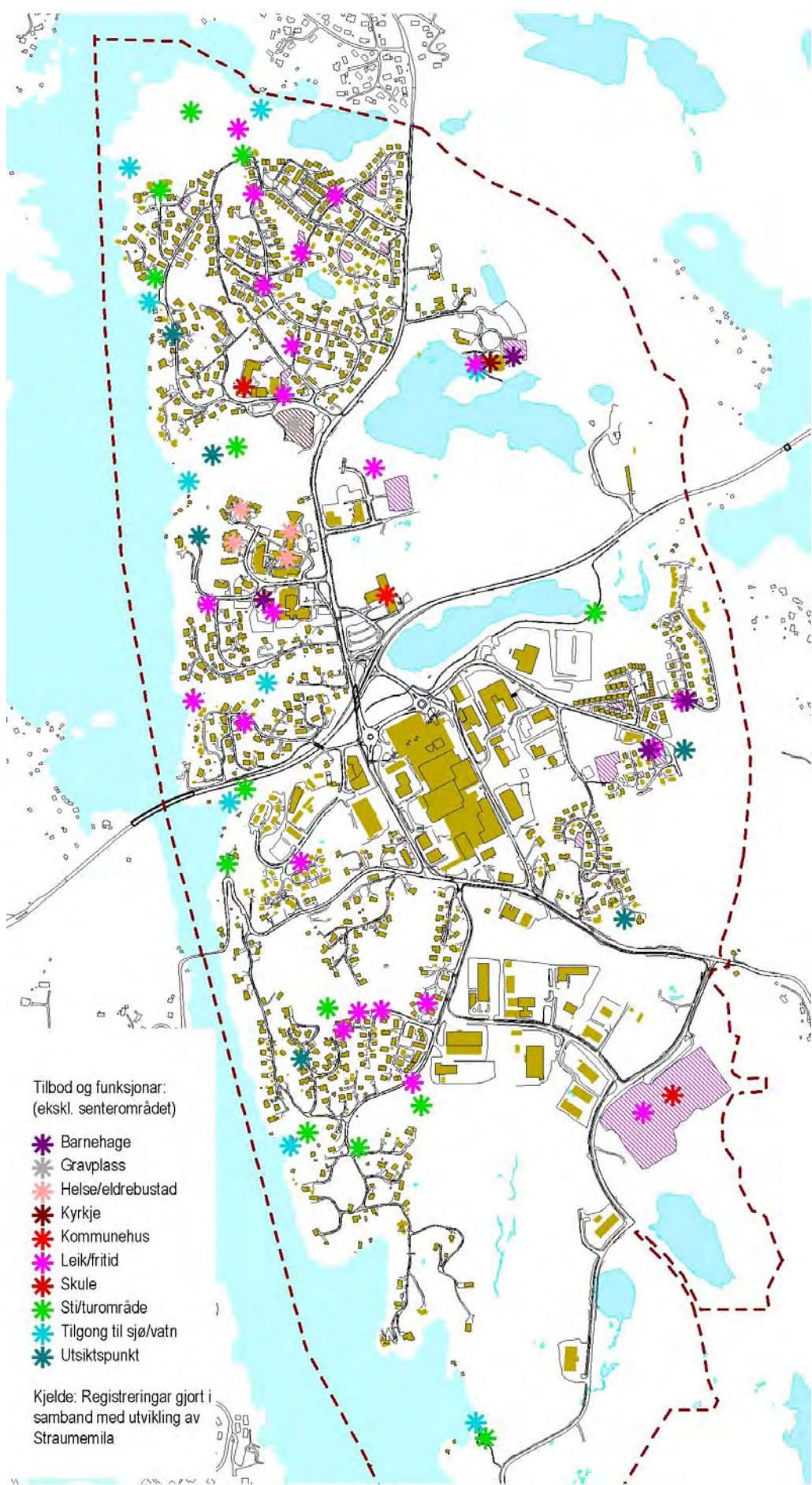
Med bumiljø meinar ein den fysiske tilrettelegginga i og i nærleiken av bustadområda, men utanfor den private bustadområta, som t.d. gode tilkomstvegar, fortau, gjesteparkering, leikeareal, møteplassar, friområde m.m. Dette skal gje trygge og trivelege omgjevnader, slik at dei som bur i området har gode høve til å møtast og verte kjent på nøytral grunn og over tid oppnå eit godt sosialt samhald. Høve til å ta i bruk og oppleve natur som vatn, tre, berg m.m. er òg viktige nærmiljøkvalitetar som skaper trivsel og høve for rekreasjon og leik.



Bilete Døme på eksisterande bustadområde i planområdet. Einebustadene er næraast einerådande.



Bilete Døme på leikeplassar og rekreasjonsområde nord i planområdet. Badevika ved kyrkja er eit døme på at Straume som stad har kvalitetar for dei som bur her.



Kart: Nærmiljøanlegg og fellesfunksjonar i planområdet utanom sentrum

I tillegg til sjølve senterområdet (ikkje vist) er det ei mange nærmiljøanlegg og fellesfunksjonar spreidd utover planområdet

Dei ulike bustadområda er bygd i fleire etappar med eit lite utbygd nettverk av gangvegar og stiar mellom dei ulike delfelta.

Dei fleste leikeareala og stiar er difor berre tilgjengeleg for dei nære bustadområda.

Offentlege funksjonar som skule, barnehage, rådhus m.m. har god tilkomst frå hovudvegnettet for bilar, men gangvegsystemet er dårlig utbygd.

Planstatus i bustadområda

Gjeldande reguleringsplanar legg i hovudsak til rette for frittliggjande småhus, tettbygde småhus/rekkjehus og vertikaldelte tomannsbustader. Dei fleste områda er bygd ut med store einebustader.

Det er i alt 12 reguleringsplanar som legg til rette for bustader i planområdet. I tillegg kjem seinare delplanar for mindre delfelt innanfor desse reguleringsplanane. Det eldste bustadfeltet er Åtringjen, som vart regulert i 1974. I dag er det størst byggjeaktivitet på Straumsfjellet og Søre Straume. Gjeldande planar legg til rette for totalt 300 bustader som enno ikkje er bygd ut.

Det er trong for ein tettare bustadstruktur enn det som har vore vanleg i planområdet, og gjennomføring av tiltak for å oppnå eit meir variert bustadtilbod i samsvar med bustadmeldinga og bustadsosial handlingsplan. Einebustaden ligg framleis høgt som ideal, slik at det å sikre sentrumsnære bustadområde med gode urbane kvalitetar krev ei sterkare styring enn det som tidlegare har vore vanleg.



Bilete: Nær sentrum ligg einebustadene tett, medan det på Søre Straume framleis er spreidd busetnad blanda med landbruksverksemder og kulturlandskap.

3.4. Offentleg verksemد

"Tilhøva i kommunane er krevjande. Kommunane får fleire oppgåver å løyse, samstundes som dei økonomiske føresetnadene for å gjere dette vert skjerpa. Situasjonsbiletet i Fjell er kanskje særleg krevjande av di vi er og har vore ein vekstkomune så lenge. Hovudtemaet for kommunen sin styring har difor vore endring og ikkje stabilitet." Kjelde Handlingsprogram 2004-2007 & Økonomiplan 2004 - 2007, Fjell kommune.

På grunn av den unge befolkninga i kommunen er det skule som har vore den store utfordringa. Satsinga på full barnehagedekning i løpet av 2005 er òg ei utfordring. I tida framover vil truleg trøngten for helse- og omsorgstenester til den eldre delen av befolkninga auke.

Bilete: Straume er i dag senteret i kommunen, og kommuneadministrasjonen held til i rådhuset på Straume.



Dei kommunale verksemndene innanfor planområdet omfattar i dag skule, kyrkje og gravplass, helse- og omsorgssenter og barnehage. FjellVar as tek seg av dei kommunale tenestene innanfor veg, vatn og avlaup. Det kan også vere aktuelt med ein framtidig brannstasjon på Straume.

Helse Vest har helsetenester på Straume innanfor legekontor-/vakt, ambulansestasjon og psykiatri. Vidare finst andre statlege verksemder som aetat, lensmannskontor og likningskontor. Som del av utviklinga av Straume som regionssenter, er det ønskjeleg at desse tenestene vert styrkt.

Totalt sett har den offentlege verksemda på Straume små arealreservar for å kunne møte utfordringane som regionalt knutepunkt og servicesenter i eit område med sterkt vekst.

Planstatus for offentlege område

Rådhuset, Straume bu- og service-senter og helsesenteret er regulert til offentlege føremål i reguleringsplan for Straume, Arefjord og Foldnes (Plan nr. 14), Foldnes skule i reguleringsplan for Åttringen (Plan nr. 4), og kyrkja og anlegget kring dette i eigen reguleringsplan. (Plan nr. 75)

Barnehagane er regulert til offentlege eller allmennyttige føremål. Dei andre verksemndene er hovudsakleg kontorverksemde, og er lokalisert til område som m.a. er regulert til dette i kombinasjon med andre føremål.

3.5. Vegar og samferdsle

Etter at Sotra fekk fastlandssamband i 1971 har det vore ein kraftig trafikkvekst i planområdet. Trafikkmengda på RV 555 mellom Sotra og Bergen har auka vesentleg dei siste 10 åra, og går no over kapasitetsgrensa for Sotrabrua og tilførselsvegane. Dette fører periodevis til lange køar på hovudvegane. For å sikre gode transportvilkår er eit nytt samband til Sotra under utgreiing.

Riksvegen (RV 555) går i grensa mellom forretningsområdet i sør og det offentlege området i nord. Toplanskrysset like nord for Sartor senter fordeler trafikk nord og sør på Littlesotra.

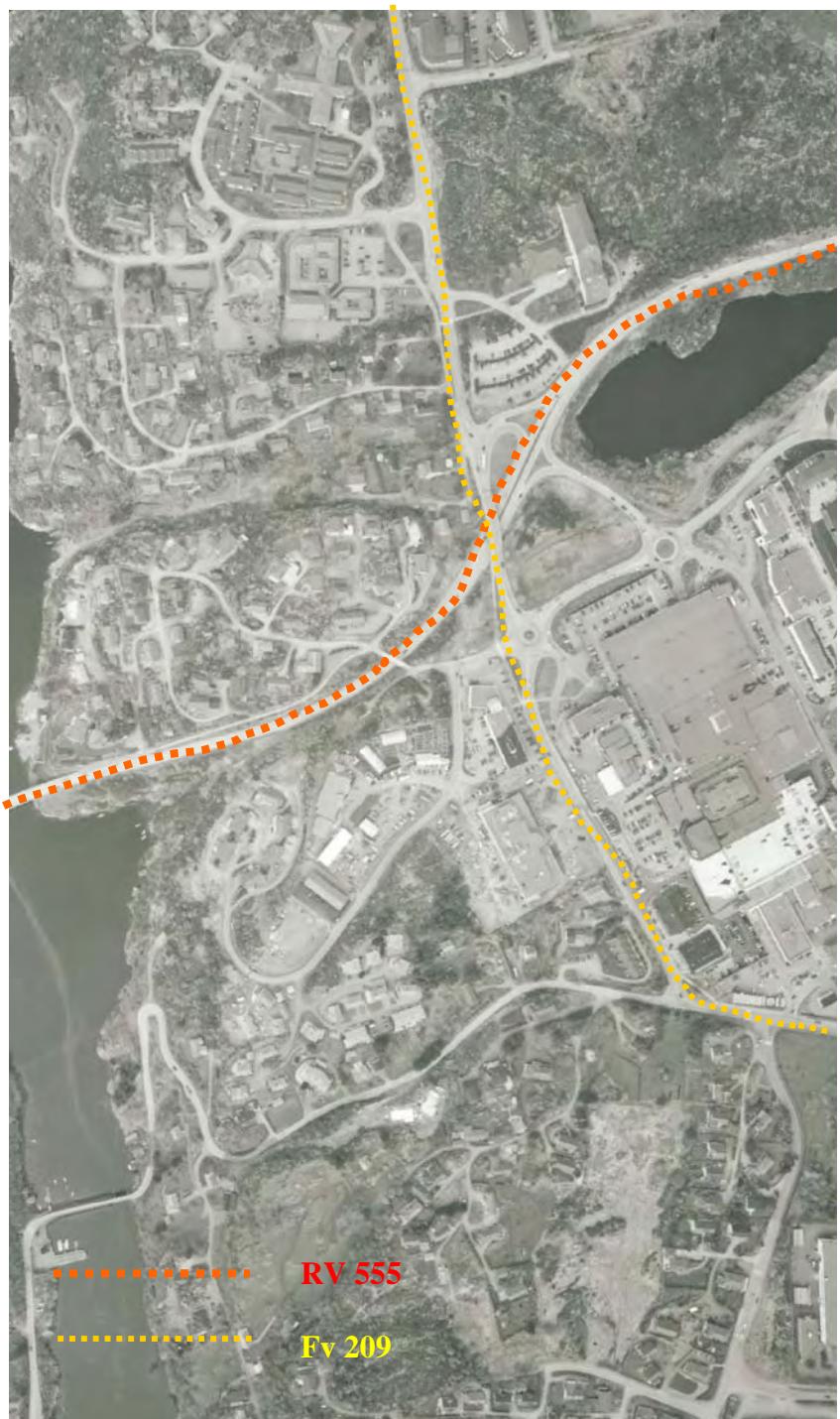
FV 209 kryssar riksvegen og går som ein hovudveg gjennom planområdet i nord-sør-aksen. Ut frå FV 209 går private og kommunale vegar som hovudsakleg er tilkomstvegar til bustad og næring i området.

RV 555 deler området i to delar, med få og därlege samanbindingspunkt for mjuke trafikantar. RV 555 har høg trafikkbelastning; Meir enn 20.000 ÅDT (årsdøgntrafikk), og er ein dominerande barriere i planområdet

Vegnettet i sentrum er noko uryddig sett i høve til funksjonsdeling og innbyrdes nivå/status.

Av- og påkjøringsrampane i toplanskrysset til Straume sentrum (Foldnesvegen og Grønamyrsvegen) har ca. 8000 ÅDT. På FV 209 sør for Sartor senter er trafikktala lågare, noko som tyder på at ein stor del av trafikken går til/frå senterområdet.

