



Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026

Vedteken i kommunestyret 18.6.2015 - KS 59/15



Fjell kommune

Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026

Kontaktinformasjon:

Postadresse: Pb. 184, 5342 Straume

Telefon: 5509600

Nettside: www.fjell.kommune.no

Epost: postmottak@fjell.kommune.no

Grafisk utforming: Kjell Andersland



Innhold

Innhold	4		
DEL 1			
1. Innleiing	8		
1.1 Bakgrunn for ny rullering	9		
1.2 Tema i arealdelen til kommuneplanen	10		
2. Planprosess og medverknad	12		
2.1 Organisering av arbeidet	12		
Administrativ organisering	13		
2.2 Medverknad	13		
2.2.1 Høyring av planprogrammet	13		
2.2.2 Innspel til planarbeidet	14		
2.2.3 Merknader til planframlegg	14		
3. Rammer og premiss for planarbeidet	16		
3.1 Politikktutforming	16		
3.2 Kommunale planar	18		
3.3 Regionale planar	18		
3.4 Nasjonale føringar	18		
3.5 Ny plan- og bygningslov	19		
DEL 2			
4. Status og utfordringar	21		
4.1 Vekst, historikk og prognoser	21		
4.2 Lokale føringar for samfunnsutvikling	23		
4.2.1 Korleis kan kommunen styra utviklinga?	24		
4.2.2 Utbyggingsavtalar	25		
4.3 Bærekraftig utbyggingsmønster	26		
4.3.1 Transport	26		
4.3.2 Senterstruktur	27		
4.4 Bustad	28		
4.4.1 Bustadområde	28		
4.4.2 Spreidd bustadmønster	28		
4.4.3 Variert bustadstruktur	29		
4.4.4 Fortetting med kvalitet	29		
4.5 Næring	31		
4.5.1 Næringsklynger	31		
4.5.2 Småkala næring	32		
4.5.3 Offentleg og privat tenesteyting	33		
4.6 Kystkultur	34		
4.6.1 Strandsona og funksjonell strandsone	34		
4.6.2 Naust	34		
4.6.3 Sjøareala	35		
4.6.4 LNF	35		
4.6.5 Nærturterreng	36		
4.6.6 Landskapsanalyse	37		
4.6.7 Kulturminne og kulturmiljø	37		
4.7 Teknisk infrastruktur	40		
4.7.1 Buffersoner avløp	40		
4.7.2 Vatn og avløp	40		
4.8 Klimatilpassing	40		
KystROS	41		
4.8.1 Overvatn	41		
4.9 Fjell i regionen	42		
DEL 3			
5. Føringar i arealdelen 2015-2026	43		
5.1 Medverknad i reguleringsplanar	43		
5.2 Utbyggingstakt og tid for gjennomføring	43		

5.3 Vurdering av reguleringsplanar eldre enn 10 år	44
5.4 Offentleg og heilskapleg planlegging	44
5.4.1 Byggeområde som går ut av planen	44
5.4.2 Krav til overordna plan	44
5.4.3 Rekkjefølgjekrav	46
5.4.4 Differensiert utbyggingsstruktur i Fjell - soneinndeling	46
5.5 Kvalitetar ved fortetting og bygging	47
5.5.1 Møteplassar og uteområde (leike- og uteopphaldsareal)	47
5.5.2 Terreng og landskap:	49
5.5.3 Estetikk	49
5.5.4 Parkering	49
5.6 Bustad	50
5.6.1 Bustadbehov i planperioden	51
5.6.2 Utnyttingsgrad i bustadområde	51
5.6.3 Bustadtypar	51
5.6.4 Nye bustadformål	51
5.6.5 Fortetting i eksisterande bustadområde	55
5.6.6 Vidareføring av bustadområde	56
5.6.7 Spreidd bustadbygging i LNF	57
5.7 Næring	60
5.7.1 Lokalisering av ulike typar næring	60
5.7.2 Krav til næringsområde	60
5.7.3 Næringsareal	60
5.7.4 Næring i regionen	62
5.7.5 Småskala næring	62
5.7.6 Offentleg og privat tenesteyting	64
5.8 Kystkultur	64
5.8.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)	64
5.8.2 Funksjonell strandsone	64
5.8.3 Småbåthamner	65



5.8.4 Naust	67	7. Karttekniske endringar i plankartet med bakgrunn i ny planlov	82
5.8.5 Utmark og nærturterreng	69	8. Viktige tema for neste rullering	82
5.8.6 Kulturmiljø og kulturminne	70	DEL 4	
5.8.7 Sjøområda	74	9. Føresegner	84
5.9 Kombinerte formål	74	Klargjering av omgrep	85
5.10 Vatn og avløp	76	Generelle føresegner	89
5.10.1 Sikringssoner for avløpsreinsekav	76	Bygg og anlegg,	94
5.10.2 Overvatn	77	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	97
5.10.3 Krav til VA-rammeplan	77	Grønstruktur	98
5.11 Energi og klima – arealplanlegging og klimatilpassing	77	Landbruks-, natur- og friluftsområde	98
5.11.1 Faresone steinsprang	77	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	100
5.12 Andre tema	77	Omsynssoner	102
5.12.1 Fritidsbustader	77		
5.12.2 Bandleggingssone for regulering av erstatningsareal	78		
5.12.3 Tømmestasjon for bubilar	78		
6 Samla verknad av planen - Oppsummering av tiltak i planen	79		
6.1 Konsekvensar av tiltaka (KU)	79		
6.1.1 Kulturminne og-miljø	79		
6.1.2 Friluftsliv	79		
6.1.3 Landskap	79		
6.1.4 Landbruk	79		
6.1.5 Fiskeri	80		
6.1.6 Folkehelse	80		
6.1.7 Barn og unge sine oppvekstvilkår	80		
6.1.8 Miljø og klima	80		
6.1.9 Infrastruktur	81		
6.2 Samfunnstryggleik (ROS)	81		
6.3 Vurdering etter naturmangfaldlova (nml.)	81		



1. Innleiing

Arealdelen til kommuneplanen skal visa samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen skal leggja fram hovudtrekka i arealdisponeringa i kommunen, og rammer og føresetnader for nye tiltak og arealbruk. I tillegg skal arealdelen visa kva omsyn som må ivaretakast gjennom disponering av areala. Ein arealplan skal gjelda i minst 12 år, og vurderingane må sjåast i eit langsiktig perspektiv. Plan- og bygningslova (pbl.) legg opp til vurdering av gjeldande kommuneplan i kvar valperiode. Denne rulleringa av arealdelen gjeld utviklinga i perioden 2015-2026.

Ved oppstart av planprosessen er det utarbeidd eit planprogram, som gjer greie for planarbeid, prosess, medverknad og behov for ny kunnskap.

Arealdelen består av tre dokument:

Plankart	Føresegner	Planomtale
Eit juridisk bindande kart som viser eksisterande og framtidig arealbruk, og eventuelle omsynssoner. Plankartet må lesast saman med føresegnene og planomtalen.	Føresegnene er juridisk bindande krav til arealbruk og planlegging som utdjupar plankartet.	Planomtalen skal supplera plankartet og føresegnene. Den er retningsgjevande for rettslege og planfaglege vurderingar, og inneheld omtale av korleis kart og føresegner skal forståast og praktiserast.

1.1 Bakgrunn for ny rullering

Arealdelen til kommuneplanen 2011-2022 vart vedteken av kommunestyret 14. april 2011. Denne planrevisjonen var ein mellomrevisjon for å forbetra arealdelen frå 2007, med mål om å redusera talet på dispensasjonar og forenkla saksbehandlinga. I mellomrevisjonen vart det gjort justeringar av føresegner, nokre arealformål og funksjonell strandsone. Vedtekne kommunedelplanar og reguleringsplanar vart implementerte i kartet, men nye arealformål vart ikkje vurderte.

Arealdelen til kommuneplanen 2011-2022 inneheldt ikkje konkrete arealstrategiar, men viste likevel til føringar for utvikling i Fjell:

- Vidareføra senterstruktur, med regionsenteret Straume og styrking av Ågotnes som senter nummer to.
- Vidareføra eit desentralisert utbyggingsmønster, med satsing på utvikling av grendene.
- Planlegging for høg vekst og store arealreserver.
- Vidareføra satsing på næringsklynger.
- Oppdatering av byggekvote i LNF-spreidd.
- Justering av funksjonell strandsone, for å følgja eigedomsgrensar, naturlege barrierar i terrenget og opparbeidd areal.
- Justering av arealføremål for å betre følgja terreng, eigedomsgrensar, etablert arealbruk og naturlege barrierar i landskapet.
- Midtmarka vart lagt som LNF-natur, for å sikra natur- og kulturlandskap i eit langsiktig perspektiv.
- Det skal ikkje byggast fleire fritidsbustader på Litlesotra.
- Vidareføring av område utan rettsverknad, med krav om kommunedelplan (Vindneskvarven, Eide, Bildøyna og Landro).

Nokre av punkta ovanfor har vore vidareført gjennom fleire rulleringar og revisjonar, men mykje av dette vart innført i arealdelen vedteken i 2007.

Sidan arealdelen til kommuneplanen vart vedteken i 2011 har forventningar og føringar til kommunal planlegging endra seg. I tillegg har kommunen dei siste åra vedteke fleire kommunedelplanar for samfunnstema og andre temaplanar, som inneheld mål, rammer og føringar som må innarbeidast i arealdelen. Arealdelen til kommuneplanen 2011-2022 vart heimla etter gamal plan- og bygningslov. Endringar i plan- og bygningslova (pbl.)2009, skjerpar krava til utgreiing med omsyn til barn og unges interesser, miljø, klima, naturressursar og -mangfald, fokus på samfunnstryggleik og å sikra gode oppvekst og levekår. (Sjå meir om endringane i pbl. i [kap 3.5](#))

Kommunen er planmynde, men er avhengig av eit godt samspel med offentlege og private aktørar elles i kommunen for å utvikla Fjellsamfunnet. Eit tett og godt samarbeid med næringsaktørar, utbyggarar og regionale mynder har vore ein medverkande faktor til at Fjell er blitt ein vekstkommune. Initiativ frå private aktørar og grunneigarar har tradisjonelt vore sentralt for utbygginga i kommunen. Vekst og press på utbygging fører med seg komplekse problemstillingar, som krev god planberedskap. Gjennom denne rulleringa av arealdelen til kommuneplanen ønskjer kommunen å ta grep om utviklinga, for å sikra at innbyggjarane, næringslivet og andre interesser som landbruk, kulturminne og friluftsliv har gode framtidsutsikter i Fjell.



1.2 Tema i arealdelen til kommuneplanen

Den overordna målsettinga for rulleringa uttrykkjer eit ønskje om at Fjell kommune skal vera ein attraktiv kommune, der ei framtidretta samfunnsutvikling er i fokus.

Gjennom drøftingar tidleg i planprosessen fastsette Komité for plan og utvikling tre tema for rulleringa:

- **Bustad**
- **Næring**
- **Kystkultur**

Bustad i denne planen handlar om utbyggingsmønsteret for dei bustadområda som ikkje er del av sentrumsområda i kommunen. Samstundes er utvikling av sentrum og omlandet gjensidig avhengig av kvarandre, då dei representerer ulike kvalitetar. Det er nettopp mangfaldet og variasjonen som skal styrka Fjell i den regionale bustadmarknaden. Gjennom rulleringa skal kommunen jobba mot ei vidare satsing på ein brei bustadstruktur, attraktive bustadområde og leggja til rette for eit funksjonsmangfald i bygdene.

I planen er næring knytt til både næringsklyngene og den spreidde næringsverksemda elles i kommunen. Dei største områda med handelsnæringar i Fjell ligg på Straume, og dels Ågotnes. Sidan arealbruken innanfor kommunedelplanane for desse områda ikkje er del av rulleringa, er heller ikkje næringsutvikling i form av handelsverksemdar eit tema i planen.

Næring, samordna med bustad,- og kystkultursatsing, kan opna for bedriftsetableringar som skapar aktivitet. Arealdelen til kommuneplanen er eit styringsverktøy som kan leggja til rette for eit handlingsrom, der næring kan utviklast.

Overordna mål:

- Kommunen skal gjennom eit planstyrt og tilpassa utbyggingsmønster, leggja til rette for ei mangfaldig samfunnsutvikling med fokus på gode og varierte bustadmiljø sentralt og i utkantane, med særleg vekt på å ivareta element av lokal kultur og historie knytt til grendestrukturen i kommunen. Det skal leggast til rette for utvikling av eit framtidretta næringsliv i Fjell.

Overordna arealstrategi:

- Utforma ein forpliktande arealplan som gjev rom for ei bærekraftig samfunnsutvikling i Fjell.
- Utbygging i kommunen skal stå i forhold til vedtekne planar for teknisk infrastruktur og gjennomføring av desse.

Temaet kystkultur femnar vidt, og handlar om bruk og vern av sjønære areal. Lyngheier, naustmiljø, fritids- og yrkesfiske, naustmiljø, næringsklynga på Ågotnes og friluftsliv er alt del av kystkulturen i Fjell. Bustadfelt, ferdselsårer, næringsliv og friluftsliv er interesser som konkurrerer om den delen av strandsona som er tilgjengeleg og attraktiv.

Delmål bustad

- Stimulera til aktive og levande lokalsamfunn der trivsel, helse, miljø og kultur vert sett i samanheng.

Arealstrategiar

- Balansera effektiv arealbruk med gode bustad, leve- og oppvekstmiljø.
- Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for utbygging av bustader og bustadområde, og stimulera til mangfaldige lokalsamfunn for innbygarar i alle livsfasar.
- Langsiktig utbyggingsmønster som fremjar gange, sykkel og kollektivbruk.
- Fortetting innanfor etablerte bustadområde og utbygging av nye bustadområde skal bidra til ein breiare bustadstruktur.
- Omsynet til eksisterande busetnad skal vektleggast ved planlegging av nye og/eller ved vidareutvikling av etablerte bustadområde.



Delmål Næring

- Legga til rette for næringsareal som styrkar eit mangfaldig næringsliv.

Arealstrategiar

- Sikra næringsareal som er relevante både for eksisterande verksemdar og nyetableringar.
- Utvikla og styrka næringsklynger i kommunen.
- Fastsetta langsiktige og føreseielege rammer for spreidd næringsutvikling innan landbruk, havbruk, reiseliv og etablering av tenleg næring for å sikra livskraftige bygder.
- Sikra attraktive næringsareal ved sjø.
- Sikra langsiktig rom for utvikling for strategisk viktige næringsområde i region vest.
- Unngå uheldig samlokalisering og vurderer transformasjon av område når dette er riktig for Fjellsamfunnet.
- Setta av areal til langsiktig utvikling av offentleg tenesteyting og høgare utdanning.



Delmål kystkultur

- Definerer bruk og forvaltning av kysten i Fjell i eit historisk og framtidretta perspektiv.

Arealstrategi

- Kystkultur som ressurs i utviklinga av levande lokalsamfunn, og som grunnlag for friluftsliv, reiseliv og næringsutvikling.
- Ivareta kystlandskapet som fleirbruksområde.



2. Planprosess og medverknad

Arbeidet med arealdelen til kommuneplanen 2015-2026 starta med ei drøfting i komité for plan og utvikling 5. juni 2012. Oppstart av planarbeidet vart meldt samstundes som planprogrammet var vedteken lagt ut på høyring, 9.oktober 2012.

2.1 Organisering av arbeidet

Komité for plan og utvikling (KPU) har vore politisk styringsgruppe for arbeidet, medan den politiske arbeidsgruppa har vore sett saman av KPU og varamedlemmar.

Rådmannen ved plan- og utbyggingssjefen har hatt prosjektleiing og sekretærfunksjon.

Den politiske arbeidsgruppa vart fordelt på tre arbeidsgrupper, med ansvar for kvar sine tema. Etter godkjenning av planprogrammet mars 2013, smelta arbeidsgruppene saman til ei samla politisk arbeidsgruppe.

Politisk organisering:

Overordna planmynde: Kommunestyret gjer endeleg vedtak om godkjent plan.

Politisk styringsgruppe: Komité for plan og utvikling
Leia av Tom Georg Indrevik, H

Politisk arbeidsgruppe:

Tom Georg Indrevik (H)	Tonje Alsvåg Tangen (AP)	Berit Andersen (SV)
Svein Magne Lie (AP)	Henning Arve Lundkvam (H)	Daniel-Victor Sandvik (FRP)
Anita Undal, H	Liv Urhaug, KRF	Ole Konrad Ekerhovd, H
Knut Miland (FRP)	Per Aasmundseth (AP, vara)	Liv Strømme (V, vara)

I tillegg har Jan Arthur Nilssen (H), Kjell Rune Garlid (SL), Svein Petter Bergh (SL, vara) og Johannes Kobbeltvedt (SP), vore med i delar av planarbeidet, som medlemmar og vara i komité for plan og utvikling.



Synfaring med båt i 2013

Prosess

Juni 2012:

Første diskusjon knytt til tema for rullinga.

Oktober -

desember 2012: Offentleg høyring av planprogrammet og melding om oppstart av planarbeidet.

Oktober 2012:

Planforum med regionale styresmakter om framlegg til planprogram.

November 2012:

Informasjonsbrosjyre om planarbeidet til alle husstandar, med invitasjon til open kontordag 20. november.

Mars 2013:

Godkjenning av planprogrammet i kommunestyret

Mai 2013:

Frist for innspel til planen.

Mai 2013:

Eitt temamøte om kystkultur, og næring og eitt om bustad.

September 2013:

Utforming av politiske planprinsipp.

Administrativ organisering

Planprosessen har vore gjennomført som eit tverrfagleg arbeid leia av plan- og utbyggingssjefen. Planavdelinga ved Lena Svalastog Garnes (prosjektleiari), Lisbeth Selstø og Aud Raknem har hatt hovudansvaret for koordinering og utarbeiding av plandokumenta. Lise Marie Laskemoen har bidrege i utarbeidinga av planen, Kjell Andersland har hatt ansvar for layout og Linn-Cecilie Martinson og Iselin D. Tingvatn har utarbeidd illustrasjonar. Byggesak ved Tonje Kyrkjeeide Åsebø og Hilde Heggheim har vore sentrale i arbeidet med føresegnene. Utanfor plan- og utbyggingssjefen har Kultursjefen, IKT-sjefen og Servicetorgsjefen ved informasjonsavdelinga, i ulike fasar av planarbeidet vore viktige bidragsytarar.

Norconsult AS og Aurland Naturverkstad har stått for utarbeiding av rapportane:

- Konsekvensutgreiing og Ros- og sårbaranalyse (Norconsult)
- Nærturterreng i Fjell (Norconsult)
- Landskapsanalyse (Aurland Naturverkstad)

2.2 Medverknad

Planarbeidet har skapt stort engasjement blant innbyggjarane, og det er komen mange innspel til korleis utfordringane i Fjell bør handterast. I planprosessen har det vore brei medverknad:

- Kommunen har formidla informasjon om planarbeidet via kommunen sine heimesider og i informasjonsskriv til alle husstandar og verksemder.
- Innbyggjarar, interesseorganisasjonar og verksemder har vore invitert til drøfting og dialog på open kontordag, opne temamøter og folkemøter.
- Deltaking i regionalt planforum med framlegg til planprogram 20. oktober 2012 og presentasjon av plangrep og prinsipp i planframlegg 29. mai 2014. Kommunen har hatt fleire arbeidsmøte og forhandlingsmøte om grepa i arealdelen gjennom heile planprosessen.
- Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune vart invitert til møte med kommunestyret og administrasjonen i november 2012, for å drøfta nasjonale og regionale føringar for planarbeidet og gjensidige forventningar.
- Ungdommens kommunestyre (UKS) har vore høyringspart og kom med merknad til planprogrammet og innspel til planarbeidet våren 2013. Prosjektleiara har i tillegg delteke i møte i UKS.
- Spørjeundersøking om friluftsliv blant alle 10. klassar i Fjell, som del av nærturterreng-kartlegginga 2013.
- Som ledd i planprosessen inviterte Fjell kommune i

november 2013 nabokommunane til drøftingsmøte om næringsareal, kommunikasjonar og areal ved kommunegrensene.

Temakart med alle innspel og lenke til vurderingane av desse blei gjort digitalt tilgjengelege gjennom karttenesta til kommunen, som eit ledd i medverknadsprosessen. Låg brukarterskel og kompatibilitet med nettbrett og mobiltelefonar skulle gjera tenesta tilgjengeleg for innbyggjarane. Målsettinga med ei slik løysing var å gje informasjon knytt til høyringsframlegget og innspel som har vore vurdert i planprosessen. Kommunen hjelpte til med å rettleia i desse karttenestene.

2.2.1 Høyring av planprogrammet

Det kom inn 31 innspel til planprogrammet under høyringsperioden. Ti av desse var frå privatpersonar, ti frå offentlege etatar, fem frå utbyggarinteresser og seks frå lag og organisasjonar. Rundt halvparten av innspela frå privatpersonar handla om ny arealbruk, til alt frå tiltak på eigen grunn til større byggeområde. Andre tema i innspela gjaldt plangrep, utbyggingmønster og utbyggingstakt, strategiar for å oppretthalda levande grender og fellestiltak ved sjø.

Offentlege styresmakter gav innspel om overordna føringar, utbyggingmønster, senterstruktur og samordna areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen viste til at Fjell kommune må vera budd på å ta sin del av veksten i Bergensregionen og bygga opp under vedteken senterstruktur.

Hausten 2013 – tidleg vår 2014: Vurdering av innspel.

Vinter-vår 2014: Utarbeiding av tekstdel med føresegner og konstruksjon av plankart.

April 2014: Arbeidsmøte med regionale styresmakter.

Sommar 2014: Offentleg høyring av planframlegg.

August-september 2014: Folkemøte på Straume, Ågotnes, Tellnes og Bjørøyna.

Haust-vinter 2014: Gjennomgang av merknader til planframlegg.

Haust 2014 - vår 2015: Vidare arbeid med plandokumenta og forhandlingar og synfaring med regionale styresmakter.

Juli 2015: Kunngjering av godkjent arealdel til kommuneplanen 2015-2026.

I januar 2013 gjekk dei politiske arbeidsgruppene gjennom innspela til planprogrammet ut i frå eit arbeidsdokument frå administrasjonen, som innehaldt samandrag og vurderingar. Det kom ikkje framlegg til vesentlege endringar i planprogrammet, men nokre presiseringar vart lagt inn etter høyringa. I sluttbehandlinga av planprogrammet innstilte Komité for plan og utvikling til å innarbeida nokre endringar i innhaldet og overordna mål for rulleringa. Kommunestyret godkjente planprogrammet med endringsforslaget.

2.2.2 Innspel til planarbeidet

Ved kunngjerjing av godkjent planprogram vart det opna for innspel til planarbeidet. Det kom i denne runden inn 375 innspel. Dei fleste av innspela var frå privatpersonar eller utbygarinteresser som ønskte nye areal til bygging, både store byggeområde og mindre utvidingar av eksisterande byggeformål. Nokre av innspela peika på behovet for areal til friluftaktivitetar og fellestiltak. Innspela knytt direkte til arealbruk vart grovsilt etter tre kriteria:

- Innspel som ikkje er del av tema for rulleringa, jf. planprogrammet.
- Innspel som gjeld prinsipielle og generelle spørsmål utan eksakt kartfesting.
- Innspel som ligg innanfor reguleringsplan/pågåande reguleringsplan.

Etter siling av innspela med bakgrunn i planprogram og politiske silingskriteria (sjå fig.3-6), vart talet på innspel redusert med ein fjerdedel. Innspel som var att etter silinga vart lagt i ei matrise med opplysningar om eigarskap, areal, føremål med innspelet og administrasjonen si faglege vurdering av innspela. Omlag 300 innspel (inkludert innspel frå administrasjonen) om forslag til ny arealbruk vart konsekvensutgreidd og vurdert ut i frå risiko og sårbarheit.

2.2.3 Merknader til planframlegg

Det kom omlag 300 merknader til planframlegget som låg ute på høyring sommaren 2014. Merknadene gjaldt for det meste argumentasjon for innspel sendt inn våren 2013, framlegg om nye byggeområde og framlegg om mindre endringar og justeringar. Tre regionale styresmakter varsla motsegn på nokre område i planen. Frå hausten 2014 og fram til tidleg vår 2015 har det vore fleire arbeids- og forhandlingsmøte med Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune, for å semjast om løysing for motsegnspunkta til planen.

Komité for plan og utvikling vedtok i november 2014 at det ikkje skulle gjerast så store endringar i planen at det utløyste ei ny høyring. Komiteen argumenterte med, at sjølv om planen ikkje løysar alle utfordringar som gjeld arealbruk i kommunen, vil planen løysa nokre av dei utfordringane vi står ovanfor.

Merknadane til planframlegget vart lagt i ei matrise og vurdert ut frå dei politiske silingskriteria (sjå fig. 2) som vart nytta i innspelsrunden og vurderingar gjort i konsekvensutgreiinga for nærliggande område i kommunen. Den politiske arbeidsgruppa gjekk gjennom alle merknadane, og mindre justeringar i plandokumenta vart innarbeida



Figur 1: Temakart som viser alle innspel (våren 2013) som gjaldt nye byggeformål



Ekerhovd med Pyttane i bakgrunnen

3. Rammer og premiss for planarbeidet

3.1 Politikktutforming

Ein klar strategi om å jobba med kunnskapsgrunnlag og overordna prinsipp før detaljar i plankartet, har lagt til grunn for planarbeidet. I september 2013 var den politisk arbeidsgruppa og administrasjonen samla til arbeidsmøte på Herdla for å drøfta prinsipp og plangrep. Utforminga av politikken er seinare nedfelt i ein politisk ambisjon og ni prinsipp for planarbeidet, som bygger på arealstrategiar i vedteke planprogram. Prinsippa vart lagt ut på kommune si heimeside, og presentert for dei ulike partigruppene.

Politisk ambisjon for planarbeidet:

Sikra friområde for ettertida og styrka grendene, livskraftige grender.

Vedtekne kommunedelplanar skal følgjast opp i KPA.

Silingskriteria:

1. Det skal ikkje byggast i buffersonene frå FjellVAR.
2. Føringar frå KDP for bustadutvikling knytt til at framtidig vekst i hovudsak skal koma langs prioriterte fylkesvegar vert vidareført i KPA. Ei buffersone på ca 500 meter frå fylkesveg er brukt som eit arbeidsverktøy for å vurdere akseptabel avstand frå fylkesveg.
3. «Foredla grendene». LNF spreidd skal spesielt vurderast for dei nordlege og vestlege øyane, Lie, Ekerhovd og søre Fjell. Kva kapasitet har grendene til framtidig bustadbygging samtidig som grendene skal framstå som spreidd utbygd? Kor stor vekst kan grendene absorbera?
4. LNF-natur i gjeldande plan skal i hovudsak vidareførast.
5. I område vest for framtidig Fv 561 (Kolltveit-Ågotnes) skal det i hovudsak ikkje byggast (med nokon få unntak av LNF spreidd).
6. Det skal lagast ein KDP for nordre delar av Lillesotra. Det skal settast av areal til ny veg Våge-Hjelteryggen og fastlandssamband til Geitanger.
7. Tilgang til sjø er særskild viktig og skal sikrast for flest mogeleg av kommunen sine innbyggjarar. Å fortetta med private naust i noverande naustmiljø er positivt. Nye naustmiljø skal vurderast der det er naturleg. Men for å møte behovet skal det settast av område for fellestiltak som småbåthamn, slepp, plassar for utsetting av båt og vinterlagring.
8. Planen har eit overordna perspektiv og det skal gjennom føresegner og retningslinjer gjevast fullmakt til administrasjonen til å finna praktiske løysningar i grenseområde mellom dei ulike føremåla.
9. Dagens kvotesystem skal erstattast av eit nytt og meir dynamisk system.

Figur 2: Ni politiske prinsipp har lagt til grunn for vurdering av innspel og merknader som gjeld forslag til ny arealbruk. Prinsippa 1, 2, 4 og 5 er vist på neste side.



Figur 3: Prinsipp 1



Figur 4: Prinsipp 2



Figur 5: Prinsipp 4



Figur 6: Prinsipp 5

3.2 Kommunale planar

Godkjente planar:

- Handlingsprogram for Fjell kommune 2013-2016
- Kommunal planstrategi 2013-2015
- Kommunedelplan for Straume 2005-2018
- Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024
- Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra Kystby 2013-2024
- Kommunedelplan for Rv 555 Sambandet Sotra-Bergen, parsell Kolltveit- Storavatnet
- Kommunedelplan for Fv 561 Kolltveit-Ågotnes
- Kommunedelplan for Fv 555 Kolltveit-Austefjorden
- Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022
- Kommunedelplan for energi, miljø og klima 2009-2012
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018
- Trafikksikringsplan 2013-2016/2020
- Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020
- Strategisk næringsplan 2004-2007

Planar under arbeid:

- Kommunedelplan for Eide
- Plan for kulturminnevern
- Reguleringsplan for Rv 555 Sambandet Sotra Bergen frå Kolltveit til Bergen kommunegrense.
- Bildøyna/Sotra Kystby – områdereguleringsplanar.
- Sykkelstrategi er lagt ut til offentlig ettersyn (mai 2015).
- Reguleringsplanar for Fv555 (Kolltveit-Austefjorden) og Fv 561 (Kolltveit-Ågotnes) er i oppstartsfasen.

Interkommunale planar:

- VA-norm for Bergensregionen
- KystROS

Interkommunale planar under arbeid:

- Interkommunal næringsarealplan

3.3 Regionale planar

Regionale planar gjev føringar og retningslinjer for kommuneplanlegging. Dette gjeld følgjande planar:

- Fylkesplan - planstrategi 2012-2016
- Fylkesplan for Hordaland 2005-2008 (forlenga inntil den vert avløyst av nye regionale planar.)
- Regional transportplan 2013-2024
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel
- Regional plan for folkehelse 2014-2025 - Fleire gode leveår for alle
- Fylkesdelplan for kystsona 2001-2004
- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel 2002 (ny regional plan skal starta opp)
- Fylkesdelplan for kulturminne 1998-2010
- Regional klimaplan 2014-2030
- Regional kulturplan: Premiss kultur 2015-2025
- Strategisk næringsplan for Bergensregionen 2010-2014 (BRB)

3.4 Nasjonale føringar

Ei rekkje rikspolitiske stortingsmeldingar og retningslinjer gjev føringar for arealplanlegging:

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, 2011.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995
- T-1442. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, 2009



3.5 Ny plan- og bygningslov

Plandelen i ny plan- og bygningslov trådte i kraft 1. juli 2009. Viktige endringer for kommunal planlegging er:

- Klårare skilje mellom samfunnsdel og arealdel. Samfunnsdel og tematiske kommunedelplanar skal ha handlingsdelar som skal vurderast årleg.
- Arealdelen til kommuneplanen har ei anna inndeling av føremål enn i dag, og skil klårare mellom hovudformål og underformål.
- Omsynssoner er innført som nytt element. Plankartet skal visa soner med særleg omsyn og restriksjonar som er viktig for bruken av areala.
- Det kan gjevast særlege føresegner til arealdelen, som kan erstatta kommunale vedtekter.
- Det kan gjevast fleire typar føresegner for å utdjupe arealformåla i arealdelen.
- Det er innført to typar reguleringsplanar: Område-regulering og detaljregulering. Utarbeiding av område-reguleringsplanar er eit kommunalt ansvar.
- Dispensasjon vert i hovudsak vidareført som i dag, men vilkår for å gje dispensasjon og omgrepet «særlege grunnar» er fjerna.
- Arealformål skal fastsetjast for heile kommunen, og område utan rettsverknad er ikkje tillate.
- Lova strammar inn vilkåra for å bygga i strandsona, og all arealbruk må først og fremst avklarast gjennom kommuneplanar og reguleringsplanar. Byggeforbodet i 100-metersbeltet gjeld, med mindre arealdelen fastset anna byggegrense.
- Krav om planprogram, konsekvensutgreiing og risiko og sårbarheitsanalyse.