Grønamyrsvegen er i dag nytta til varelevering.



Ortofoto: Hovudvegane

Det er god tilgjenge med bil og buss til det sentrale handelsområdet, men mindre bra for fotgjengarar og syklistar. Gjennomgangstrafikk med ein stor del tungtrafikk mot næringsområda i sør forverrar situasjonen. Fylkesvegen er ikkje ført gjennom sentrumsområdet som forkjørsveg.

Parkerings skjer i dag i anlegget til Sartor senter og på flateparkeringsplassar rundt bygningane. Den kommunale parkeringsnorma gjev betre parkeringsdekning enn dei som gjeld for Bergen ytre sone. Problemet er at manglande organisering av vegrar, innkøyringar og plassar gjev unødig køyring i senterområdet. I bustadområda er parkering i stor grad løyst for kvar einskilt eigedom.



Bilete: Hovudvegen er barriere på Straume

Kollektivtilbodet har høg frekvens. Bussterminalen ved Sartor senter har mellom anna direkte rute til Flesland og er knutepunkt for HSD sine ruter mellom Bergen og kommunane Fjell, Sund og Øygarden. Terminalen er også start-/sluttpunkt for mange av rutene som går internt på Sotra. Terminalen fungerer godt som overgangspunkt og den ligg gunstig til med tanke på at sentrumsområdet skal vere lett tilgjengeleg med kollektivtransport. Samlokaliseringa med Sartor senter er positivt både for senteret og terminalen. Negative sider ved dagens kollektivterminal er dårlig innsyn frå omgjevande, lite tiltalande utforming og mangelfullt tilgrensande fotgjengarnett.

Planområdet manglar eit godt tilbod for gang-/sykkeltrafikk. Ferdsel føregår i stor grad på bilen sine premissar. Det er i den siste tida gjort ein del for å betre tilhøva, særleg på skulevegar, men det står framleis att tiltak for å få god nok standard for mjuke trafikantar. Dagens nettverk er oppdelt og lite utbygd. Dette kan til dømes medføre at skulebarn må bruke bilvegen til skulen, eller at ein må køyre bil for å "gå på tur".

3.6. Næringsområda

"I november 2001 hadde meir enn 6300 / 65% sin arbeidsstad i heimkommunen. Også denne andelen har auka i (forrige handlingsplanperioden). Det er godt samsvar mellom desse tala og anna statistikk som syner ein sterk vekst i tal arbeidsplassar i kommunen. Et bilete på dette er at mens folketalet i perioden 1992 – 2002 auka med 24%, så auka tal arbeidsplassar med 49% i Fjell.

Om prognosane for folketalsutviklinga er haldbare, vil auken i tal personar i yrkesaktiv alder vere mellom 200 og 300 kvart år i planperioden." Kjelde Handlingsprogram 2004 - 2007 & Økonomiplan 2004 - 2007, Fjell kommune.

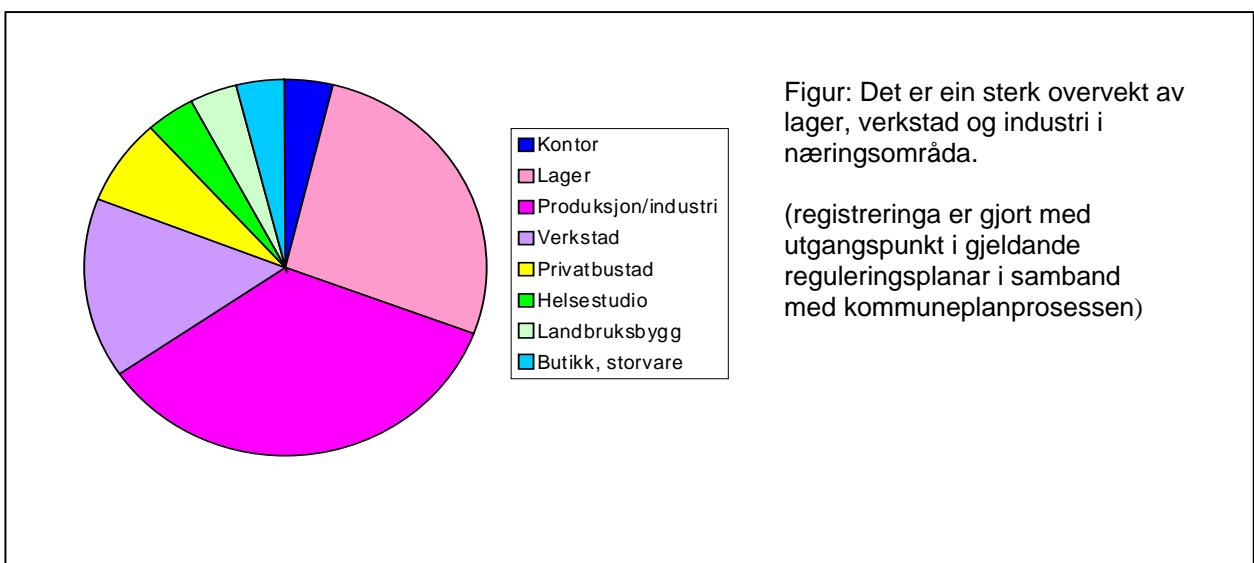
Det er i hovudsak 3 næringsområde som vert omfatta av planen:

- Næringsområde på Skjenet nord for Rådhuset (N3)
- Næringsområde på Søre Straume(N1)
- Straume næringspark (N2)

I konkurransen med andre kommunar og for å ha eit mangfoldig tilbod for dei busette i kommunen, vil Straume i planperioden ha trong for attraktive areal for etablering av nye verksemder. Alle næringsområda ligg sentralt med god tilgjenge både med kollektivtransport og bil. Næringsområdet på Skjenet nord for rådhuset og Straume Næringspark heilt sør i planområdet er i dag berre delvis utbygd. Næringsområdet Straume Sør nærmast sentrumsområdet, er i større grad utbygt.

Næringsområda ber preg av at:

- miljø og omgjevnadar er basert på bruk av bil
- få arbeidsplassintensive næringar
- lite vekt på omgjevnadene. Utforminga av kvar eigedom med bygg ber preg av funksjonelle krav og eigne behov.



Planstatus i næringsområda

Følgjande reguleringsplanar gjeld for næringsområda i planen:

- Straume, Arefjord, Foldnes, plan nr 14 og seinare delplan 14-4. (N3 Skjenet)
- Søre Straume, sør for FV209, plan nr 44, (Næringsområdet nærmast sentrum på Søres Straume N1)
- Straume Næringspark, plan nr 142. (N2 næringsarealet lengst sør mot kaien), og
- Kaien, Plan nr 62.

Alle reguleringsplanane legg til rette for forretning, kontor, industri og lager med tilhøyrande anlegg og infrastruktur. Næringsområda på søre Straume er og omkransa av parkbelte.

Reguleringsplanen for næringsparken (plan nr 142) set i tillegg av eit areal til barnehage. Dette inneber at typar næringsverksemd som skal etablerast på dei kringliggjande næringsområda, må vurderast opp mot RPR for barn og unge sine interesser. (Sjå kap 3.8 Barn og unge sin interesser)

Det er trond for å differensiere kva typar forretnings- og industriverksemd som er ønskjeleg i dei ulike områda, for å sikre at dei supplerer og støttar opp om sentrumsutviklinga. Det er også viktig at tyngre industri som genererer støy, støv og liknande miljøbelastningar kjem lengst vekk frå sentrum og bustadområda.

3.7. Grøntstruktur

Grøntstrukturen er veien av små og store naturprega område, og er samansett av strandområde, vatn, friområde, jordbruksområde og andre grøne område. For å sikre samanheng i grøntstrukturen, er grøne korridorar, gang- og sykkelvegar og lokale stiar / turvegar, viktige. Grøne korridorar bør ideelt sett ha eit vegetasjonsbelte med ei viss breidde, og kan ha både ein økologisk, lokalklimatisk og estetisk funksjon. Den samanhengande grøntstrukturen kan lesast på temakart "Grøntstruktur". På plankartet er dette vist både som gang-/ sykkelvegar, turvegar, gatestrukturar, friområde og LNF-område.

Grøntstruktur tyder her både dei verkeleg grøne områda som skog, kulturlandskap, sjøar, llyngeier m.v. men også urbane strukturar som gangvegar, plassar og torg. Desse siste er viktige samanhengar som gjev menneska høve til opplevingar, og som lettar dagleglivet når det gjeld å komme seg fram på annan måte enn med bil.

Det viktigaste kulturlandskapet i planområdet ligg i søre delen, ved Bukketåvika mot Geitavikneset. Landbruksdrifta er heilt avgjerande for å kunne ta vare på kulturlandskapsverdiane i dette området. Utan den vil området gro til og bruksverdien verte redusert.



Bilete: Bukketåvika og Geitavikneset

Generelt har vassdrag ein fleirbruksverdi som omfattar rekreasjon / friluftsliv, verdi som landskapselement, kulturminne, biologisk mangfald, vassforsyning, energiproduksjon og anna næringsutvikling. Vassdrag som ikkje allereie er bygd ned er ein viktig del av grøntstrukturen. Dei viktigaste våtmarksområda ligg i nord med Skiftedalsvatnet, og i sør omkring Storalona.



Bilete: Skiftedalsvatnet og Foldnes kyrkje.

Idrettsanlegg er område, stader eller anlegg som pga utforming og plassering høver for idrett. Friområde er parkar, turvegar og leikeplassar som er tilgjengelege for folk. Dei kommunale idrettsanlegga vert mykje nytta. Vekst i folketaket har medført press på eksisterande anlegg. Anlegga i planområdet er fullt utnytta. I høve til idrettsanlegg er det viktig å fokusere på fleir- og sambruksanlegg. Det må takast høgde for vidare vekst i befolkninga og trong for fleire areal til idrettsføremål i framtida. I kommunedelplan for idrett og friluftsliv er tiltak retta mot turvegar, turvegmerking og tilrettelegging av innfallsporter til turområde eit viktig tiltak.

Dei som driv landbruk må kjenne seg trygge på at rammene vil ligge fast når det gjeld arealforvaltning. Dei må vite kva areal dei har til rådvelde i et langsiktig perspektiv, særleg i samband med investeringar som må til for å ruste opp driftsapparatet. Press frå ulike utbyggingsinteresser resulterer ofte i at bøndene legg ned drifta. Landbruksområda ligg nær handlesenteret og næringsområda. Dette gjer at det er mange og ulike utbyggingsinteresser i og nær landbruksområde.



Bilete: Leikeareal og stadskvalitetar



Bilete: Grøne drag, tur og rekreasjonsområde

Den varierte topografien og vegetasjonen, spenninga mellom natur- og kulturlandskap og kontakt med sjøen er verdifulle eigenskapar. Variasjonen er ein del av Straume, og bør nyttast som noko positivt og identitetsskapande. I tillegg til dette er det ønskeleg å ta vare på og etablere grøne drag som visuelt kan mjuke opp område som er dominert av utbygging og asfalt. Historiske, kulturelle og biologiske element bør takast vare på for å byggje opp under identiteten og karakteren i området.

3.8. Barn og unge sine interesser

Barn og unge sine interesser vert i første omgang sikra gjennom Rikspolitiske retningsliner for barn og unge, og barnrepresentanten i kommunen.

§ 5 i Rikspolitiske retningsliner for barn og unge set følgjande krav til fysisk utforming av areal som vert tilrettelagt for barn

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a. *Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*
- b. *I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:*
 - *gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider*
 - *kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.*
- c. *Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnert areal til barnehager*
- d. *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnert for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnert for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.*

Viktige tiltak for å sikre barn og unge sine interesser er å setje av areal til leik og grøntstruktur, og stille krav til kvalitet. Innanfor planområdet er det mange gode døme på funksjonelle og attraktive leikeareal og andre grøntområde/ rekreasjonsområde. (Jf 3.3 Bustader og bummiljø og 3.7 Grøntstruktur). Uteområda på skular/ barnehagar, og idrettsanlegg som er offentleg tilgjengeleg er tilbod som kan vere attraktive for barn og unge.

Det trengst ei medviten haldning om barn og unge sine behov sett i lys av at denne aldersgruppa er særleg utsatt for helseskade som følge av forureining m.m., og ikkje har føresetnader for å meistre kompliserte trafikksituasjonar. Ei gjennomtenkt vurdering for lokalisering av leikeareal med tanke på tilgjenge frå eit godt utbygd gangvegnettverk i tilknyting til desse områda er difor viktig.

Det er allereie peika på manglane når det gjeld tilhøva for dei mjuke trafikantane i planområdet (jf 3.5 vegar og samferdsle). Ved etablering av eit differensiert bustadtilbod med mindre bustadeiningar må ein ha særskilt fokus på at barn og unge sine interesser vert ivaretaken gjennom gode og trygge fellesareal og allment tilgjengelege grøntområder.

3.9. Risiko, sårbarheit og beredskap

Det er viktig å etablere kunnskap om korleis ein kan unngå at det oppstår ulykker eller skade på menneske og materiell, og få eit oversyn over kva tiltak som kan gjerast for å redusere, evt. fjerne risikoen. På den andre sida gjeld det å byggje opp ein beredskap som står i rimeleg høve til den risikoen som finst.

I arealplanlegging vil slik kunnskap vere til hjelp i vurderinga om kva føremål grunnarealet bør nyttast til, lokalisering av ulike funksjonar og evt. vilkår for utbygging for å redusere/ førebyggje ulemper som følgje av ein kjent risiko. På beredskapssida kan arealplanlegginga vere til hjelp ved å syte for at den tekniske infrastrukturen er godt utbygd, slik at beredskapspersonell i akutte situasjonar raskt kjem fram til rett stad.



Bilete: Døme på mangelfullt nettverk av gangvegar. FV209 ved kryss til Sartor senter i sentrum. Fortauet framfor Sartorparken endar i ei fjellskjering. Korleis skal fotgjengarane komme seg trygt vidare?

Risiko, sårbarheit og beredskap har i liten grad vore tema i tidlegare planprosessar i Fjell kommune. Detaljplanane legg til rette for teknisk infrastruktur som t.d. fortau og gangvegar, men dispensasjonar, manglende rekkefølgjekrav og berre delvis gjennomføring har medført at t.d. det fysiske gangvegnettverket i praksis ikkje heng saman. I samband med lokalisering av nye funksjonar har det heller ikkje vore utført analysar med tanke på moglege konsekvensar for den allereie etablerte bruken i nærområdet, og kva ringverknader nye tiltak vil få.



Bilete: Næringsparken og idrettsparken, side om side. Kva utfordringar inneber dette?

Ein kan vanskeleg etablere eit komplett oversyn over moglege farar og risiko, eller fjerne risikoen heilt. Uføresette ting skjer, noko ein må vere førebudd på. Det er viktig å ha ei medviten haldning og etablere kunnskap om moglege farar og risikofaktorar, og kva tiltak som kan gjerast for å avgrense risikoen.

Del 4. Mål, strategiar og tiltak

4.1. Overordna mål

Straume skal verta eit levande, miljøvenleg og aktivt regionsenter med nærområde som supplerer og støttar opp om sentrum.

Straume skal utviklast frå kjøpesenter til fullverdig urbant regionsenter med tilknyting til sjøen og funksjonelle og framtidsretta næringsområde og offentlege område. Planen skal sikre viktige trekk i landskapet, god tilgjenge for alle og høg arkitektonisk kvalitet på bygg og anlegg med utsjerdom.

Strategiar for å oppnå måla

- Setje av naudsynt areal til ulike føremål innafor planperioden, og reserveareal for ei langsigktig utvikling
- Leggje rammer for ei god sentrumsutvikling med høge estetiske kvalitetar
- Knyte sentrum til sjøen
- Sikre gode rammer for næringsutvikling
- Knyte dei offentlege funksjonane tettare til sentrum
- Leggje til rette for gode bummiljø og oppvekstvilkår
- Sikre grønt- og rekreasjonsområde som ikkje skal byggast ut og allmenta sin tilgjenge til desse.
- Redusere dei trafikkale problema i sentrum og gjere bilen mindre synleg og dominerande.
- Redusere RV555 sin barrierverknad i området
- Betre tilgjenge for gåande og syklande i heile planområdet

Tiltak

- Framtidig arealbruk i området er avklart. Det er skilt mellom ulike føremål og område som kan byggjast ut før og etter 2018. Sentrumsområdet er avgrensa, med utvikling i retning sjøen. Det er gjort ei tydleg funksjonsdeling mellom sentrum og næringsområda ikring. Større område til offentleg verksemder er sett av og større friområde er sikra vern mot utbygging.
- Det er lagt til rette for større variasjon i bustadtilbodet, både i sentrum og i reine bustadområde, som skal vere tilpassa ulike brukargrupper og behov.
- Det skal sirklast betre tilgjenge for alle brukargrupper ved at planen legg opp til eit nettverk av gang/sykkelvegar (Straumemila) gjennom heile planområdet med god kontakt med sjøen, friområda, leikeareal og sentrum.
- Det er peika ut kvar det er naudsynt med detaljplanlegging i form av regulerings- / utbyggingsplanar, og det er teke stilling til kva område som skal planleggast samla.
- Det er utvikla føresegner og retningslinjer som gjev rammer for å heva kvaliteten i byggjeskikken på bygg og anlegg med tilhøyrande utsjerdom.
- Det er lagt til rette for at handsaming av plan og byggjesaker i området skal vere enklare å føresjå. Føresegner og retningslinjer i planen gjev klare rammer for utviklinga

Dette er konkretisert og nedfelt i plankart med tilhøyrande føresegner og retningslinjer som sikrar at desse strategiane vert integrert i måla/ tiltaka for dei einskilde delområda.

4.2. Delmål - Straume

Straume skal vere eit regionalt servicesenter for Fjell, Sund, Øygarden og Bergen vest, med eit mangfald av funksjonar og aktivitetar for fastbuande og tilreisande.

Straume skal vere ein kompakt, urban og vakker møtestad for alle, med ein tydeleg identitet.

Strategiar for å oppnå måla

- Leggje til rette for varierte aktivitetar i sentrum med detaljhandel, kultur, forsamling, bevertning, fritidstilbod og opplevingar, offentlege rom, bustader, kontorarbeidsplassar og gradvis forskyving av storhandel og industri ut av sentrum.
- Utvikle ein urban sjøfront ved Straumssundet med ein attraktiv promenade for dei funksjonar kan leve side om side. Utviklinga kan skje i etappar.
- Utvikle gate-, plass og byromsstruktur med fokus på mjuke trafikantar og vidareutvikling av eit sentralt byrom med særskilte gode kvalitetar som er vakkert og samlande.
- Løysing av parkeringsproblematikken ved parkering i anlegg med god tilkomst frå hovudvegnettet.
- Avklare bygningshøgder, krav til effektiv arealbruk, krav til fellesområde (mindre privat hageareal og betre kvalitet på fellesareal/offentlege rom).
- Lokalisering og utforming av nye tiltak, slik at verdfulle naturelement som høgder og vegetasjon kan integrerast i anlegget.
- Sikre at nye bygg og anlegg med tilhøyrande uteareal får arkitektonisk kvalitet og vert utført i varige materiale med gjennomarbeidde detaljar.
- Sikre at nye bygg og anlegg av stor offentleg eller allmen nyttelrelasjoner vert lokalisert slik at det styrkjer Straume som tettstad og at dei får ein høg arkitektonisk kvalitet som speglar tiltaket si rolle i samfunnet.

Tiltak

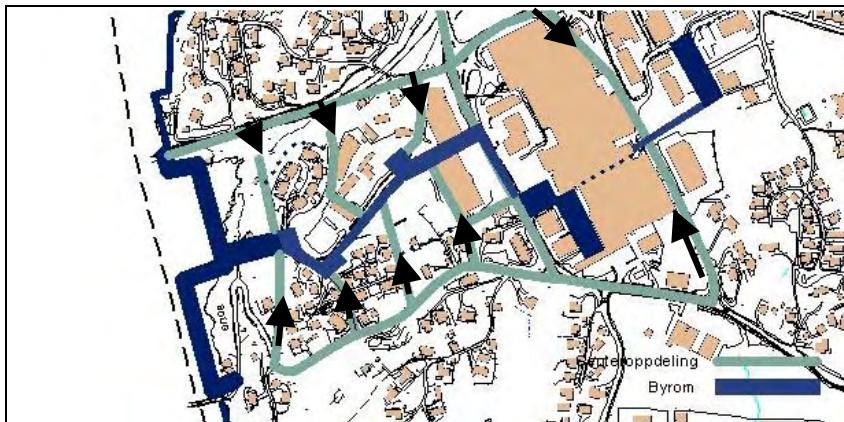
Straume er delt opp i 4 område: Straume sentrum, Straume allmennytig område, Straume sjøfront og sentrumsnære blandingsområde. Det skal utarbeidast juridisk bindande arealplanar for alle områda. Denne planen gjev rammer for desse planane.

I forkant av arbeidet med detaljplan for Straume sentrum skal det utarbeidast eit program for området. Programmet skal angi området si regionale rolle, ei grov funksjonsdeling, tiltak for gjennomføring av planarbeidet og oppfølging av dette. Føremålet er vidt og relativt ope. Føremål industri er teken ut og det skal leggjast til rette for arbeidsplass- og besøksintensive service- og næringsverksemder. Området "Straume allmennytig område" skal inngå i dette programarbeidet. Reguleringsplanen skal etablere ein klårare funksjonsdeling innafor området og heilekaplege rammer for området og det enkelte tiltaket som skal gjere området teneleg, vakkert og meir imøtekommende.

Denne planen sett og rammer for arbeide med detaljplan for "Straume sjøfront", bl.a. at det skal etablerast ein attraktiv promenade for allmenta langs sjøen. Føremålet er relativt ope, men tiltakshavar skal utarbeide eit program som skal sendast på høyring i forkant av arbeide med ein detaljplan, slik at allmenta og styresmaktene kan påverke kva slags funksjonar ein helst ser etablert i området.

For dei sentrumsnære blandingsområda skal halvdelen av nye tiltak vere bustader. Det skal etablerast ein gangsamband gjennom området som bind saman Straume sentrum med Straume sjøfront. Området merkt * skal ikkje byggjast ut før etter 2018.

Alle nye bustader skal tene til større variasjon innanfor planområdet for kommunedelplanen.



Figur Sentrumsområdet, senteroppdeling og urbane rom - illustrasjon av mogleg nettverk av gater og plasser. Tilkomst fra sør og nord.

4.3. Delmål - bustader og bumiljø

Straume skal ha eit stort mangfald av typar bustader og bumiljø der alle skal kunne finne seg til rette i ein god bustad og eit godt bustadmiljø.

Det skal etablerast lune og tenlege uteareal med spesiell fokus på barna sine behov, med god og trygg tilgjenge frå bustaden.

Strategiar for å oppnå måla

Nye byggjetiltak og planar skal sikre:

- Ulike bustadtypar som er tilpassa ulike brukargrupper; -unge, eldre, sosiale bustader
- God tilgjenge til barnehagar, skule, fellesareal og offentleg transport.
- Trygge trafikktihøve og god tilgjenge til service og handel
- Gode fellesareal og gode høve for leik
- Estetiske kvalitetar i utedmiljø og bygg

Tiltak

Denne planen skil mellom etablerte bustadområde (område som er regulert og som for det meste er utbygd) og tettbygd bustadområde.

Innanfor etablerte bustadområde skal nye tiltak ta omsyn til etablert byggeskikk. Dersom gjeldande reguleringsplan er uklår setter planen rammer for nye tiltak.

For tiltak i tettbygde bustadområde skal det utarbeidast utbyggingsplan.

Bustadane skal gi større variasjon i butilbodet i Straume. Høgda på bygg kan variere mellom 6 og 12 meter.

Planen gjev samstundes tydelege krav til uteoppahaldsareal med omsyn til storleik og kvalitet.



Illustrasjon: Restaurantar på kaia og offentlege areal knytt til sjøen

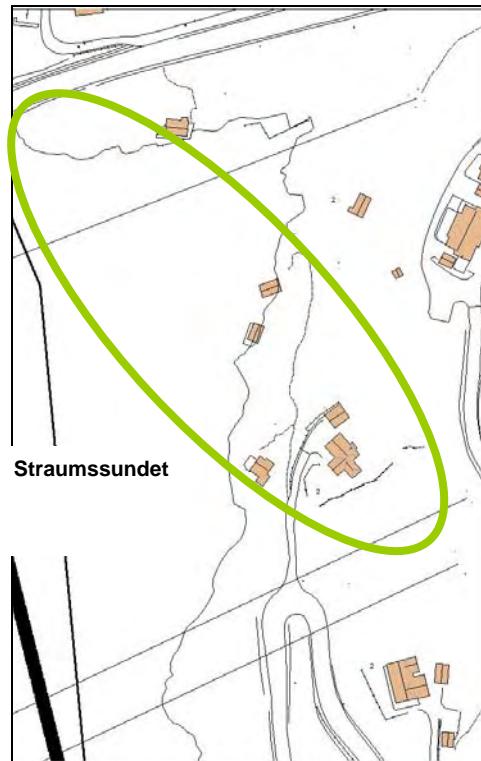
Døme på innpassing av urbane bustader ved Straumssundet

Det er få bustader integrert i sentrum av Straume. Ombygging eller påbygging av eksisterande næringsbygg er aktuelt, men krevjande. Ei utbygging av strandsona mellom bruene kan vere eit aktuelt alternativ for ei ny bustadform på Straume med høge kvalitetar.

Dei to illustrasjonane viser korleis Georgernes Verft passar inn i storleik. Sjøfronten kan fullt utbygd på kvar side av den offentlege allmenningen romma om lag 250- bustadeiningar.



Georgernes verft



Strandsona Straume

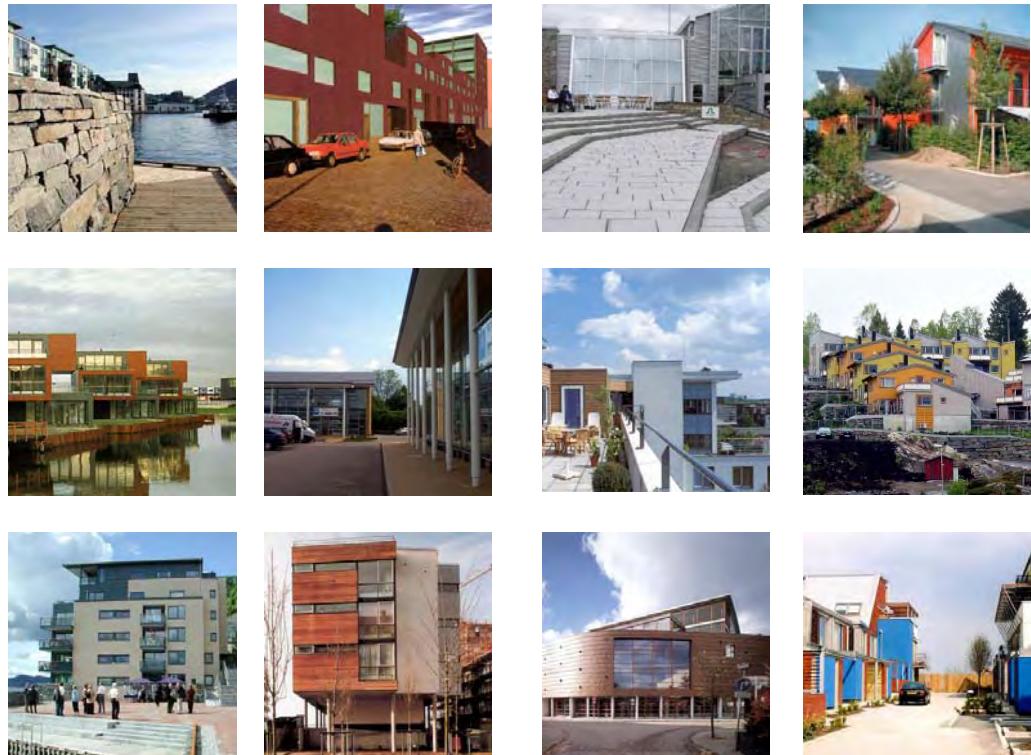


Foto: Georgernes verft



Foto frå Straumssundet i dag

Døme på bygging i samsvar med føresegner og retningsliner i planen



STRAUME SJØFRONT

urban karakter

- Nytt urbant område utvikla med sjøfronten, offentlege rom, kultur, urbane bustader, offentleg strandpromenade

høgde

- 4 - 6 etg.

bruk

- Min. 30% bustad

krav til parkering

Felles anlegg vekk frå gateplan

SENTRUMSNÆRT BLANDINGSMÅRÅDE

- Område i gradvis omdanning med offentlege rom, bilfri samband mellom sentrum og sjøfronten

- 4 – 6 etg

- Min. 50 % bustad

Felles anlegg vekk frå gateplan

STRAUME SENTRUM

- Gater, fortau og plasser, miljøgate og høg tettleik.
- Bustader i dei øvre etasjane.