- Krav om kommunal planstrategi som skal vera retnings-gjevande for korleis kommunen prioritera kommunale planar. Første kommunale planstrategi i Fjell vart vedte-ken 13. desember 2012. Fjell kommune har ikkje eigen samfunnsdel på kommuneplannivå, men vedtekne kom-munedelplanar for fleire samfunnsområde som bustad, skule, idrett- og friluftsliv, jf. [kap. 3.2](#).





4. Status og utfordringar

4.1 Vekst, historikk og prognoser

Fjell har vore ein vekstkommune sidan Sotrabrua opna i 1971. Medan innflyttinga har halde seg høg, har også utflyttinga auka dei siste åra. Per 1. januar 2014 hadde Fjell kommune 23 852 innbyggjarar. I 2013 flytta 1608 personar til kommunen, medan 1244 personar flytta frå kommunen, noko som gjev ei nettoinnflytting på 364 personar.

I planarbeidet er framskrivingane for høg vekst (jf. SSB) fram mot 2040 lagt til grunn. Desse prognosane tilseier at folketalet vil veksa til 48 319 i 2040, noko som utgjer ei auke på 15 524 innbyggjarar. Ei prosentvis auke i folketalet på om lag 2,45 %.

Utbyggingsmønsteret i Fjell har hatt preg av ein tydeleg bygdestruktur, men vi ser no ei større grad av fortetting og konsentrasjon av bustader. Teknisk og sosial infrastruktur ber framleis preg av den gamle bygdestrukturen, både når det gjeld kapasitet og lokalisering. Utbygginga og utviklinga av tilboda har ikkje gått i takt, noko som gjer det vanskelege å skapa gode leve- og bumiljø i kommunen.

På grunn av eit etterslep og liten grad av planstyring, er det i deler av kommunen behov for eit stort løft for å gjera Fjell til ein attraktiv stad, både å bu og driva verksemdar.

Vekst gjev både utfordringar og moglegheit for ein kommune, noko som heng tett saman med utbyggingsmønsteret. Transportbehovet oppstår gjennom lokalisering av bustader, arbeidsplassar og tenestetilbod. Korleis folkesetnaden fordeler seg geografisk, er viktig når det skal utarbeidast ein forpliktande arealplan med rom for ei bærekraftig samfunnsutvikling i Fjell.

Folketalet har auka med over 240 % i tidsrommet 1970 til 2013. For heile landet er dette talet 30%.

Kommunen har ein ung befolkning samanlikna med både fylket og heile landet:

Personar frå 0 til 19 år:

- Fjell.....: 30,1 %
- Hordaland.....: 25,3 %
- Noreg.....: 2,4 %

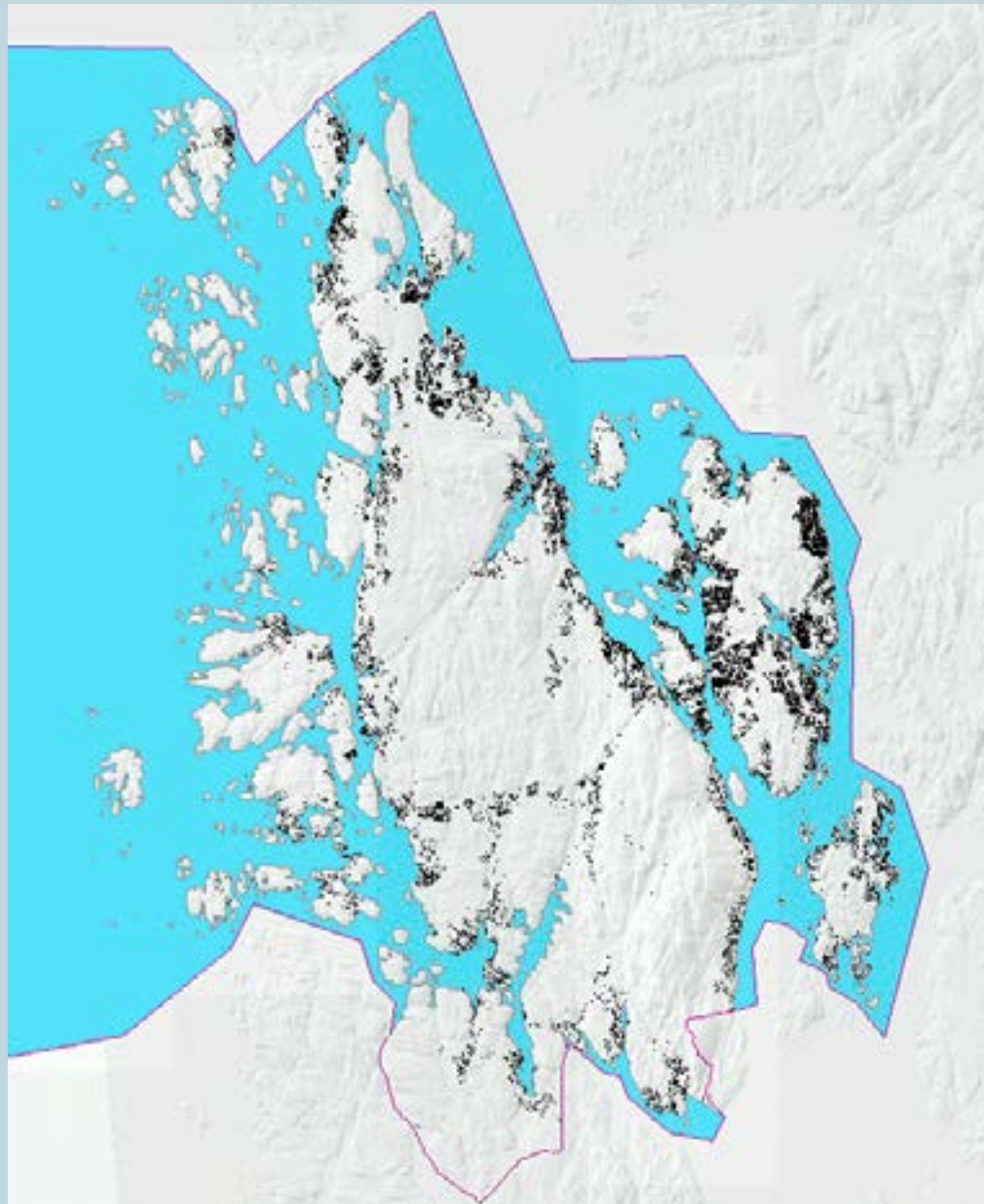
Personar over 80 år:

- Fjell.....: 30,1 %
- Hordaland.....: 4,3 %
- Noreg.....: 4,3 %

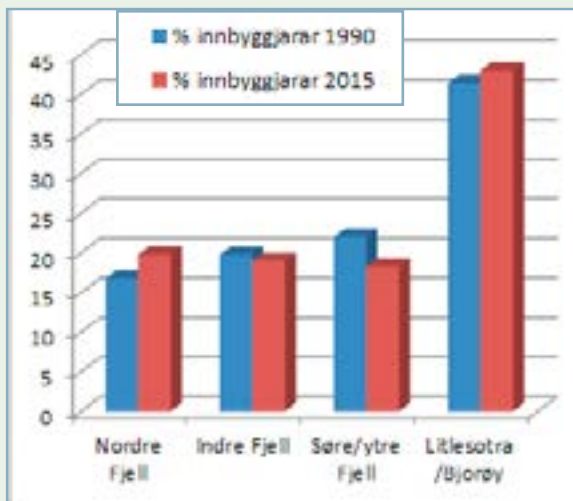
Henta frå kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020

SSB deler kommunen inn i fire delområde: 1) nordre Fjell, 2) indre Fjell, 3) søre og vestre Fjell og 4) Lillesotra og Bjorøyna). Denne inndelinga tek utgangspunkt i grunnkretsane i kommunen og ser på samanfallande eigenskapar i desse områda. Inndelinga er nytta for å visa statistiske forskjellar i kommunen. Sett ut i frå utviklinga kommunen har hatt dei siste 25 åra, er det naturleg å stilla spørsmål ved om denne inndelinga framleis er representativ. Inndelinga vert likevel nytta i denne planen for å visa den historiske utviklinga i folkesetnad. Sett i lys av ei mogleg kommunesamanslåing vil det vera naturleg å sjå på områdeinndelinga i seinare planprosessar. T.d. har Lillesotra og Bjorøyna hatt svært ulik tilvekst og utvikling.

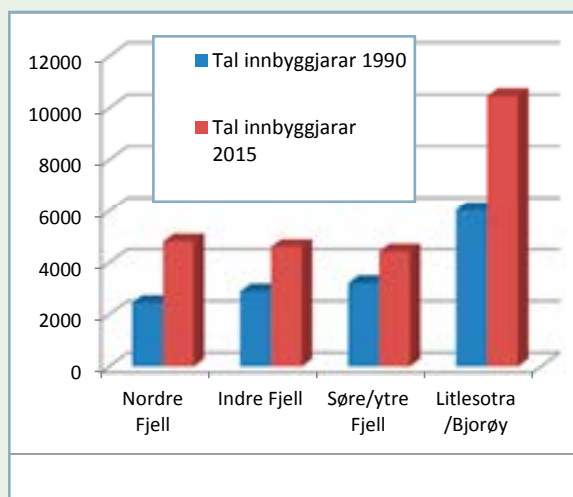
Figurane 8 og 9 viser at det har vore vekst i talet på personar i alle delområda frå 1990 og fram til 2015, men den prosentvise fordelinga mellom delområda har blitt noko endra over tid. Dei seinaste 20 åra har det vore høgast vekst i nordre Fjell og på Lillesotra med Bjorøy, noko som samsvarer med ei klår målsetting i nyare arealplanar, om å styra veksten til sentrumsområda Straume og Ågotnes, i tillegg til aksene mellom desse (arealstrategiar i arealdelen frå 2007 og 2011). Samstundes viser figurane at det har vore vekst i dei andre delane i kommunen, og søre/vestre Fjell har fått omlag 1070 nye innbyggjarar mellom 1990 og 2013. Dette biletet stadfester at kommunen er ein vekstkommune, og at dei eldre strukturane med busetting fordelt i heile kommunen framleis er gjeldande.



Figur 7: Viser korleis bustadbygginga er fordelt i Fjell (2015)



Figur 8: Prosentvis vekst i talet på innbyggjarar 1990-2015



Figur 9: Vekst i talet på innbyggjarar 1990-2015

4.2 Lokale føringar for samfunns- utvikling

Kommunen har ikkje ein eigen samfunnsdel til kommuneplanen, men fleire kommunedel- og temaplanar, som tek opp utfordringane Fjellsamfunnet står ovanfor. Dermed vert det ikkje gjort ei samla vurdering av dei langsiktige utfordringane Fjell kommune skal møte, og kva prioriterte satsingsområde som skal leggest til grunn for arealdelen. Kommunedel- og temaplanane legg likevel nokre føringar og mål for arealdelen til kommuneplanen:

Mål og tiltak i Kommunedelplan for bustadutvikling 2013 - 2020:

Mål 1: Fjell kommune skal leggja til rette for variert og formålstenleg bustadsamansetting i heile kommunen.

Tiltak:

- Utarbeida retningslinjer for bruk av arealpolitiske verkemiddel
- Vurdera omregulering av kommunale tomter til bustadbygging i tilknytning til Straume og Ågotnes.

Mål 2: Framtidig utbygging bør lokaliserast der kvalitetar og funksjonar som sosial og teknisk infrastruktur allereie eksisterer eller kan utviklast på ein berekraftig måte.

Tiltak:

- Ta omsyn til kapasitet i eksisterande vass- og avløpsnett, trafikksikring, vegnett, strømnnett osv, ved innlegging av bustadareal i KPA.
- Leggja inn kombinerte arealformål t.d. næring, bustad og offentlege formål i KPA, jf. landskapsanalyse.
- Gjennomgang av kommunale tomter i heile kommunen for mogleg bruk til bustadsosiale formål.

Mål 3: Leggja til rette for gode fysiske kvalitetar i bustadmiljø.

Tiltak:

- Utvikla føresegn og retningslinjer i KPA og reguleringsplanar som sikrar kvalitet i bustadmiljø og samanheng i planområde og mellom tilgrensande utbyggingsprosjekt.

Mål i Kommunedelplan for kultur 2007-2010:

Fjell kommune skal auka fokus på vern av kulturminne og kulturlandskap, og identifisera kva som skal takast særskild vare på.

Tilrådingar i Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011 – 2018:

- Rekkefølgekrav i store bustadbyggingsprosjekt om areal til, og bygging av nærmiljøanlegg.
- Rekkefølgekrav i store utbyggingsprosjekt om etablering av vegnett som skapar rundturar i nærmiljøet (ikkje blindveggar).
- Rekkefølgekrav om å gje og visa tilgang til sjø for allmenta, ved byggjeprojekt i strandsona.
- Bjørøyna: Avsetting av areal til rekreasjon (Nibben, Rundelen, Ørnefjellet).
- Vidareutvikling av Skogtun camping ved omdisponering av areal, etablera tømrestasjon osv.

Tilrådingar i Kommunedelplan for trafikksikring 2013-2016/2020

Trafikksikringsplan gjev føringar for at arealplanen skal bidra til å sikra grunnlaget for effektiv transport og god trafikktryggleik gjennom heilskapleg og langsiktig planlegging.

4.2.1 Korleis kan kommunen styra utviklinga?

Ei utvikling med samfunnet sitt beste i fokus er avhengig av eit samspel mellom offentlege og private aktørar, der næringsliv, allmenne frivillige organisasjonar og utbyggjarar spelar ei viktig rolle. Ein av nøkkelfaktorane for utviklinga i Fjell er nettopp private og lokale initiativ, og ein kommune som legg til rette. Fjell kommune har på bakgrunn av ulike initiativ blitt ein storkommune i norsk samanheng, noko som utfordrar kva rolle kommunen skal ha i den vidare utviklinga. Sosial og teknisk infrastruktur, tenestetilbod, møteplassar, grønstruktur og liknande tilbod for innbyggjarane, er kommunen si oppgåve å sikra gjennom overordna planlegging.

Områda Ågotnes og Straume er døme på stader der kommunen gjennom kommunedelplanar for arealbruk har lagt føringar for å auka mangfald og konsentrasjonar av urbane tenester for innbyggjarane. Byutviklinga på Straume byrjar å ta form, noko som viser seg att i den nye Sotraplassen (opna i desember 2014) og opninga av kino og Vilvitesenter 22. mai i år (2015). Kommunedelplanen for Ågotnes, som vart vedteken hausten 2013, inneheldt blant anna ein sentrumsstrategi, for å skapa rom for utvikling i Ågotnes sentrum. Reguleringa av Fv 561 er avgjerande for gjennomføring av kommunedelplanen. Fleire reguleringsplanar er under oppstart på Ågotnes, og intensjonane i kommunedelplanen vil snart byrja å ta form også her.

Kommunedelplanane for Ågotnes og Straume viser at kommunen er god på å styra utviklinga enkelte stader i kommunen. Samstundes manglar andre delar av kommunen planar eller føringar for viktig sosial og teknisk infrastruktur, som gode løysingar for vatn og avløp, gang- og sykkelveggar og møteplassar.

I arealdelen til kommuneplanen 2011-2022 vart det lagt inn krav om heilskapleg planlegging for fleire større bustad-område. Det har vist seg å vera vanskeleg å få fleire utbyggjarar å gå saman om å laga felles planar som ser heilskapen i utviklinga av eit område. Dermed har det kome mange reguleringsplanar, som stykkevis og delt har regulert små område. Desse områda har ikkje vore store nok til å setja rekkjefølgjekrav knytt til trafikktryggleik, tilkopling til offentleg vatn og avløp eller nærmiljøtiltak for innbyggjarane. Små planar utan heilskapleg vurderingar av fortettinga har også ført til at fleire nærmiljøkvalitetar har vorte bygd ned. Områderegulering er eit styringsverktøy som opnar for at det offentlege kan planlegga større område, som seinare kan detaljregulerast av private. Ved at kommunen gjennomfører den heilskapelege planlegginga, vert sosial og teknisk infrastruktur sikra utbygd, og bustadområda vert meir attraktive.

Figur 10 viser ulike nivå av planberedskap kommunen kan leggja seg på. Sett i lys av arealplanar har Fjell kommune god styring i delar av kommunen, t.d. gjennom kommunedelplanar for Ågotnes og Straume, med føringar for heilskapleg utvikling av større område. Dermed er det geografiske forskjellar i kommunen, som svingar mellom delvis sviktande planberedskap og god planberedskap.

4.2.2 Utbyggingsavtalar

Fjell kommune har retningslinjer for utbyggingsavtalar og supplerande prinsippvedtak. Desse retningslinjene gjev føringar for at store utbyggingsprosjekt, i stor grad må rekna med å måtta yta større bidrag til utbygging av infrastruktur. Ei synleggjering av kommunen sine forventningar medverkar til at utbyggjar på eit tidleg stadium i planprosessen vil vita kva krav som vert stilt.

Likevel er det ei stor utfordring å få utbyggjarar til å ta på seg å utvikla sosial- og teknisk infrastruktur. Framleis stor vekst vil krevja eit offentleg ansvar for å sikra allmenntilgjengelige tiltak som gang- og sykkelveggar, parkar, torg og andre fellestiltak. Også når det gjeld vedlikehald av desse.

Marked	Politikk		
	Sviktande planberedskap	God planberedskap	Aktiv pådriver politikk
Høy aktivitet i markedet	A ⁺ Opplevelse av å vere i etterkant	A Ivaretar allmentilgjengelige, responderer godt	B Initierende for å oppnå mer enn markedet makter
Lav aktivitet i markedet	B ⁺ Stillsstand – heldig vis/uavklart potensiale	C Avventende, etterspørselendring	D Avventende, stykkevis-og-delt utbygging

Figur 10: Kjelde: NIBR (Norsk institutt for by- og regionforskning) rapport 2011-21.

4.3 Bærekraftig utbyggingsmønster

4.3.1 Transport

Eit bærekraftig utbyggingsmønster bygger på ei samordna areal- og transportplanlegging, der målet er færre bilreiser, både til jobb og anna tenesteyting. Målsettinga bak samordna areal og transportplanlegging er betre bu- og bymiljø, mindre kø og forseinkingar i trafikken, betre tilgjenge for alle, redusert arealbruk og reduserte klimagassutslepp. Samlokalisering av formål, t.d. ved at bustadområde ligg nært opp til skule, barnehage, idrettsanlegg, daglegvarebutikk og andre tenester og funksjonar som er del av kvar dagen til innbyggjarane i Fjell, kan bidra til færre og/eller kortare reiser. Dette kan også gjerast gjennom transformasjon og fortetting av sentrumsområda og lokalsentra, som alt ligg tett opp til etablerte tenester og funksjonar.

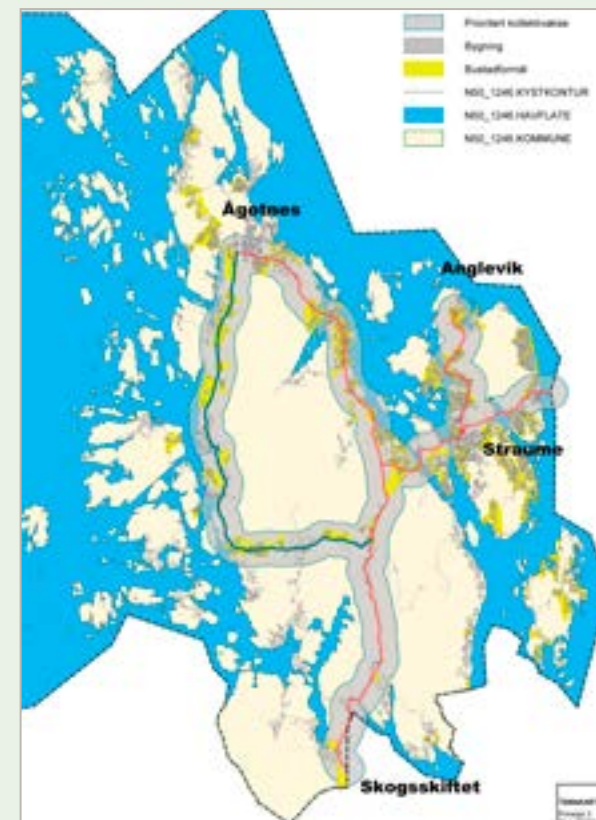
Reisevaneundersøkinga for Bergensområdet (2013) viser at 13% av alle reiser i Region Vest vert gjort med kollektivtransport, og 11% av alle reiser vert gjort til fots eller på sykkel. Bilreiser i Region Vest utgjør heile 74%. Fjell er ein kommune med relativt korte avstandar, og potensielt vil det vera mogleg å gå og sykla meir enn vi gjer i dag. Ved å styrka sentrumsområda vi har i dag, vil vi skapa kortare avstandar for fleire. I Fjell kommune vil alternative kollektivløysingar som båtruter, kunna vera aktuelt for å få ned personbiltrafikken i framtida.

Skyss gjennomførte i 2013 ei omlegging av rutestrukturen i Fjell. Målet var å bruka ressursane der etterspurnaden var størst. Grunnkonseptet er tre hovudliner frå Bergen til Anglevik, Ågotnes og Skogsskiftet. Alle ruter går via terminalen på Straume. Ved å leggja til rette for fortettingsprosjekt (planar) langs kollektivaksane, særskilt langs akse Kolltveit-Ågotnes og i randsonene rundt sentrumsområda, vil kommunen kunna leggja til rette for at bærekraftige lokalsamfunn kan utviklast. (Sjå fig. 11)

Kommunedelplan for trafikksikring (2013-2016/2020) viser at Fjell kommune har store utfordringar med å betra tilhøva for fotgjengarar og syklistar, og store delar av vegnettet er ikkje tilpassa dagens trafikkmengde. Ambisiøse nasjonale mål om at veksten i transportbehov (vekst i folkesetnaden) skal fangast opp av kollektivtransport, og ikkje som auke i personbilar, gjev klare føringar om å satsa på kollektivtransport og gang- og sykkelveggar. I Region Vest, som har store utfordringar knytt til trafikkavvikling og trafikktryggleik, er det eit stort potensiale for forbetring.

Arbeidet med sykkelstrategi for Fjell kommune skal vera grunnlag for vidare prioriteringar og planlegging av tiltak for å betra tilhøva for syklistar. Eit viktig mål er at fleire skal velja sykkel framfor bil. Dette er også viktig i eit folkehelseperspektiv, og kommuneplanen er ein premissleverandør for framtidig planarbeid og utvikling av eit samanhengande nett av gang- og sykkelveggar. Eit gang- og sykkelvegnett må sjåast i samheng med eksisterande og framtidige turveggar og utfartsområde som Midtmarka, Foldnesmarka og Fjellparken. Desse områda har både lokal og regional verdi som tur- og rekreasjonsområde.

Reguleringsplan for Rv 555 Sotrasambandet, Kolltveit til Bergen kommunegrense, er under arbeid. I fastsettinga av trasé mellom Straume og Bildøy vil gang- og sykkelvegssystemet vera avgjerande. Fleire utbyggingsprosjekt er avhengige av realiseringa av Sotrasambandet. Fjell kommune har meldt oppstart av reguleringsplanar for Fv 561 Kolltveit-Ågotnes og Fv 555 Kolltveit-Austefjorden.



Figur 11: Viser ei buffersone på 500 meter frå hovudveg. Per 2015 er den raude traseen prioritert kollektivakse av Skyss, medan Fjell prioriterer også vestsida (vist med grønt)

4.3.2 Senterstruktur

Fjell kommune har to kommunesenter:

- Straume som regionsenter for Region Vest og administrativt senter i kommunen.
- Ågotnes, som lokalt senter for nordre Fjell og Øygarden.

I tillegg har kommunen fleire lokalsenter av ulik storleik og med ulike funksjonar:

- Skogsskiftet i Sund kommune, som lokalsenter for søre Fjell.
- Gamle Fjell gard som historisk senter, og med fleire lokalsenterfunksjonar som kyrkje og kyrkjegard, grendehus og nokre butikkar.
- I tillegg finst det mindre tettstader bygd opp rundt daglegvarebutikk, skule, idrettsanlegg, grendehus eller andre møteplassar. Døme på ein slikt tettstad er Møvika med daglegvare- og gjenbruksbutikk og aktivitetslokalet Fjell-ly.

Innspel frå lokale grendelag og velforeiningar:

Kvalitetar/funksjonar som finst i bygdene:

- Skule
- Næringsverksemd (landbruk, sjøbruk)
- Møteplass (grendehus, bedehus, idrettshus)
- Sosiale aktivitetar (bygdekafé, feiringar)
- Gode oppvekstforhold for barn og unge
- Tilgjenge til sjø og friluftsområde m/turløyper
- Gang- og sykkelveg
- Nærmiljøanlegg (t.d. ballbinge)
- Barnehage

Korleis bygdene kan utvikla seg vidare:

- *Daglegvarebutikk*
- *Vidareutvikla næringsverksemder (sjø, turisme, land bruk)*
- *Møteplassar (grendehus, kafé)*
- *Sosiale aktivitetar, kultur og fritidstilbod*
- *Infrastruktur (veg, gatelys, gang- og sykkelveg, vatn og avløp)*
- *Betre tilgang til friluftsområde m/parkering og turløyper*
- *Betre tilgang til sjø for alle*
- *Bustadbygging*
- *Kollektivtilbod*

Vi ser at kvalitetar som finst i ei bygd, er dei same kvalitetane som vert peika på som viktige for vidare utvikling av andre bygder. Innspela gir oss først og fremst eit inntrykk av kva kvalitetar og funksjonar innbyggjarane etterspør, som teknisk og sosial infrastruktur, møteplassar og kollektivtilbod. Fleire av innspela er samanfallande med resultatane frå Flyttemotivundersøkinga.

Henta frå kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020

4.4 Bustad

Jf. folkehelseoversikta i Fjell kommune for 2014, har oppvekstmiljø mykje å seia for folkehelse og sosiale ulikheiter i helse. Levekår kan sjåast på som tilgjenge til ressursar, og vil i stor grad påverka fordeling av helse i befolkninga. Gode oppvekstmiljø heng saman med kva kvalitetar som vert lagt til bustadområda.

I Fjell har vi vore flinke til å utvikla nye byggeområde, men mindre flinke til å knyta desse byggeområda saman med sosial og teknisk infrastruktur med kvalitet. Ulike delar av kommunen har svært ulike føresetnader for framtidig utvikling. Det vert dyrt og vanskeleg å få til like gode løysingar i alle bustadområde, dersom utbygginga kjem spreidd. I Fjell fins det t.d. fleire større bustadområde som ligg med relativ stor avstand frå viktige tilbod som daglegvarebutikk (Bjørøyna, Anglevika og Spjeld). For å skapa gode bustadmiljø er det viktig å avgrensa utviklinga, slik at vi bygger opp om byen som skal koma på Straume, og styrkjer sentrumsområda Ågotnes og Skogsskiftet i Sund. Dei tre sentrumsområda kan ta opp i seg ein sterk folkevekst, og tilby bustadområde tett på viktige tenester og funksjonar som arbeidsplassar, skular og barnehagar, idretts- og kulturtilbod, møteplassar og servicetilbod. Ei utfordring i Fjell er å definera kva omlandet til sentrumsområda vera.

4.4.1 Bustadområde

Ulike scenario for bustadsamansetting og bustadtypar skisserer eit behov for 6150-8350 nye bustadeiningar fram til 2040 (Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020). Figur 12 viser at kommunen har ein bustadkapasitet på omlag 2800 nye bustadeiningar i nyleg vedtekne reguleringsplanar (inkludert planar under arbeid per 2015). Vedtekne planar for sentrumsområda opnar for bygging av meir enn 6000 nye bustader. I tillegg ligg det eit potensiale i

fortetting og transformasjon av eksisterande byggeområde. Dermed kan det totalt byggast omlag 9100 bustadeiningar i Fjell kommune, slik arealbruken er i dag (2015).

4.4.2 Spreidd bustadmønster

Det spreidd utbyggingsmønsteret som kjem fram av figur 7 skuldast ein klar politikk, der det har vore fokus på at det skal vera mogleg å bygga og bu utanfor dei etablerte sentrumsområda. Landbruks-, natur- og friluftsmål som opnar for spreidd bustadbygging (LNF-spreidd) er brukt i store delar av kommunen, med unntak av Litlesotra og Bjørøyna. Med bakgrunn i nærleiken til Straume og kommunen sitt ønske om eit planstyrt utbyggingsmønster på Litlesotra, er ikkje LNF-spreidd formålet nytta her. På Bjørøyna har det lenge vore store bustadreservar og formålet er difor ikkje nytta. Presset i dei ulike LNF-spreiddområda varierer mykje. 10 av 34 delområde hadde ikkje fleire byggekvote att til oppføring av bustader i LNF-spreidd ved utgangen av 2014. Dette kan henga saman med at avgrensinga på byggekvote år for år ikkje fangar opp svingingane i



Solheimsfeltet, Fjell gard

GRUNNLAG	PLANLAGDE EININGAR (oppdaterte tal frå 2014)	FRAMSKRIVINGAR Behov for bustadeiningar totalt i kommunen
Godkjente RP og RP under arbeid (ikkje del av KDP)	2800	
Godkjent KDP for sentrumsområda	> 6000	
Behov i 2040 - Scenario 1		6147
Behov i 2040 - Scenario 2		6901
Behov i 2040 - Scenario 3		7592
Behov i 2040 - Scenario 4		8347

Figur 12: Kapasitet på bustader, sett i samanheng med SSB sine framskrivingar for vekst i innbyggjarar og behov for bustader.

behovet for bustader i LNF-spreidd. Ei anna utfordring er at LNF-spreiddområda som kvotane gjeld for er små. Den samla utviklinga og fordelinga av bustadane i dei ulike LNF-spreiddområda i kommunen vert derfor ikkje sett i samanheng.

Presset på byggekvote i enkelte delar av kommunen seier også noko om kor LNF-spreidd framleis kan ha ein viktig funksjon, og kor presset er så stort at det bør vurderast ei reindyrking av bustad og LNF, for å sikra kvalitetar i nærmiljøet. Eit spreidd utbyggingsmønster, saman med stor vekst, gjer det vanskeleg for kommunen å sikra kvalitetar til bustadområda. Det er også dyrt å etablere infrastruktur og tenester for eit slikt utbyggingsmønster.