- 6-8 etg.

- 20 - 30% bustad

Felles anlegg vekk frå gateplan

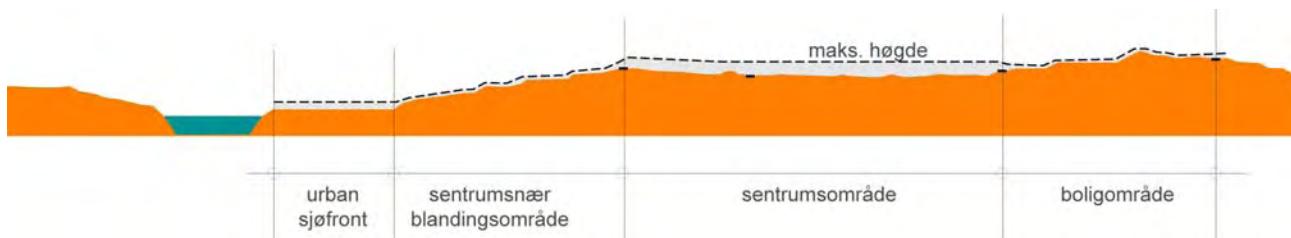
NYE BUSTADOMRÅDE

- Vidareutvikling av eksisterande bustadområde, private hagar, leikeplassar og godt samband til sentrum og friområde

- 2-4 etg.

- 100% bustad

Felles anlegg



4.4. Delmål - offentleg verksemd

Straume skal vere eit robust kommune- og regionsenter som møter dei veksande utfordringane i regionen på ein god og imøtekommande måte

Strategiar for å oppnå måla

- Sikre at det offentlege har funksjonelle offentlege bygg med tenestetilbod som samsvarer med dei behov befolkninga har, både lokalt og regionalt i planperioden og etter.
- Legge til rette for at dei publikumsretta offentlege tenestene kan lokaliserast i eller med kort avstand til sentrum der folk oppheld seg.
- Sikre at offentlege bygg er lett tilgjengeleg for alle brukargrupper i tråd med prinsippa i omgrepet "universell utforming".
- Sikre at nye offentlege bygg og anlegg med tilhøyrande uteareal får ein høg arkitektonisk kvalitet som speglar tiltaket si rolle i samfunnet og styrker Straume som tettstad og regionsenter.
- Lokalisere og utforme nye tiltak slik at verdfulle naturelement som høgder og vegetasjon kan integrerast i anlegget.

Tiltak

Planen set av store og gode areal til offentleg verksemd. Eit betydeleg areal langs Stovevatnet skal ikkje byggjast ut før etter 2018; dette for å dekkje behov ein i dag ikkje har kjennskap til. Det er i tilknyting til eksisterande offentlege bygg sett av areal for nye bygg for å sikre plass til utviding og vidareutvikling av eksisterande verksemd i takt med veksten elles i kommunen og regionen.

Dei juridiske føresegnene sett krav til bygg, tilkomst og estetikk, samt parkering for å sikre at nye tiltak er i samsvar med strategiane. Det offentlege må syne at eigne tiltak får særslig høg arkitektonisk kvalitet noko som kan sikrast gjennom arkitektkonkurranse eller "parallelle oppdrag".



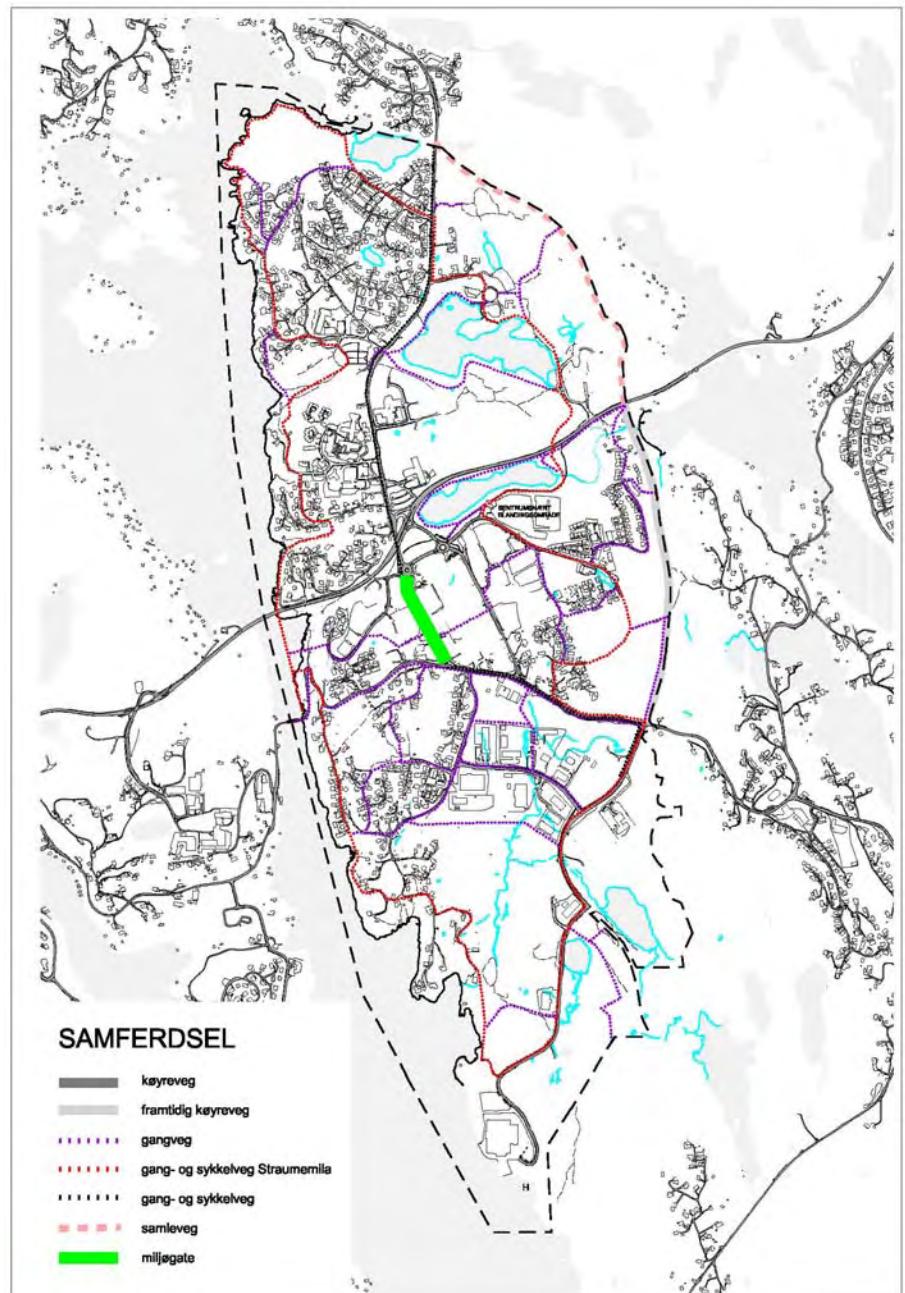
Bilete: Offentlege tenester: Rådhuset aust for FV209, og på vestsida ligg helsecenteret og Straume bu- og servicesenter

4.5. Delmål - vear og samferdsel

Trafikksystemet skal vere ryddig og trygt. Det skal avlaste sentrum og gi betre tilgjenge for alle trafikantgrupper

Langsiktige strategiar for å oppnå måla

- Byggje avlastningsveg frå Arefjordspollen til Storskaret.
- Sikre god tilknyting til nytt hovudvegnett og unngå at RV 555 også i framtida deler Straume i to.
- Nedgradere dagens riksveg til lokalvegnett når ny vegløysing er etablert.
- Etablere gode byrom ved til dømes å bygge om fylkesvegen i sentrum til miljøgate med fartsdempande tiltak og miljøtiltak som planting, utsmykking med kantstein og andre estetiske tiltak.
- Krevje parkering i anlegg og kanalisere trafikk ved god lokalisering av parkeringsanlegga. Til dømes lokalisere slike anlegg nær hovudvegnettet i sør og nord.
- Oppretthalde og utvide "park & ride" tilbodet i tilknyting til kollektivterminalen.
- Tilretteleggje Grønamrysvegen for varelevering i sambruk med mjuke trafikantar. Prioritere arbeidet med eit sentralt varemottak, evt. varelevering i kulvert under senteret eller i tilknyting til p-anlegg.
- Skilje mjuke og harde trafikantar og la ferdsel skje på dei mjuke trafikantane sine premissar.
- Sikre eit samanhengande sykkelvegnett gjennom sentrum.
- Sikre at tilkomst til utviklingsområde mellom sentrum og sjøen med bil skal skje frå dagens vegnett; dagens hovudveg og den gamle vegen til Bildøyna. Den midtre aksen med byrom skal i størst mogleg grad haldast fri for bilar.

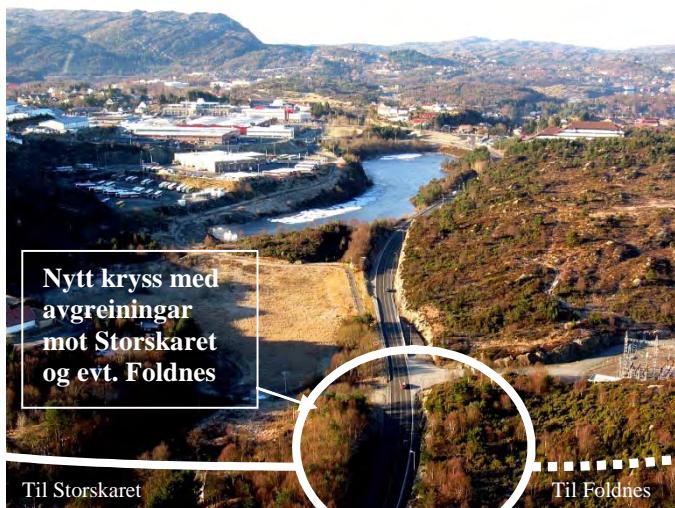


Tiltak

Sidan dette er ein overordna og langsigkt plan, svarar ikkje planen på alle punkta under strategien. Det viktigaste for Straume på lang sikt er at den barrieren riksveg 555 skapar mellom Straume sentrum og område rundt rådhuset vert redusert. Dette tiltaket må vere ein viktig premiss for arbeidet med nytt fastlandssamband.

Det viktigaste tiltaket i denne planen er knytt til opparbeiding av ny veg mellom Storskaret – Arefjord. Denne vegen er ein føresetnad for planarbeidet i sentrum og etablering av miljøprioritert gjennomkjøring. Det er sett eit overordna krav om parkering i anlegg og føresegne set krav om etablering av ein gate-, plass- og byromsstruktur som sikrar god tilgjenge for alle trafikkantgrupper. Opparbeiding av ny veg mellom Storskaret – Arefjord er også ein føresetnad for vidare utvikling av næringsområda på Søre Straume, slik at handel med plasskrevjande varer kan lokaliseras hit.

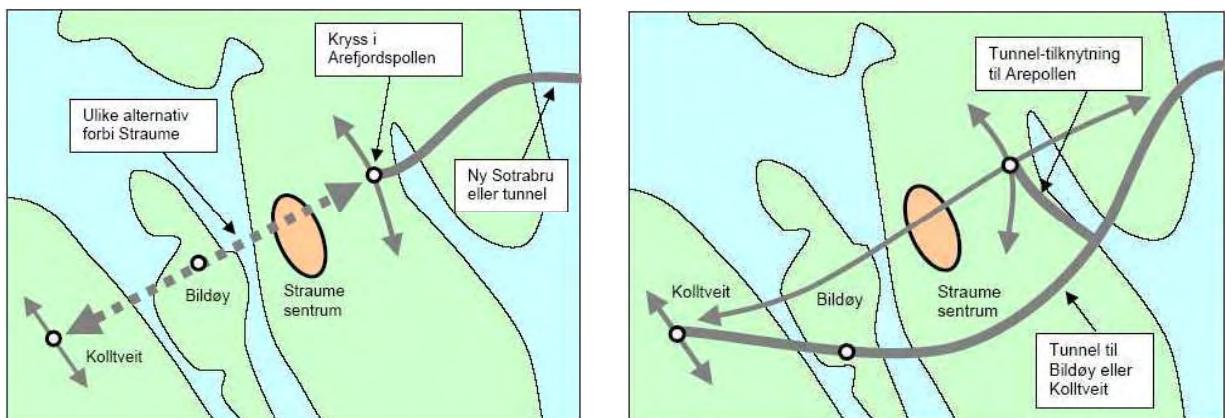
Ny veg Storskaret – Arefjord



Bilete: Ved Arefjordspollen er det frå tidlegare planlagd nytt toplanskryss. Frå krysset er det regulert ein veg til Storskaret v/ Fv 209 i sør. Vegen får ein viktig funksjon i denne planen ved å avlaste sentrumsområdet for gjennomkjøringstrafikk og gje betre tilgang til næringsområda i sør.

Det er drøfta eit tilsvarande vegsamband mot Foldnes frå det same vegkrysset. Ein slik veg vil og ha ein avlastingseffekt på delar av vegnettet i sentrum, men vil først og fremst gje betre tilgang til bustadområda nord på Litlesota.

Døme på alternative riksvegløysingar



Figur : Ulike prisnipp for å unngå at RV 555 også i framtida deler Straume i to

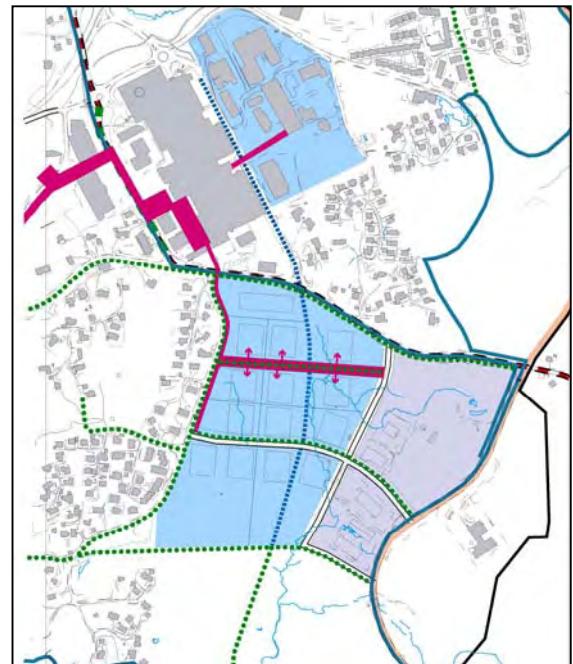
4.6. Delmål - næringsområde

I randsone kring Straume sentrum skal det kunne etablerast eit mangfald av næringar som kan supplere næringane i sentrum, skaffe fleire arbeidsplassar og utnytte nærliken til det urbane sentrum

Næringslivet skal ha kjente rammevilkår i næringsområde med robust og langsiktige løysingar på infrastruktur, som gjer det mogleg å gjere raske endringar i høve svingingar i marknaden.

Strategiar for å oppnå måla

- Leggje til rette for at næringsetableringar kan flyttast til område som er naturleg i høve dei rammevilkår næringa treng og som byggjer opp under ein struktur som høver til ein urban tettstad.
- Sikre at verksemder med mange arbeidsplassar, forretningar med større varer og lettare industri kan etablerast i randsone nærmast sentrum. Døme på slike randsoneetableringar er bensinstasjon, bilforhandlar/ verkstad, møblar, trevarer, steinvarer m.m.
- Sikre at detaljhandel vert etablert i det urbane sentrum nær gode kommunikasjoner (*)
- Leggje fast ein overordna infrastruktur som gjev langsiktige og gode løysingar for transportsystem og varetransport
- Styrke den tverrgående aksen gjennom næringsområdet (illustrasjon) som ei hovudåre verksemndene vender seg mot.



Kart: Industriområda som ligg nærmast Straume sentrum. Kartskissa bygger på kommunedelplankartet.

Tiltak

Næringsområda i planområdet er regulerte i ulike tidsepokar med ulike føremål. I denne planen er føremåla sortert slik at næringsetableringane kjem naturleg i høve til ein urban tettstadsstruktur med detaljhandel/kontor i sentrum, storhandel/lett industri/kontor i nærmaste randsone og tyngre industri/næring i randsone lenger vekke.

Vegen Arefjord - Storskaret skal ferdigstilla snarast (*)

På næringsområdet nord for rådhuset (N3) vert det berre opna for etablering av lett industri/kontor.

Føremålet industri er fjerna frå alle sentrumsområda (*)

(*) Strategiar og tiltak er retta i samsvar med kommunestyret sitt vedtak 30.03.06, punkt 7 og 8.



Bilete: søre Straume

4.7. Delmål - grøntstruktur

Straume skal framstå som ein tettstad med ein markert grøntstruktur og tenlege fellesareal, som er lett tilgjengeleg for alle brukargrupper.

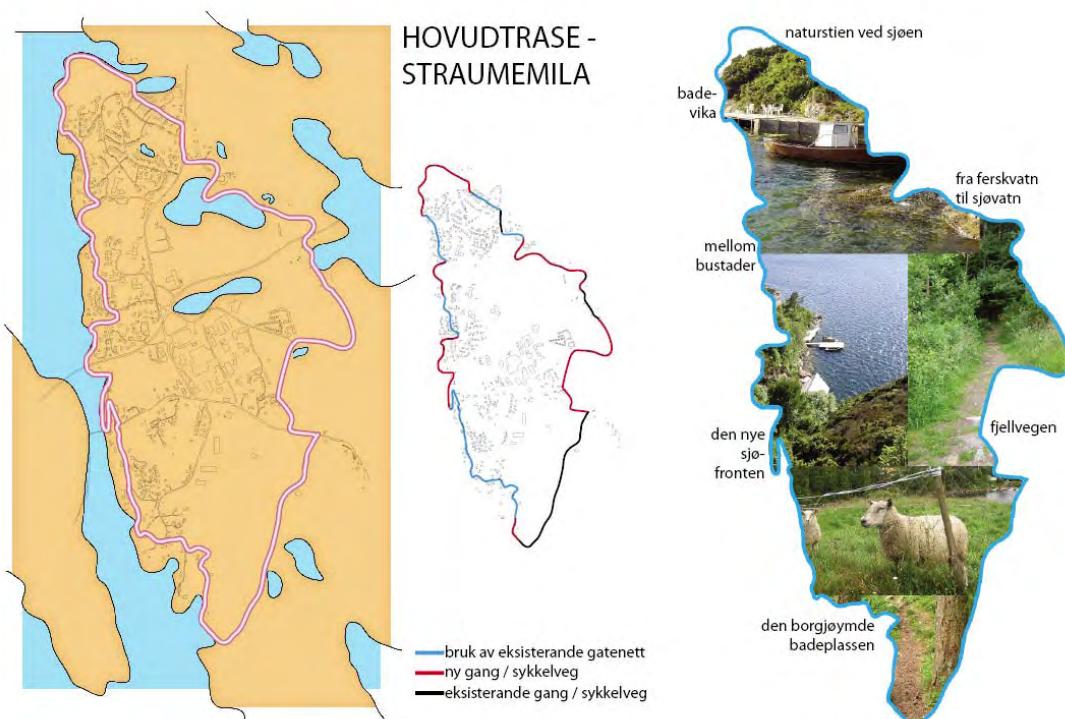
Strategiar for å oppnå måla

- Sikre ein samanhengande grøntstruktur gjennom dei utbygde områda og ut til landbruk-, natur og friluftsområda i nærlieken
- Tilkomst ned til og langs strandsona og mellom dei ulike stadsaktivitetene skal vere enkel
- Legge til rette for tur- og aktivitetsområde i gangavstand frå bustadområda
- Plassar, torg og fotgjengarvenlede gater skal vere viktige lekk i grøntstrukturen
- Ivareta kulturlandskapet

Tiltak

Det vert lagt til rette for ein samanhengande gang/sykkelsti innafor planområdet kalla "Straumemila", som vil binde saman stadsaktivitetar, gjere dei meir tilgjengelege og styrkja Straume sin identitet som ein heilsaklig stad.

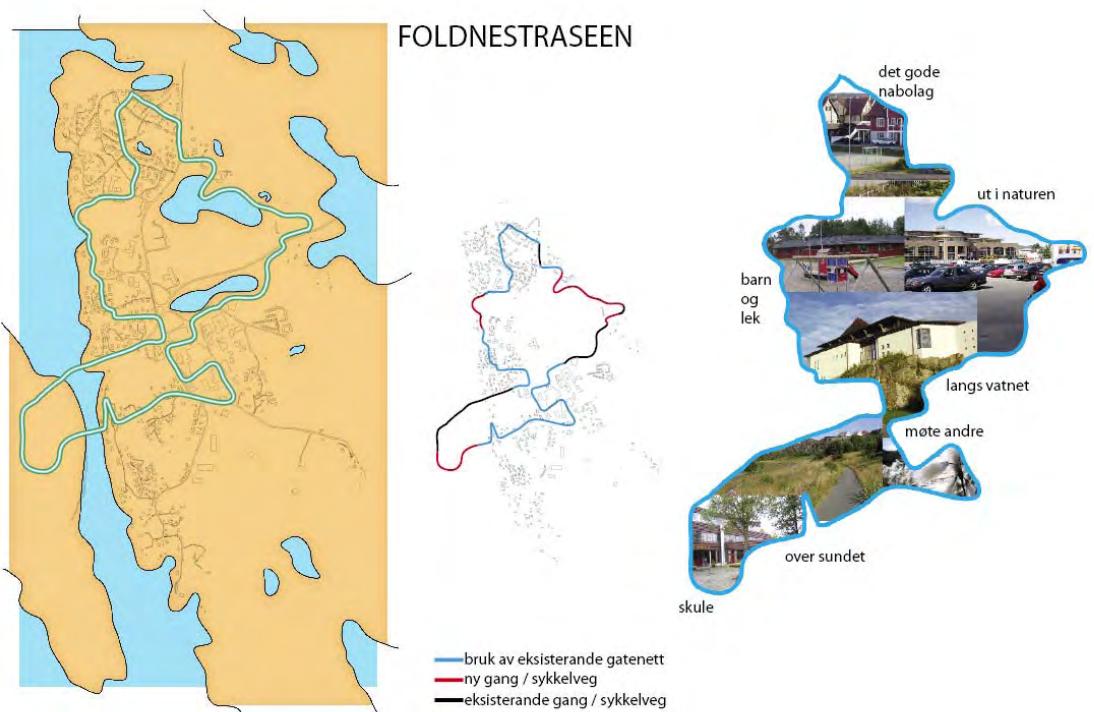
Hovudtrase- straumemila: Hovudtraseen koplar saman heile planområdet. Løypa kan brukast av dei som bur på Straume, men vil også vere ein flott turløype for turistar og andre besøkjande. Traseen synleggjer sjøsida til Straume, og ein kan tenkja seg opparbeiding av stoppestader langs løypa, til dømes offentlege badeplassar, fiskestader og utsiktspunkt.



Sentrumstraseen: Løypa sør for riksvegen bind saman senterområdet med dei nye bustadområda og idrettsparken/ungdomsskulen. Særleg viktig er det at løypa knytt senteret til sjøen. Store deler av løypa går langs eksisterande veg. Langs nokre strekk må ein vurdere eige felt for gang- og sykkelveg av omsyn til tryggleik.



Foldnestrasèen: Løypa bind saman fleire bustadområde nord for riksvegen internt og med senteret på sørsida av riksvegen. I tillegg kryssar løypa Straumssundet og koplar skulesenteret på Bildøyna betre til Straume.

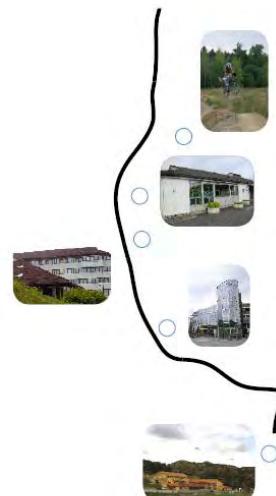
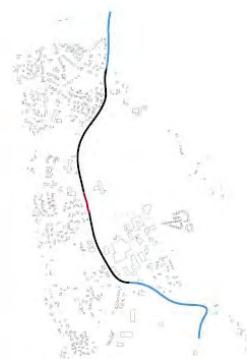


Hurtigruta: For dei som ønskjer å ta seg raskt fram, koplar ein gang- og sykkelvegen langs Foldnesvegen saman alle dei viktige institusjonane på Straume.

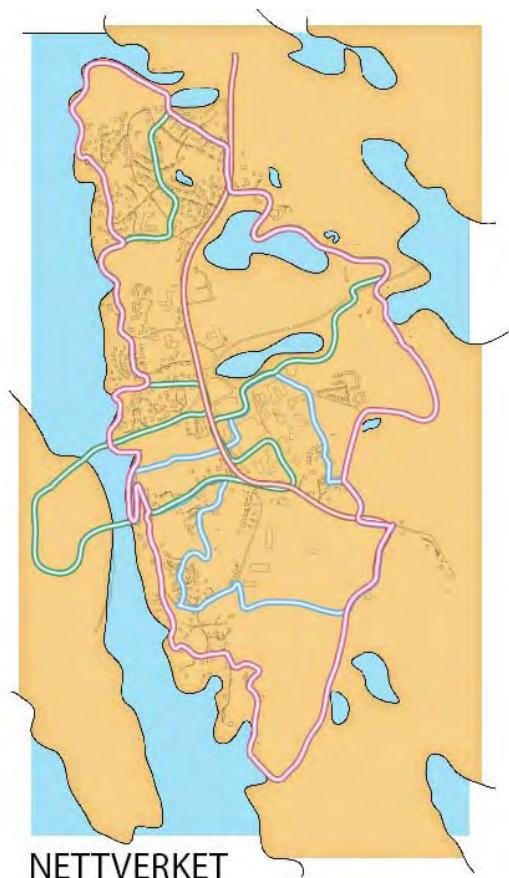
I sør startar løypa ved ungdomsskulen og idrettsanlegget. Løypa går så via senteret, rådhuset, Røde Kors senteret, Foldnes Skule og Foldnes Kyrkje. I nord vert traseen avskutta ved Grunnavågvatnet. I begge endar kan løypa forlengast utanfor planområdet



HURTIGRUTA



Nettverket: Ved å binde saman løypene oppstår ei rekke mindre løyper. Desse vil til dømes vere ideelle for joggeturar på morgonkvisten, og ettermiddagsturar med mistemann som enno ligg i barnevogn. Som det går fram av illustrasjonen dekkjer dei nye løypene stort sett heile planområdet.



NETTVERKET

I planen er det sett av store område som "friområde" og føresegnehene i planen sikrar at områda skal ha god allmenn tilgjenge og at dei skal utviklast som gode og trygge rekreasjonsområde.

Strandsona:

Store delar av strandsona i planområdet er sikra ved føremålet "friområde" i planen. "Straumemila" legg også til rette for ferdsel langs sjøen.

Parkar:

Bypark kring Stovevatnet

Plassar, torg og gater:

I samband med plankravet i føresegnehene er det sett krav om samanhengende nett av fotgjengarvenlege gater, plasser og torg som skal inngå som ein viktig del av grøntstrukturen

Kulturlandskapet:

Eksisterande gardsdrift i planområdet er sikra ved føremålet "LNF-område" Viktige grøne korridorar fell saman med gang- og sykkelvegnettet i planen. Verdifulle areal som eignar seg godt til rekreasjon og friluftsliv, og mykje brukte snarvegar eller leikeområde for barn, samt viktige korridorar for lokal fauna eller særeigen vegetasjon er sikra i store samanhengande friområde.