I nyare planar, som Kommunedelplan for Ågotnes, er det gjort ei reindyrking av formåla LNF og bustad, for at ikkje alt areal skal byggast ned. Det vil seia ei klar styring av kor bustadane skal byggast, og kor landbruk og natur skal prioriterast som ressurs. Ein konsekvens av dette er at nokre område vert liggande som bustad, medan resten vert lagt som reint LNF-formål. Denne problemstillinga er samanliknbar med fleire av dei områda der LNF-spreiddkvota er brukt opp. Kulturlandskapet og samanhengande landbruksareal er viktige kvalitetar, og ein spennande ressurs i eit samfunn i vekst. For at kulturlandskapet skal haldast i hevd, må det skjøttast, og dette fordrar eit godt samarbeid mellom bøndene, innbyggjarar, frivillige organisasjonar og kommunen. Korleis og kor LNF-spreiddformålet vert nytta er ei stor utfordring for kommunen dersom kulturlandskapet skal fungera som ein nærmiljøkvalitet.

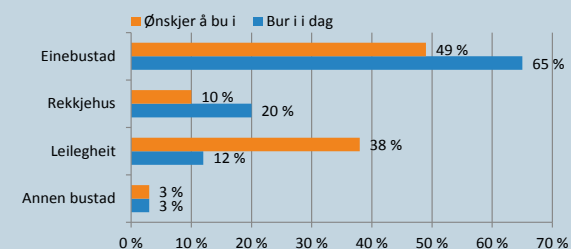
4.4.3 Variert bustadstruktur

Variert bustadstruktur har vore eit politisk mål i Fjell sidan 1990-åra. Einebustader har i Fjell, som i andre landlege kommunar, vore dominerande som bustadtype. Med bakgrunn i målet om at alle bustadprosjekt skal medverka til breiare bustadstruktur, er prosentdelen av einebustader kome ned i omlag 80% (Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020). Samstundes aukar utbyggingsprosjekt med mindre husvære, også utanfor sentrumsområda. Arealstrategiane i denne rulleringa held fram satsinga på ein breiare bustadstruktur, og planen skal stimulera til mangfaldige lokalsamfunn for innbyggjarar i alle livsfasar.

4.4.4 Fortetting med kvalitet

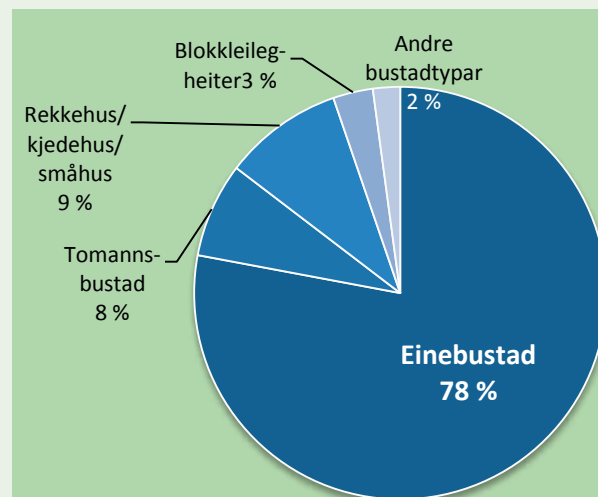
Ei innbyggjar- og flyttemotivsundersøking for Fjell, i samband med kommunedelplan for bustadutvikling, peikar på at kvalitetar og funksjonar som teknisk og sosial infrastruktur, sosiale møteplassar og eit godt kollektivtilbod er etterspurd blant innbyggjarane i Fjell. Dette, i tillegg til jobb og utdanningsmoglegheiter, er oppgjeven som hovudmomenta for utflyttinga frå kommunen. Fjellw står i sterk konkurranse med nabokommunar og bydelar i Bergen, om å vera ein attraktiv stad som tiltrekker seg nye busette. Undersøkinga viser at det er stor utflytting frå Fjell, og at det er utfordrande for kommunen å halda fast på innbyggjarar. Med ei stor utflytting kan Fjell få eit dårleg omdømme som bustadkommune. Store utskiftingar i bustadområde gjer det også vanskelege for innbyggjarane å skapa gode naborelasjonar og eit lokalmiljø, noko som er grunnleggande for livskvalitet. For at kommunen skal fortsetja å ha vekst i folketal, er det viktig å leggja til rette for eit livskraftig og attraktivt Fjellsamfunn, der folk trivst og ønskjer å bu.

Dei fleste hushalda i Fjell (74 %) består av to personar eller fleire, medan 26% har berre ein person. Dette er godt under snittet for heile landet, der om lag 40% av hushalda består av personar som bur aleine. Men talet på aleinebuvarar stig også i Fjell. Medan talet på hushald i kommunen auka med 16,2% mellom 2005 og 2011, auka talet på hushald som består av ein person med heile 26,8% på same tid (SSB, Folke- og boligtellingsen 2011).



Bustadpreferansar i fjell kommune 8n=150)

Kjelde: Respons analyse.



Prosentvis fordeling av bustadtypar i Fjell kommune

Kjelde: SSB, Folke- og boligtellingsen 2011, tabell 09796 (Bustader i alt og bustader i bruk).

Kommunedelplanen for bustadutvikling 82013-2020) og målsettingane i dette planarbeidet er klare på at bustadområde skal byggast med gode kvalitetar:

- Viktige arealformål til samferdsle og teknisk infrastruktur, grønstruktur, LNF, næring, offentleg tenesteyting, friluftsliv osv. skal leggast i tilknytning til bustadformål.
- Føresegner og retningslinjer i arealdelen må stilla krav om lokalisering og utforming av uteoppfallsareal, tilgang til felles møteplassar og tilrettelegging for allmenn ferdsel i strandsona.
- Utforming av bustadområde må sikra enkel tilgang til teneste- og servicetilbod, kollektivtransport og grønne område.
- Samanhengande gangstinett mellom bustader og bustadfelt, og gode fotgjengar- og sykkelsamband til daglege gjeremål utgjør ein vesentleg kvalitet, og er viktig både i omlandet og i urbane fortettingsområde.
- Utforma bustadområde med omsyn til trafikktryggleik.
- Etablering av samanhengande grønstruktur (parkar og liknande), og behalda naturlege terrengformer i bustadfelt, ved å plassera bygningar ut i frå terreng.
- Allmenn tilgjenge til sjø og vatn, gjerne med tilrettelegging av strandpromenade, badetrapper og felles brygger.
- Aktivitetsområde tilrettelagt for fysisk aktivitet for alle aldersgrupper.
- Sosiale møteplassar, både ute og innandørs.
- Arealdelen bør følgja opp strategien om plassering av omsorgsbustader nær etablerte tenester.
- Eventuelle omsorgsbustader i søre Fjell skal lokaliseras slik at tenestetilbodet ved Skogsskiftet kan nyttast.

Tiltak som trafikktryggleik, teknisk infrastruktur, samanhengande gangstinett, sosiale møteplassar og tilrettelegging ved sjø og vatn for allmenta er kvalitetar som kjem

til gjennom rekkjefølgjekrav i reguleringsplanar. Ei tilfeldig utbygging, der det stadig kjem to og to hus, vil kunna bygga ned nærmiljøkvalitetar, framfor å opparbeida og leggja til rette. Planstyrt utbygging i form av overordna planar som stiller krav til utbyggingane er derfor heilt sentralt for å få til god bustadområde. Dispensasjon frå plankrav er også med å øydelegge for ei heilskapleg utbygging.



4.5 Næring

Næringslivet i Fjell er ekspansivt, med stort spenn i type og storleik. Subsea, teknologi og service er dei største og dominerande næringane, men det er også mange små og mellomstore verksemder knytt til kontor og administrasjon, akvakultur og fiske, landbruk, kultur og reiseliv. Sidan 2000 har det vore kraftig vekst i næringslivet, og i 2013 var det omlag 12 000 arbeidsplassar i kommunen. Veksten har særleg vore stor i næringane knytt til produksjonen av teknologiske tenester.

Handel er ei betydeleg næring i kommunen, med alt frå daglegvarebutikkar til kjøpesenter som huser mange variantar av detaljhandel. Hovudvekta av handelsnæringa er lagt til Straume, og dels til Ågotnes. Denne rulleringa endrar ikkje formåla som er knytt til dei store handelsnæringane, men lokaliseringa som områda har er viktig for arealdisponeringane elles i kommunen, fordi mange ønskjer å bu og driva næring i nærleiken av sentrumsområda. Å kopla funksjonar mot bustad og arbeidsplassar er også ei utvikling i tråd med samordna areal- og transportplanlegging.

Arealet i kommunen er utsett for ulikt byggepress, og dei arealkrevjande næringane pregar store område, på land og ved sjø. Manglande buffersoner gjer at prioritering av ei næring kan gå på bekostning av ei anna næring. Samlokalisering må vera tema ved framtidige arealdisponeringar for å følgja opp delmålet og arealstrategiane i planprogrammet.

Eit område på omlag 3000 dekar ved Vindeneskvarven har i tidlegare arealplanar vore lagt ut til industriformål (1987). I arealdelen frå 1999 vart dette området vist som industriformål, men arealbruken var unnateke rettsverknad. Bakgrunnen for at området vart unnateke rettsverknad var manglande vurderingar av kva som skulle vernast og kor mykje som eventuelt kunne utnyttast. Kulturvern, natur og friluftsliv

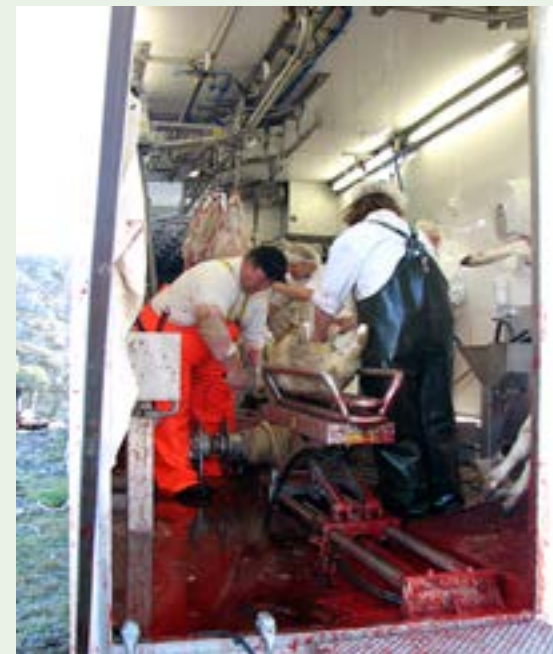
er store interesser på Vindeneskvarven. I arealplanane frå 2007 og 2011 har området blitt vidareført utan rettsverknad, som kvite område, fordi planprosessane ikkje har landa drøftingane om kva arealbruk som skal gjelda for området. I plan- og bygningslova av 2009 er det ikkje lenger tillate å visa område i kommunen utan arealbruk.

Kommunen har store utfordringar med dårleg infrastruktur. Vegsystemet er sårbar for kødanning, særleg ved ulukker på hovudvegane. Lange køar som følgje av slike hendingar, gjer at færre ønskjer å arbeida i Fjell. Denne sårbarheita påverkar sysselsettinga ved at kommunen vert mindre attraktiv for næringsetableringar. Det føregår planarbeid for Rv 555, Fv 555 og Fv 561 (nord og sør). Når tiltaka i desse planane er på plass, vil ei stor barriere for kommunen vera vekke. Utover dei store samferdselsprosjekta ligg det ei rekke reguleringsplanar for fylkesvegar som ikkje er utbygd. For utviklinga i kommunen er det viktig å få realisert vegutbyggingsprosjekta, men her er vi avhengig av prioriteringar frå fylkesnivå. Vegproblematikken kan vera bremsande for utviklinga i Fjell.

4.5.1 Næringsklynger

Arealkrevjande verksemder er i stor grad konsentrert til fem større område: Knarrvika, Straume, Ågotnes, Eide og Telnes. Næringsetableringane på Straume og Ågotnes er godt etablerte næringsklynger, og på Ågotnes er det i overkant av 300 verksemder og meir enn 4000 tilsette. Næringsetableringane i desse klyngene har lenge vore ei vesentleg brikke i utviklinga av kommunen, og fungerer som ei drivkraft for samfunnet. Målsetting er at næringane skal halda fram med å utviklast i takt med samfunnet elles.

Næringslivet i Fjell har ein høg prosentdel tilsette med høgare utdanning (17%), noko som er fjerde høgast i Hordaland (Telemarksforskning, 2011). Fjell sin arbeidsmarknadsintegrasjon med Bergen og omlandskommunane er tett. Innpendlinga til Fjell har nesten dobla seg frå 2000-2010, frå 2 640 til 4 980 personar. På same tid har pendlig ut frå kommunen auka frå 5 240 til 5 465 personar. (Bustadplanen 2013) Nyare tal viser at veksten i innpendling nærmast har utlikna tala for utpendling (2014), likevel er det utfordrande for næringslivet å rekruttera nok arbeidstakarar.



Mobilslakt Strilalam

4.5.2 Småkala næring

Småskalanæringane er representert i form av 700 einmannsføretak (2013), og har også hatt ein kraftig vekst dei seinare åra. I kjølvatnet av klyngene er det ein god marknad for mindre verksemder. Mange av desse etableringane er også lausrivne frå dei store klyngene, og er lokalisert rundt om i kommunen.

I Fjell kommune finst det eit stort potensiale for å utvikla kultur- og opplevingsbasert reiseliv, både for innbyggjarane og tilreisande. Strilalam AS og Urtemakeriet er to døme på næringer som baserer seg på lokale ressursar knytt til natur og kultur. Dei driv godt og er med på visa mangfaldet i næringslivet i Fjell.

Tradisjonelt har næringane fiske og landbruk stått sterkt i Fjell, men vekst og utbygging i samanheng med endringar i den nasjonale landbrukspolitikken har ført til at utbyggingsformål har vorte prioritert framfor landbruksareal. Dette har igjen ført til færre gardar i drift, og fleire hobbybruk. Landbruket i Fjell er avhengig av store beiteområde, og dei mange hobbybruka er svært viktige bidragsytarar for å gjera kommunen attraktiv. Algrøy, Midtmarka og Vindeneskvarven er alle område med aktivt beite, som bidreg til attraktive område for friluftsliv.

I midtre delar av Fjell, på aksen mellom Skoge og Fjell gard, ligg områda med størst jordressursar. Desse områda må reknast som særst viktige for landbruksnæringa i kommunen. Både med tanke på potensialet for nydyrking, men også som viktige koplingar til utmarksområda. Samanhengande landbruksjord og utmarksområde er viktig for at denne næringa skal kunna utviklast.

Kommuneplanen har fokus på å styrka eit mangfaldig næringsliv gjennom arealdisponeringar. Kor det kan plan-

leggast for gode og framtidretta næringsareal er avhengig av kor veksten i busetnaden kjem. For identiteten til Fjell er det ein føresetnad at næringsutvikling og kystkultur kan spela på lag, for å stimulera til levande og berekraftige bygder. Utfordringa til kommunen er å planlegga for ei satsing innan reiseliv, samtidig som dei dei ambisiøse næringsklyngene vert vidareutvikla. Opning av hotellet på Straume (2017) og verknadane av verdsmeisterskapen i sykkel 2017 vil kunna påverka reiselivsnæringa i Fjell, i ei positiv retning.



Urtemakeriet på Algrøyna



Nydyrking på Ulveseth

4.5.3 Offentleg og privat tenesteyting

Det offentlege tenestetilbodet er i hovudsak lagt til sentrumsområda Straume og Ågotnes. På Straume er det blant anna eldrebustader, psykiatritenester og elles eit breitt tilbod av helsetenester, både for innbyggjarane i Fjell og i regionen. Legekontor og eldrebustader er noko av tenestetilbodet på Ågotnes.

Skulestrukturen er framleis desentralisert. Det er god elevdekning, og delvis overkapasitet på enkelte skular. Kommunen har i dag barneskular på Misje, Skålvika, Ulveset, Tellnes, Landro, Ågotnes, Knappskog, Kolltveit, Foldnes, Brattholmen, Tona (Liljevatnet), Hjelteryggen og Bjorøyna. Misje er vedteken lagt ned, og elevane vert flytta til Landro når skulen der er ferdig rehabilitert og utvida. Ungdomsskulane i kommunen ligg på Bildøyna og Ågotnes (Tranevågen). På Straume ligg det også ein privat barne- og ungdomskule (Danielsen). Sotra vidaregåande ligg på Bildøyna, med avdeling også i Sund kommune. Til saman fins det 13 barneskular (12 etter at Misje skule vert nedlagt), 3 ungdomsskular og 1 vidaregåande skule.

Kommunen har 100 % barnehagedekning. Fordelinga mellom offentlege og private barnehagar er omlag 50/50.



Knappskog barnehage

4.6 Kystkultur

Tema kystkultur i denne rulleringa femner vidt, og omhandlar ressursane både på land og i sjø. Det handlar om korleis tilgang til sjø, bygningar, kulturminne, næringsareal og naturverdiar som ligg i strandsona og det sjønære arealet skal forvaltast. Med eit areal på 148 km² fordelt på meir enn 500 øyar og holmar, er strandsona ein viktig ressurs i Fjell.

Omgrepet kystkultur femner også vidt i tid. Dei tidlege busettingsplassane frå steinalderen representerer den eldste kystkulturen i Fjell. Nokon av desse er synlege i dagen, og vitnar om ein tidleg fase av fiskarbonden. Kystkulturen har utvikla seg, og naust, sjøbuer og småbruk representerer ein viktig del av identiteten for mange i Fjellsamfunnet. Nyare næringsutvikling er også basert på ressursar som krev sjønære areal, noko som saman med ein veksande fritidsbruk av strandsona, pregar dagens kystlandskap.

Delmålet for kystkultur i denne planen gjev føringar for at bruken og forvaltninga av kysten i Fjell skal sjåast både i eit historisk og framtidretta perspektiv. Delmålet gjev klare føringar for at arealdisponeringar skal bidra til at kystkultur kan halda fram med å vera ein del av identiteten til innbyggjarane og samfunnsutviklinga. Når omlag 60 % av dei som bur i Fjell (2014) er tilflyttarar, vil Fjellidentiteten kunna ha svært ulikt innhald, avhengig av kven du spør. Det er utfordrande å skapa identitet og fellesskapskjensle i ei ung og tilflytta befolkning i Fjell, og samstundes inkludera den historiske kystkulturen i dagens samfunn.

4.6.1 Strandsona og funksjonell strandsona

Plan- og bygningslova § 1-8 (byggjeforbod i 100-metersbeltet i strandsona) og dei statlege retningslinene for bygging i strandsona legg føringar for å sikra tilgang til strandsona,

landskapet og naturkvalitetane. Den nasjonale strandsonepolitikken er differensiert med utgangspunkt i kor stort press det er på strandsona. Fjell er i denne samanhengen plassert i sone to, den nest strengaste sona. Med ei kystline på totalt 556 km, der store delar av den er bratt og lite tilgjengeleg, vert det å ligga i sone 2 lokalt opplevd som ei rigid styring frå nasjonalt hald.

Sjøen og tilgang til sjønære område har historisk sett vore den viktigaste nærings- og samferdselsvegen i Fjell. Dette inneber at områda inneheld eit stort omfang av historieforteljande kulturminne. Sjønære areal er framleis eitt av fortrinna til kommunen. Korleis desse områda vert forvalta er viktig for at kommunen skal halde fram som ein attraktiv nærings- og bustadkommune.

I 2007 blei den funksjonelle strandsona tekne inn i arealdelen til kommuneplanen. Innføring av funksjonell strandsona var eit grep for å tilpassa forvaltninga av strandsona til dei lokale tilhøva. Sjølv om dette grepet nyanserar byggjeforbodet i 100-metersbeltet, er det snart ti år etter, behov for ny vurdering av strandsona.

Intensjonen med byggjeforbodet i 100-metersbeltet er i følge forarbeida til plan- og bygningslova å sikra allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, vern av biologisk mangfald og kulturminne og sikra estetiske omsyn og landskapet. Med lovendringane av 2009 må det no fastsettast ei byggegrense mot sjø i heile kommunen. Utan fastsetting av byggegrense vil 100-metersbeltet gjelda som byggegrense.

4.6.2 Naust

I Fjell har det tradisjonelt vore variasjon i storleiken på bygningar i strandsona. Gjennom SEFRAK-registeret (Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Norge)er både naust og sjøbuer av ulik storleik i kommunen dokumentert.



Kaifisking på Bildøyna

Bygningane har vore sterkt knytt til livsgrunnlaget og næringsaktivitetar. Bruken har vore oppbevaring og arbeid med båt og reiskap. Med tida har innhaldet og bruken av naustet endra seg, og er no i større grad retta mot fritidsbruk og rekreasjon. Vidare bruk av strandsona og bygningane her er viktig for innbyggjarane.

På nasjonal basis har det dei siste tiåra vore ei utvikling mot at naustomgrepet vert tøygd i retning av fritidshus for overnatting. Dette er ei utfordring som er kjent her i kommunen også. Konsekvensen av dette kan vera alvorleg. Eit naust tilfredsstiller t.d. ikkje krava knytt til brannsikring som eit bygg til varig opphald må oppfylle. Om bygningen er i bruk til varig opphald eller ikkje, er derfor vesentleg med tanke på risiko og tryggleik for den som oppheld seg i bygningen, men også naboar. I tillegg er det stor skilnad på kva signaleffekt eit naust og ein fritidsbustad gjev med tanke på graden av privatisering i strandsona. Fjell kommune har sidan 2010 satt fokus på å unngå ulovleg omgjerung og bruk av naust, og jobbar aktivt mot ulovleg bygging i strandsona.

4.6.3 Sjøareala

Korleis ressursane knytt til fiskerieringane vert forvalta er styrt av arealdisponeringar i kommuneplanen. Ved rullering av arealdelen i 2007 vart kommunedelplan for kystona (2001) ein integrert del av arealdelen. Etter dette er det ikkje gjort endringar i sjøareala. Dei fleste akvakulturanlegga ligg vest for Sotra, og interessekonflikten mellom denne næringa og den tradisjonelle fiskerieringane er ei utfordring. Uheldig samlokalisering er ei utfordring for utviklinga. I tillegg er desse næringane utsett med tanke på tiltak på landsida.

4.6.4 LNF

Strukturen på landbrukseigedomane er typisk for vestlandskysten, med forholdsvis små innmarksområde og store utmarksområde. Landbruksjord er ein avgrensa ressurs, og eit levande kulturlandskap har stor verdi for rekreasjon og trivsel. I formålet LNF ligg det mange bygningar, i form av bustader, naust og driftsbygningar. Formålet hindrar ikkje aktiv bruk av bygningane, men signaliserer at desse

områda ikkje er satsingsområde for utbygging, då dei ligg mindre sentralt i kommunen. Områda er ein viktig ressurs for lokal identitet og kultur. LNF områda som opnar for spreidd bustadbygging er omtalt i [kap. 4.4.2](#).

Områda Vindeneskvarven, dei fleste øyane i vest, områda rundt Liatårnet og Fjell gard (Fjellparken), Ulveset og Skoge er alle stader der beite og aktiv bruk bidreg til å oppretthal-

Døme på korleis folk har levd og utnytta landskapet og korleis det har vore med å forme vår tids landskapsuttrykk

Fjell kommune har gjennomført ei kartlegging av kystlynghei. Dette er del av eit lyngheilandskap som opphavleg strakk seg frå Portugal til Norge. Skog vart brent for å skaffa beitemark, og bruken av husdyr hindra anna vegetasjon i å få fotfeste. Dette er eit godt døme på eit menneskeskapt landskap, som har satt preg på store delar av Fjell kommune. Eit anna moderne døme på bruk og endring av landskapet er CCB Ågotnes. Her er landskapet endra frå eit tradisjonelt kyst- og heilandskap med jordbrukspreg, til eit omfattande industrianlegg, knytt til noko av det ypparste av teknologimiljø som er i Norge.

Landskapsanalysen 2014

Viktige LNF-område definert i arealdelen 2007

- *Foldnesmarka, eit viktig friluftsområde sett i lys av fortetting og etablering av Kystbyen. Lokalt og regionalt viktig.*
- *Søre Litlesotra, viktig grønkorridor mellom industriområdet i vest og bustadområde i aust.*
- *Midtmarka, eit karakteristisk småkupert lågtliggjande lyngheilandskap med mange vatn og myrdrag sentralt på Sotra. Eit godt døme på område der landbruk i form av beite gjer det meir attraktivt å drive friluftsliv.*
- *Bjørøyna, grøntbelte på tvers av øya.*
- *Liatårnet-Fjellspollen utgjer ei av dei større, samanhengande fjell- og strandsonene utan inngrep i kommunen.*
- *Kørelen, eit større landskapsområde med framtidig drikkevasskjelde. Få spor av tekniske inngrep.*
- *Fjell skjergardsområde, ein skjerm mot havet.*

da utmarksområda, kulturbeite og kystlynghei. Dette er eit resultat av ei bevisst haldning frå bøndene og grunneigarane i dei aktuelle områda, i samarbeid med Fjell kommune. Det er også organisert eit beitelag i områda rundt Fjæreidvatnet og sørover i Midtmarka etter storbrannen i 2006. På denne måten vert det jobba for å halda attgroinga i sjakk.

Utmarksområda, med kulturbeite av snau lynghei, er generelt under press frå attgroing og utbygging. Randsona til Midtmarka og Foldnesmarka skil seg ut som særskilte pressområde. God forvaltning av desse områda er viktig, slik at nærleiken til dei grønne områda kan forsetja å vera ein kvalitet.

I forarbeidet til hovudrulleringa av arealdelen i 2007 (utgreiing LNF) vart det peika ut sju større område, der det er særleg viktig å unngå utbygging (sjå tekstboks [side 35](#)). Desse områda samsvarar med dei politiske prinsippa som ligg til grunn for denne rulleringa, og har vore viktige i vurderingane av arealdisponeringane ([sjå figur 5](#)). Dei same områda er også omtalt i kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet, der det er gjort ei geografisk inndeling av friluftssatsinga i kommunen.

4.6.5 Nærturterreng

Direktoratet for naturforvaltning (DN) har i si handbok 25 frå 2004 definert 11 ulike typar friluftsområder der nærturterreng inngår som ein av desse områdetypane. Dette var utgangspunktet for utarbeidinga av rapporten nærturterreng i Fjell kommune (Norconsult 2013).

Rapporten er eit teoretisk grunnlag, som vil kunna vera nyttig når forholdet mellom byggeområde og grønstruktur skal vurderast og prioriterast. Ideelt sett skal alle som bur i Noreg ha mindre enn 500 meter til eit nærturterreng (definisjon DN). Nærturterreng er i denne samanhengen eit

område der det må vera mindre enn 500 meter frå bustad til turområdet, eller til ein grønkorridor som fører til eit nærturterreng. Området bør vera minst 200 dekar, og helst bør det vera mogleg å gå ein rundtur på omlag 2 km.

Kartlegginga har hatt fokus på å kartfesta nærturterreng i dei største pressområda i kommunen, og skildra kvalitetane i desse områda. Rapporten definerer 45 nærturterreng i Fjell kommune, og 13 av desse er vektlagt i rapporten. Faktisk bruk av turområde i Fjell kan vera noko annleis, då rapporten har ei teoretisk tilnærming, og peikar ut nokre utfordringar. Arbeidet er tufta på kjennskap til områda, kart, flyfoto og synfaringar i dei fleste områda. For kommunen elles er det gjort ei meir overordna kartfesting av potensielle nærturterreng.

For å få meir kunnskap om faktisk bruk av friluftsområde, og særskilt bruken av barn og unge, har det vore gjennomført ei spørjeundersøking om friluftsliv blant alle 10.klassingar i kommunen. Figur 14 (denne sida) viser kva område desse ungdomane brukar, og både som turområde og badeområde.

Rapporten har satt fokus på kva areal som er i bruk og tilgjengeleg som nærturterreng i Fjell, korleis enkel tilrettelegging kan opna for større bruk av denne ressursen og



Figur 13: er henta frå rapporten nærturterreng i Fjell (2014). Viser moglege nærturterreng, og raude sirkelar markerer dei 13 områda som er vektlagt i rapporten

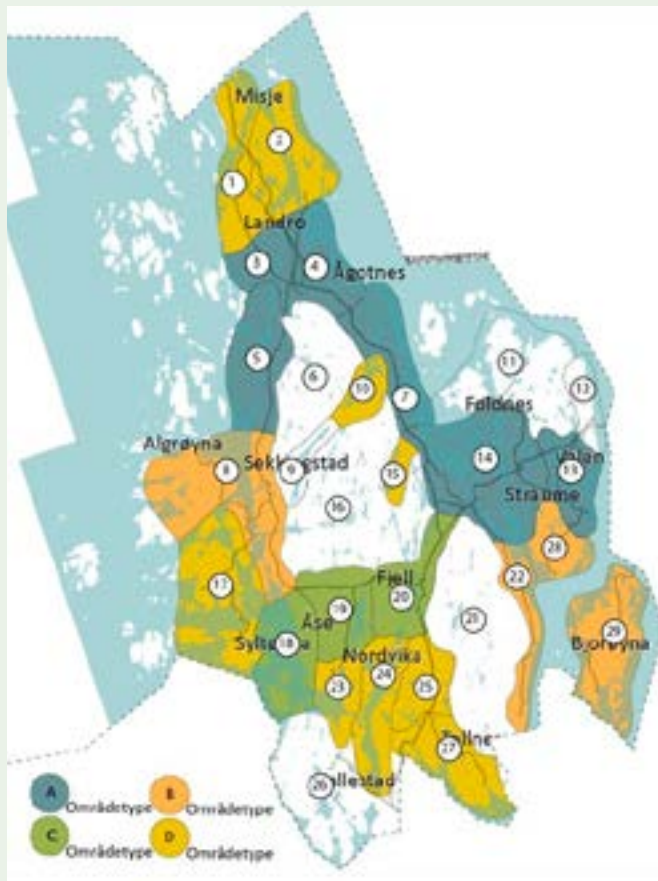
Stad	Kvalitet	UFP-A
Lietanet, Fyllene, Bielefjellet	støtt, sløping, berde	UFP-A1
Fjell festing	støtt, historie	UFP-A1
Strømsparken Strøms	støtt	Regulert turområde
Turveg Foldnesmarka	støtt	Regulert turveg
Storvassvatnet	støtt	UFP-A1
Sigvolden, Skoge	støtt	UFP-A1
Spenstebel	støtt	UFP-A1
Østhaugen, Langøy	støtt	UFP

Figur 14: Resultat frå spørjeundersøking av 10. klassingar i Fjell, nærturterrengrapport i Fjell (2014)

Landskapsanalyse som grunnlag for verdiskaping

I denne samanheng skal landskapet forståast som meir enn naturverdiar, men som ein mangfaldig ressurs for kommunen, både i areal som vert teken i bruk til utvikling og verdiskaping, og som kjelde til kunnskap om natur og kultur og som grunnlag for opplevingar (Rettleiar: Metode for landskapsanalyse i kommuneplan)

Landskapsanalysen 2014



Figur 15: Viser ulike områdetypar definert i landskapsanalysen (2014)

betydinga av å ikkje bygga att tilkomsten til områda. Av større bustadområde er det søre Bildøyna, Straume, Bratt- holmen og søre Bjorøyna som skil seg ut med dårlegast tilgang til samanhengande nærturterreng (jf. fig 13, denne sida). Dette betyr ikkje at områda manglar kvalitetar som legg til rette for t.d. bading og turgåing. Rapporten peikar derimot på at gangveggar og grønne korridorar fram til nærturterreng vil vera viktig i desse områda, for å bøta på avstanden og barrierar som t.d. kryssing av Rv 555.