Våtmark og vassdrag:

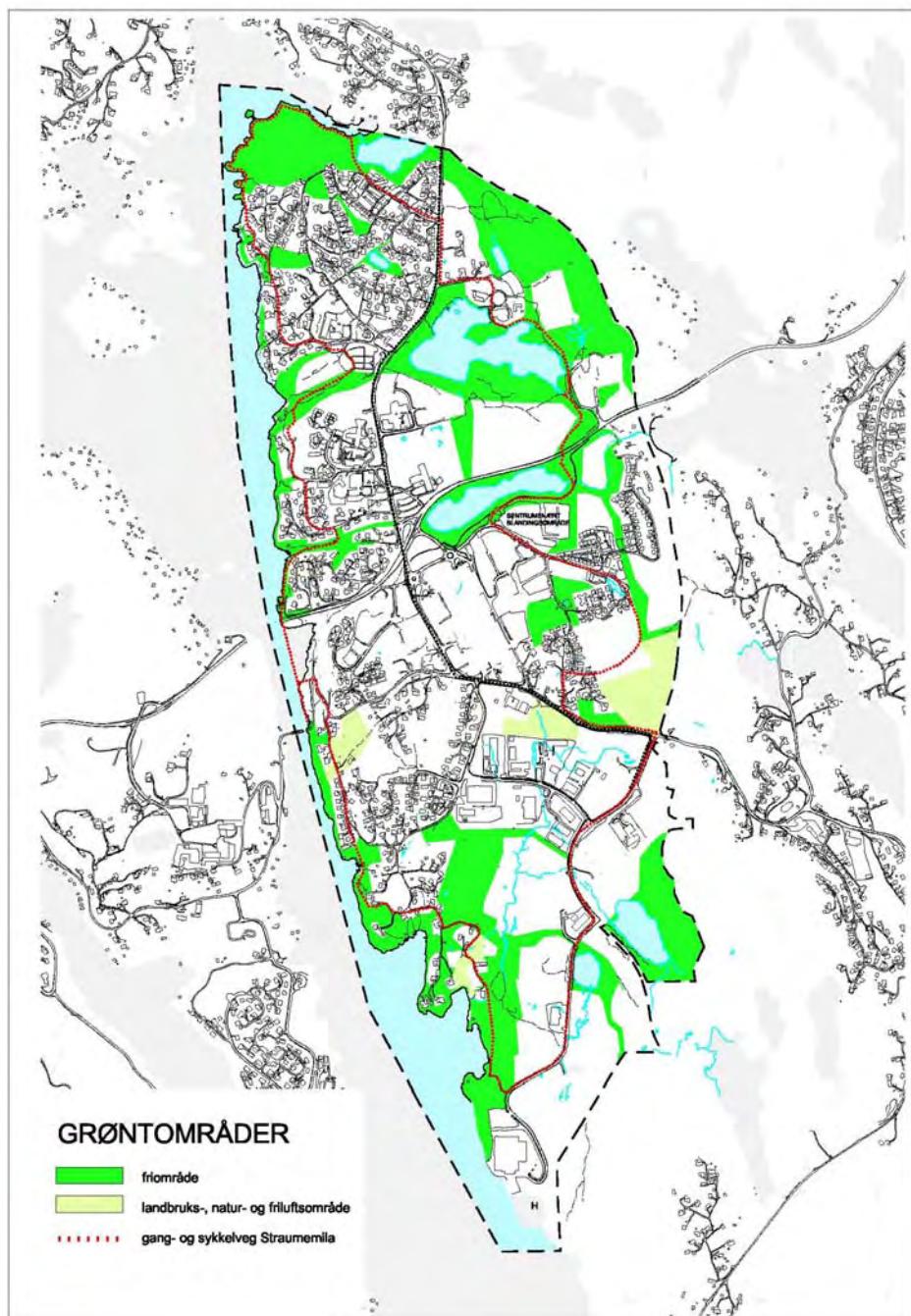
Føremålet "friområde" vernar vannstrenget og randsona mot utfylling og vidare nedbygging

Idrettsanlegg:

Eksisterande idrettsanlegg ligg fast i planen.

Stille område:

I området rundt Skiftedalsvatnet er det sett av ei større sone som skal fungere som "stille område", i kontrast til det pulserande sentrum.



4.8. Delmål - barn og unge

Barn og unge skal sikrast gode oppvekstvilkår og trygge arenaer for leik og opphald i nærleiken av bustaden og i sentrum.

Strategiar for å oppnå måla

- Ved detaljplanlegging av område som omfattar busetnad og etablering av tilbod som rettar seg mot barn og unge, skal rikspolitiske retningslinjer for born og unge leggjast til grunn
- Barnerepresentanten skal nyttast aktivt i detaljplanarbeid, og skal takast med så tidleg i prosessen som mogleg.
- Etablering av Straumemila med tilliggjande felles- og rekreasjonsområde med allment tilgjenge.
- Etablering av ein samanhengande grøntstruktur med eit godt nettverk av gang- og sykkelvegar
- Sikre gode og mange nok leikeareal med kort avstand til bustadene
- Etablering av trygg tilkomst og gode uteareal i tilknyting til offentlege tenester retta mot born og unge

Tiltak

Det er på plankartet kartfesta eit nettverk av gang- og sykkelvegar, og gjennom føresegner og retningslinjer stilt krav til utforming og storleik av uteoppholdsareal. Vidare er det for næringsområda som ligg i nærleiken av t.d. barnehage, sett krav til at etablering av verksemder i området må ta særskilt omsyn til at små barn oppheld seg i området.

4.9 Delmål - risiko, sårbarheit og beredskap

Bygg og anlegg skal lokaliserast og opparbeidast/ oppførast slik at lokalbefolkninga ikkje vert utsett for unødig helsefare eller risiko.

Strategiar for å oppnå måla

Sikre at kunnskap om risiko og sårbarheit vert lagt til grunn for utforming av nye byggetiltak:

- Lokalklimatiske og naturgjevne tilhøve må kartleggjast som ein del av planprosessen i detaljplanar. Aktuelle tilrådingar om tiltak bør komme fram i detaljplanane.
- Høgspent- og kraftleidningar skal på sikt leggjast i jordkabel. Stabil straum forsyning må sikrast.
- Køyrevegar bør ha god vegbreidd og utformast på ein måte som sikrar at fartsgrensa vert halde og gjev tilstrekkeleg sikt. Det må etablerast eit samanhengande nettverk av gangtrasear/ gang- sykkelvegar.
- Det må utførast støyutrekningar ved planlegging av bygg/ aktivitetar nær hovudvegsystemet.
- Handlingsplanar/ delplanar for t.d. trafikktryggleik, psykiatri, vass- og avlaup må etterlevast.

Råd for lokalisering av ulike aktivitetar:

- Bensinstasjonar bør etablerast utanfor sentrumskjerna, men i nærleiken i tilknyting til hovudvegsystemet.
- Industriverksemd/ næringsverksemd som genererer støy, støv, tungtransport eller andre former for aktivitet som kan medføre fare for helseskade, bør lokaliserast i den sørlege delen av næringsparken.
- Aktivitetar retta mot barn og unge må lokaliserast med god avstand til næringsparken og kraftliner, og i tilknyting til eit gang- og sykkelvegsystem ("Straumemila") slik at dei kan ferdast mellom heim, skule/ barnehage og fritidsaktivitetar utan å vere avhengig av foreldre som kører.
- Bygg/ aktivitetar som rettar seg mot eldre og rørslehemma, må lokaliserast og utformast med særskilt omsyn til dei vanskane ei evt. evakuering vil medføre.

- Bygg i sentrumsområdet skal innehalde aktivitetar som medfører liv og aktivitetar gjennom døgeret og gjev auka sosial kontroll.
- Tungtransport bør kanaliserast gjennom ny veg frå RV555 til Storskaret og utanom sentrumsområde og bustadområde.

Tiltak

Dei juridiske føresegnene set generelle krav til støy og trafikktryggleik. I tillegg er det for dei ein skilde delområda sett krav til utforming av bygg og uteareal for å sikre at dette vert gjennomført i samsvar med strategiane. For dei områda som er omfatta av krav om detaljplan er det tilsvarende gjeve retningsliner for tilhøve som må gjerast greie for som ein del av planprosessen.

Kommunedelplan for Straume-området 2005-2018

Føresegner og retningsliner.

Godkjent i kommunestyret 30.03.2006, sak KST 017/06.

Føremålet med planen

Styrke Straume som:

- 1 eit regionalt service senter
- 2 ein kulturell og sosial møtestad
- 3 ein stad med tilbod og tilgjenge for alle
- 4 ein vakrare stad for fastbuande og besøkjande

Planen har:

- 1 Sett av naudsynt areal til ulike føremål innafor planperioden, og reserveareal for ei langsigting utvikling
- 2 Lagt grunnlaget for større variasjon i tilbod av bustader.
- 3 Sikra betre tilgjenge for allmenta (Straume-mila).
- 4 Lagt rammer for heving av kvalitet i byggjesikken.
- 5 Gjort handsaminga av plan- og byggjesaker enklare å føresjå.
- 6 Peika ut område for samla regulering og gitt retningsliner for arbeid med reguleringa

Lovheimel

Planen med tilhøyrande føresegner er utarbeidd med heimel i Plan- og bygningslova (tbl) § 20-4.

Planen består av juridisk bindande plankart i målestokk 1: 5000, datert 06.06.05, revidert 21.04.06, og føreseggnene. Plankart syner utkast til arealbruk med heimel i Plan- og bygningslova.

Innhold

| | |
|--|------------|
| Føremålet med planen..... | b1 |
| 1 Retningsliner for handheving av planen | b 3 |
| 1.2 Retningsliner for utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar | b 3 |
| 1.2.1 Planskildring | b 3 |
| 1.2.2 Framstilling av planen..... | b 3 |
| 1.2.3 Illustrasjoner | b 3 |
| 1.2.4 Annan dokumentasjon..... | b 3 |
| 1.3 Denne planen og eldre planar..... | b 4 |
| 2 Føresegner og retningsliner for heile planområdet..... | b 5 |
| 2.1 Plankrav | b 5 |
| 2.2 Vegar, gater, byrom og uteareal | b 5 |
| 2.3 Bygg og anlegg | b 6 |
| 2.4 Parkering..... | b 7 |
| 2.5 Andre føresegner | b 8 |
| 3 Særskilde føresegner og retningsliner for dei ulike byggjeområda..... | b 9 |
| 3.1 Straume | b 9 |
| 3.1.1 Straume sentrum, S1 og S2 | b 9 |
| 3.1.2 Straume sentrum, S1..... | b 9 |
| 3.1.2 Straume sentrum, S2..... | b 11 |
| 3.1.2 Straume sjøfront, S4..... | b 11 |
| 3.1.3 Sentrumsnært bustadområde merkt S3 a og b..... | b12 |
| 3.2 Serviceanlegg trafikk..... | b 13 |
| 3.3 Bustadområde..... | b 13 |
| 3.3.1 Etablerte bustadområde | b 13 |
| 3.3.2 Tettbygd bustadområde..... | b 14 |
| 3.4 Nærings- /forretningsområde merkt N1 | b 15 |
| 3.5 Næringsområde merkt N2, og N3 | b 15 |
| 3.5.1 Næringsområde N2 | b 15 |
| 3.5.2 Næringsområde N3 | b 15 |
| 3.6 Offentleg byggjeområde | b 16 |
| 3.7 Allmennyttige område | b 16 |
| 3.8 Båthamn..... | b 16 |
| 3.9 Anna byggjeområde | b 17 |
| 3.10 Friområde..... | b 17 |
| 3.11 Gang- og sykkelvegen: Straumemila | b 17 |
| 3.12 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF område)..... | b18 |

1 Retningsliner for handheving av planen

Planen har felles føresegner og retningsliner for heile planområdet jf. kap. 2 og føresegner og retningsliner for dei ulike byggjeområda jf. kap. 3.

Arbeid og tiltak etter Plan- og bygningslova §§ 84, 86a og 93, (www.lovdata.no) som er i tråd med denne planen med føresegner og retningsliner, kan behandlast direkte som byggjesak.

For retningsliner for kva som har meldeplikt og krav til dokumentasjon sjå www.fjell.kommune.no – Byggjesak.

1.2 Retningsliner for utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar

1.2.1 Planskildring

Alle planskildringar skal synleggjere eventuelle mål- og arealkonfliktar og konsekvensar for transportarbeid og miljømessige tilhøve, som forureining, lokalklima, sol og utsikt, støy, grønstruktur, fjernverknad, landskapssilhuett, tilhøve til kringliggjande busetnad, og vise korleis dette vert ivareteke gjennom tiltaket. Likeeins skal det skildrast korleis interessene til barn, unge, funksjonshemma og eldre er teke omsyn til i tiltaket.

1.2.2 Framstilling av planen

Planmaterialet skal vere framstilt i samsvar med Miljøverndepartementet sin rettleiar T-1381 "Reguleringsplan, Bebyggelsesplan" kapitla 6 og 7. Planen skal framstilla på kart i mål 1:1000/500, som viser eigedomsgrenser, inndeling i føremål, tomteutnytting, bebygd areal, gesims- og mønehøgder, terreng kotar, avkøyrslar og siktlinjer, gater med kurvatur og stigning, bil- og sykkelparkering og handtering av avfall. Kommunen ynskjer digitale plankart som er koda i SOSI standard for plandata, og i pdf. format.

1.2.3 Illustrasjoner

Kommunen krev utarbeiding av illustrasjoner for omsøkte regulerings- / utbyggingsplanar. Illustrasjoner skal ha ei tredimensjonal framstilling av tiltaket og verknaden på omgjevnadene. Fasaderiss og snitt skal krevjast for å vise høgda på nye tiltak i høve til eksisterande bygg/konstruksjonar, terreng med meir. Om naudsynt kan kommunen krevje perspektiv eller fotomontasje som viser nye tiltak sett frå viktige stader i Straume, utsiktspunkt og frå sjøen. For større tiltak kan kommunen i tillegg krevje fysiske og/eller digitale modellar.

1.2.4 Annan dokumentasjon

Kommunen kan krevje dokumentasjon av sol- og vindtilhøve på uteoppphaldsareal og tiltak for å betre luftkvaliteten. Kommunen krev dokumentasjon av konsekvensar av støy

for tiltak nærmere enn 50 meter frå hovudveg eller støybelasta område.

1.3 Denne planen og eldre planar

Dersom det er motstrid mellom denne planen og eldre planar, gjeld denne planen framfor eldre planar, med mindre anna er nemnt i desse føreseggnene.

Mange eldre reguleringsplanar har ein grad av detaljering som utfyller denne planen. Reguleringsplanar innanfor planområdet er:

| P.nr | Reguleringsplan | Stadfesta | Sist endra |
|------|--|------------|------------|
| 4 | Åttringen (Foldnes II) m/ seinare endringar og delplanar (delplan 4-1, 4-2, 4-3 og 4-4) | 08.02.1974 | 05.10.1995 |
| 14 | Straume, Foldnes, Arefjord m/ seinare endringar og delplanar (delplan 14-2, 14-4, 14-5, 14-6 og 14-7) | 28.02.1983 | 08.09.1998 |
| 21 | Straume v/ Saron | 11.12.1986 | |
| 23 | Storhilderen | 17.03.1988 | |
| 34 | Seniorsenter, Straume | 30.01.1997 | |
| 36 | Straume (35/5) | 07.11.1989 | Mars 1995 |
| 44 | Straume sør m/ seinare endringar og delplanar (44-3.2 og 44-5) | 18.04.1991 | 22.11.1994 |
| 48 | Straumesfjellet m/ seinare endringar og delplanar (48-5, 48-6, 48-7, 48-8) | 07.11.1991 | 14.05.2002 |
| 50 | Straume (B-6) m/ seinare delplanar | 02.11.1995 | 21.06.2005 |
| 57 | Straume Idrettspark | 20.12.2001 | |
| 62 | Straume sør, veg/kai | 20.12.2001 | |
| 75 | Litlesotra kyrkje | 30.09.1999 | |
| 83 | Høgspentkabel- Straume 2 x 132 kV/ 3 x 22 kV | 30.01.1997 | |
| 126 | Straumsåsen I | 25.05.1999 | |
| 127 | Straumsåsen II | 20.05.2003 | |
| 142 | Straume Næringspark | 20.09.2001 | |
| 146 | Straume sør/ Utfallet m/ seinare delplanar | 19.09.2002 | 25.05.2004 |

2 Føresegner og retningsliner for heile planområdet

2.1 Plankrav

Føresegner

- I. For område merkt R på plankartet kan arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 93 pkt. a, c, h, i og j ikkje finne stad før det er utarbeidd ny reguleringsplan.
- II. Kommunen kan krevje utarbeiding av utbyggingsplan for tiltak som:
 - ✓ i vesentleg grad endrar eksisterande terren
 - ✓ omfattar over 2000 m² tomteareal
 - ✓ medfører vesentlege endringar i etablert byggjeskikk
 - ✓ og der uteoppholdsarealet er mindre eigna som følgje av støy, skugge m.m.

Retningsliner

- a) Tiltak som er i strid med føremål vist på plankartet, desse føresegnehene eller gjeldande reguleringsplan, utløyer krav om utarbeiding av regulerings- eller utbyggingsplan.
- b) Føresegner og retningsliner i denne planen skal leggjast til grunn for arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar.
- c) Tiltak som kan gjere det vanskelig å gjennomføre ein målretta planprosess, skal ikkje gjennomførast før ny reguleringsplan er stadfesta, jf. Pbl. § 20-6.
- d) Dersom samla nybygg er større enn 15 000 m² eller representerar investeringar større enn 500 mill. kroner., skal det utarbeidast planprogram og konsekvensutgreiing i samsvar med Miljøverndepartementet si forskrift av 1. april 2005.

2.2 Vegar, gater, byrom og uteareal

Føresegner

- I. Nye vegar-, gater og byrom skal ha universell utforming og sikre god og trygg tilgjenge for alle, jf. rundskriv T-5/99 MD (<http://www.miljo.no/pfa>), og knytast saman med eksisterande vegar og gater til ein samanhengande og finmaska struktur.
- II. Uteareal skal planleggjast og opparbeidast samstundes med utbygginga og skal gi gode soner m.o.t. sol og skjerming mot sjenerande vindar.

- III. Alle bustader skal ha ein nærlikeplass på minimum 150 m², lokalisert mindre enn 50 meter unna. Det skal vere ein slik plass per påbegynt 25. bustadeining, og den skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på lokalklima, støy og trafikksikring m.v.

Retningslinjer

- a) Nye vegar, gater og byrom bør følge landskapet og gi gode og varierte møtestader.
- b) Nye tiltak skal utformast slik at vegar og gater sikrar god allmen tilgjenge gjennom område og til tilliggjande område, som friområde, bustadområde og offentleg og privat service m.m.

2.3 Bygg og anlegg

Føresegner

- I. Løyve til å setja i gang riving skal ikkje gjevast før rammeløyve for nytt tiltak ligg føre.
- II. Utbygging av nye områder og fortetting av eksisterande områder skal ikkje finne stad før naudsynt teknisk og sosial infrastruktur er tilfredsstillande etablert.
- III. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast slik at verdfulle naturelement som høgder og vegetasjon kan integrerast i anlegget.
- IV. Nye bygg og anlegg med tilhøyrande uteareal skal ha arkitektonisk kvalitet, vere utført i varige materiale og ha gjennomarbeidde detaljar.
- V. Bygg og anlegg av stor offentleg eller allmen nytte skal lokaliserast slik at det styrker Straume som tettstad og skal gjevast ein høg arkitektonisk kvalitet som speglar kva rolle tiltaket har i samfunnet.
- VI. Tak skal utformast som del av det arkitektoniske uttrykket for tiltaket. Tekniske installasjoner, som for heishus, ventilasjon og varme, skal integrerast i bygningsvolumet på ein arkitektonisk god måte. Installasjoner skal støydempast mot offentlege areal og naboor.
- VII. Der det er ønskeleg av bruksmessige og estetiske grunnar, skal fasade mot offentleg plass eller gate kunne nyttast til montering av offentlege innretningar for belysning, skilt, telefon, post, overdekning, haldeplassutstyr, elektrisitet etc.
- VIII. Trafoar, kioskar og mellombelse bygg skal ha ei god arkitektonisk utforming.

Retningsliner

- a) Det bør ikke byggjast på høgdedrag og andre eksponerte landskapsdrag.
- b) For større tiltak eller tiltak som i føresegne krev særhøg arkitektonisk kvalitet, bør det faste utval for plansaker tilrå arkitektkonkurranse eller parallelle oppdrag som ledd i planprosessen.
- c) Bidrag til naudsynt tekniske infrastruktur, som ikkje vert dekt av Fjell kommune, kan fastleggjast gjennom ein utbyggingsavtale mellom Fjell kommune, utbyggjar og / eller grunneigar.
- d) I utbyggingsavtalen kan utbyggjar, grunneigar og kommunen avklare ansvaret for korleis tiltak som er naudsynt for gjennomføring av planen skal gjennomførast og finansierast. Slike tiltak kan vere teknisk infrastruktur, som offentlege trafikkareal og friområde, andre anlegg for offentleg kommunikasjon, anlegg for energiforsyning, tilførsel av vatn, avløp og fellesareal og tiltak for miljøskjerming. Tiltaka skal stå i rimeleg høve til utbyggingsart sin art og omfang.
- e) Arbeidet med utbyggingsavtale skal offentleggjera gjennom høyring, og først fram mot vedtak, samstundes med det planarbeidet som sakleg kan knytast til avtalen.

2.4 Parkering

Føresegner

- I. For nybygg og større ombyggingar skal Vedtekt til plan- og bygningslova § 69 nr 3, - fellesareal og parkering, vedteke av Fjell kommunestyre 16.02.89, leggjast til grunn.

Retningsliner

- a) For større tiltak skal parkering som hovudregel løyast i eigne anlegg på eigen grunn.
- b) Antall innkjørslar som kryssar fotgjengarareal og fortau skal avgrensast.
- c) Det skal etablerast oppstillingsplass for motorsyklar og syklar.

2.5 Andre føresegner

- I. Nye tiltak innanfor og grensande til område merkt "Stille område" skal ikkje tillatast dersom støynivået innanfor "Stille område" vil overskride 45 dB.
- II. Tiltak som bustader, sjukeheim, skule og andre institusjonar skal ikkje lokaliserast i område der støy i uteareal vil overskride 55 dB, jf retningsliner for vurdering av støy i arealplanleggingen (T-1442, sist revidert 26.01.2005), med mindre støyreduserande tiltak kan dokumenterast og gjennomførast.
- III. Handtering av overflatevant skal i størst mogleg grad integrerast i plan for utomhusområdet og inngå som ein del av dei visuelle og miljømessige kvalitetane i området.
- IV. Boss skal oppbevarast forskriftsmessig på eigen grunn, helst innandørs. Regulerings- og utbyggingsplanar skal vise oppsamlings- og hentepllassar for boss.

3 Særskilde føresegner og retningsliner for dei ulike byggjeområda

3.1 Straume

Dette er:

- Straume sentrum, merkt S1
- Straume sentrum allmennytig område S2
- Straume sjøfront, merkt S4
- Sentrumsnært bustadområde, merkt S3

3.1.1 Straume sentrum, S1 og S2

Føresegner

- I. Funksjonane i områda skal i sum styrke Straume sentrum sitt urbane og funksjonelle mangfold.
- II. Det skal utarbeidast heilskaplege reguleringsplanar for områda, merkt S1 og S2.
- III. Ved oppstart av regulering skal det utarbeidast eit samla program for områda S1 og S2. Programmet skal sendast på offentleg høyring og behandlast av kommunestyret i forkant av at det vert laga reguleringsplanar for områda.
- IV. Program vedteke av kommunestyret skal leggjast til grunn for arbeid med reguleringsplanar.

Retningsliner

- a) Programmet skal gjere greie for utfordringane i området, rolla som regionalt senterområde og ei grov funksjonsfordeling fram mot eit fullverdig bysenter. Programmet skal omhandle forslag til organisatoriske tiltak, som korleis løyse behov for parkering, strategi for energibruk, strategi for gjennomføring av felles tiltak, tiltak som vil krevje felles drift og vedlikehald. Programmet skal syne korleis arbeidet med reguleringsplan skal gjennomførast, kva for utgreiingar som vil bli gjort og korleis aktiv medverknad vil bli sikra. Programmet skal leggje føringer for arbeid med eventuell konsekvensutgreiing jf. 2.1.d.

3.1.2 Straume sentrum, S1

Føresegner

- I. Føremål: Område for offentlege føremål, forretningar, kontor, hotell, bevertning, allmennytige føremål (kultur, undervisning, forsamling, idrett og rekreasjon), bustader, offentlege gater og plassar og offentlege friområde.
- II. Ved nybygg og ombygging skal 1. etasje vende mot og ha inngang mot det offentlege rom og innehalda forretning og andre publikumsretta funksjonar.
- III. Parkering skal løysast i eigne felles anlegg.

Retningslinjer for utarbeiding av nye reguleringsplanar

- a) Gate-, plass- og byromsstrukturar skal ha ei utforming og "maskevidde" som sikrar god tilgang for alle brukarar og god balanse mellom bygd og ubygde areal. Ny reguleringsplan skal vise ein samanhengande gate-, plass og byromsstruktur som skal leggje til rette for trivelege og vakre møtestader for innbyggjarar og tilreisande. Det skal etablerast eit sentralt byrom, med eit samanhengande gategolv av særskilt høg kvalitet, som eit vakkert og samlande byrom og med god tilknyting til andre plassar.
- b) Det bør leggjast til rette for arbeidsplass- og besøksintensiv service- og næringsverksemd. Døme på dette er daglegvarer, tekstil, sko, helse/hår/hudpleie, interiør/hobby, bokhandel, musikk, blomar, ur/optikk, gullsmed, glas, jernvare, elektro, zoo, leiker, sportsutstyr, reiseeffektar, reisebyrå, post/bank/forsikring, kiosk/bevertning /hotell, offentlege tenester, kulturtildeling, forsamlings- og møtelokale, helsetenester/legesenter/tannlegesenter, private og offentlege kontor m.m.
- c) Etablering av ny fylkesveg Storskaret – Arefjord merkt V 1 skal leggjast til grunn for planarbeidet, noko som opnar for Miljøgate/ miljølokk i området.
- d) Nye reguleringsplanar skal etablere heilsakaplege rammer for heile området og for det enkelte byggetiltak, slik at området kan framstå som tenleg, vakrare og meir imøtekommande.
- e) Maksimal tillaten gesims- / mønehøgd rundt det sentrale byrommet bør vere mellom 18 og 25 meter. Høgda på tillaten gesims i fasadeliv mot gate / plass bør ikkje overstige breidda på gate / plass. Bygging på høgare og eksponerte parti bør dempast i dimensjonar og uttrykk, slik at senterområdet får ein mest mogleg felles karakter, om mogleg ein eins horisont.
- f) Andel bustader i senterområde sett under eitt, bør vere mellom 20 % og 30 %. Nye bustader skal bidra til eit breiare tilbod av bustader i Fjell kommune. Breiare butilbod er til dømes hyblar, to- og treroms bustader, ymse spesialbustader, bukollektiv og bustader med livsløpsstandard.
- g) Minste uteoppahaldsareal per bueining bør vere 20 % av eininga sitt bruksareal. Uteoppahaldsareal kan vere altanar, felles terrasse og eigna fellesareal med direkte nærliek til bustaden.
- h) Med omsyn til trygg og god tilkomst frå RV 555 i nord og FV 209 i sør, bør det etablerast min. 2 felles parkeringsanlegg i området med strategisk lokalisering.
- i) Endelege føremål, høgder og grad av utnytting skal fastsetjast i reguleringsplan. I samband med utarbeiding av reguleringsplan skal det lagast ein tredimensjonal fysisk modell som syner eksisterande og framtidig situasjon.

3.1.2 Straume sentrum, S2

- I. Føremål: allmennytig som, kultur, undervisning, forsamling, idrett og rekreasjon, trafikk og friområde.