4.6.6 Landskapsanalyse

Ein landskapsanalyse er eit strategisk verkemiddel for å synleggjera lokalt særpreg og verdiar, utviklingspotensiale og potensielle areal- og landskapskonflikter. Samstundes medverkar landskapsanalysen til kunnskapsbaserte vurderingar og diskusjonar i planprosessen (jf. rettleiar: Metode for landskapsanalyse i kommuneplan). Landskapsomgrepet omfattar heile spekteret, frå område med lite synleg menneskepåverknad til storbyen.

Analyse av landskapskarakter knytt til avgrensa område opnar for å kunna skildra og formidla ressursane i eit område. Ein slik analyse kan peika på korleis folk har levd og utnytta landskapet gjennom tidene, og korleis dette har vore med på å forma vår tids landskapsuttrykk. Arealbruken må ta utgangspunkt i kva landskap vi ønskjer å føra vidare, som ein del av identiteten til Fjell, og korleis vi ønskjer å gjera dette.

Landskapsanalysen av Fjell kommune og inndelinga av utgreiingsområdet i 29 delområde har gjort det mogleg å klassifisera landskapet i Fjell i fem områdetypar med kvar sine kvalitetar og utviklingspotensiale.

- Områdetype A omfattar større busette område, næringsareal og service.

- Områdetype B omfattar spreidd busetnad, næringsareal og service.
- Områdetype C omfattar landbruk og gardsbusetnad.
- Områdetype D omfattar kulturmiljø og tradisjonelle kulturlandskap, i tillegg til område med friluftsliv, turisme og tilrettelagde natur- og rekreasjonsområde.

4.6.7 Kulturminne og kulturmiljø

Brytningane mellom den eldre og nyare kystkulturen, kan danna grunnlaget for vidareutvikling av eit meir mangfaldig og berekraftig Fjellsamfunn, med tydeleg stadidentitet, grunnlag for opplevingar og trivsel for lokalbefolkning og gjestar, i tillegg til utvikling av eit meir allsidig næringsgrunnlag i kommunen. Gjennom arealdelen til kommuneplanen skal desse ulike interessene sikrast.

Kulturminnelova definerer kulturminne som alle menneskeskapte spor i våre fysiske omgjevnader. Vurdering av kultur- og naturressursar må skje tidleg i fysiske planar og endringsprosessar for at dei ikkje skal gå tapt. På dette området er kommunen sårbare, då vi per dags dato ikkje har nokon kulturminneplan. Ei oppdatert oversikt over kulturminne vil medverka til betre og føreseielege prosessar for innbyggjarar, planleggjarar og utbyggjarar.

Fjell kommune starta arbeidet med plan for kulturminne i desember 2013. Planprosessen er to-delt, og første fase er avgrensa til areal og objekt som tidlegare er kartlagt som særskilte viktige kulturmiljø (1989). Då vart det registrert

3 sjøbruksmiljø med særst høg verdi, 42 område med høg verdi og 26 område med lågare verdi. Mange av desse områda er borte, eller står i fare for å forfalla når eigar ikkje lenger er tent med å halde dei ved like. I mange tilfelle er ikkje bygningen/anlegga lenger eigna til rasjonell drift. Det finst også døme på at bygningar er blitt bygd, erstatta med nybygg eller ulovleg riven.

SEFRAK-registeret omfattar registrerte kulturminne som er eldre enn 1940, og 2281 slike bygningar er kartfesta

og tilgjengelege i kartinnsynsløysinga til kommunen. Registreringa er ikkje komplett, men omfattar om lag 95% av alle bygningane i kommunen frå før 1940. Omlag 50 % av dei registrerte SEFRAK-bygningane ligg nærmare sjøen enn 100 meter.

I hovudrulleringa av arealdelen i 2007 vart sjø- og land-areala i kommunen integrert i ein felles plan. Det er registrert mange marine kulturminne, og dei eldre enn 100 år er automatisk freda etter lov om kulturminne. På land



Rekonstruksjon av Høybøen

er kulturminne eldre enn 1537 automatisk freda, og vert definert som fornminne. Det finst mykje god dokumentasjon på kulturhistoria, der særskilt Vindenesområdet skil seg ut som eit unikt kulturhistorisk tyngdepunkt. Sistnemnde, med intakte og godt dokumenterte busettingsspor, som gjev oss eit eineståande innblikk i korleis dei levde, kva dei levde av og ikkje minst korleis dei tilpassa seg kystlandskapet.

Gjerde kulturminnegard og Fjell festning er to døme på område der kommunen saman med lag og organisasjonar har utvikla og brukar lokalhistorie og kulturhistorie for å skapa møteplassar og kunnskapsformidling.

Gjerdet kulturminnegard er eit restaurert gardsbruk som skal fungera som eit ressurscenter for lokal mat og kunst- og handverkstradisjonar, i regi av aktørane i samvirket Dei på Gjerdet SA. Dei gamle stovene er innreia med tidsrett interiør, og i kjellaren kan det bli plass til ein gardsbutikk. Fjell turlag har teke i bruk uthuset på tunet som base for si dugnadsgruppe, som arbeider med tilrettelegging og merking av turstiane i Fjell kommune. Ønshjet er å utvikla Gjerdet kulturminnegard til eit senter for kunst og handverk, og etterkvart også eit senter for bygningsvern.



Festningsområdet (Fjell festning) er eit stort område med fleire ulike grunneigarar og aktørar involvert. Sotra og Øygarden Forsvarsforening (SØF) fekk i 2005 reist eit vernebygg (Kanontårnet) over kanonbrønne, som no fungerer som kafé, seminarlokale og museum. I 2007 gjekk SØF og kommunen saman om å etablera Stiftinga Fjell Festning, ei uavhengig stifting som eig museet. I 2008 blei Fjell festning del av Museum Vest, som har ansvar for krigs- og okkupasjonshistoria i Hordaland fylke. Saman med Stiftinga Fjell Festning, skal Museum Vest forvalta, bevare og utvikla festningsverket til ein levande arena for kulturliv, folkeliv og næringsliv. Festningsområdet er del av eitt av dei mest brukte friluftsområda i Fjell kommune i dag, Fjellparken, og det ligg eit enormt utviklingspotensiale i skjeringspunktet mellom kulturhistorisk formidling og rekreasjon.



4.7 Teknisk infrastruktur

4.7.1 Buffersoner avløp

Kommunen har dei seinaste åra vedteke store investeringar for å bygga nye reinseanlegg (Møvik, Ågotnes og Våge). Desse vedtaka er gjort med bakgrunn i Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011. Talet på utsløppseiningar ligg til grunn for nye reinseanlegg. Dette har ført til at sikringsoner som skal sikra at framtidig bygging ikkje utløyser nye krav til reinsing, er innarbeidd i arealdelen. Bygging av eitt hus i ei av sikringssonene kan bety at to ulike avlaupsreinsområde, vert kopla saman. Dette vil føra til nye krav til reinsing og store omkostningar knytt til avløpsnett og -anlegg.

Figur 16 (denne sida) viser dei avmerkte sonene der bygging av nye tiltak som krev utsløppsløyve ikkje er tillate.

4.7.2 Vatn og avløp

Kørelen, som ei sentral framtidig drikkevasskjelde i kommunen, er ikkje klausulert. For å leggja til rette for gjennomføring av tiltaka i Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup bør Kørelen, Fjæreide og Bildevatnet få eit særskilt fokus ved framtidige arealdisponeringar. Det er ønskeleg å hindra ei utvikling i nedbørsfeltet som aukar den generelle forureiningsbelastninga.

Eit spreidd utbyggingsmønster gjev generelt større utfordringar knytt til heilskaplege løysingar for vatn og avlaup. Situasjonen i enkelte delar av kommunen er kritisk med tanke på enkeltutsløpp av avløp.



Figur 16: Sikringssoner avløp (buffersoner)



Illustrasjon av visjon og målstruktur i KDP Energi, miljø og klima

4.8 Klimatilpassing

Ekstremnedbør, høgare havnivå og sterk vind er viktige tema, då sannsynet for fleire alvorlege hendingar som følgje av klimaendringar er stor.

Utslepp av klimagassar og auka konsentrasjon av desse i atmosfæren vil ha direkte innverknad på temperatur, nedbør, vind og havnivå. Vi ser endringar allereie i dag, og forskning viser at klimaet vil endra seg meir dei neste 100 åra. FN sitt klimapanel stadfestar at med dagens utvikling av utslepp vil temperaturen på jorda auka. Sjølv om globale utslepp av klimagassar vert sterkt redusert, vil vi oppleva klimaendringar.

Hovudmålet i Kommunedelplan (KDP) for Energi, miljø og klima (2009-2012) er at Fjell kommune skal ha redusert klimautsleppa med 30% av 1991-utsleppet. I 1991 var det gjennomsnittlege klimagassutsleppet 3,94 tonn CO₂ ekvivalent per innbyggjar. KDP for energi, miljø og klima 2009-2012 er i liten grad følgt opp, og det finns difor ikkje tal på kor langt unna kommunen er frå å nå måla om redusert klimautslepp. Klimatilpassing er likevel viktig for berekraftig arealplanlegging, og KDP for energi, miljø og klima viser til følgjande tiltak som skal innarbeidast i arealdelen:

- Bustadprosjekt større enn 10 bustader og bygg større enn 500 m² brutto, skal byggast med alternative energiløysingar. Dette kravet vert innarbeidd i kommuneplanen sine retningslinjer.
- Setta av naudsynt areal til bygging av samanhengande gang- og sykkelveggar i detaljplanlegginga av vegnettet i kommunen.
- Innarbeida konsekvensane av klimaendringar som fokusområde i samband med framtidige rulleringar av kommuneplanen sin arealdel (t.d. havnivå, vind, temperaturauke, nedbør, biologisk mangfald osv.). Vurdera mogleghetene for å gjera klimaanalyser interkommunalt/regionalt.

KystROS

Kommunane i Region Vest, Fjell, Askøy, Sund og Øygarden, har samarbeidd om felles overordna ROS-analyse (KystROS 2014). Gjennom dette arbeidet har alle kommunestyra vedteke felles akseptkriteria for utarbeiding av ROS-analyser.

KystROS-kommunane har ein natur som gjer at vi er lite sårbare for hendingar knytt til fjellområde, som skred, snøskred og flaum. Vi er derimot meir utsett for hendingar knytt til kyst og hav som vind og stormflo.

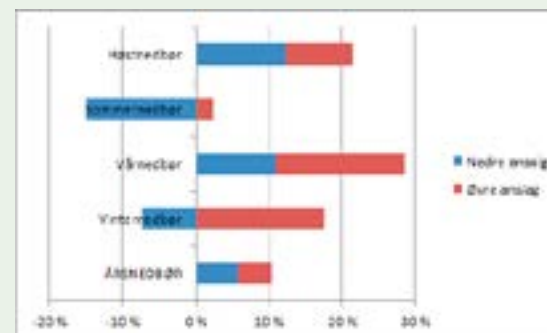
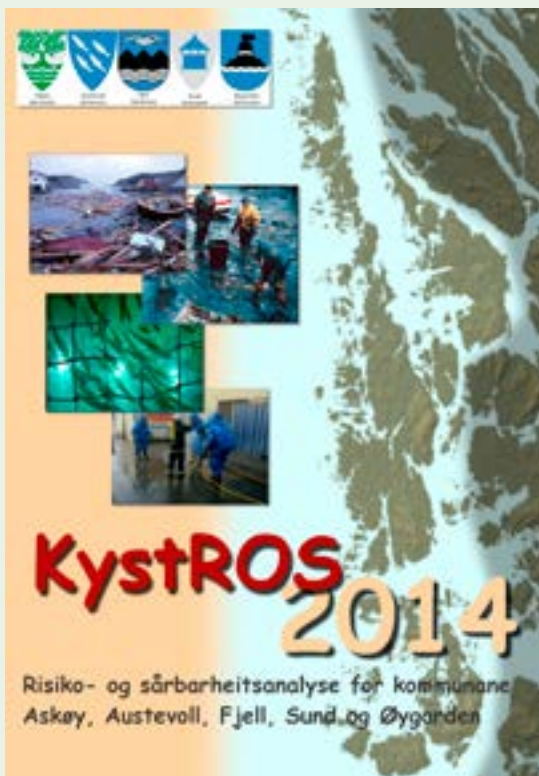
4.8.1 Overvatn

Som del av eit prosjektet om arealplanlegging og beredskap for framtida, utarbeidd Vestlandsforskning eit notat med klimaframskrivingar for Fjell kommune. (Vestlandsforskningsrapport nr. 10/2014.) I figur 17 og 18 (denne sida) viser at vi kan venta at årsnedbøren aukar med 5-10 prosent, og at det blir store årstidsvariasjonar. Det er like sannsynleg at nedbøren om sommaren og om vinteren vil auka som at han vil minka. Vår- og haustnedbøren er venta å auka, truleg med mellom 10 og 30 prosent. Tal på dagar med ekstremnedbør er venta å auka, særskilt om våren og hausten.

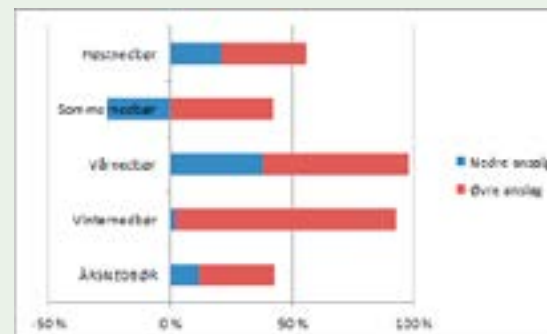
Ein praktisk konsekvens av denne innsikta er at tiltak for klimatilpassing (overvatn) må kunna tola dei høgaste framskrivingane på 98 fleire dagar med ekstremnedbør. Vi har difor ikkje eit val mellom å gjennomføra tiltak ut i frå den øvre, nedre eller eit gjennomsnitt av framskrivingane.

Notatet frå Vestlandsforskning viser følgjande framskrivingar av nedbør i 2050, samanlikna med normalperioden 1961-1990 (jf. figur 18, denne sida):

- Ekstremnedbøren er generelt venta å auka, men med store variasjonar mellom nedre og øvre anslag og



Figur 17: framskrivingar av normalnedbør i 2050



Figur 18: framskrivingar av ekstremnedbør i 2050

mellom årstider.

- På årsbasis er det venta at tal på dagar med ekstremnedbør vil auka med +11% til +43%.
- Om sommaren er det like sannsynleg med ein reduksjon i tal på dagar med ekstremnedbør (+26%) som ein auke (+42%).
- For resten av året, vinter, vår og haust, er det venta ein auke. Det nedre anslaget for dette er høvesvis +2%, +38% og +21%. Det like sannsynlige øvre anslaget er +91%, +98% og +56%.

4.9 Fjell i regionen

Fjell, Bergen og dei nærmaste nabokommunane er ein felles arbeids- og bustadmarknad. Folk flest er ikkje så opptekne av kva kommunen heiter, men ser på reisetid til arbeidsplassen, bukostnader og velferdstilbodet når dei skal velja kvar dei skal bu og arbeida. I det regionale samspelet er det viktig at lokalsentra utviklar særreigne kvalitetar som støttar opp om ei felles utvikling i regionen. Straume som regionsenter tener eit stort omland, og innbyggjarar frå Sund, Øygarden, Askøy og Bergen Vest nyttar seg av teneste- og servicetilboda her. Sund kommune har fokus på å styrka Skogsskiftet som senter i Sund, noko som er positivt for innbyggjarane sør i Fjell. Det vil vera dårleg samfunnsøkonomi om Fjell bygger opp konkurrerende tenester som svekkar Skogsskiftet som sentrum. Fjell kommune bør disponera sine areal i sør, slik at Skogsskiftet vert styrka i tråd med Sund kommune sine planar.

Fjell kommune samarbeider med nabokommunane om følgjande tema:

- Planar for næringsutvikling
- Kommunesamanslåing
- Vatn, avløp og renovasjon
- Drikkevattnet Kørelen
- Styrka kommunesenteret Skogsskiftet
- Vegprosjekta Rv 555 (Bergen), Fv 555 (Sund) og Fv 561 og (Øygarden)
- Beredskap
- Tilsyn i byggesak
- Byregionprogrammet, fase2



DEL 3

5. Føringer i arealdelen 2015-2026

Dette kapittelet viser intensjonane og ambisjonane i planen, og er bygd opp kring hovudtema for rulleringa. Kapittelet skal svara på mål og arealstrategiar i planen. Dei tre hovudtema, bustad, kystkultur og næring, er gjensidig avhengige av kvarandre, og vil derfor til tider overlappa kvarandre.

5.1 Medverknad i reguleringsplanar

I planprosessen har medverknad, også på reguleringsplannivå, vore eit politisk drøftingstema. Minstekravet til medverknad etter plan- og bygningslova er varsling om oppstart, offentlig høyring av planframlegg og kunngjering av vedteken plan. Dette kan vera tilstrekkeleg i dei tilfella planen i liten grad fører med seg endringar og konsekvensar for omgjevnadane.

Det fins fleire måtar medverknadsprosessen kan utvidast på:

- Informasjons-/folkemøte (så tidleg som mogleg i planprosessen).
- Open dag (ettermiddag) i planområdet.
- Oppsøka naboar ved å gå frå dør til dør.
- Kontortid i planområdet eller i butikk/bibliotek i nærleiken.
- Teneste for spørsmål og svar (chatting) på heimesida til tiltakshavar/konsulent.
- Gjera rapportar og informasjon tilgjengelege på heimesida til tiltakshavar/konsulent.
- Bruk av sosiale media.
- Eigne møter med velforeningar, interesseorganisasjonar osv.

Opplegget for medverknad skal avklarast med kommunen i oppstartsmøtet.

Les meir om medverknad i rettleiaren Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven:

<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/reguleringsplan-veileder/id613879/>

Og rettleiar for medverknad i planlegging:

<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/H-2302-B-Med-virkning-i-planlegging/id764244/>

5.2 Utbyggingstakt og tid for gjennomføring

Arealdelen legg opp til store arealreservar, og fortetting i eksisterande byggeområde og ferdigstilling av påbegynte felt, er avgjerande for å utnytta dei ressursane som er lagt ned i utviklinga av sosial- og teknisk infrastruktur. Derfor er det viktig å følgja opp krav til tid for gjennomføring for nye byggeområde, slik at potensialet i eksisterande byggeområde vert utnytta. Nokre gonger kan det også vera aktuelt med transformasjon av etablerte byggeområde, før ubygde område vert utvikla.

For nokre byggeområde er det særleg viktig å setta krav til tid for gjennomføring:

- Bustadområda på Spjeld og Sekkingstad (H810_5 og 42) vil potensielt kunna ha ei stor utbygging av nye bustadeiningar, og vert difor utsett til etter at ny Rv 555 (Sotrasambandet) er etablert.
- Bustadområdet på Spjeld vert i tillegg utsett til slutten av planperioden.
- Dei større bustadområda på Ebbesvika skal ikkje kunna realiserast før det det er bygd ny veg frå Straume til Ebbesvika. Desse områda kan potensielt utløysa mange bustadeiningar, og bør ikkje realiserast før ny Rv 555 (Sotrasambandet) er etablert.



- Nytt areal knytt til Tellnes næringspark bør ikkje utviklast før potensialet i eksisterande byggeformål er utnytta.
- Byggeområde som vert påverka av reguleringsplanar for fylkesvegane 555 og 561, bør venta til detaljane for vegutbygginga er vedteken.

Område som ikkje har særskilde krav til tid for gjennomføring, bør vurderast før oppstart av reguleringsplanar når det er snakk om større utbyggingsområde. Det vil ikkje vera hensiktsmessig å leggja opp til ei utbygging som vil kunna påverka presset på hovudvegnettet ytterlegare.

5.3 Vurdering av reguleringsplanar eldre enn 10 år

Ei endring av plan- og bygningslova frå 1. januar 2015 opphevar fem års gjennomføringsfrist på reguleringsplanar. Samstundes vert det innført ein ny praksis for vurdering av om planar eldre enn 10 år framleis er i tråd med krava som vert stilt til nye planar som vert utarbeidd. Reguleringsplanar skal vera oppdaterte, både planfagleg og for å ivareta private og offentlege interesser som vert påverka av utbygginga. Det er søkjar som må sørgja for å leggja fram vurderingsgrunnlag til kommunen.

Døme på tema som skal vurderast ved søknader om utbygging i område med planar eldre enn 10 år:

- Endringar av stadeigne forhold.
- Arealpolitiske føringar som t.d. samordna areal- og transport planlegging, forvaltning av strandsona, barn og unges interesser, klima- og energiplanlegging osv.
- Føringar i arealdelen til kommuneplanen eller tema- og samfunnsplanar.
- Infrastruktur.
- Natur og kulturmiljø.
- Tryggleik og beredskap (ROS).
- Om planen har eit forsvarleg planfagleg kvalitetsnivå.

Dersom kommunen vurderer planen som utdatert, må det utarbeidast nytt plangrunnlag før det kan gjennomførast tiltak.

Kravet om vurdering og dokumentasjon vert ikkje utløyst for mindre tiltak, tiltak som er komplettering, utfyllande bygningar i allereie bygde område og i område der utbygginga allereie har starta opp.

5.4 Offentleg og heilskapleg planlegging

5.4.1 Byggeområde som går ut av planen

Arealdelen til kommuneplanen er ein overordna plan, og denne rulleringa viser ønskt arealbruk fram til 2027. Ved å leggja ut formål til bygging gjev kommunen grunneigar ein moglegheit til å utvikla eit byggeområde, ut i frå dei rammene og føringane som arealdelen set. Som følgje av endringar i samfunnsutviklinga og arealbruk elles i kommunen kan seinare rulleringar føra til at enkelte byggeområde vert tekne ut, til fordel for andre. Det kan også koma fram ny informasjon som tilseier at bygging i nokre område ikkje er i samsvar med den utviklinga kommunen ønskjer.

I denne rulleringa er det teke ut eit stort område på Kolltveit, då føresetnadane for å bygga her har endra seg. Dette gjeld i hovudsak konsekvensar av ny Rv 555, som støy og forureining ved tunnellingsslag. Fleire mindre område som er blitt restareal etter gjennomført regulering, er også tekne ut av arealdelen.

5.4.2 Krav til overordna plan

Heilskapleg planlegging skal sikra at eit område vert vurdert og sett i samanheng med samfunnsutviklinga i kommunen. Dette er særleg viktig for å kunna ha kapasitet innan teknisk og sosial infrastruktur. Ein overordna planprosess inneber ei samla vurdering av utnyttingspotensialet og verdiar i eit område.

Denne rulleringa peikar ut tre større område i kommunen, der det må gjerast særlege vurderingar for å finna den rette utviklinga for framtidens innbyggjarar i Fjell. Det er ikkje gjort nye arealdisponeringar i desse delane av kommunen som følgje av rulleringa, då arealbruken vert tema i ein framtidig overordna plan.

[Fjell gard - krav om områdereguleringssone \(Gjennomføringssone H810 63\):](#)

Målet med områdereguleringa er å sikra ei heilskapleg utvikling av eit historisk viktig sentrum, som har utfordringar og moglegheiter for vidareutvikling. Viktige omsyn i planarbeidet:

- Ta vare på dei historiske elementa ved staden, både bygningar og kulturlandskap.
- Hovudvegen til Sund går i dag gjennom området. Utviklinga av Fjell gard må difor venta til ny Fv 555 i retning Sund er regulert.
- Utfallet av reguleringa for Fv 555 vil bli førande for fastsetting av den endelege plangrensa.

Plankravet avgrensar moglegheitene for nye tiltak:

- Nye reguleringsplanar kan ikkje starta opp før overordna plan for Lillesotra nord er vedteken.
- Byggeområde som normalt opnar for fortetting kan ikkje byggast ut med nye bustadeiningar eller andre store tiltak.
- Mindre tiltak og tiltak i samsvar med vedtekne reguleringsplanar kan gjennomførast.

[Lillesotra nord - krav om overordna plan, \(Gjennomførings-sone H810 31\):](#)

Lillesotra nord har byggeområde som det vil vera riktig å fortetta i, sett ut i frå samordna areal og transportplanlegging. Samstundes er det fleire viktige omsyn som må takast i planprosessen.

Målet med ein overordna plan for Lillesotra nord:

- Finna heilskaplege og gode løysingar for teknisk infrastruktur, som veg, vatn og avløp.
- Unngå små planar og enkelttiltak som ikkje kan utløysa rekkjefølgjekrav til samanhengande gang- og sykkelveg.
- Mykje av den tilgjengelege strandsona er privatisert, og det er eit behov for å finn ein balanse mellom private og felles løysingar.
- Store delar av kulturlandskapet og markene etter gamle gardsbygg er bygd ned med bustader, og det vil vera viktig å sikra verdiar knytt til kulturlandskap og grønne område.
- Store og samanhengande tur- og friluftsområde i dette området vil vera ein viktig ressurs for heile Lillesotra.
- Utviklinga av Lillesotra nord må styrka opp under Kystbyen, ved at den høge utnyttinga vert kanalisert tett på sentrum, og ikkje spreidd utover.
- Kva funksjonar og arealdisponeringar som vert gjort i randsona til byen vil kunna påverka byutviklinga.
- Vurdera byggeområde frå tidlegare rulleringar.

Plankravet avgrensar moglegheitene for nye tiltak:

- Nye reguleringsplanar kan ikkje starta opp før overordna plan for Lillesotra nord er vedteken.
- Byggeområde som normalt opnar for fortetting kan ikkje byggast ut med nye bustadeiningar eller andre store tiltak.
- Mindre tiltak og tiltak i samsvar med vedtekne reguleringsplanar kan gjennomførast.

Lillesotra har eit stort press på utbygging, og konsekvensen av eit krav om overordna plan kan vera mange dispensasjonssøknader frå plankravet. Ei heilskapleg utvikling vil kunna bidra til trafikktryggleik, teknisk infrastruktur, samanhengande gangstinet og gang- og sykkel-

Landskapsanalysen peikar på følgjande utviklingspotensiale for Fjell

- *Bustad- og nærmiljøet i Fjell skal ha kvalitetar i form av moderne, urbane strukturar knytt opp mot identitetsskapande og opplevingsmessige område, prega av den tradisjonelle kyst- og jordbrukskulturen, der allmenta er sikra tilgang og moglegheit for aktivitet i fritida.*
- *I Fjell kommune skal vi vera varsame med å bygga på knausar og toppar. Ved å trekka busetnaden noko ned i terrenget, og samla busetnaden med meir bruk av tunløysingar, vil utbygginga gli betre inn i landskapet, og kunna ivareta gode felles løysingar for tilkomst til utmark og strandsona.*
- *Eksponerte snaue lyngheier og område med etablert busetnad, i kombinasjon med tradisjonelle næringsverksemdar knytt til landbruk og sjørelatert verksemd, bør ikkje byggast ut utan ein meir detaljert stadanalyse.*
- *I den store samanhengen er det den eldre og nyare kystkulturen, i kombinasjon og samspel med industrimiljøet på Ågotnes, som kan danna grunnlaget for vidareutvikling av eit meir mangfaldig og be- rekraftig Fjellsamfunn, med tydeleg stadidentitet, grunnlag for opplevingar og trivsel for lokalbefolkning og gjestar, i tillegg til utvikling av eit meir allsidig næringsgrunnlag i kommunen.*

vegar, sosiale møteplassar og tilkomst til sjø og turområde. Ei tilfeldig utbygging gjennom dispensasjonar kan derimot bygga ned nærmiljøkvalitetar.

Solsvik utmark og Vindeneskvarven - krav om overordna plan. (Gjennomføringssone H810 32):

Solsvik utmark og Vindeneskvarven er i dag brukt som beite- og friluftsområde. På Vindeneskvarven finst det kulturmiljø med stor tidsdjupne av høg nasjonal kulturminneverdi. (Sjå meir om kulturminne [kap. 5.8.6](#), under omsynssone kulturmiljø.) Med bakgrunn i både kultur- og naturverdiar har området eit potensiale som opplevings- og rekreasjonsområde. Området har i fleire rulleringar vore drøfta og vurdert som eit framtidig næringsområde.

Utfordringar:

- Ei stykkevis utbygging av området kan hindra potensialet som ligg der for at eit større nasjonalt nærings tiltak kan etablerast i Fjell. Det er difor satt krav om ei behovsanalyse for næring før arbeidet med overordna plan kan starta opp.
- Fjell kommune samarbeider med Sund, Øygarden og Askøy om ein felles næringsarealplan, for å visa ønskt næringsutvikling og eit samla regionalt behov i dei fire kommunane. Eventuell bruk av området til næring må ikkje øydelegga potensialet for næringsetablering i Region Vest.
- Terreng, tilkomst, fjernverknad, natur-, kultur- og bustadmiljø.
- Ressursane som ligg i området må vektast opp mot samfunnsnyttan av eit framtidig utviklingsprosjekt.

5.4.3 Rekkjefølgjekrav

Trygg skuleveg og gang- og sykkelveg/fortau fram til daglege gjeremål er eit grep i denne rulleringa for å skapa gode bu- oppvekstmiljø.

Ved gjennomføring av reguleringsplanar er det stilt rekkjefølgjekrav om at:

- Bustadområde skal ha samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til skule.
- Alle byggeområde skal vurdere interne snarvegar og ha samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
- Bustadområde med dårlege anlegg for vatn og avløp har krav om offentlege godkjente løysingar.

Rekkjefølgjekravet knytt til trygg skuleveg og vatn og avløp er krevjande for nokre av bustadområda i planen. Konsekvensen av desse krava kan vera at utbyggingsområde må venta til finansiering av teknisk infrastruktur er klar.

5.4.4 Differensiert utbyggingsstruktur i Fjell - soneinndeling

Kommunen er delt inn i tre soner for å visa ønskt utbyggingsstruktur gjennom føringar for utnytting, krav til parkering og uteopphaldsareal og bustadtype i ulike delar av kommunen.

- Sone 1: Sentrale delar av Lillesotra og Bildøyna.
- Sone 2: Områda som har kort avstand til eit godt busstilbod og service- og tenestetilbod.
- Sone 3: Er lagt til dei mindre sentrale områda i kommunen, med lågare frekvens på busstilbod og større avstand til service- og tenestetilbod.

Sjå meir om soneinndelinga i kap. [5.5.4](#), [5.6.2](#) og [5.6.3](#).



Figur 19: Soneinndeling

5.5 Kvalitetar ved fortetting og bygging

Fjell skal vera ein attraktiv bustadkommune som legg til rette for gode lokalsamfunn og bustadmiljø for alle, både barn, vaksne og eldre. Dette inneber at:

- Nærmiljø skal utviklast med bustader, arbeidsplassar, tenetestetilbod og møteplassar, med gode forbindelsar mellom desse.
- Grøne korridorar/areal, tilgang til leike- og aktivitetsareal og rekreasjonsareal på land og ved sjø skal etablerast og brukast som kvalitetar for nærmiljøa.
- Kulturminne og kystkultur skal brukast som ein kvalitet for å styrka identiteten i nærmiljøet.
- For å skapa gode bu- og levekår er det avgjerande å avgrense støy og forureiningskjelder.
- Det er eit mål at flest mogleg bustader i kommunen skal ligga innanfor gangsavstand til viktige funksjonar som kollektivhaldeplass, daglegvarebutikk, nærturterreng og sosial møteplass. Gangavstand i planen er definert som 500 m. I vurderinga av gangavstand vil det opnast for mindre avvik av 500 m, t.d. ved bruk av snarvegar eller dersom det ligg andre skjønsmessige vurderingar til grunn. (sjå fig.11, som viser prioritert kollektivtrasé.)

For å skapa gode lokalsamfunn er kommunen avhengig av eit lokalt engasjement, og kvalitetane må utviklast i samarbeid mellom utbyggarar, velforeiningar og kommunen.

5.5.1 Møteplassar og uteområde (leike- og uteopphaldsareal)

For å finna best eigna areal til opphald og leik er det viktig at desse areala vert lokalisert tidleg i planprosessen. Arealane må etablerast mest mogleg samanhengande, og ha ei form som gjer dei eigna til aktiviteten dei er meint for.

Gode og store nok leike- og uteopphaldsareal er viktige

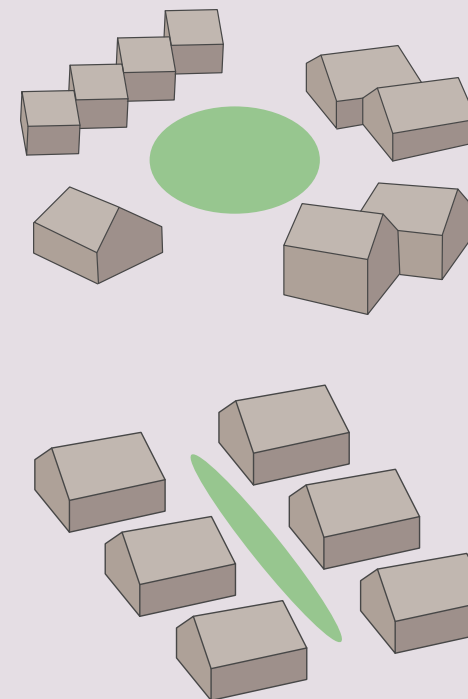
bukvalitetar for alle aldersgrupper, ikkje minst barn. Desse areala skal oppfordra og innby til fysisk aktivitet, fungera som sosiale møteplasser og vera ein stad for læring og utvikling. Leike- og uteopphaldsareal og grønne område utgjer saman ein kvalitet, ved at dei sikrar luft og lys mellom bygg, noko som også gjer dei viktig for innandørs kvalitetar for bustader, skular, arbeidsplassar osv.

Leikeareal:

- For at leikeareala skal vera utfordrande for barn i ulike aldersgrupper, er det viktig at områda har universell tilkomst, og at delar av områda er relativt flate for dei minste barna og deira foreldre.
- Leikeareal skal kunna nyttast som aktivitetsområde for dei større barna. Naturlege bakkar (akebakkar), tre, annan vegetasjon, knausar og berg må difor takast vare på og utnyttast som kvalitetar.
- Leikeareal skal ikkje vera restareal som ikkje eignar seg til bygging. Difor er det viktig at leikeareal vert lokalisert tidlegast i planprosessen, slik at areala er best eigna til aktivitet og opphald.

Uteopphaldsareal:

- Uteopphaldsareal bør opparbeidast til fleirbruk slik at flest mogleg kan nytta dei, også gjennom alle årstider. Arealane må planleggast og utviklast i samanheng med naturleg vegetasjon, terrengformasjonar og vassdrag.
- Dei små markene som ligg att etter tidlegare småbruk kan nyttast som ein nærmiljøkvalitet, anten som grønne område for aktivitet og leik, eller parsellhagar.



Figur 20: Øvst i figuren er dei grønne areala ivareteke som ein felles kvalitet, og kan ha ein samlande funksjon. Plassering av bustadane nedanfor gjer det vanskelegare å oppnå kvalitetar som grønne område med gode solforhold, lys og luft mellom bygga.



Figur 21: Viser korleis variasjon i terreng vert ein kvalitet som stimulerer til leik, i motsetning til planerte område, med uheldige og potensielt farlige skjeringar.

Dokumentasjon på gode leike- og uteopphaldsareal:

Høgde på bygg, avstand mellom bygg og materialbruk er alle faktorar som saman eller kvar for seg, både kan redusera og styrka kvaliteten på uteområde. I byggesaker og reguleringsplanar skal det derfor argumenterast for plassering av bygg og anlegg, opp mot kvalitetande på leike- og uteopphaldsareala ut i frå desse kriteria:

- Luft og lys.
- Vind.
- Nye byggeområde bør som hovudregel plasserast på stader som er skjerma mot hovudretningane (høgdevindar) og daltrekk (kaldluftsavløp).
- Utnytta variasjon i terreng og identiteten til staden
- Utnytta vegetasjon (lyng, buskar, tre osv.).
- Bygga skal plasserast slik at dei skjermar for vind og nedbør, og skapar felles uterom som innbyr til bruk for bebuarar i alle livsfasar.

Leike- og uteopphaldsareal og grøne område utgjer også ein kvalitet ved at dei sikrar luft og lys mellom bygg, noko som også gjer dei viktig for innandørs kvalitetar for bustader, skular, arbeidsplassar osv.



Figur 22: Skissa viser korleis kvalitetar som naturleg vegetasjon og terreng vert nytta som ein kvalitet i aktivitets- og leikeareala.



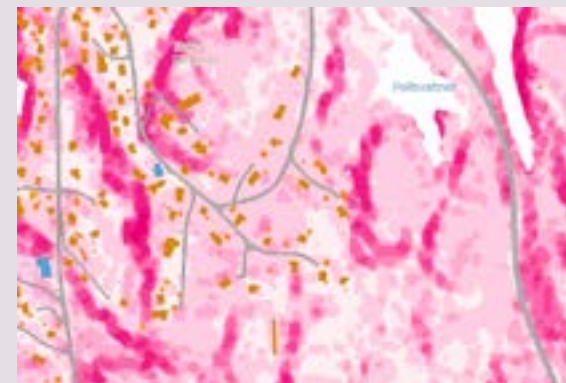
Dyrking i parselhage, foto: Bærekraftige liv på Landås.



Godt døme på terrengtilpassing og bruk av opphavlege natur-element som kvalitet i eit bustadområde.



Parselhage, foto: Bærekraftige liv på Landås.



Figur 23: Utsnitt frå hellingskart henta frå fjell kommune si kartinnsynsløysing.

5.5.2 Terreng og landskap:

Fleire byggeområde i Fjell ligg i eit sårbart landskap, med bratt og kupert terreng. Det er derfor svært viktig at utbygginga legg vekt på god tilpassing til terreng og landskap:

- Hellingskartet i kommunen skal brukast som eit hjelpemiddel for å sjå variasjonar i terrenget.
- Gode løysingar krev planlegging av bygg og anlegg i terrenget. Slik kan bruk av store skjeringar, fyllingar eller store murar unngåast.
- Nye vegar skal leggjast slik at dei følgjer form og topografi i landskapet.
- Ved planlegging av byggeområde skal det dokumentarast korleis prosjektet tilfredsstillir krav til terrengtilpassing, fjernverknad og byggeskikk, t.d. med registreringskart, foto, teikningar og/eller modellar som framstiller eksisterande og ny situasjon.
- Konsekvensane av utbygginga skal i reguleringsplanar visast gjennom gode illustrasjonar, der konsekvensar for terreng og landskap kjem tydeleg fram.
- For større byggjeprojekt eller viktige bygg kan kommunen krevja at det vert lagt fram alternative løysingar.

5.5.3 Estetikk

Estetikk er eit vanskeleg tema det bør jobbast aktivt med, både i plan- og byggesak. Kva som er god estetisk form og uttrykk vert opplevd ulikt. Tradisjonell byggeskikk er ein vanskeleg definisjon, fordi bygningane i Fjell har følgd den byggtknisk utviklinga, og innbyggjarane har andre krav til bustaden sin i dag enn for 50 år sidan. Estetikk er likevel viktig for at vi skal trivast både innomhus og utandørs i Fjell.

Retningslinjer for estetikk i Fjell:

- Tiltak skal utformast og plasserast på tomte med klar omtanke for den eksisterande utbyggingsstrukturen på staden (måten det er bygd på). Dei estetiske kvalitetane

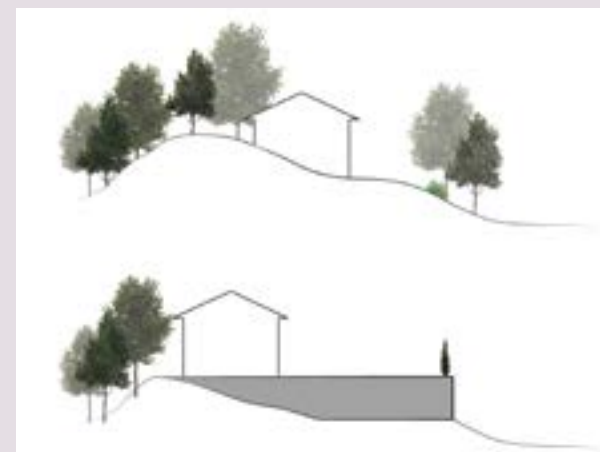
på staden kan på denne måten verta tekne vare på eller forbetra. Vurderingane skal gjerast ut i frå volum, dimensjonar, proporsjonar/hovudform, takform, materialbruk, detaljar, fargebruk, uteareal osv. Tilpassing kan vera tydeleg slektskap eller nyskapande kontrast.

- Bustadhus, garasje, naust, boder, industribygg osv. skal tilpassast omgjevnadene, og ha god arkitektonisk kvalitet.
- Viktige einskildbygg/signalbygg (skule, forsamlingslokale, idrettshallar osv.) skal ha ei utforming med god arkitektonisk kvalitet. Slike byggverk skal i hovudsak avspegla bygningsteknologien og det arkitektoniske uttrykket vi har i dag.
- Store anlegg (master, kaianlegg osv.) som vert godt synlege bør utformast som ein god kontrast til landskapet, med minst mogleg inngrep i terrenget.
- Mindre synlege anlegg bør gli mest mogleg inn i terrenget. Terrenginngrep som følgje av store anlegg skal etterbehandlast med vegetasjon og materialar, for å få naturleg tilknytning til eksisterande vegetasjon og terreng.
- Tiltak i verna og verneverdige miljø må ta særleg omsyn til tradisjonell byggeskikk når det gjeld form, farge- og materialbruk og behandling av terreng.

5.5.4 Parkering

Gjeldande parkeringsvedtekt (1989) vert oppheva saman med vedtak om godkjent arealdel 2015-2026. Parkeringskrav er no fastsett som føresegner til arealdelen, og inneheld ein parkeringstabell som viser minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel i byggeområde. Parkeringskrav for bil og sykkel er knytt til soneinndelinga (sone1-3 i fig. 19).

Kommunedelplanane for Straume, Ågotnes og Bildøyna/Sotra kystby har eigne føresegner knytt til parkering. I til-



Figur 24: Døme på god (øvt) og dårlig terrengtilpassing.



Figur 25: Døme på uheldig høg skjering, som kan føra til steinsprang og dårlige lysforhold inne og ute.

legg har vedtekne reguleringsplanar vanlegvis eigne krav til parkering.

Sykkelparkering:

Eigne krav til sykkelparkering er nytt i arealdelen til kommuneplanen. Sykkelparkering bør utformast med:

- Skjerming for nedbør og vind.
- Moglegheit for å låsa fast sykklar og sykkelvogner.
- Tilrettelegging for lading av elsyklar ved behov.
- Garderobetilbod for bygg med meir enn 20 tilsette.

Sykkelparkering i tilknytning til kollektivhaldeplassar kan utformast etter kor sentralt busshaldeplassen ligg. Sykkelparkering i tilknytning til sentrale haldeplassar og haldeplassar som har mange brukarar, bør vera overbygde/skjerma plassar, tilrettelagt, med lading for el-syklar.

Bilparkering:

Parkeringsareal skal opparbeidast med kvalitet, med omsyn til bruk og utforming:

- Store parkeringsareal skal brytast opp med grøne område.
- Overflateparkering bør unngåast så langt som råd. Parkeringsareal bør overbyggast eller leggjast til garasjeanlegg.

5.5.5 Støy

Krav til akseptabelt støynivå er ulikt avhengig av type støy. Tilfredstillande støynivå for vegtrafikk er per i dag 55 dB, medan tilfredsstillande støynivå frå flytrafikk er 52 dB. Desse krava kan endra seg, og føresegnene sikrar at gjeldande støyforskrift skal leggjast til grunn for all utbygging i kommunen.

Tett på sentrumsområda, særleg der det er gang-

avstand til nærmaste kollektivknutepunkt, er det aktuelt med høg arealutnytting av omsyn til samordna areal- og transportplanlegging. Sone 1 og 2 i kommunen kan derfor vera døme på område som kan avvika frå grenseverdiene i gul støyzone. (Sjå kart over soneinndelinga i [fig. 19.](#))

Gjeldande støyforskrift pr. 2015: miljodirektoratet.no

Støyvarselkart for fylkesveggar i Fjell: vegvesen.no

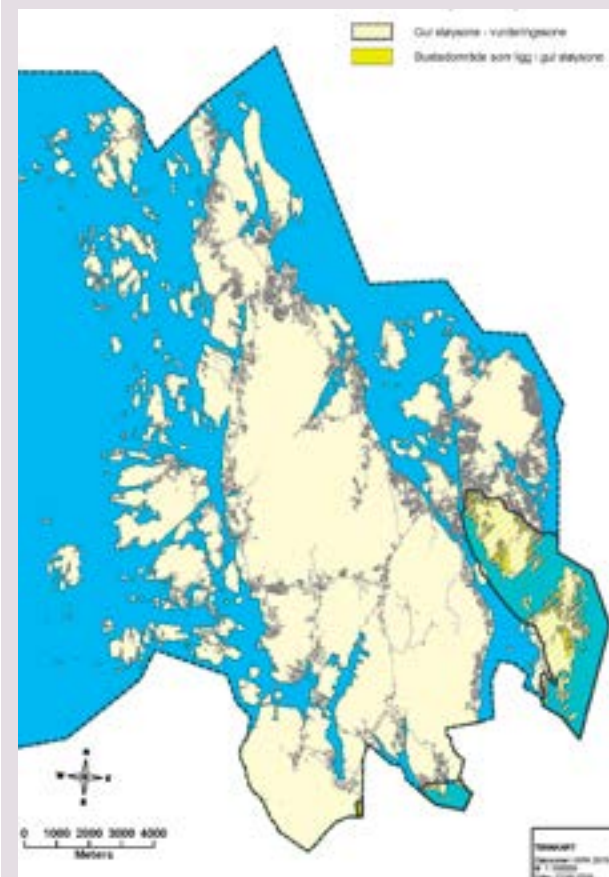
Flystøy

Faresone for flystøy (flystøysone) i arealdelen dekker store delar av Bjørøyna og særlege delar av Litlesotra. Flystøysonereberekningar for 2012-2022 er lagt til grunn for flystøysona. For nye planar og ikkje godkjente byggesøknader skal støygrensa i gjeldande støyforskrifter leggjast til grunn.

Gul flystøysone er ei vurderingssone, og avbøtande tiltak og dokumentasjon på støynivå er krav i desse områda. Det er svært vanskeleg å finna avbøtande tiltak som reduserer flystøy. Konsekvensen kan då vera at det ikkje vert gjeve løyve til bygging av bygningar til støyfølsam bruk. Utnytting av terrengformasjonar vil kunna medføra til lokale variasjonar i støynivået.

5.6 Bustad

Målet for denne rulleringa er å stimulera til aktive og levande lokalsamfunn. Vidare utvikling av lokalsamfunna inneber at det skal vere plass til nye innbyggjarar, men at utviklinga må skje på ein måte som tek vare på særpreg og identitet. Nye bustadformål er lagt inn med bakgrunn i eit mål om at framtidig utbygging bør lokaliserast der kvalitetar og funksjonar som sosial og teknisk infrastruktur allereie eksisterer, eller der dette er planlagt. For å oppfylle dette målet legg planen opp til at nye bustadareal i hovudsak vert lagt opp til



Figur 26: Viser faresone flystøy

etablerte område og langs den prioriterte kollektivaksen (jf. kommunedelplan for bustadutvikling). [Sjå fig. 11.](#)

5.6.1 Bustadbehov i planperioden

Ut i frå ulike former for bustadsamansetting og bustadbehov tilseier omlag 38 800 innbyggjarar i 2040 eit behov for 6150 – 8350 nye bustadeiningar.

Utbygging av planlagt infrastruktur som veg, vatn og avløp, utbygging som ikkje vert sett i gang og endringar i bustadmarknaden kan vera faktorar som påverkar kva bustadområde som faktisk vert bygd ut. Sidan kommunen ikkje kan styra utbygginga, er det i planen lagt opp til ein bustadreserve. Dermed vert det teke høgde for at nokre av bustadområda i planen vert sett på vent.

Tala på bustadbehov som planen legg til grunn er ikkje eit absolutt svar på kor mange einingar som skal byggast i kommunen. Dette er meir ei synleggjering av kva nivå kommunen legg seg på, for å imøtekoma befolkningsauken regionen går i møte, og kva del av denne Fjell kan ta opp.

5.6.2 Utnyttingsgrad i bustadområde

Arealdelen differensierer utnyttingsgrad i bustadområde ut i frå soneinndelinga av kommunen. Målet med dette er å få til ei høgare utnytting i dei mest sentrale områda.

Føresegnene viser til kva utnytting (BYA) som er ønskt ut i frå kva sone området ligg i. ([Sjå oversikt over sone 1-3 i fig. 19](#))

- Sone 1: Høg utnytting.
- Sone 2: Relativt høg utnytting.
- Sone 3: Moderat utnytting.

Høg utnytting er ikkje det same som å bruka meir areal, men å konsentrera bygningar og effektivisera dei allereie bygde areala.

5.6.3 Bustadtypar

Ut i frå soneinndelinga av kommunen er det ønskeleg å peika på kva type bustader som bør byggast i ulike delar av kommunen (jf. Rettleiar for grad av utnytting). Med heile 80 % einebustader har kommunen eit spesielt ansvar for å leggja til rette for ein variert bustadstruktur. Dette er eit mål i heile kommunen, men skal prioriterast i sone 1 og 2, der det også vert opna for høgare utnytting. ([Sjå fig. 19.](#))

- Sone 1: Variert bustadstruktur, med mindre einingar i større bustadkompleks (høg- og lågblokker). Ved særlege grunnar kan det opnast for etablering av småhus, rekkehus og kjedehus, i enkelte område.
- Sone 2: Variert bustadstruktur, med hovudvekt på småhus, rekkehus og kjedehus. Det kan opnast for etablering av lågblokker.
- Sone 3: Innanfor denne sona opnast det for både småhus, rekkehus og kjedehus. I gangavstand frå den prioriterte kollektivaksen på vestida, vil det vera naturleg å prioritera variert bustadstruktur.

På eit overordna nivå er det vanskeleg å fastsetta bustadtypar. Føringane i sonene er derfor rettleiande for ønska samansetning av bustadtypar.

5.6.4 Nye bustadformål

Nedanfor vert det vist til aktuelle kvalitetar og utfordringar som utviklinga av dei nye bustadareala må ta særleg omsyn til.

[Trengerid \(Gjennomføringssone H810 5\)](#)

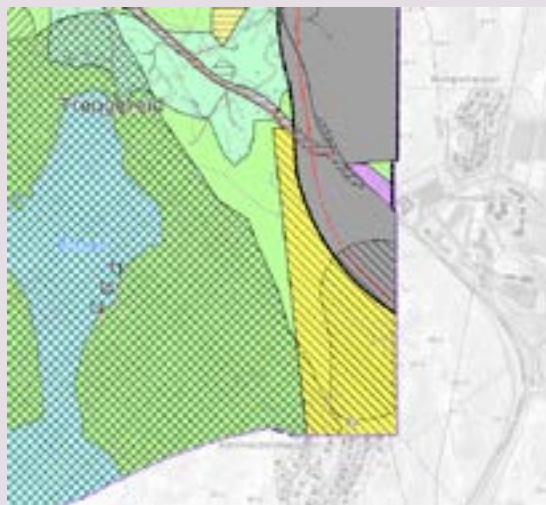
Det nye bustadområdet på Trengerid ligg like ved Skogskiftet i Sund kommune, som fungerer som eit lokalsenter for søre delar av Fjell. I arbeidet med arealdelen er det sett fokus på å styrka lokalsentra i Region Vest. Bustadsatsinga i søre Fjell har derfor kome tett på Skogsskiftet. I utviklinga



Algrøyna

BUSTADFORMÅL fordelt på grunnkrets	FRAMTIDIG areal (daa)	NOVERANDE areal (daa)	NY AREALBRUK areal (daa)
Turøy	0	14	
Misje	0	21	
Solsvik/Landro	265	243	250
Vindenes	0	157	
Angeltveit	65	523	10
Ågotnes	117	319	
Kårtveit/Eide	302	467	85
Spjeld	88	231	88
Fjereide	0	0	
Knappskog	30	657	30
Morland/Morlandsta	17	167	17
Kollveit	24	725	24
Bildøy	54	320	
Ekerhovd	0	0	
Lie	0	53	
Ålgrey	36	166	
Sekkingstad	146	0	
Siklvik	52	215	43
Skoge-Møvik	62	344	62
Lokøy	0	0	
Sylløy	0	0	
Nesse	0	0	
Kallestad	144	38	144
Tellnes	21	58	
Ulveseth	0	05	
Fjell	118	207	
Anglevik/Våge	163	137	
Foldnes vest	0	317	
Foldnes aust	15	304	
Foldnes sør	36	276	
Knarrevik	8	740	
Valen	9	356	9
Storhilleren/Straume	25	446	
Arefjord/Bratholmen/Sneikevik	331	1006	45
Ebbesvik	96	150	31
Bjørøy	106	736	
TOTAL	2326	9458	836

Arealrekneskap bustad



Bustadformål Trengereid



Bustadformål Spjeld

av nytt bustadformål på Trengereid vil det vera naturleg å sjå området i samanheng med arealdisponeringa i Sund.

Gjennom ei heilskapleg utbygging, på tvers av kommunegrensene, er det lettare å finna dei beste løysingane for tilkomst og kvalitetar i områda. Sidan Skogskiftet har viktige offentlege tenestefunksjonar, kollektivknutepunkt og andre servicetilbod, vil det vera naturleg å vurdere ei meir konsentrert utbygging med mindre bustadeiningar under 65 m², jf. føringar for sone 2.

Etter at ny Fv 555 er bygd, og verknadane av den nye vegen er kjent, ligg det truleg eit potensiale i å utvikla areala som vert frigjort når vegen er bygd, men som i dag er avsett til vegformål.

Spjeld (Gjennomføringszone H810 5)

Nytt bustadareal på Spjeld er ei større utviding av eksisterande bustadområde. Spjeld ligg i gangavstand til kollektivaksen langs Fv 561, som har eit godt busstilbod. Det er også gang- og sykkelveg til Ågotnes, med servicetilbod og arbeidsplassar, berre tre til fire km unna. Med ei sentral lokalisering mot Ågotnes er Spjeld eit naturleg satsingsområde for vidare bustadutvikling i samsvar med sone 2.

Bygda Spjeld har alt eit potensiale for fortetting innanfor gjeldande planar og delvis utbygde bustadformål. Planen legg opp til at dette potensialet skal utnyttast før utbygging av nytt formål kan starta. Det vert difor ikkje opna for utbygging her før i siste halvdel av planperioden (2020-2026).

Ei satsing på Spjeld som bustadområde vil gje ei stor auke i talet på busette, i eit område utan særlege fellestilbod. Ein føresetnad for å utvikla nytt bustadformål vil vera å etablere ein møtestad og/eller eit nærtilbod for innbyggjarane, som

til dømes ved å bruka samfunnshus, etablere eit større leikeanlegg eller liknande. Utvikling av Spjeld som bustad-område må også sjåast i samheng med tilgang til sjø. Blant anna ligg det eit potensiale i å utvikla småbåthamna ved det gamle bedehuset/grendehuset. Dette kan vera ein naturleg stad å etablere fellestiltak for dei busette på Spjeld.

Viktige omsyn og vurderingar som må leggest til grunn for utbygginga:

- Delar av bustadformålet ligg i eit registrert nærterreng. Blant anna går Nordsjøløypa og fleire stiar til Spjeldfjellet gjennom området. Det er derfor viktig å ivareta og utnytta etablerte nett av turstiar som ein kvalitet for nærområdet.
- Det bør leggest til rette for gode snarvegane internt i bustadformålet, men også kopla mot eksisterande bustadområde, strandsona og turnettet.
- Her vil omsynet til terrenget opna for at snarvegane kan vera brattare enn kva krava til universell utforming tillèt, i form av t.d. trapper.

Eksisterande busetnad ligg allereie høgt og eksponert til i landskapet. For å skapa minst mogleg fjernverknad frå land og sjø vil det vera viktig å:

- Tilpassa ny busetnad godt til det bratte terrenget. Dette kan gjerast gjennom trappering/terrassering av bygg, og ved å bygga sokkeletasjar.
- Ikkje bygga store og dominerande volum. Byggehøgden, storleiken/areala og plassering av bygga må tilpassast terrenget på tomtene.

Vegtilkomsten til det eksisterande bustadområdet er smal, og fleire stadar svært bratt. Alternativ tilkomstveg må vurderast, og ta høgde for den veksten som ny bustad-

bygging generer. Utbygginga skal sikra god framkomst for brannvesenet til tilgrensande lynghei og skog.

Morlandstø (Gjennomføringssone H810 7)

Arealdelen opnar for ei utviding av eksisterande bustadområde langs Fv 561, som ligg nært på kollektivaksen mellom Ågotnes og Straume. Området ligg omlag 5 km frå service- og tenestefunksjonane på Straume, og omlag 2 km frå barneskulen på Knappskog.

Viktige omsyn og vurderingar som må leggest til grunn for utbygginga:

- Området er kuppert og synleg frå aust. Det vert utfordrande å unngå fjernverknad frå land og sjø. Utbygginga må tilpassast gjennom storleik, volum, byggehøgder, plassering av bygg, trappering/terrassering og ved bruk av sokkeletasjar. Bygging her krev særleg gode tilpassingar av bustadhus, garasjar og anlegg.
- Sti gjennom området må sikrast som ei kopling til nærterreng og utmarksområdet.
- Ytterlegare avkjørsler frå Fv 561 er ikkje ønskeleg. Tilkomstveg og utkøyrsløse skal ha gode siktliner og ikkje skapa trafikkfarlege situasjonar.
- Trygg kryssing av Fv 561 må koplant mot gang- og sykkelveg, som del av skuleveg.
- Bustadområdet ligg i sone 2, noko som tilseier relativt høg utnytting.
- Området har ikkje noko nærmiljøtilbod, og utbygginga må vurderast behovet for slike tiltak.
- Utbygginga må sikra god framkomst for brannvesenet til tilgrensande lynghei og skog.



Bustadformål Morlandstø

Kårtveit og Eide (Gjennomføringssoner H810 64, 65, 68

og 68)

- Dette er tidlegare LNF-spreiddformål som er gjort om til bustad, med bakgrunn i utfordringar knytt til teknisk infrastruktur og fortettingspotensiale.
- Sekkingstadosen og Kårtveitosen/Kårtveitpollen har ikkje gode nok kvalitetar til å kunna vera resipientar for fleire bustader på Kårtveit og Eide. Sjølv om ikkje utnyttingspotensialet er like stort i alle delar av dei nye bustadområda, er det viktig å få på plass tilkopling til offentleg avløp for alle bustadane i området. Derfor er plankravet også lagt til område med mindre fortettingspotensiale. For å unngå å kopla Kårtveit og Eide saman med tettstaden Møvika, og reinselanlegget her, må offentleg avløp gå mot nytt reinseanlegg på Ågotnes (jf. sikringsone 190_4).
- Ågotnes sentrum, med eit godt tilbod av service- og tenestetilbod og arbeidsplassar for innbyggjarane i området, ligg ikkje lenger unna enn 3-4 km. Derfor er kravet om trygg skuleveg lagt mot Ågotnes.
- Utbygginga skal ikkje føra til at sentrumsutviklinga på Ågotnes vert strekt sørover til Kårtveit og Eide, men skal tilpassast eksisterande bygningsstruktur gjennom ei moderat utnytting, i samsvar med sone 3.
- Utbygginga må sikra god framkomst for brannvesenet til tilgrensande lynghei og skog.
- Tilkomst til registrert nærterreng og turområda elles må ivaretakast.
- Kårtveit og Eide ligg i eit ope og eksponert landskap, noko som krev at det må setjast særleg fokus på tilpassing til terreng og landskap ved plasseringar av bygningar og ved inngrep i terreng. Ein vindanalyse bør leggast til grunn for utbygginga.
- Utbygginga må vurdere etablering av nærmiljøtilbod.

Landro og Solsvika (Gjennomføringssoner H810_29, 58, 66

og 69)

- Delar av Landro var tidlegare LNF-spreidd formål som er gjort om til bustad, med bakgrunn i fortettingspotensiale. Landskapsanalysen peikar på potensiale for fortetting, men viser til at bygda har behov for ei planstyrt utvikling.
- Utbygginga må ta omsyn til landskapskarakteren områda har. Det vil vera viktig at utbygginga ikkje bryt inn i LNF-områda med verdifult kulturlandskap og eit godt bevart kystmiljø, med blanding av eldre og nyare byggeskikk.
- I utviklinga av Landro kan det enkelt leggast til rette for inn på tunet verksemder og parsellhagar, ved å utnytte grønne marker som ligg att etter tidlegare gardsbruk.
- Fortettinga skal tilpassast eksisterande bygningsstruktur gjennom ei moderat utnytting, i samsvar med sone 3.
- Utbygginga må sikra god framkomst for brannvesenet til tilgrensande lynghei og skog.
- Det må oppretthaldast god tilkomst mellom busetnad på Landro og nærterreng, både mot sjø og aust for Landro.
- Solsvika er noko utsett for vind, og ein vindanalyse bør leggast til grunn for utbygginga.
- Utbygginga må vurdere behovet for nærmiljøtiltak.