Retningslinjer for utarbeidning av nye reguleringsplanar

- a) Endelege føremål, høgder og grad av utnytting skal fastsetjast i reguleringsplanar.
- b) Det bør leggjast til rette for å føre grønstrukturen rundt Stovevatnet inn i og gjennom området.

3.1.2 Straume sjøfront, S4

Føresegner

- I. Det skal utarbeidast ein heilskapleg reguleringsplan for området.
- II. Straume sjøfront skal knyte Straume sentrum mot sjøen og gje Straume ein representativ fasade mot sjøen.
- III. I samband med melding om oppstart av regulering eller konsekvensutgreiing skal det utarbeidast eit program for tiltaket som gjer greie for føremålet med tiltaket, hovudfunksjonar, kva utgreiinger som vil bli gjort og korleis aktiv medverknad vil bli sikra. Programmet skal sendast på offentleg høyring i forkant av planarbeidet.
- IV. Det skal etablerast ein attraktiv promenade for allmenta langs sjøen.
- V. Parkering skal løysast i eige felles anlegg.

Retningslinjer for utarbeidning av ny reguleringsplan

- a) Arealbruk for området bør vere kontor, hotell, bevertning, allmennytige føremål (kultur, undervisning, forsamling), bustader, friområde og trafikkområde inklusiv båthamn.
- b) Reguleringsplanen skal etablere heilskaplege rammer for nye byggetiltak, slik at området kan framstå som tenleg, vakkert og imøtekommende.
- c) Grensa mellom byggjeområde og sjøområde i denne planer viser maksimum utfylling mot sjø. Endelig grense mellom byggjeområde og sjø skal fastsetjast i reguleringsplan. Heving av standard på den gamle Straumsbrua skal vere ein del av tiltaket og reguleringsplanen, slik at fritidsbåtar kan passera bru. Det bør og leggjast til rette for ei gjestehamn i området for besökande til Straume.
- d) Det skal etablerast ein open byggjestruktur og eit gangsamband som gjev

god sikt og tilgjenge gjennom og innanfor området. Maksimal gesims- / mønehøgd bør vere mellom 12 og 18 meter mot sjøfront. Bygg på høgare og eksponerte parti bør dempast i dimensjonar og uttrykk slik at området får ein mest mogleg felles karakter.

- e) Nye bustader skal gje eit breiare tilbod av bustader i Fjell kommune, som hyblar, ein- og toroms bustader, ymse spesialbustader og bustader med livsløpsstandard. Minimum 30 % av bruksarealet bør vere bustader. Minste uteoppahldsareal (MUA) per bueining skal vere 50 m². Den einskilde bustad sin minste andel MUA som privat uteoppahldsareal skal vere 15 m². Minimum ½ av uteoppahldsarealet bør vere på terren. Areal brattare enn 1:3 vert ikkje teke med i utrekning av uteoppahldsareal. Naudsynt areal for køyretilkomst, snuplass eller byggetiltak, skal ikkje vera med i utrekning av uteoppahldsareal.
- f) I samband med utarbeidning av plan skal det lagast ein tredimensjonal fysisk modell av tiltaket.
- g) Endeleg føremål, utforming, høgder og grad av utnytting skal fastleggjast i reguleringsplan.

3.1.3 Sentrumsnært bustadområde merkt S3 a og b

Føresegner

- I. Føremål: Bustader, kontor, hotell, bevertning og allmennytig formål (kultur, undervisning, forsamling).
- II. Det skal utarbeidast heilskaplege reguleringsplanar etter PBL § 27-1 for områda merkt S3a og S3b.
- III. Minimum 50 % av bruksareal innanfor det einskilde planområde skal vere bustader.

Retningslinjer for utarbeidning av reguleringsplanar

- a) Planane skal etablere heilskaplege rammer for nye byggetiltak slik at områda kan framstå som tenlege, vakre og imøtekommande.
- b) Det skal etablerast ein gangforbindelse med offentleg karakter gjennom området. Tiltak av allmen interesse skal leggast til 1. etasje i bygget, primært mot gangsambandet.
- c) Nye bustader skal bidra til eit breiare tilbod av bustader i Fjell kommune som hyblar, ein- og toroms bustader, ymse spesialbustader og bustader med livsløpsstandard. Minste uteoppahldsareal (MUA) per bueining skal vere 50 m². Den einskilde bustad sin minste andel MUA som privat uteoppahldsareal skal vere 15 m². Minimum ½ av uteoppahldsareal skal vere på terren. Areal

brattare enn 1:3 skal ikkje takast med i utrekning av uteoppholdsareal. Naudsynt areal for køyreadkomst, snuplass eller byggetiltak skal ikkje vere med i utrekning av uteoppholdsareal. Parkering for bustadene skal skje i eigne anlegg, helst i kjellar/underetasje som del av bygget.

- d) Maksimal tillaten gesims-/mønehøgd bør vere mellom 12 og 18 meter. Høgda på tillaten gesims i fasadeliv mot gate / plass bør ikkje overstige breidda på gate / plass.
- e) Endeleg føremål, utforming, høgder og grad av utnytting skal fastleggjast i utbyggingsplanen.

3.2 Serviceanlegg trafikk

- I. Føremål: Industri og administrasjon og serviceanlegg for eit trafikkselskap.
- II. Eksisterande reguleringsplan leggjast til grunn for nye tiltak.

3.3 Bustadområde

Dette er:

Etablerte bustadområde: Område som er regulert og som for det meste er utbygd.
Tettbygd bustadområde: Område som ikkje er regulert eller er under regulering.

Føresegner

- I. Føremål: Bustadområde.
- II. Nye bygg skal lokaliserast og utformast slik at det vert etablert lune og tenlege uteareal med spesiell fokus på barn sine behov. Uteareal skal ha god tilgjenge frå bustaden.
- III. Nye bustader skal plasserast og utformast slik at det ikkje vert urimeleg innsyn og til vesentleg hinder for sol og utsikt til annan bustad og eigedom.
- IV. Minimum $\frac{3}{4}$ av uteoppholdsareal skal vere på terreng. Areal brattare enn 1:3 vert ikkje teke med i utrekning av uteoppholdsareal. Naudsynt areal for køyreadkomst, snuplass eller byggetiltak tas ikkje med i utrekning av uteoppholdsareal.

3.3.1 Etablerte bustadområde

Føresegner

- I. Ved fortetting skal nye bustader ta omsyn til etablert byggjeskikk.

Retningslinjer

- a) Der gjeldande reguleringsplan er uklår med omsyn til utnytting, skal maks gesims setjast til 6,5 meter og maks mønehøgd setjast til 9,0 meter målt fra ferdig planert terreng. Krav til minste uteoppahldsareal (MUA): 200 m² for einebustad og 300 m² for tomannsbustad.

3.3.2 Tettbygd bustadområde

Føresegner

- I. Nye tiltak skal bidra til eit meir variert tilbod av bustader i Fjell kommune.
- II. Det skal utarbeidast utbyggingsplan etter Plan- og bygningslova § 28-2 for det einskilde område eller der dette er vist i gjeldande reguleringsplan.
- III. Krav til minste uteoppahldsareal (MUA) er :
 - ✓ Minimum 100 m² per bueining der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m² i anna bueining.
 - ✓ Minimum 50 m² per bueining der BRA er mindre enn 65 m² i anna bueining.
- IV. Den private delen av MUA for den einskilde bustad skal vere min. 15 m².
- V. Endelege utforming, høgder og grad av utnytting skal fastsetjast i kommunestyret gjennom reguleringsplan.

Retningsliner for utarbeiding av reguleringsplanar

- a. Større variasjon i butilbodet, til dømes hybler, to- og treroms bustader, bukollektiv, ymse spesialbustader og bustader med livsløpsstandard.
- b. Gesims- / mønehøgd bør vere mellom 6 og 12 meter. Alle høgder skal målast frå ferdig planert terreng.
- c. Inntil 25 % av samla bruksareal innanfor den einskilde bustadeininga kan nyttast til anna føremål enn bustad dersom føremålet ikkje er til sjenanse for kringliggende bustader. Slike føremål bør liggje i sokkeletasje.
- d. Parkering / garasje skal som hovudregel skje i felles anlegg. Gjesteparkering kan skje på gateplan.

3.4 Nærings- /forretningsområde merkt N1

Føresegner

- I. Verksemder som kan medføre særlege ulemper for kringliggende område for bustader og allmennytige føremål, som lukt, røyk eller støy, skal ikke tillatast.
- II. Føremål: Kontor, forretning, lettare industri, handverksverksemd, bensinstasjon og trafikk.
- III. Det skal leggjast til rette for lett industri, engrosfirma, lager og sal av plasskrevjande varer.
- IV. For byggjeområde gjeld maksimal gesimshøgd 15 meter og maksimal mønehøgd 20 meter, målt over ferdig planert terreng.

Retningsliner

- a) Plasskrevjande varer omfattar sal av bilar og motorkjøretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggjevarer, hagesenter, møbelcenter, teppesenter og utsal av kvite- og brunevarer med meir.

3.5 Næringsområde merkt N2, og N3

Føresegner

- I. Verksemder som kan medføre særlege ulemper for kringliggende område for bustader og allmennytige føremål, som lukt, røyk eller støy, skal ikke tillatast.

3.5.1 Næringsområde N2

Føresegner

- I. Føremål: Kontor, industri, lager og trafikk.
- II. Ved lokalisering av tiltak innanfor område merkt "Omsynssone" skal det takast særskild omsyn til barnehage når det gjeld støy, utslipps, trafikk m.m.

3.5.2 Næringsområde N3

Føresegner

- I. Føremål: Kontor, Forretning (plasskrevjande varer).

Retningsliner

- a) Plasskrevjande varer omfattar sal av bilar og motorkjøretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggjevarer, hagesenter, møbelcenter, teppesenter og utsal av kvite- og brunevarer med meir.

3.6 Offentleg byggjeområde

Føresegner

- I. Føremål: Offentlege føremål, allmennytige føremål (kultur og undervisning) og trafikk.
- II. Nye tiltak skal ha særskilt høy arkitektonisk kvalitet utført i varige materialer og godt gjennomarbeidde detaljer.
- III. Parkering skal helst skje i eigne anlegg. Sykkelparkering og tilkomst for myke trafikantar skal vurderast særskilt.
- IV. Område merkt "G" skal nyttast til gravplass.

3.7 Allmennytige område

Føresegner

- I. Føremål: Skule, barnehage, idrettsanlegg og forsamlingslokale. Område merkt "B" skal nyttast til barnehage.
- II. Nye tiltak skal ha høy arkitektonisk kvalitet utført i varige materialer og godt gjennomarbeidde detaljer.

3.8 Båthamn

Føresegner

- I. Føremål: båthavn
- II. Det skal utarbeidast ein heilskapleg reguleringsplan for området i samsvar med § 27-1 i plan- og bygningslova.
- III. Fram til ny plan er stadfesta gjeld denne planen sine føresegner for friområde, jf. 3.9.

Retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplan:

- a) Området skal kunne nyttast til etablering av faste eller flytande innretningar for fortøyning av småbåtar, og tilhøyrande serviceanlegg i tilknyting til dette. Andre tiltak skal skje i samsvar med ny reguleringsplan for området.
- b) Planen skal vise ein samanhengande struktur for utnytting av strandlinja til tilflott / oppankring av fritidsbåtar, allmen ferdsel og mindre servicebygg knytt til dette.

- c) Planen skal etablere heilskaplege rammer for tiltak, slik at området står fram som tenleg og vakkert.
- d) Parkering skal i første rekke etablerast med direkte tilknyting til anlegget. Der stadeigne tilhøve tilseier det, kan parkering løysast i tilknytning til hovedvegnett, med dertil eigna gangvegar til båthamna.

3.9 Anna byggjeområde

Føresegner

- I. Føremål: Uspesifiserte byggjeområde.

3.10 Friområde

Føresegner

- I. Føremål: Offentleg friområde, friluftsområde eller fellesområde for kringliggjande eigedommar. Føremålet syner også området som skal sikrast for allmenn bruk og områder som skal vere fri for terrenginngrep og andre fysiske tiltak.
- II. Område skal ha god allmen tilgjenge, spesiell med omsyn til rørslehemma, og skal oppretthaldast og utviklast som gode og trygge rekreasjonsområde. Allmenta skal ha fri ferdsel til og i strandsona.
- III. Tiltak mindre enn 25 m² bruksareal og som er i samsvar med føremålet friområde kan tillatast.

3.11 Gang- og sykkelvegen: Straumemila

Føresegner

- I. Føremål: Gang- og sykkelveg
- II. Straumemila skal opparbeidast som eit miljøskapande tiltak som sikrar gåande og syklende samanhengande rett til ferdsel gjennom området, langs strandlinja, tilgang til naturområde og allment tilgjengelege grøntområde.
- III. Der Straumemila ikkje kan etablerast i samsvar med gjeldande planar, skal det utarbeidast utbyggingsplan for denne. Tilliggjande område skal regulerast saman med Straumemila når desse har ein allmen funksjon som kan gjerast meir tilgjengeleg og / eller styrkjer Straumemila sin funksjon som turløype.

Retningslinjer for utarbeiding av utbyggingsplan(ar):

- a) Gang- og sykkelveg gjennom utbygde område skal ha fast breidde på min 2,5 meter.
- b) Gang- og sykkelvegen skal ha god belysning.
- c) Utanfor bebygd område skal det etablerast separat gang og sykkelveg med 3 meters breidde + skulder.
- d) Det skal utarbeidast ei felles norm for ein tydig farge- og materialbruk for lyktestolpar, ledegjerde, sikringsgjerde, bosstav, benker, informasjonsskilt m.m. slik at Straumemila vert lett gjenkjenneleg og triveleg.
- e) Så langt mogleg skal det leggast til rette for rullestolbrukarar. Der dette ikkje let seg gjere, må det leggjast til rette for alternative trasear slik at ferdsel ikkje vert hindra.

3.12 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF område)

Føresegner

- I. Føremål: Landbruks-, natur og friluftsområde



Fjell kommune

Plan- og utbyggingssjefen

Kommunedelplan for Straume 2005 - 2018

kontaktinformasjon:

Postadresse: Pb. 184 * 5342 Straume

Telefon: 56326400

Nettside: www.fjell.kommune.no

Epost: postmottak@fjell.kommune.no