Møvika (Gjennomføringssoner 810_1, 8, 18 og 17)

- Møvika har dei seinare åra gjennomgått stor utbygging. Her vert det særskilt viktig å ferdigstilla eksisterande område, før nye vert utvikla.
- Nett av turstiar, traktorveggar og viktige grønestruturar (jf. KU og landskapsanalysen) må ivaretakast.
- Blå-grøn korridor frå midtmarka til sjø må oppretthaldast.
- Eksisterande tilkomst/sti frå bustadområde til badevik (friluftsområdet) ved Skogsosen må sikrast. Sjølv om stien ned til friluftsområdet er bratt, bør det vurderast om tilkomsten kan opparbeidast. Utbygginga må ikkje hindra andre tilkomstar til sjø.
- Fortettinga skal tilpassast eksisterande bygningsstruk-



Bustadformål Kårtveit og Eida



Bustadformål Landro og Solsvika

tur, samstundes som det vert opna for ein meir variert bustadstruktur med rekkjehus, fleirmannsbustader og liknande, i samsvar med sone 3

- Områda er noko utsett for vind, og ein vindanalyse bør leggast til grunn for utbygginga.
- Utbygginga må vurderer behovet for nærmiljøtiltak.

Ebbesvika (Gjennomføringssone H810 16)

- Ny utbygging av området kan ikkje starta opp før ny veg mellom Straume og Ebbesvika er etablert. Omfanget av den samla utbygginga på Ebbesvika kan potensielt utløysa mange bustadeiningar, og ny utbygging bør ikkje realiserast før ny Rv 555 (Sotrasambandet) er etablert.
- I Ebbesvikområdet er det fleire eldre stiar som utbygginga må ta vare på. I planarbeidet må det difor leggast til rette for gode snarvegar internt i bustadformålet, men også kopla mot eksisterande bustadområde, strandsona og turnettet.
- Skapa minst mogleg fjernverknad frå land og sjø ved å tilpassa utbygginga gjennom storleik, volum, byggehøgder, plassering av bygg, trappering/terrassering og bruk av sokkeletasjar.
- Utbygginga skal ta vare på viktige landskapstrekk som ein kvalitet for nærmiljøet. I vurderinga av kva delar av området som kan nyttast til bygging og ved lokalisering av bygningar og andre tiltak må det takast omsyn til eksisterande landskapsstruktur.
- Vurderingar av ROS knytt til steinsprang vil vera eit viktig tema i planarbeidet.
- Utbygginga skal samsvara med utnyttingspotensialet i sone 2.

5.6.5 Fortetting i eksisterande bustadområde

Planen legg opp til fortetting med nye bustadeiningar i eksisterande bustadformål, utan krav til regulering. Fortetting i eksisterande byggeområde er å effektivisera areal ved å bygga nye bustadeiningar som koplar seg på eksisterande

infrastruktur.

Soneinndelinga (sone 1-3, [sjå fig. 19](#)) viser ønskt bustadstruktur i kommunen. Ut i få dei tre sonene vert det også vist til kor mange bustader som kan førast opp per eigedom i planperioden. Ei slik fortetting må sjåast i samheng med behovet for teknisk og sosial infrastruktur. Kommunen oppfordrar grunneigarar til å samarbeida om utbygging gjennom reguleringsplanar, og ved behov opnar føresegnene i arealdelen for at kommunen kan krevja reguleringsplan. Fordelen med å planlegga, framfor stykkevis utbygging, er å skapa gode og trygge nærmiljø med tilfredstillande løysingar på veg, vatn og avløp. Dette er noko som ikkje vert løyst gjennom enkelttiltak, eller små planområde.

I føresegnene er det sett eit skilje på grad av utnytting i ulike delar av kommunen. Sone 1 er vurdert som eit relativt sentralt område, som toler høgare grad av utnytting og tettleik. Området er sentralt i den grad det er gangavstand til busshaldeplassar langs den prioriterte kollektivaksen ([sjå fig. 11](#)), daglegvarehandel og andre tenestetilbod. I denne delen av kommunen er det særleg viktig å leggja til rette for ei meir konsentrert bygging med fleire og mindre einingar framfor store bustadeiningar som krev store tomter. Sone 2 er på same måte vurdert til å ha eit potensiale for meir konsentrert bustadbygging. I dei meir sentrale områda vil det vera viktig å etablere ein kombinasjon av bustadtypar, også med mindre bustadeiningar under 65 m². I sone 3 er det også lagt opp til bustadbygging, men i desse områda er det større utfordringar knytt til teknisk infrastruktur. Utnyttingsgraden for bustadformåla her er derfor lågare enn i sone 1 og 2.

Ved fortetting skal det takast omsyn nærleiken til grøne område som utmark, turløyper, stiar og grøne drag langs vassdrag osv. Desse areala har stor verdi for rekreasjon,



Bustadformål Møvika



Bustadformål Ebbesvika

leik, uteopphald, naturmangfald og tilkomst til skog, mark og vassdrag. Grøne korridorar er viktig i alle utbyggingsområde for å skapa lys, luft og rom, men også som skjerming for andre byggeområde. Til dømes kan ein grønkorridor fungera som buffer mellom bustad og næring.

5.6.6 Vidareføring av bustadområde

Desse områda har lagt som bustadformål i fleire planperiodar, og er til no ikkje bygd ut. Områda ligg i etablerte bustadområde med relativ spreidd utbygging og dårleg infrastruktur. Det har vist seg å vera utfordrande å realisera og planlegga områda.

Transformeringa som arealdelen har lagt opp til sidan 2007 er særleg vanskeleg å gjennomføra på Snekkevika og Anglavika, fordi desse områda har gamle strukturar frå tida som hytteområde. I dag er områda delvis blitt omgjort til bustad, utan at heilskaplege løysingar er komen på plass.

For å sikra ei god utvikling av desse bustadområda er det avgjerande at områda vert planlagt heilskapleg, og vert vurderte særleg etter føringane i kap. 5.2, 5.3 og 5.4. Ved utvikling av områda må det setjast særskilt fokus på utnytting sett ut i frå samordna areal- og transportplanlegging.

Sekkingstad (Gjennomføringssone 810 42)

- Utvikling må sjåast i samanheng med avstanden til daglege funksjonar og tenester.
- Utnyttinga av området skal ikkje føra til etablering av ein ny tettstad mellom bygdene Eide og Sekkingstad. Omfanget av utbygginga må tilpassast eksisterande bustadstruktur i området, og samsvara med moderat utbygging i sone 3.
- Ein landskapsanalyse skal leggast til grunn for utbygginga for at busetnaden vert tilpassa det opne og eksponerte landskapet. Landskapsanalysen som vert utarbeidd skal visa kva volum, byggehøgder og plasse-

ring området tåler, og kva som er den beste lokaliseringa av utbygginga.

Ebbesvika (Gjennomføringssone 810 23)

- Utbygginga skal ta omsyn til viktige grønstrukturar, og koplinga mellom utmark og sjø.
- Planen skal vurdere kva delar av området som har potensiale for utbygging, samstundes som viktig kulturlandskap, landskapstrekk og nett av stiar vert ivareteke.
- Skapa minst mogleg fjernverknad frå land og sjø, ved å tilpassa utbygginga gjennom storleik, volum, byggehøgder, plassering av bygg, trappering/terrassering og bruk av sokkeletasjar.
- Dei delane av området som kan nyttast til bygging kan ha ei relativ høg utnytting i samsvar med sone 2.

Anglavika

Kravet om overordna plan tilseier at det ikkje kan starta opp nye reguleringsplanar for området før den overordna planen er vedteken (jf. kap. 5.4.2). Området har ein del utfordringar som må leggast til grunn i vurderinga av om Anglavika tåler ytterlegare fortetting:

- Tilkopling til, og kapasitet på offentleg vatn og avløp.
- Nærleik til skule og trygg skuleveg.
- Kapasitet på veg (Fv 209).
- Grønstruktur og blå-grøne korridorar.
- Tilkomst til nærturterreng og dei store samanhengande utmarksområda.
- Allmenn tilgjenge til sjø.

Snekkevika (Gjennomføringssone 810 24)

Snekkevika er eit hytteområde som i 2007 vart lagt til bustadformål, med krav om heilskapleg planlegging. Kravet til veg og kvalitetar generelt er annleis for eit bustadområde enn kva det er for hytter. Det er viktig å sikra at utbygginga tek i vare kvalitetar i området, og etablerer gode løysingar:



Bustadformål Sekkingstad

- Utbygginga skal ta omsyn til viktig grønstruktur, og koplinga mellom utmark og sjø.
- Allmenn tilgjenge til sjø er ein viktig føresetnad.
- Planen skal vurderer kva delar av området som har potensiale for utbygging, samstundes som naturlege element ved staden, kystlandskapet og naturmangfaldet vert ivareteke.
- Skapa minst mogleg fjernverknad frå land og sjø ved å tilpassa utbygginga gjennom storleik, volum, byggehøgder, plassering av bygg, trappering/terrassering og bruk av sokkeletasjar.
- Dei delane av området som kan nyttast til bygging kan ha ei relativ høg utnytting i samsvar med sone 2.

5.6.7 Spreidd bustadbygging i LNF

Spreidd bustadbygging er nytta som eit verkemiddel for å foredle bygdene og stimulera til vekst på vestsida, og nord og sør i kommunen.

I hovudsak er LNF-spreidd formåla frå arealdelen 2011-2022 vidareført. Unntaket er:

- Områda som var i konflikt med buffersonene for avløp er omgjort til LNF
- LNF-spreiddområde med stort press på byggeknotene. Delar av desse er omgjort til bustad med plankrav (sjå [kap. 5.6.4](#))

Utbyggingsmønsteret i LNF-spreidd

LNF-spreiddområda skal halda på uttrykket som eit landbruksområde, med enkeltvise einebustader som bidreg



Biletet viser skiljet mellom LNF og bustad, og korleis desse skal ha ulikt uttrykk.



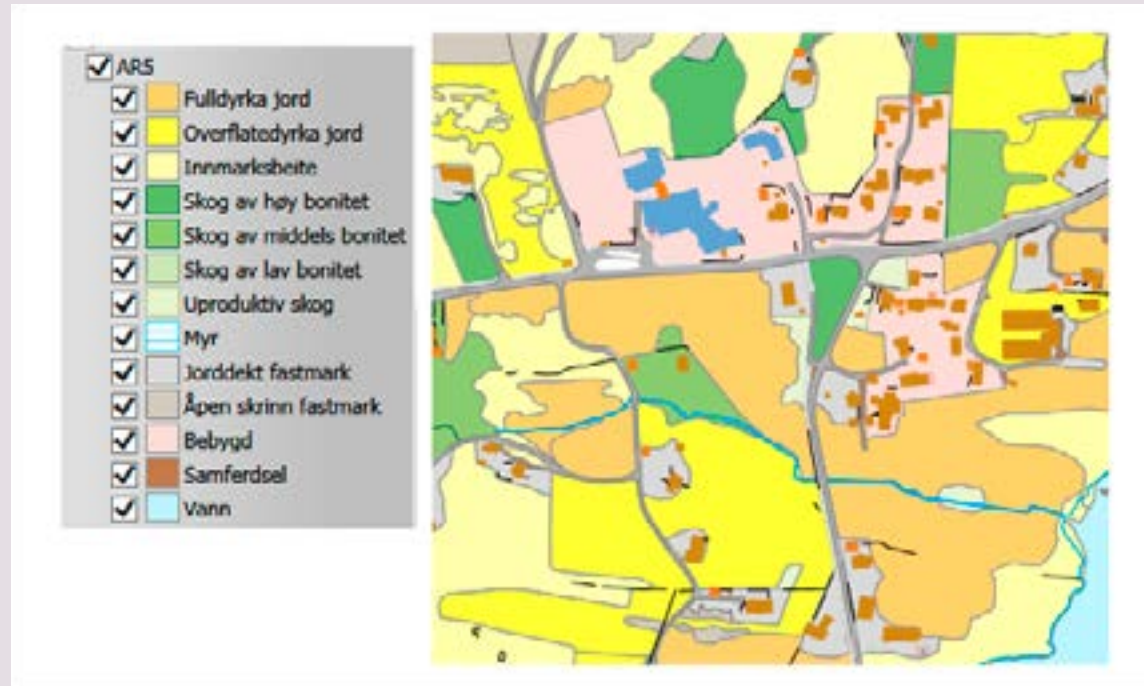
Biletet viser korleis markene og kulturlandskapet er ein viktig del av identiteten til Vindenesbygda.

til å framheva karakteren i landskapet. Det er viktig at dei kvalitetane som utgjør bygdene vert ivareteke. Områda skal ikkje utviklast som byggefelt.

I føresegnene er det satt krav om at frådelingar og nye tiltak skal tilpassast utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd. Ein rettleiande definisjon på spreidd utbygging er ein avstand på minst 50 meter mellom husa. For nokre område kan det vera aktuelt å bygga tettare, særleg meir kupertede område for å unngå større landskapsinngrep og betre tilpassing. Her kan det vera formålstenleg å leggja til rette for spreidd bygging med 3-5 hus i klynger, for i størst mogleg grad ta vare på kulturlandskapet. I desse tilfella er det klyngene som er med på å vidareføra bukvalitetar frå det etablerte kulturlandskapet og inn i notida.

Byggekvoter i LNF

Planen vidarefører eit kvotesystem for kor mange bustadeiningar det kan byggast innanfor dei einskilde LNF-spreiddformåla. Kvotene er fordelt på sju område, og



AR5 kart skal brukast for å visa vurderingsgrunnlaget.



Bygging i tun kan bidra til grønne fellesområde.



Bygging i tun tek vare på landskapet.

samlar fleire LNF-formål innanfor eit område. Nordre Fjell (Turøyna, Misje, Solsvika, Landro og Vindenes) er t.d. blitt eitt LNF-spreiddområde (A), der det til saman kan byggast 31 nye bustadeiningar fram til 2026. For å ta vare på dei særlegne kvalitetane i bygdene skal det gjerast vurderingar i den einkilde tomtefrådelinga og byggetiltaket. Det bør også sikrast ein buffer mellom bustadane og dyrka mark for å sikra landskapsuttrykk og framtidig bruk av jorda. Ein slik buffer vil også minska konflikter knytt til lukt og støy. Ved søknad om bygging og deling på dyrka mark skal det vurderast alternative område på eigedomen/området.

Er bruken av LNF-spreidd i Fjell utdatert?

Som resultat av mange års utbygging ser fleire LNF-spreiddområde meir ut som regulerte bustadfelt. Fleire av desse stadane manglar både sosial og teknisk infrastruktur, som felles leike- og uteopphaldsareal, gode møteplassar, fortau/gang- og sykkelveg, tilfredstillande løysingar for vatn og avløp osv.

I planarbeidet og i dialog med regionale instansar har det kome fram at det er eit stort behov for å gå gjennom LNF-spreiddområda i kommunen, då det stadvis er større byggepress enn kva formålet tilseier. Unntaket er kanskje øyane i nord og vest, saman med søre Fjell, der formålet vil kunna ha ein funksjon. Ved seinare rulleringar vil det derfor vera behov for å jobba vidare med å fase ut LNF-spreidd formålet og gjera prioriteringar av om området skal vera bustadformål eller LNF. Fram til vurderinga av LNF-spreiddformålet er gjennomført, vil det vera viktig å forvalta områda på ein god måte, slik at kvalitetane desse områda har i dag vert ivaretekne.

Planen legg opp til nokre endringar av LNF-formåla i planen, omtalt i kapittel [5.6.4](#):

- Eide og Kårtveit – endra frå LNF-spreidd til bustadformål
- Landro – endra frå LNF-spreidd til bustadformål



5.7 Næring

5.7.1 Lokalisering av ulike typar næring

Ulike næringsområde føreset differensierte krav til utnytting av areal, parkering, utforming og lokalisering. Verksemdar med høg arbeidsplass- og besøksintensitet har behov for ei høgare arealutnytting. Slike verksemdar skal ligga sentralt i kommunen (Straume og Ågotnes), og med gangavstand til kollektivknutepunkt.

Næringsverksemdar med middels arbeidsplass- og besøksintensitet, kan ha noko lågare arealutnytting. Desse verksemdene skal lokaliserast i lokalsentra og tettstader eller i gangavstand til busshaldeplass for prioritert kollektivakse i kommunen ([sjå fig. 11](#)).

Arealkrevjande verksemdar med låg arbeidsplass- og besøksintensitet skal ikkje lokaliserast tett på lokalsenter eller bustadområde.

5.7.2 Krav til næringsområde

Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelveggar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane.

Føresegnene set krav om at det skal gjerast greie for innhegning, for å sikra at plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk gjev eit best mogleg estetisk uttrykk for omgjevnadane.

Ved utbygging av næringsareal skal det:

- Fastsetjast minstekrav til utnytting for å sikra effektiv arealbruk.
- Etablerast minst mogeleg overflateparkering. T.d. bør det etablerast parkeringsanlegg når parkering på bakken dekker meir enn 30% av tomta.

- Ikkje bygga ned tilkomst til turområde, men utnytta desse som ein kvalitet for nærområdet og for arbeidstakarane hos verksemda.
- For å finna best mogleg lokalisering av snarveggar til busshaldeplass og internvegssystem, bør det utarbeidast ein mobilitetsplan for den samla transporten utbygginga vil føra til. Mobilitetsplanen skal analysere korleis tilsette og kundar best kan komma seg til verksemda utan bil.
- Mobilitetsplanen skal også vurdere og dokumentere:
 - ✓ Tal på tilsette
 - ✓ Besøksintensitet
 - ✓ Omfang av varelevering og ev godstransport.
 - ✓ Transport inn og ut frå verksemda: personreiser til/ frå jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport.
 - ✓ Fordeling av transport gjennom døgnet.
 - ✓ Fordeling av samla transport fordelt per transportmiddel.
 - ✓ Tiltak for å oppnå ønska fordeling av transportmiddel.

5.7.3 Næringsareal

Dei største næringsareala ligg i kommunedelplanane for Ågotnes og Straume. Dette er sterke drivarar for næringslivet i kommunen, og det pågår utvikling av desse områda.

Planen vidarefører dei store næringsområda som ligg utanfor kommunedelplanane, og utvidar nokre av desse. Ved å forsetja å ha store næringsareal i kommunen styrkjer vi opp under moglegheitene for å styrka etablerte klynger, men legg også til rette for at nye klynger kan etablerast.

Fleire av dei store næringsareala i Fjell kommune er relativt gamle (utvikla frå 70-talet) og har strukturar som speglar ei anna tid når det gjeld krav til kvalitet. Det er rom for å effektivisere arealbruken, og viktig at potensialet i eksisterande næringsareal vert teken i bruk før nye areal vert bygd ut.



Vatn som kvalitet i næringsområde



Døme på næringsområde utan grøne kvalitetar

Tellnes (Gjennomføringszone H810 26)

Næringsarealet ved Tellnes Næringspark er utvida mot nordvest og aukar byggeformålet med omlag 50 % samanlikna med eksisterande næringsareal. Nytt arealet ligg lågare enn eksisterande næringsområde, og utviding vil krevja store mengder masser for å få areala på same høgdenivå. Potensielt kan den nye delen av Tellnes Næringspark vera eit framtidig massedeponi for overskotsmasser, og vidareutviklast til næringsareal i neste fase.

Daglegvarebutikk eller andre formar for detaljhandel bør ikkje leggast til området, då slik handel vil vera konkurrerende med lokalsentra Fjell gard og Skogsskiftet.

Tellnes Næringspark har framleis god kapasitet innanfor gjeldande plan, og bør ferdigutviklast før utvidinga av formålet vert utvikla.

Eide (Gjennomføringszone H810 33)

Formålet på Eide ligg i kort avstand frå Ågotnes, og avstanden vil bli korta ned med ny Fv 561. Eide kan fungera som eit tilleggsareal som tek opp i seg vidare vekst på Ågotnes. Det er knytt krav til områderegulering, og framtidig plan skal inkludera området som alt er detaljregulert. Områderegulering skal sjå arealet under eitt, og vurdere lokalisering av hamn. Konsekvensutgreiing av næringsområdet skal gjerast som del av framtidig planprosess. Det skal takast særskilt omsyn til omgjevnadane ved utvikling av eit moderne næringsområde, med naturelement og landskap i fokus.

Vindenenskarven og Solsvikutmark har sidan 2007 lagt utan rettsverknad. I arealdelen (2015-2026) ligg no området som LNF med omsynssone friluftsliv, og har føringar for utarbeiding av overordna plan. Kommunen har i utgangspunktet god kapasitet på næringsareal. Første steg

i eit eventuelt planarbeidet vil vera ei behovsanalyse for næringsareal. For at området skal utløysast som næringsareal skal det vera eit nasjonalt behov for utvikling av eit større prosjekt.

Døsje (Gjennomføringszone H810 59)

Eksisterande næringsareal på Døsje er utvida, og vidareutvikling av området skal skje gjennom reguleringsplan. Næringsarealet er utvida med tanke at næringa i stor grad skal nytta sjøvegen til transport. Omfanget av utviklinga og ei eventuell trafikkauke som verksemda generer, vil kunna utløysa krav til opparbeiding av Fv 206. Tilhøva knytt til ferdsel og bruk av sjøarealet skal særskilt gjerast greie for i planen, for ikkje å koma i konflikt med fiskerieringa og hamneområdet aust for sundet. Omfang for utfylling i sjø, og eventuelt kaifront for delar av området skal vurderast ut i frå eit dokumentert behov.

Liaskjæret (Gjennomføringszone H810 10 og 11)

Hamneformålet på Liaskjæret er utvida og opnar for vidareutvikling av næringsverksemdene her. Denne utvidinga kjem til tross for store utfordringar knytt til teknisk infrastruktur. Utviklinga må derfor sjåast i samanheng med at næringa som er der i dag i stor grad genererer trafikk i sjø. Utviding av området skal opna for å utvikla fasilitetane knytt til hamnefunksjon. I området er det eit eldre naustmiljø, som saman med landskapet speglar viktig historie som skal ivaretakast i utviklinga av området. Hamneområdet har også eit bustadmiljø og nærmiljø tett på, og omsynet til omgjevnadane skal vurderast særskilt i regulering av området.

Knarrvika

Det er ikkje gjort utvidingar av næringsformålet i Knarrvika. Området gjennomgår stadig utvikling, med fokus på å redusere belastninga på nærmiljøet. Verksemdene som er i området er plasskrevjande, og nærleiken til Kystbyen



Liaskjæret



Tellnes næringspark

og kollektivaksen gjer at området kunne vore nytta på ein meir effektiv måte. Omsynssone for kulturmiljø som dekker området refererer til industrietableringa på tidlig 1900-talet. Området som er sett av til næringsformål har element av dette gamle industrimiljøet. Omsynssona krev at det vert gjort særskilte vurderingar med omsyn til kulturmiljø ved tiltak i denne sona.

5.7.4 Næring i regionen

For å styrka næringsutviklinga samla sett i Region Vest er det viktig å planlegga og tilrettelegga på tvers av kommunegrensene. På bakgrunn av dette er det sett i gong eit arbeid om ein felles næringsarealplan for Fjell, Sund, Øygarden og Askøy. Her skal næringsareala i kommunane sjåast i samanheng, for å vurdere fordeling og lokalisering av ulike typar næringsareal. Gjennom planprosessen må kommunane saman vurdere behov for nytt areal og potensielle transformasjonsområde.

5.7.5 Småskala næring

Landbruk

Landbruket i Fjell er i hovudsak knytt til sau, og næringa er avhengig av store og samanhengande beiteområde. Dei tradisjonelle gardane er ofte ganske små, og har nytta seg av mindre jordstykke innklemt mellom knausar. Landbruket og «fiskarbonden» har stått sterkt i Fjell, og kulturbeite av lynghei har med ei aktiv haldning frå bøndene, grunneigarane og kommunen fått ein oppsving. Det er til dømes organisert beitelag i områda rundt Fjæreidevatnet og sørver i Midtmarka etter storbrannen i 2006.

Landbruket målt i produksjonseiningar er ikkje stort sett i ein nasjonal målestokk, men det er dei seinaste åra satsa stort i områda rundt Fjell gard, Ulveset og Skoge, som er dei mest produktive landbruksområda. Omsynssone for landbruk er innarbeidd for desse områda. Ressursane knytt

til landbruk har vore vektlagt når innspel om store byggeområde er avslått i desse områda.

Landbruket har ei fleirfunksjonell rolle i fjellsamfunnet, og er knytt til både matproduksjon, kulturlandskap (beite), undervisning og friluftsliv. Næringa er særskild viktig for å oppretthalda kulturlandskapet i kommunen, som speglar vår kulturarv og identitet. Samstundes er landbruksnæringa avgjerande for rekreasjon, reiseliv og det biologiske mangfaldet.

Utviklinga av Fjell har ført til eit stort press på dei få jordbruksområda som er att i kommunen. Frådelingar og bustadbygging over tid (sidan 70-talet) har ført til nedbygging av tidlegare landbrukseigedomar. I framtida vil det vera avgjerande å effektivisera innanfor dei areala som vert avsett til byggeformål. Dei små markene som ligg att etter tidlegare gardsbruk kan t.d. nyttast til parsellhagar, tilleggsjord eller til inn på tunet aktivitetar.

Les meir om inn på tunet her:

<http://www.matmerk.no/no/inn-pa-tunet>



Cornelius restaurant



Landbruk på Ulveseth

Fritids- og turistformål

I planprosessen har det vore eit ønskje å styrka opp under moglegheita for å vidareutvikla fritids- og turistformål.

Oksen (H810_12):

- Småbåthamn og rorbuer i tilknytning til eksisterande reiselivsverksemd på øya Oksen vest for Solsvik.
- Må sikra parkering på land (Solsvik)

Vestrepollen - Bjorøyna:

Utvikling av området skal leggja til rette for båtliv og kystrelatert reiseliv, badeplass, småbåthamn og ev. rorbuer.

- Det kan vera vanskeleg å kombinera bading og aktivitetar for allmenta med småbåthamn. Det er satt krav om reguleringsplan, og her skal det vurderast meir i detalj kva området tåler av sambruk.
- Ta omsyn til historisk miljø i Vestrepollen.
- Trafikksituasjonen er i dag kaotisk og ytterlegare bygging vil krevja at det vert planlagt ei heilskapleg lysing for tilkomst, gjennomkjøring og parkering.
- Nye tiltak må ta omsyn til næringa som er der i dag. Restauranten som er etablert i området er ei viktig næring for kommunen.

Algrøyna (FO_12):

Det vert lagt til rette for å etablere fritidsbustader/utleiehytter på Algrøyna.

I utviklinga av området er det viktig å ta omsyn til:

- Landbruk og friluftsliv.
- Kulturlandskap og funksjonell strandsone.
- Det vert ikkje opna for køyreveg til formålet.



Oksen

5.7.6 Offentleg og privat tenestestyting

Planen vidarefører dei offentlege formåla frå arealdelen 2011-2022, som i hovudsak er mindre areal avsett til skule, barnehage, gravplassar. Framtidige behov for utvidingar skal skje innanfor desse formåla.

Kommunen har innanfor kommunedelplanane for Straume, Bildøy/Sotra kystby og Ågotnes større område avsett til offentleg tenestestyting, noko som samsvarar med strategien om å styrka tenestetilbodet tett på, og i randsona til sentrumsområda.

Parallelt med arbeidet med rullering av arealdelen er det utarbeidd ein ny skulestruktur, og etterbruken av skulane har vore tema i denne debatten. I tilknytning til fleire av dei tidlegare skulane ligg det formål til framtidig utvikling. Ein gjennomgang av arealdisponeringane her og framtidig behov må gjerast ved neste rullering av arealdelen.

Det er lagt inn eitt nytt offentleg formål som opnar for utviding av Landro kyrkjegard, og strekkjer seg nord/aust for eksisterande gravplass.



Figur 27: Byggeområde og funksjonell strandsone

	Eksempel	Mindre titas		Titas	
		Garasje/tilbygg	Terrasse	> 2 Bustader i Sone 1-2	> 3 Bustader i Sone 3
1.	Byggeområde, utanfor funksjonell strandsone (FS)	Ja	Ja	Ja, krav om plan etter 2 bustader.	Ja, krav om plan etter 3 bustader.
2.	Byggeområde i FS	Nei	Nei	Nei	Nei
3.	LNF-område med spreidd bustader	Ja	Ja	Ja	Nei
4.	LNF-område med spreidd bustader i FS	Nei	Nei	Nei	Nei
5.	LNF-område utanfor FS	Ja	Ja	Nei	Nei
6.	LNF-område i FS	Nei	Nei	Nei	Nei

Figur 28 Rettleiande tabell for tiltak i og utanfor FS

5.8 Kystkultur

5.8.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

LNF er eit formål som skal sikra arealressursar for framtida, og er ein arealreserve til seinare generasjonar. Det er mange LNF-område i Fjell med bygningar, og formålet opnar for bruk, mindre tiltak og vedlikehald av bygningane.

Formålet inneheld ressursar som er viktige for ei identitetsbyggande samfunnsutvikling, gjennom bruk av strandsona, utmarka, natur- og kulturmiljø.

5.8.2 Funksjonell strandsone

Strandsona vert gjerne vurdert ut frå kva praktisk føremål den har for oss. Kva område som kan nyttast til turbruk og friluftsliv vert halde opp mot kva område som eignar seg til utbygging. Det fins òg område som ikkje har noko klar nytteverdi for menneske, som er ueigna for allmenn ferdsel, men likevel bør vernast på grunn av natur og landskapsverdiar, eller rett og slett fordi det fungerer som ei buffersone mellom ulike byggeområde.

Funksjonell strandsone er kartlagt i samband med rullering av arealdelen i 2007, og vidareført i denne planen. Funksjonell strandsone gjeld no som byggegrense i alle byggeformål, med unntak av naust og småbåtformål. Endringa har bakgrunn i eit skjerpa strandsonevern (pbl § 1-8) og fører til endringar for eksisterande byggeområde som ikkje er detaljregulert. Figur 27 (denne sida) viser eit døme frå Spjeld, der delar av uregulert byggeområde ligg i funksjonell strandsone, og 100 metersbeltet er markert med blågrøn farge. Av figuren kjem det fram at funksjonell strandsone er tilpassa plassering av eksisterande bygningar. Figuren illustrerer samtidig ei utfordring som denne planen ikkje har løyst, i og med at det ligg byggeformål i ei sone med byggeforbod. Avklaring av kva interesser som skal vektleggast i desse områda bør løysast med ein ny gjennomgang av funksjonell strandsone og arealbruken i strandsona.



Utforminga skapar eit variert naustmiljø med aktivitet på kaien.

SMÅBÅTFORMÅL	FRAMTIDIG	NOVERANDE	NY AREALBRUK
Redert på gresslette	areal (ha)	areal (ha)	areal (ha)
Turøy	0	0	0
Mjøse	0	11	0
Sobnakk, andra	21	11	17
Vindenes		16	
Angeltvet	190	29	
Åpåsnes		6	
Karvet/Brude	30	3	
Oppeid	17	2	17
Knappekoj	16	43	16
Kulhvel	37	81	
Bildøy	51	10	
Lein		16	
Pisny		37	
Sekkingsstad		17	
Skegg-Mauk	16	13	
Lokøy	30		30
Sutøy	10	12	
Messa		11	
Kallstad	21	12	
Telnes	9	18	6
Anglevik/Våge	16	26	
Foldnes vest	14		
Foldnes aust		2	
Foldnes sør	18		
Vann	4	16	6
Storhelene/Draums		3	
Arefjord/Draatholmen/Slekkevik	26	6	
Storvik		9	
Esøy	2	20	2
TOTAL	580	426	100

Arealrekneskap småbåthamn

5.8.3 Småbåthammer

Tilgangen til sjø og private båtplassar er eit fortrinn som er med på å gjera kommunen attraktiv. Likevel vil det ikkje vera mogleg å bygga naust til kvar og ein som bur eller flyttar hit. Båtfeste eller småbåthammer er derfor i mange tilfelle det som er løysinga for dei som ønskjer båtplass i kommunen.

Småbåtformål i arealdelen:

Planen vidarefører store område som opnar for bygging av småbåtformål frå arealdelen 2011-2022, og i tillegg er det lagt inn nye område som t.d. på Tellnes, Lokøy og Landro. Intensjonen med å opna for fleire småbåtanlegg, også utanfor dei største pressområda i kommunen, må sjåast i samanheng med behovet for å skapa aktivitet og møteplassar i grendene.

Fellestiltak:

Samlokalisering av båtplassar kan fungere som eit nærmiljøtiltak og planen opnar for at det kan regulerast inn fellestiltak i desse områda. Fellestiltak kan vera i form av fellesnaust, forsamlingshus/grendehus og er døme på tiltak som vil kunne ha ein samlande funksjon for eit nabolag eller nærmiljø (meir om fellesnaust sjå [kap 5.8.4](#)).

I småbåthammer skal det leggjast til rette for at allmenta har tilgang til utsett av båt, kajakk og liknande.

Plankrav:

Småbåthamn vert i denne planen rekna som ei oppsamling av åtte eller fleire båtar. Plankravet skal sikra naudsynt

infrastruktur, høgare utnytting av areala og avfallshandtering (farlig avfall). I større felleshamner vil det også vera rom for serviceanlegg. Med bakgrunn i ei behovsanalyse vil tenestetilbod som marina/tanking av båt, vinterlagring av båtar, og tømmeasjonar for båtar og bubilar kunna vera del av ein reguleringsplan for småbåthamn.

Etablering av småbåthamner vil som oftast utgjera store inngrep, men vil føra til ein konsentrasjon av tiltak, og slik redusera presset på strandsona samla sett. Det finns gode døme på Valen og sør i Øygarden på etableringar av småbåthamner utan større inngrep enn stiar og fortøying av anlegget.

Gjestehamn:

Gjestehamner er mangelvare i kommunen, og ved etablering av større småbåthamner skal det vurderast å setta av plassar som er forbeholdt gjestebåtar, eller kortidsopphald. Der det vert driven næring med tilbod om tanking (marina) skal det vurderast om det kan leggest til rette for gjestehamner. Det er fleire av dei gamle handelsstadane som har potensiale til å utvikla denne forma for tenestyting. Dei kombinerte formåla på Misje og Solsvik opnar for dette, og det same gjer næringsformålet på Brattholmen kai.

Parkering ved strandsona:

Strandsona er særleg sårbar for terrenginngrep, og utforming og omfang vil måtta tilpassast dei lokale tilhøva for å redusera den privatiserande effekten. Vegar og parkering krev særskilt store inngrep, og utløyser store arealbehov. Arealdelen gjev derfor føringar for at desse tiltaka ikkje bør ligga i strandsona. I mange tilfelle vil det vera tilstrekkelig med tilkomst for å setta av båt, medan parkering og eventuelt lagring bør ligga på eit meir skjerma område. Gangavstand er i denne planen sett til 500 meter. I ein-skilde søknader må det likevel nyttast skjønn for å vurdere kva som kjem inn under gangavstand.



Småbåthamn i Arefjordspollen, med tilkomst frå Tona.



Kva tiltak som vert etablert i strandsona påvirkar bruk og oppleving av å vera ved sjøen.



5.8.4 Naust

I plan- og bygningslova er ikkje naust eit eige arealformål på kommuneplannivå. Naustområda er derfor vist med formål «andre typar bygg og anlegg», og er eit formål som gjeld for tiltak på land.

Utforming

Naust er i denne arealdelen definert som uthus, for oppbevaring av båt, kajakk og tilhøyrande reiskap. Samla sett skal naust i ei naustgruppe/rekke ha ein gjennomsnittleg storleik på 40 m², men planen opnar for eit avvik i areal på opptil 20 %. Målsettinga med å opna for avvik er å oppnå variasjon i uttrykk. Variasjon i storleik kan bidra til dette. Innbyrdes plassering av bygningane, farge- og materialval, tilpassing til terreng og landskap er også vesentlege faktorar for å oppnå eit variert uttrykk. Naust skal ikkje nyttast eller byggast om til fritidshus.

Naust skal ha vindauge og dører i tradisjonell stil, men ikkje store glasflater, då dette aukar den privatiserande effekten av tiltaket, og ofte også vil skapa kraftig gjenskin. Karnapp, glasdører og altanar er tradisjonelt ikkje vanleg på naust. Naustområda er å rekna som utmark, og det skal derfor ikkje privatiserast med gjerde rundt naust. Det vil vera mogleg å bryta med tradisjonell stil i særlege tilfelle, der naustet er tilpassa landskap og forsterkar kvalitetane i området. Argumentasjon for å bryta med uttrykksform skal følgja søknad.

Terrengingrep som krev støttemurar og utfyllingar skal minimerast ved bygging av naust. Det kan likevel vera tilfelle



Døme på fellesnaust, henta frå Glesvær (Sjøsportsenteret Sjøvang)



Oppbevaring av utstyr til sjøsport i fellesnaustet.

der konsekvensen av å bygga på landsida er meir uheldig enn å etablere tiltaket delvis over/i sjø. I desse tilfella skal konsekvensane dokumenterast, og det kan opnast for lokal tilpassing, som t.d. naust bygd ut i sjø, på stolpar. Det kan også vera tilfelle der det er praktisk å ha brygge i forkant. I desse tilfella skal dette avgrensast til maks to meter i forkant og ein meter ut på kvar side. Brygga skal vera open for alminneleg ferdsel.

Fellestiltak

I takt med at presset på strandsona aukar veks det fram eit større behov for tilrettelegging av fellestiltak i strandsona (jf. [kap. 5.8.3](#)). Naust/forsamlingshus, kaier, båtslepp, turveg osv. kan gjennom velforeiningar, ungdomslag eller organisasjonar tilretteleggast som fellestiltak. Slike tiltak skal behandlast særskilt, og avvik frå spesifikke krav som t.d. storleik og innhald i naust, vil ved behov vera mogleg. Vilåret for avvik er at eigarskap vert dokumentert, funksjonen er knytt til allmenne interesser, og bygningen skal ikkje privatiserat ved eventuelt sal av eigedom/bygg. Kommunen bør her ha ein aktiv rettleiarfunksjon (ved eigedomssjefen, kultursjefen og plan- og utbyggingssjefen).

Mange naust og sjøhus i strandsona forfell grunna manglande vedlikehald. Dette gjeld særleg bygningar som opphavleg har vore nytta til næringsaktivitetar. Prosjektet «ny næring i gamle bygg i strandsona» (2014) har sett fokus på at aktiviteten i gamle naust og sjøbuer minkar. Erfaringane med prosjektet viser at det er handlingsrom innanfor plan- og bygningslova til å skapa aktivitet. Utgangspunktet for ny næring i desse bygningane har vore ikkje vesentleg ombygging eller på-/tilbygg, men at dei vert sett i stand og utbetra til den næringa som er aktuell. Ved vidareutvikling av bygg som ligg i strandsona vil kravet til storleik på naust kunna avvikast. Næringsbygg skal ikkje kombinerast med privat bruk for eigar, slik som bustad, hytte eller fritidsbruk, då dette ikkje er næringsverksemd.



Tiltak skal ikkje bygga att og hindra tilkomst til turområde.



Døme på enkle tiltak for tilkomst til turområde.w

Omsynssone grønstruktur:

- H540_9: Foldnesmarka, eit viktig friluftsområde sett i lys av fortetting og etablering av Kystbyen. Lokalt og regionalt viktig.
- H540_10: Midtmarka, eit karakteristisk småkupert lågtliggjande lyngheilandskap med mange vatn og myrdrag sentralt på Sotra. Eit godt døme på område der landbruk i form av beite gjer det meir attraktivt å drive friluftsliv.
- H540_20: Bildevatnet-Liatårnet-Fjellspollen utgjer eit av dei større, samanhengande fjell- og strandsonene utan inngrep i kommunen.
- H540_68: Vindeneskarven utgjer eit samanhengande kystlyngheilandskap, som også er eit regionalt viktig friluftsområde.

Flytebrygger:

I sjøformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag» kan det vurderast flytebrygger framfor naustformåla. Dersom etablering av flytebrygger og kai hindrar framkomst i sjø eller på land, eller kjem i konflikt med andre interesser, skal ikkje tiltaket tilatast. Etablering av flytebrygger skal fortrinnsvis samordnast for å skapa ei meir oversiktleg og tilgjengeleg strandsone.

5.8.5 Utmark og nærturterreng

Utmarka er eit omgrep som er kjent for dei fleste i Fjell, og er ikkje berre eit omgrep som seier noko om landbruk og beiteområde, men vert nytta om tur- og friluftsområde. På nasjonal basis er «marka» ofte nytta om by- og tettstadnære friluftsområde. I Fjell er det ikkje definert noko juridisk markagrense, men gjennom kartlegging av nærturterreng er det i planarbeidet sett fokus på desse kvalitetane i kommunen, og viktigheita av å ikkje bygga att tilgangen til desse.

Omsynssone grønstruktur gjeld store samanhengande LNF-område i kommunen (H540_1-11), og det er knytt retningslinjer til desse områda. Områdeavgrensinga er vidareført frå arealdelen 2011 (LNF natur). For at områda skal vera attraktive som friluftsområde er det avgjerande at det er landbruksdrift i området i form av t.d. beite. Utan beite vil områda stå i fare for å gro att. [Figur 5](#) viser alle områda som ligg med omsynssone grønstruktur. Av figuren kjem også grønstrukturar som koplar sjø og land fram. Dette er blå-grøne korridorar.

Fire område er peika ut som særleg viktige, Foldnesmarka (H540_9), Midtmarka (540_10), Fjellparken (H540_20) og Vindeneskvarven (H540_68). Randsona til desse områda er utsatt for stort byggepress. Områda vil både ha ein funk-

sjon som nærturterreng for store delar av innbyggjarane i kommunen, samtidig som områda er viktige utfartsområde regionalt sett. Prinsipp for å avgrensa ny arealbruk inn mot desse områda er lagt til grunn i denne rulleringa ([sjå fig. 5](#)). Det har også vore drøfta behovet for ei «markagrense», men her har prosessen ikkje kome langt nok til å fastsette ei varig byggegrense. Omsynssone grønstruktur er eit viktig grep i denne planen, som kan byggast vidare på i seinare planar.

Omsynssonene for grønstruktur sett saman med nærturterrengrapporten viser behovet for å ha fokus på å konsentrera veksten, for å ivareta og sikra grøne område. Ved utvikling av større byggeområde i randsona er viktig å sikre tilkomst inn i utmarka og ned til sjøen. Ved enkeltsøknader skal ikkje eksisterande stiar byggast att.

På Litlesotra er riksvegen ein stor barriere, der det må sikrast trygge og innbydande kryssingspunkt for mjuke trafikkantar.

Omsynssone friluftsliv (H530_1-3) ligg i hovudsak i LNF-område, men også i enkelte byggeområde. Desse områda er også vidareført frå arealdelen 2011 (LNF F), og har bakgrunn i kartlegging og innspel frå ulike aktørar på mindre område som er nytta til bading, fiskeplassar, turstiar og andre grøne område.

Formålet landbruk, natur og friluft er ikkje til hinder for bruk og vedlikehald av eksisterande bygningar, eller bruk av landfeste eller bøyer så lenge dette ikkje hindrar allmenn ferdsel.

Omsynssone landbruk (H510_1) skal sikra at landbruksinteressene vert særleg lagt vekt på desse områda ([sjå kap. 5.7.5](#)).



Eitt av fire store turområde i Fjell

Omsynssone naturmiljø (H560 1)

Fjellvassdraget ligg sentralt i kommunen, med utløp sørover til Littlepollen. Vassdraget er det største i kommunen og består av to hovudgreiner som renn saman i Eidesvatnet. Det er i alt 10 større eller mindre innsjøar i dette vassdraget, og vassdraget er eit typisk sjøaurevassdrag.

Tiltak som fremjar friluftsliv

I LNF kan det vurderast etablering av mindre tiltak. Desse tiltaka skal vurderast ut i frå omsynssone som eventuelt ligg i/eller nær området det vert søkt i. Gapahuk, turveg (reversibel), utsiktspunkt og mindre parkeringsområde er døme på tiltak som kan vurderast tillate i formålet LNF, dersom det fremjar allment tilgjengelig friluftsliv og ikkje er til hinder for landbruk og/eller har vesentlege konsekvensar for landskap og natur.

Parkeringsformåla i tilknytning til utfartsområde som vert vist i plankartet er ei vidareføring av arealdelen frå 2007 og 2011. Desse områda er ikkje nærmare vurdert i denne planprosessen. Parkering til ein del av utfartsområda i kommunen er veldig pressa, og parkeringsdekninga ved Fjell festning skil seg ut. Det bør lagast ein samla strategi for å sikra parkering til dei mest nytta områda.

Turvegar

Etablering av turveg er tiltak som er viktig for å nå målet om eit attraktivt og berekraftig lokalsamfunn. Det er også sentralt i eit folkehelseperspektiv å ha eit nett av turveg, som koplar viktige tenestefunksjonar, arbeidsplassar og fritidsaktivitetar med bustadområda i kommunen. Plankartet viser framtidige turtrasear (retningsgivande raud-stipla linje) i nordre Fjell og på Bjørøyna. I desse områda er det i dag turstiar, men med enkel tilrettelegging vil tilgjenge til sentrale funksjonar som idrett, skule, barnehage og sentrumsområdet betrast for dei som bur på Landro, Angeltveit og

Vindenes. Det same gjeld på Bjørøyna, der stien frå Vestrepollen og sørover til skuleområdet vil vera eit viktig trafikk-sikringstiltak, på ei øy som har store utfordringar knytt til infrastruktur. Etablering av turvegtraseen via Dalen vil også utgjera ein snarveg mellom skule- og barnehageområdet og Vestrepollen. Turvegen her vil også gjera fellestiltaka som skal koma i Vestrepollen meir tilgjengeleg.

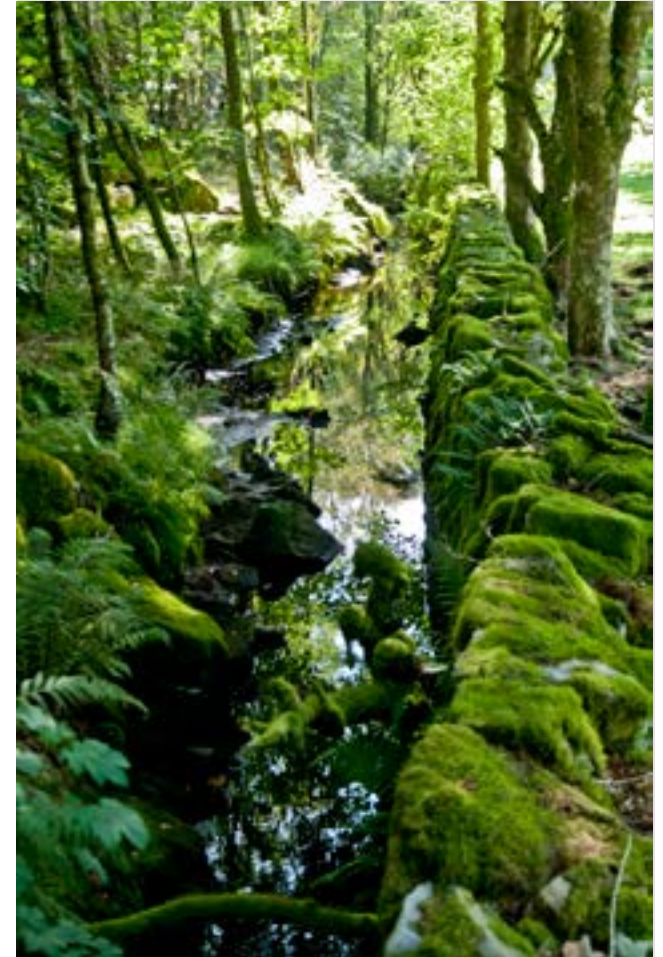
Friområde:

Bergen og omland friluftsråd (BOF) har i samarbeid med kommunen sikra nærmare 20 landområde i tilknytning til sjø, og har planar om å sikra fleire. Det er i dag særleg mangel på gode friluftsområde som er mogleg å nå med bil. Arbeid som BOF står som tiltakshavar av skjer i samarbeid med kommunen.

5.8.6 Kulturmiljø og kulturminne

Kulturmiljø og tradisjonelle kulturlandskap er knytt til heilskaplege og funksjonelle kvalitetar, der kulturminne inngår som ein del av denne heilskapen. Kulturminne er einskilde spor etter menneskeleg verksemd. Det allsidige kulturlandskapet og tradisjonelle bygningsmiljø har eit opplevings- og kunnskapspotensiale, og er å rekna som ein ikkje-fornybar ressurs.

SEFRAK-registeret viser at Fjell er rik på hus, naust og gardsmiljø, som fortel om levemåtar og bruk av landskap og sjø. Automatisk freda kulturminne er vist med symbolet rune-R i plankartet, med bakgrunn i riksantikvaren sine nettstader www.kulturminnesøk.no og www.askeladden.no. Ved bygg og anleggstiltak som kjem i konflikt med desse områda skal det gjerast vurderingar knytt til korleis tiltaka sikrar kulturminna.



Morland

Omsynssone kulturmiljø (H570 1-4) er etablert med bakgrunn i første fase i kulturminneplanen, og det er knytt retningslinjer til disse områda. Omsynssona krev at tiltak i desse områda vert vurdert med tanke på om dei styrkar eller vidareutviklar kulturmiljøet og dei stadeigne kvalitetane. I områda ligg det stort potensialet for kunnskapsformidling. Tiltak og prosjekt som fremjar dette potensialet og/eller sikrar offentleg tilgjenge skal derfor prioriterast.

Storasundet (H570 1) var tidlegare eit senter på vestsida av Sotra. Sidan 1886 var det handelsstad på staden. I tillegg til landhandel vart det drive posttenester, telefoni og oppkjøp og tilverking av sild og fisk. I 1926 vart det starta opp slepp og mekanisk verkstad. Handelsstaden og sleppen er i dag i stor grad intakt slik den har utvikla seg frå slutten av 1800-talet. I dei gamle butikklokala ligg det i dag eit museum i privat eige: N.O.P. Storesund Landhandel. I 2002 kjøpte Fjell kommune opp delar av Storasundet, og Fjell kystlag har inngått ein langvarig leigeavtale om drift og forvaltning av eigedomen, som mellom anna omfattar båtverkstad med slepp. Fjell Kystlag står som eigar av smia, og har lagt ned mykje arbeid i å halde bygningane og miljøet i hevd. Aktiviteten til Fjell Kystlag og arrangement som Havfestivalen og ope butikkmuseum har vore med på å aktualisera staden som eit kultursenter. Kaien på eigedomen er ogaå viktig som utfartspunkt til Hissøyna og Løno. Desse to øyane vert mykje brukt av Sotra og Øygarden jeger- og fiskeforening og Bergen og Omland Friluftsråd. Andre aktørar innan passasjerbåttrafikk og friluftsopplevingar har også etablert seg på Storasundet. Omsynssona inkluderer sundet og demningsanlegget i sør, der det vart lagra levande fisk. Ved søknad om tiltak i omsynssona skal det gjerast særlege vurderingar i samråd med kulturavdelinga i kommunen, med tanke på korleis området kan utviklast.



Storasundet

Knarrvika H570 2: Industristaden Knarrvika, slik han framstod kring 1920 var unik på kysten av Hordaland. Dette er første dømet på ei urban busetting i Fjell. Knarrvika vart ein kulturell smelting, med innbyggjarar med svært variert bakgrunn. I industristaden oppstod også politiske rørsler som elles ikkje eksisterte på det ytre strilelandet. I historia til dette distriktet er Knarrvika interessant, både som eit lokalsamfunn som skilde seg ut frå den tradisjonelle fiskarbondøkonomien, og som peikte framover mot vår eiga tid, med oljebasert og anna industri, og ein meir urbanisert busetnad. Bygningar og andre kulturminne frå den første industritida som framleis står i Knarrvika, er av stor verdi for å kunna dokumentera og formidla historia til denne tettstaden og den historiske epoken han vart bygd opp i. Sjølv om mykje er forsvunne, representerer dei attverande bygningane ulike sider ved industritettstaden, med bustadstypar, produksjonsbygg og servicefunksjonar. Mange av bygga har også gode arkitektoniske kvalitetar. Ved søknad om tiltak i omsynssona skal det gjerast særlege vurderingar i samråd med kulturavdelinga i kommunen, med tanke på korleis området kan utviklast.

Landro H570 3: Landrovågen er det sjøbruksområde i Fjell kommune som har flest hus samla på ein stad. Området består av naust, torvhus, notbuer og saltbuer. Dei fleste bygga har grindkonstruksjonar og fundament i naturstein, ein byggeskikk som ikkje lenger er vanleg. Det meste av bygningsmassen er konsentrert i den sørlege delen av Landrovågen. Dei eldste nausta ligg på austsida, og skriv seg frå om lag 1870. Bygningane som representerar kulturmiljøet, ber preg av utviklinga innan materialbruk og vedlikehaldsmetodar, og området fortel såleis om ei utvikling frå opprinneleg bruk og fram til vår tid. Ved søknad om tiltak i omsynssona skal det gjerast særskilte vurderingar



Knarrvika i 1935.



Skravert område markerar omsynssone for kulturmiljø i Landrovågen.

i samråd med kulturavdelinga i kommunen med, tanke på korleis området kan utviklast.

Vindeneskvarven H570 4: I omsynssona er det kjent 30 automatisk freda kulturminne frå steinalder til mellomalder. Vindeneskvarven er eit kulturmiljø med stor tidsdjupne og med høg nasjonal kulturminneverdi. Det er potensiale for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne i området. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som er egna til å forringa kulturminne- og landskapsverdiane i området. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med arealformålet kan tillatast innanfor sonene, dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthalde. Alle tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering.

Det er fleire stader i Fjell som framleis viser sterk forankring i tradisjonell næring og busetting (jordbruk/fiske/handel). Landskapsanalysen (2013) er utarbeidd som eit grunnlag for denne rulleringa, og har analysert ressursgrunnlaget for verdiskaping i store delar av kommunen. Landskapet er meir enn naturverdiar, og skal sjåast på som ein mangfaldig ressurs for kommunen. Både når det gjeld areal som vert teke i bruk til utvikling og verdiskaping, og som kjelde til kunnskap om natur og kultur som grunnlag for opplevingar. Analysen har konkludert med fire områdetypar som viser samspelet mellom naturgrunnlag, arealbruk og historisk og kulturelt innhald.



Vindeneskvarven

5.8.7 Sjøområda

Arealbruken i sjøområda viser til ressursane i dei ulike områda, formåla fiske, kaste- og låssetningsplassar, gyteområde, akvakultur, natur, farlei og friluftsliv er nytta i arealdelen. Dette skal gje grunnlag for berekraftig ressursbruk som tek omsyn til natur- og kulturverdiar, biologisk mangfald, friluftsliv og næringsverksemd, og har bakgrunn i kystsonenplanen frå 2006.

Det er knytt særinteresser til store delar av sjøområda i kommunen. I tillegg er sjøområda i sterkare grad enn landsida eit fleirbruksområde. Dette inneber at eit område kan nyttast til fleire føremål som t.d. farlei, friluftsliv, fiske osv., så lenge desse ikkje kjem i konflikt med kvarandre. Bruken av sjøområda er underlagt fleire lovverk som oppdrettslova, friluftsløva, hamneløva og kulturminneløva.

Akvakultur

Planen er oppdatert ut i frå dagens bruk av akvakulturområda. Dette inneber ikkje ei reell auke i areal til oppdrettsverksemd, men tilpassing til eksisterande anlegg med fortøying. Smittefare, forureining og støy (visuell og reell) er dei største potensielle konfliktane mellom akvakultur og tilgrensande interesser.

Fiske-, kaste og låsseting og gyteområde

I arealdelen er fiske brukt om både næringsaktivitet og fritidsfiske. Småbåtfiske er ikkje noko stor næring i kommunen, men det finns framleis enkeltmannsforetak knytt til næringa. Fiske er ei ambulerande verksemd med trong for store areal. Potensielle konfliktar kan oppstå ved inngrep/tiltak i områda som hindrar ferdsel. Utslepp eller aktivitetar som forringar gyteområde eller kaste og låssetningsplassar kjem også i konflikt med fiskeinteresser.

Skjelsand

Skjelsand er ein ikkje-fornybar ressurs som vert nytta til fleire føremål, mellom anna kalking, byggematerial, filtrering av vatn og i før til fjørfe. Kvaliteten varierer med omsyn til kor grov og rein sanden er. Skjelsandopptak fører og til oppvirvling av sand og tilgrumsing av vatnet, som kan vera til skade for gyteområde og oppdrettsanlegg.

Naturområde i sjø

Formålet naturområde ligg i hovudsak der omsynet til sjøfugl, men også marine biotopar og landskap er viktig. Fugl vil t.d. trenge ro på hekkeplassen, men nyttar store område for sank næring. Fjora og nokre av sjøområda i vest er viktige næringsområde for fugl. I kommunen er områda Ringaskjer og ein del av Løno sikra etter naturvernlova, av omsyn til lokalt fugleliv. Det er truleg lokale utslepp og forvaltning av strandsona på land som vil få størst innverknad på biologisk mangfald i sjøområda.

Friluftsliv i sjø

Friluftsliv i tilknytning til sjø er bading, båtbruk og fritidsfiske, i tillegg til meir spesialiserte aktivitetar som dykking, segling og anna. Sjøutsikt og nærleik til sjø er og viktig for turområde og friluftaktivitetar på land. Lokalt finst det fleire små fiske- og badeplassar som er lagt inn i planen med omsynssone friluftsliv. Desse områda har bakgrunn i kartlegging av område som er nytta til bading, fiskeplassar, turstiar og andre grøntområde, der ulike aktørar har meldt inn desse som viktige for friluftsliv i kystsonenplanen (2006). Friluftsområde i sjø er lagt inn dei fleste stadane der det er fritidsbustad- eller friluftformål på land.

Sjøsport

Ran Seilforening representerer eit tilbod som er viktig for barn- og unge i kommunen og regionen, men fungerer også som eit nærmiljøtiltak for folk i alle aldrar. I konsekvensutgreinga er arrangementa til seilforeninga (regatta) ikkje vurdert til å vera i konflikt med arealformåla bruk og vern av sjø og vassdrag og gyteområde. Det er derfor ikkje nødvendig med eit eige formål til regatta.

5.9 Kombinerte formål

Tidlegare Syltøy skule er endra frå allmenntilleg formål til eit formål som opnar for kombinasjon av næring og offentleg/privat tenestyting. Den eine delen av eksisterande bygg skal fungera som grendehus, og er i samsvar med formålet offentleg tenestyting. Næring må her utviklast med omsyn til at området har ein funksjon som grendehus og møteplass for nærmiljøet. Næringsutvikling kan t.d. koma i form av kontorfellesskap eller hub for mange av dei mindre verksemdene i kommunen. Føringar for området ligg i føresegnene (generelle føresegner og føresegner for bustad og næring) saman med planomtalen ([kap. 5](#)).

Gangstøgarden er endra frå allmenntilleg formål til ein kombinasjon som opnar for bustad og næring. Eigedomgrensar til sjø, og det vert viktig i ein framtidig plan å sikra allmenn tilgang til sjø. Reguleringsplanen skal også vurdere nærmiljøtiltak som del av næringskombinasjonen. Ved utvikling av området må det gjennomførast trafikksikrings-tiltak, som gang- og sykkelveg og utbetring av veg opp til Fv 258. Føringar for området ligg i føresegnene (generelle føresegner og føresegner for bustad) saman med planomtalen ([kap. 5](#)).



Gangstøgarden

[Tidlegare Knarrevik skule](#) er endra frå allmennyttig formål til bustad. Nærleiken til kollektivtrase og sentrumsområdet Straume tilseier at eigedomen kan utviklast og bidra til variert bustadstruktur. Tilkomst og tilhøva til omkringliggende bustader må vera særlege tema ved utvikling av området. Det er krav til å bevare fasade på den gamle skulen med omsyn til kulturhistoriske verdi (arkitektur), området ligg også innanfor omsynssone kulturmiljø. Føringer for området ligg i føresegnene (generelle føresegner, føresegner for bustad og omsynssone) saman med planomtalen ([kap. 5](#)).

[Gamle Knappskog skule](#) er endra frå allmennyttig formål til ein kombinasjon som opnar for bustad og næring. Eigedomen grensar til sjø, og det vert viktig i ein framtidig plan å sikra allmenn tilgang til sjø. Reguleringsplanen skal også vurdere nærmiljøtiltak som del av næringskombinasjonen. Området grensar til Knappskog kai der rutebåten til Geitanger har anløp. Parkering for dei som nyttar rutebåten er utfordrande. Ein reguleringsplan skal vurdere om dette kan løysast innanfor planområdet. Tilkomsten til den gamle skulen er dårleg og må utbetrast opp til Fv 561. Topografien gjer dette vanskeleg, og kommunen opnar derfor for fortau i staden for gang- og sykkelveg ved sida av utbetra køyrevveg. Føringer for området ligg i føresegnene (generelle

førsegner og føresegner for bustad) saman med planomtalen (kap. 5).

5.10 Vatn og avløp

I samsvar med kommunedelplan for vassforsyning og avløp er det innarbeidd formål for framtidig reinsestasjon på Kallestad. Det pågår også arbeid for utvikling av reinseanlegget på Våge. For dei delar av arealdelen som ikkje ligg under bakken, er det lagt inn eit føresegningsområde som opnar for endringar i arealbruken i samsvar med pågåande reguleringsplan. Dette vil i hovudsak dreia seg om veg og parkering.

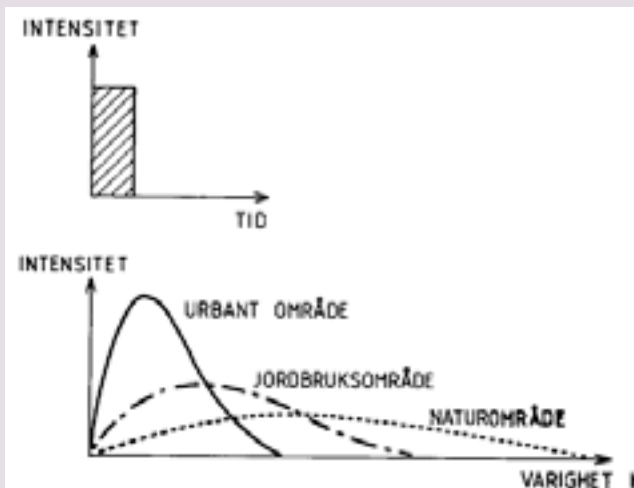
For å sikra tilstrekkeleg vassforsyning i kommunen er desse tiltaka viktige å få realisert. Dei er ikkje lagt inn som eige formål:

- Høgdebasseng Steinsfjellet ved turvegen mellom Foldnes og Hjelteryggen.
- Høgdebasseng på Bjørøyna.

5.10.1 Sikringssoner for avløpsreinsekrav

Ein annan styrande faktor for arealbruken i kommunen er buffersonene for avløp som skal hindra samanslåing av to avløpsområde. Arealdisponeringane innanfor desse sonene er endra frå LNF spreidd til LNF, for å unngå at fleire bustader vil føra til samanslåing av avløpsområde. Større avløpsområde vil auka kravet til reinsing, som igjen fører med seg store kostnader for kommunen og innbyggjarane.

Tidligere vedtak om byggeforbod i åtte soner, jf. KS sak 77/14, vert oppheva og erstatta av arealdelen med sikringsone. Fem av desse sonene (H190_1 Blommen, H190_2 Knappskog, H190_3 Spjeld, H190_4 Eide og H190_5 Dø-sje) vert vidareført og varierer i storleik. Sonene er etablerte med utgangspunkt strukturen på avløpsreinseanlegga og tettstadstrukturen i kommunen (Vassforsyning og avlaup/



Figur 29 : Eit urbant område vil normalt ha rask og konsentrert avrenning, medan eit naturområde vil ha ei klart meir saktegåande og dempa avrenning, fordi vatnet vert fordelt utover ein lengre tidsperiode.



Sikringssoner avløp.

Definisjon på tettbygde område (Klif).

Tettbygd område er definert som ei samling hus der avstanden mellom husa ikkje er meir enn 50 meter. For større bygningar, medrekna blokker, kontor, lager, industribygg og idrettsanlegg, kan avstanden vere opptil 200 meter til eitt av husa i hussamlinga.

Hussamlingar med minst 5 bygningar, og som ligg mindre enn 400 meter utanforavgrensinga i første og andre punktum, skal inngå i området. Avgrensinga av områda er uavhengig av kommune- og fylkesgrenser. Dersom avløpsvatn frå to eller fleire tettbygde område vert samla opp og leia til eitt felles avlaupsreinseanlegg eller utsleppsstad, vert områda rekna som eitt tettbygd område.

vassmiljø 2011-2022).

Alle sonene er like viktig, og det er avgjerande at det ikkje vert oppført tiltak som utløyser utsléppsløyve. Sona ved Spjeld skil seg ut ved at den er større enn dei andre i utstrekning. Dette har samanheng med at sona på Knappskog er marginal ut i frå kravet om avstand mellom tettbygde område ([sjå tekstboks med def. frå Klif](#)).

5.10.2 Overvatn

Arealdelen har sett fokus på utfordringar med aukande nedbørmengder og fleire tette flater, som følgje av stor utbygging i kommunen.

Ei framtidretta og berekraftig overvasshandtering treng grøne overflater som kan absorbera vatn. Formåla grønstruktur og LNF er derfor sentrale ved utbygging. Sett i perspektiv av framskrivingane av nedbør ([fig. 29](#)) er det særskilt viktig at nye byggeområde tek høgde for utfordringar med ekstremnedbør. Dette er vassmengder som det vert utfordrande å handtera, men eit tiltak i tillegg til grøne område kan i større byggeområde vera å planlegge for at vegar og gater kan fungerer som flaumveggar ved behov. Det er ikkje realistisk å tenka at avløpssystemet skal ta unna desse flaumtoppane, og vatnet må derfor kunne kanaliseras til område som enten tåle oversvømming, eller kan bremsa flaumen (fordrøyingsbassen). God overvasshandtering i utbygde område kan oppnåast gjennom løysingar som i størst mogeleg grad opprettheld den naturlege vassbalansen i området (naturtilstanden).

Overvatn skal handterast ut i frå felles VA-norm (vedlegg B3) for kommunane i Bergensregionen.

5.10.3 Krav til VA-rammeplan

Løysing for vatn, avløp og overvasshandtering skal utarbeidast i reguleringsplan. Denne løysinga skal ligga til grunn for vidare prosjektering av byggetiltaka.

VA-rammeplan skal visa:

- Eksisterande og planlagde VA-system, inkl. tilknytingspunkt til eksisterande anlegg. For større planområde med fleire delfelt skal planen også visa tilknytingspunkt til planlagt nytt hovudlineanlegg og planlagt overvasshandtering for kvart einskild delfelt.
- Nedbørsfelt, eksisterande avrenningsmønster og planlagde endringar, lokalisering av areal for overvassiltak, flaumsoner og flaumveggar og skildring av konsekvensar for tilgrensande område/område i nedslagsfelt.
- Vurdering av forureiningsnivå i overvatn, vurdering av resipient og krav til vasskvalitet.
- Vurdering av moglegheit for reetablering/opning av luka vassveggar (naturlige vassveggar)
- Lokalisering av planlagde tekniske VA-anlegg som: hovudlinenett, pumpestasjonar, trykkaukeanlegg, reinseanlegg, sløkkjevassuttak, høgdebasseng, reinsedammar, infiltrasjonsareal, utdryingssystem osv.
- Grunnlag for dimensjonering og planlagt belastning (pe), inkludert sløkkjevatt (dimensjonering på liner skal koma fram av skissene).
- Berekna mengde overvatn før og etter utbygging. Klimafaktor skal takast med i utrekninga for situasjonen etter utbygging. Storleik på utdryingsvolum skal dokumenterast dersom det er behov for å ivareta krav til mengde utslépp.
- VA-anlegga som skal overtakast av kommunen (FjellVAR) for drift og vedlikehald.

5.11 Energi og klima – arealplanlegging og klimatilpassing

Arealdelen følgjer opp kommunedelplan for klima og energi (2010) gjennom føresegner som sikrar framtidretta utbygging med tanke på å redusera energiforbruket. Målsettinga med å stilla krav til energiløysingar, terrengtilpassing og samordna areal og transportplanlegging er å planlegga for eit berekraftig samfunn. Det er dei seinare åra kome sterkare krav til vurdering av risiko og sårbarhet ved utbygging. I vurderinga av planar som er eldre enn 10 år er derfor viktig for å vurdere klimaendringar som vind, stormflo, steinsprang osv.

5.11.1 Faresone steinsprang

Sjølv om rasfaren er marginal i Fjell, må arealdelen sikra at utbygginga ikkje er utsett for steinsprang. Det er difor innarbeidd ei omsynssone over alle område som potensielt kan vera utsett for steinsprang, i samsvar med NVE sitt aktsemdskart. Omsynssonene viser faresoner for steinsprang, som er vurderingssoner med krav om nærmare kartlegging av reell fare i alle plan- og byggesaker.

5.12 Andre tema

5.12.1 Fritidsbustader

Føremålet fritidsbustad gjeld søre Fjell, Bjørøyna og området vest for Kårtveitpollen. På Turøyna er ein reguleringsplan for hytter under arbeid.

Ved rullering av arealdelen i 2007 vart områda med fritidsbustader i pressområda i Fjell omgjort til enten LNF eller bustad, med krav om heilskapeleg plan. Bakgrunnen for at ikkje alle område med fritidsbustader vart omgjort til bustad har med potensialet for transformasjon å gjera.

Fritidsbustader er ikkje tema i denne rulleringa, men det er gjort to endringar på Litlesotra. Eitt område på Ebbesvik er under regulering til bustad, og arealdelen er endra i samsvar med pågåande regulering. Anglavika er det andre område som låg att som fritidsbustad på Litlesotra, og endring til LNF må sjåast som ei justering, for at arealbruken skal samsvara med føresegnene. Føresegne opnar ikkje for nye fritidsbustader på Litlesotra. Formålet LNF hindrar ikkje bruk av hyttene, men opnar ikkje for nye tiltak utover vedlikehald ([sjå kap 5.8.2](#)). Med dette grepet oppnår ein likebehandling med hytter i andre pressområde.

Fleire av innspela (2013) og merknadane (2014) til planarbeidet har handla om ønsket om å gjera fritidsbustader om til bustader. Dette temaet krev ei grundig vurdering. Enkelte område som i dag er avsett til fritidsbustader kan potensielt transformerast, andre ikkje. Tilkomst fram til fritidsbustadane, belastning på sosial og teknisk infrastruktur og lokalisering ut i frå tenestetilbod er døme på kriteria som er avgjerande for eventuell omgjerding til bustad.

Kommunen har stadvis utfordringar med ulovleg bruk av fritidsbustader som bustader. Dette er noko som er viktig å følgja opp, då kommunen har eit ansvar for at innbyggjarane skal ha trygge bustader. Ein gjennomgang som fastset kva område som kan transformerast, og kva område som ikkje eignar seg til bustad vil vera viktig. Dette må gjerast som del av neste rullering, eventuelt som ein delrevisjon av arealdelen knytt til dette temaet.

5.12.2 Bandleggingssone for regulering av erstatningsareal

Golfbana på Kolltveit kan verta berørt av reguleringsplan for Rv 555 (Sambandet Bergen-Kolltveit). Det er difor naudsynt å vurdere nytt areal for delar av golfbanen. Arealdelen bandlegg to område i påvente av regulering. Vurderingar og avklaringar

knytt til arealbruk vert gjennomført i ein annan planprosess, og inngår såleis ikkje i arealdelen til kommuneplanen.

5.12.3 Tømmestasjon for bubilar

Etter forureiningsforskrifta skal kommunane ha eit tilbod til tømning av bubilar. Eit slikt tilbod kan etablerast i samarbeid med nabokommunar, men Fjell bør ha som mål å kunna tilby denne tenesta innanfor egne kommunegrenser. I arbeidet med rullering av arealdelen anna planarbeid er det sett på moglegheita for å finna eigna plassering for tømmestasjon. Dette vil vere naturleg å lokalisere i nærleiken av avløpsnettet til FjellVAR. Planen fastset ikkje noko eige formål for dette, men kommuneplanen løfter temaet og krev at det skal vurderast ved bygging av framtidige småbåthamner. I det vidare arbeidet med utbygging av reinseanlegget på Våge (Litlesotra) bør det vurderast om areal innanfor området kan nyttast til dette formålet.



6 Samla verknad av planen - Oppsummering av tiltak i planen

Metoden i konsekvensutgreiinga (KU) er basert på Statens vegvesen si handbok 140, men tilpassa til kommuneplan-nivået. Utgreiingstema er fastsett i planprogrammet. KU er gjort på grunnlag av eksisterande kunnskap, som i hovudsak er kartfesta informasjon.

Kommuneplanar som legg til rette for framtidig utbygging skal ha særleg vurdering og omtale av planen sin verknad på miljø og samfunn, jf. pbl § 4-2. Det skal gjennomførast i ei konsekvensutgreiing for dei delar av arealdelen som inneber endringar i arealbruken. KU tek utgangspunkt i innspel og i kommunen sine eigne forslag til arealbruksendringar. Arealformål som vert vidareført er ikkje konsekvensutgreidd i denne planprosessen

Ved utarbeiding av arealdelen, skal det lagast ein risiko- og sårbaranalyse (ROS) i samsvar med pbl. § 4-3. Analysen skal vere overordna og tilpassa plannivået. Føremålet er å vurdere framlegg til ny arealbruk opp mot samfunnstryggleik, og å identifisera sårbarheit som det må takast omsyn til i seinare planfasar. Arealformål som vert vidareført er ikkje vurdert ut i frå risiko og sårbarheit i denne planprosessen.

KU og ROS ligg ved arealdelen til kommuneplanen som uttrykt [vedlegg G](#).

6.1 Konsekvensar av tiltaka (KU)

6.1.1 Kulturminne og-miljø

Det er ikkje foreslått utbygging som rår automatisk freda kulturminne. Det er mange SEFRAK-registerte bygg i Fjell, og nokre av desse ligg innafor LNF-område for spreidd utbygging og naustområde. Ei utbygging i desse områda kan få konsekvensar for enkeltstående kulturminne, men

også heilskapen i kulturmiljø og opplevinga av miljøet. Det er lagt inn utvidingar av eksisterande naustområde der det er registrert verdifulle sjøbruksmiljø. Her er det i konsekvensutgreiinga gjort ei særskilt vurdering av om nye naust let seg innpassa. For spreidd bustadbygging og naustområde er det difor sett krav om tilpassing i eksisterande bygningsmiljø i føresegnene.

6.1.2 Friluftsliv

Det er ikkje foreslått byggeområde inne i registrert nærturterreng eller LNF avmerkt med omsynssone grønstruktur (tidlegare LNF-natur i arealdelen 2011). LNF med omsynssone grønstruktur er den langsiktige avgrensinga av område som ikkje skal byggjast ut i Fjell. Planen sikrar store samanhengande naturområde med omsynssoner og formålet LNF. Formåla friområde og turdrag er nytta om mindre areal. Grunnlaget for dette er vidareføring av LNF med retningsliner frå arealdelen 2011-2022. Ei permanent grense mellom byggeområde og natur- og friluftsområde bør vere tema i neste rullering.

6.1.3 Landskap

I planprosessen er det utarbeidd ein overordna landskapsanalyse av kommunen. Fjell har eit sårbart landskap, med mange skarpe terrengformer og ope heielandskap. Dette står i kontrast til avgrensa jordbruksgrender og skjerma sprekkedalar med meir frodig vegetasjon. Føresegner knytt til estetikk og landskaps- og terrengtilpassing skal bidra til at ny utbygging innordnar seg i landskapet for å ta vare på Fjell sin identitet.

6.1.4 Landbruk

Det er ikkje sett av nye byggeområde på større areal av dyrka mark. Fleire mindre område med dyrka mark og innmarksbeite er omdisponert, der desse ligg i tilknytning til eksisterande byggeformål. Store nye byggeområde i

konflikt med kjerneområde for landbruk (kartlagt i samband med Strategisk landbruksplan 2004-2008) er avvist. Om-synssone for landbruk er innarbeidd i områda Fjell gard - Skoge. Det er avgjerande at vurderinga av landbruksareala vert gjort uavhengig av kva framtid dei som driv areala i dag ser føre seg.

6.1.5 Fiskeri

Fiskeriinteressene i Fjell er ivaretatt gjennom ei vurdering av ny arealbruk i sjø. Der det er konflikt mellom fiskeri-næringa og ny arealbruk, er fiskeriinteressene lagt vekt på. Det er ikkje lagt inn ei reell auke i areal til oppdretts-verksemd, men tilpassing til eksisterande anlegg med fortøyning. Smittefare, forureining og støy (visuell og reell) er dei største potensielle konfliktane mellom akvakultur og tilgrensande interesser.

6.1.6 Folkehelse

Nesten alle innbyggjarane i Fjell har kort veg til nærtur-terreng, men ikkje like mange kan gå til daglege gjeremål, anten på grunn av for lang avstand eller på grunn av manglande fortau/gang- og sykkelveg. Område langs veg kan vere støyutsette. For område tett på framtidige vegtrasear er det jf. gjeldande støyforskrift krav om støy-analyser. Enkelte stader kan det vera utfordrande å få til universell tilkomst til byggeområde på grunn av bratt terreng. I tettbygde områder med stort utbyggingspress kan det vera få grønne områder att, og ei ytterlegare utbygging av desse områda kan ha negativ innverknad på bumiljøa.

6.1.7 Barn og unge sine oppvekstvilkår

For barna som bur i bygdene er trygg skuleveg og lang avstand til organiserte fritidstilbod dei viktigaste konsekvensane. Samstundes har barna i desse områda store

naturlege leikeområde. I meir tettbygde strøk er tap av leikeareal ei sentral problemstilling. På same tid er det positivt at barn i område med tett utbygging har leike-kameratar i nærmiljøet, og kort veg til skule- og fritidstilbod.

Arealdelen gjev føringar for at dersom areal som er i bruk av barn og unge vert omdisponert, skal det finnast erstatningsareal.

Før utvikling av større bustadområde bør det gjennomførast ei barnetrakkregistrering for å avklara kva areal barn og unge brukar. Dette har ikkje vore tema i denne rulleringa av arealdelen til kommuneplanen.

6.1.8 Miljø og klima

Fjell kommune har generelt gode soltilhøve, men nokre område er vindutsette. I dei fleste områda for bustadbygging ligg det godt til rette for klimavennlege hus.

Det er eit mål i arealdelen at flest mogleg av innbyggjarane skal ha gangavstand til daglege gjeremål. Alle nye bustadformål som er lagt inn i arealdelen ligg t.d. innanfor 4 km til nærmaste barneskule. Nye bustadformål med krav om reguleringsplanar har rekkefølgjekrav til trygg skuleveg og trygg tilkomst til nærmaste busshaldeplass, i form av gang- og sykkelveg.

I områda som opnar for spreidd utbygging er det større avstandar til lokalsenter og sosial infrastruktur. Kollektivtilbodet her har lågare frekvens enn dei sentrale områda, noko som

krev bruk av bil og transport til fritidstilbod, helsetenester, butikkar og andre servicetilbod. Med spreidd utbygging vert det også vanskeleg å leggja opp til alternativ bruk av energikjelder. Desse områda har ein samla negativ konsekvens ut

i frå transportbehov, energibruk og energiløysingar.

6.1.9 Infrastruktur

Infrastrukturen er mange stader ein premiss for vidare utbygging, dette gjeld både trygge vegar og offentleg vatn og avløp. Manglande infrastruktur har vore eitt av fleire moment som er lagt til grunn for å ikkje leggja ut nye større bustadområde i bygdene.

Sikringssonene for avløpsreinsekraft er lagt til grunn for arealdisponeringar. Desse sonene er innarbeidd i arealdelen for å hindra oppføring tiltak som krev utsleppsløysing som kan føra med seg eit strengare reinsekraft.

6.2 Samfunnstryggleik (ROS)

Nokre få forslag til utbygging kjem i raud sone i ROS-analysen, det vil seia at det må gjennomførast risiko-reducerande tiltak før utbygging.

ROS-analysen er gjennomført på eit overordna nivå. I seinare planfasar, der det ligg føre meir informasjon om utbygginga, kan det difor komma fram at risikoen likevel ikkje er så stor. Eventuelt kan det også komma fram informasjon om nye farar som ikkje er avdekka på dette plannivået. I første rekke er det høg vasstand og skog- og lyngbrann som er aktuelle farer i Fjell. Arealdelen har difor innarbeidd generelle føresegnar om utbygging ved sjø, og krav om god tilkomst for utrykkingskjøretøy i utsette område. Det er ikkje foreslått større utbygging i skog- og lyngområde. Planen vil ikkje føra til at kommunen får auka sårbarheit for skog- og lyngbrann.

6.3 Vurdering etter naturmangfaldlova (nml.)

Naturmangfaldet i Fjell er relativt godt kartlagt gjennom kartlegging av vilt og naturtypar. Dette grunnlaget er godt nok til den overordna vurderinga som skal til på kommune-

plannivå, jf. krav til kunnskapsgrunnlaget §8. Det er ikkje foreslått ny arealbruk i område med stor verdi for naturmiljø. Om det seinare skulle visa seg å vera verdier av betydning som vert råka av føreslåtte utbyggingsområde, må dette vurderast på nytt, til dømes i reguleringsplan. Dette vil vera i tråd med føre-var-prinsippet i §9.

Den samla belastninga på økosystema (jf. § 10), som følgje av denne rulleringa i Fjell er vanskeleg å kvantifisera. Sjølv om det er ikkje er omdisponert område med stor verdi, vil tap av naturområde steg for steg føra til at artar taper leveringsområde og vert meir pressa. Totalt sett er det få av dei nye arealformåla som går inn i ubygde område. Dermed skulle belastninga på økosystem vera liten for denne rulleringa. Ettersom folketalet i Fjell aukar og presset på areal vert større, vert det stadig viktigare å ha kunnskap om korleis artane brukar areala, slik at områda med størst betydning vert spart på lang sikt. Fjell kommune har gjennom si lang-siktige avgrensing av LNF med omsynssone grønstruktur sikra store og viktige område for naturmangfaldet.

I fleire av delområda i kommunen er det vurdert ulike alternativ til nye bustadområde. Det vil seia at det har vore mogleg å velja dei områda med minst konsekvensar for naturmiljøet. Dette er i samsvar med § 12 om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar, der lokalisering og alternativvurdering inngår.

7. Karttekniske endringar i plankartet med bakgrunn i ny planlov

I og med at dette er første rullering av arealdelen til kommuneplanen etter plan- og bygningsloven av 2008, inneber dette omfattande karttekniske endringar. Det er viktig å merka seg at fargar og symbol skil seg noko frå tidlegare planar då arealformåla er kategorisert litt annleis i ny lov. Til dømes er soner for retningslinjer og restriksjonar erstatta av ulike omsynssoner som gjev kartet eit anna uttrykk visuelt. Fleire kommunar gjennomfører revisjonar av planen der ei slik konvertering er tema aleine.

Endringane i kartet gjer det utfordrande å lesa kartet i papirformat, og kommunen har derfor forbetra dei digitale karttenestene for å gjera det enklare å lesa kartet. Kommunen er også behjelpelig med å rettleia i desse karttenestene.

Ei anna vesentleg endring er at vedtekne reguleringsplanar og kommunedelplanar vert vist med fleire detaljar enn i plankartet enn tidlegare. Regulerte område vart tidlegare vist som byggeområde (oransje farge og ruta skravur) og kommunedelplanane som fleirfunksjonelle område (brun farge og ruta skravur). I arealdelen 2015-2026 er dei ulike formåla i planen generalisert. For å sjå detaljane og dei juridisk bindande dokumenta.

8. Viktige tema for neste rullering

- Vurdera eldre byggeområde.
- Revisjon av funksjonell strandsone som del av regional strandsoneplan.
- Vurdera bruken av LNF-spreidd bustad, eksisterande bustadområde og fortetting.
- Transformasjon frå hyttområde til bustadområde sett i samanheng med fortetting av bustadområde.
- Fastsetting av permanent grense mellom byggeområde og natur- og friluftsområde.
- Samlokalisering (gunstige og uheldige næringsklynger).
- Behov for strategi for grønstruktur med bakgrunn i nærturterrengrapportene, særleg med fokus Bildøyna og Litlesotra (randsonene til kystbyen må det ikkje byggast at, men opnast opp).

DEL 4

9. Føresegner



Klargjering av omgrep

Arealdelen til kommuneplanen kommuneplanen viser hovudtrekka av korleis areala i kommunen skal brukast og vernast, og kva som må takast omsyn til ved disponering av areala for å oppnå måla for den ønska samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbaranalyse, jf. pbl. § 4-2, 2. ledd. Arealdelen til kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk jf. § 11-6, og vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5.

Kommunedelplan er ein kommuneplan for tema, sektorar eller geografiske delområder. Planen følgjer same lovverk som arealdelen til kommuneplanen.

Reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske miljø jf. pbl. § 12-1. Ein reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering (§ 12-2) eller detaljregulering (§ 12-3).

Områderegulering er ei form for arealplanlegging som kan utarbeidast av kommunen etter krav frå arealdelen til kommuneplanen, eller der kommunen finn det naudsynt for å kunna leggja til rette og setja rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områderegulering kan også nyttast for å ta omsyn til verneinteresser

Detaljregulering er ein plan for bruk og vern av mindre område, og for utforming, bruk og vern av bygningar, utomhusareal og anlegg. Denne forma for planlegging vert nytta for å følgja opp og konkretisera overordna areal-disponering i arealdelen til kommuneplanen, kommunedelplanar eller i områdereguleringar.

Konsekvensutgreiing (KU) har som formål å få fram verknadane av ein plan eller eit tiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for liv, helse, miljø, naturressursar og samfunn. Ei konsekvensutgreiing skal sikra at verknadane for dei nemnde tilhøva vert vurderte i planlegginga.

Risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse). Analysen skal leggja grunnlaget for å kunna førebyggja risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskapt risiko og sårbarheit.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommune og grunneigar eller utbyggjar om privat utbygging og gjennomføring av ein vedteken plan, som pålegg private like store eller større plikter og/eller rettar enn plan- og bygningslova og andre regelverk elles ville tillate.

Mindre tiltak etter denne planen er tiltak som er i samsvar med pbl. §§ 20,3, jf. 20-1c, 20-4 og 20-5, og vass- og kloakkanlegg.

Universell utforming skal sikra god tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde for heile befolkninga, inkludert personar som har særskilte utfordringar med rørsle og orientering i samfunnet. Kravet om universell utforming er i tråd med ein langsiktig nasjonal strategi for å tilføra omgjenvaden kvalitetar som er positive for alle innbyggjarar. Prinsippet om universell utforming skal ligga til grunn for all planlegging, noko som er nedfelt i formålsparagrafen i Plan og bygningslova § 1-1

Den funksjonelle strandsona er bestemt ut i frå skjønn, og står i direkte samspel med sjø når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle



strandsona. Den funksjonelle strandsona går gjennom ulike arealformål og gjeld som byggegrense mot sjø.

Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og liknande. Naust skal ikkje vera innreia eller brukast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

Stadbunden næring er bygningar og anlegg som er naudsynt å plassere på staden, av omsyn til drifta av primærnæringane, landbruk og fiske. Næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, inngår i landbruksomgrepet. Ved tvil om eit tiltak kjem inn under stadbunden næring skal føringane i Strategisk landbruksplan og gjeldande landbrukspolitikkk leggast til grunn.

Naudsynte tiltak i landbruket er definert etter rett-leiar for Landbruk + T-1443:2005

Utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd skal normalt ha ein gjennomsnittleg avstand mellom husa på minst 50 meter. Samstundes vil det vera naturleg å bygga bustadhus i tun for å ta vare på landbruksareal og kulturlandskap i områda. Utbyggingsmønsteret i LNF-spreidd områda skal ikkje føra til ei nedbygging av landbruksjord, men vera ei styrt tilvekst som stimulerer til livskraftige grender. LNF-spreidd områda skal halda på uttrykket som eit landbruksområde, med enkeltvise bustader som bidreg til å framheva karakteren i landskapet.

Vassdrag er i vassressurslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidder inntil høgste vanlege flomvasstand. Sjølv om eit vassdrag på enkelte strekk renn under jorda vert dette rekna som vassdrag. Vasslaup utan årsikker vassføring vert rekna som vassdrag

dersom det skil seg tydeleg frå omgjevnadane. Føresegnene knytt til vassdrag gjeld og for:

- Kunstige vasslaup med årsikker vassføring, med unntak av leidningar og tunnelar.
- Kunstige vassmagasin som står i direkte samband med grunnvatnet eller eit vassdrag

Minste uteoppholdsareal (MUA) er dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til dette formålet.

% BYA er prosent bygd areal, og viser forholdet mellom bygd areal og ikkje bygd del av tomtearealet. Prosent bygd areal viser kvadratmeter av bakkeareal i prosent som er oppteken av bygningar, parkeringsareal, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken (jf. H-2300 – grad av utnytting).

BRA er summen av bruksarealet for alle bygningar og konstruksjonar, ope overbygd areal og parkeringsareal/bilsoppstillingsplassar på tomta. (jf. H-2300 – grad av utnytting).

Utomhusplan er ein plan i målestokk for den delen av tomta som ikkje er bygd ut og eventuelle fellesareal.

Kulturminne er fysiske spor etter menneskeleg aktivitet, som lokalitetar knytt til historiske hendingar, tru eller tradisjon.

Kulturmiljø er område med kulturminne sett saman i heilskap eller i ein større samanheng.

Friluftsområde er store ikkje regulerte område som vert omfatta av allemannsretten. Vanlege aktivitetar i områda er turliv, beite, jakt, fiske og fysisk aktivitet. I arealdelen til kommuneplanen er friluftsområda som vist som LNF-område.



Friområde er avgrensa område satt for spesiell tilrettelegging og opparbeiding for rekreasjon og opphald av allmenta. Bergen og omland friluftsråd samarbeider med kommunen om opparbeiding av desse områda.

Nærturterreng er turområde mindre enn 500 meter frå ein bustad, eller til ein grøn korridor som fører til eit turområde. Nærturterreng bør vera minst 200 dekar, og helst bør det vera mogleg å gå ein rundtur på omlag 2 km.

Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg er bygningar, anlegg eller område tilrettelagt og drifta av allmenne frivillige organisasjonar. Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg er hovudsakleg lagt i tilknytning til bustad- og/eller andre opphalds-område.

Blå-grøn struktur er ein samanhengande grønkorridor som strekkjer seg til sjø og vassdrag.

Gangavstand er i denne planen sett til 500 meter. I ein-skilde søknader må det likevel nyttast skjønn for å vurdere kva som kjem inn under gangavstand.

Støyfølsam bruk vert rekna som bustad, skule, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbustad, kyrkje og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygningar med tilsvarande bruksformål, jf. T-1442.

Universell utforming: utforming av produkt, byggverk og uteområde som er i alminneleg bruk på ein slik måte at alle menneske skal kunna nytta dei på ein likestilt måte, så langt som råd er, utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.

Vassverkseigar har ansvar og mynde i samsvar med Drikkevannsforskriften. I Fjell kommune er FjellVAR vassverkseigar.

Småbåthamn vert i denne planen rekna som ei oppsamling av åtte eller fleire båtar. Båtar som ikkje ligg ved eit definert kaianlegg, men tett opp til ei definert småbåthamn eller på anna måte utgjør eit funksjonelt småbåtområde, vert også kategorisert som småbåthamn.

Mjuka båttrafikanter er bukarar av kano, kajakk, padlebrett og liknande.

Rampe/båtopptrekk er tiltak for sjøsetting av båtar frå land. Offentleg tilgjengelege ramper og båtopptrekk gjev innbyggjarane moglegheit til å bruke båt sjølv om dei ikkje har båtplass. Rampe og båtopptrekk kan også nyttast av mjuka båttrafikanter.

Arbeidsplassintensiv næring er verksemdar med mange tilsette pr. m² med golvareal, typisk kontorarbeidsplassar. Denne typar næring generer eit stor behov for persontransport.

Arealkrevjande næring er verksemdar med få tilsette, men har aktivitetar som krev store areal. Typiske næringar er industri, lager, engros, transport og logistikk. Desse næringane genererer lite persontransport.

Rammeplan for vatn og avløp skal gjennom ei planteikning visa eksisterande og planlagt vass- og avløpsløyser. Rammeplanen skal seia noko om prinsipp-løyser for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og visa overvasshandtering og flomvegar.

Mobilitetsplan Mobilitetsplan er i denne planen ei enkel skisse som viser intern transport i planområdet, og kva som er raskaste veg for gåande, syklande og køyrande, både internt og fram til nærmaste kollektivhaldeplass. Mobilitetsplanen skal i tillegg visa kor mykje transport tiltaka i planen generer.

Soneinndeling i Fjell: Kommunen er delt inn tre soner for å visa kva område som har differensiert utnyttingsgrad, krav til tal på parkeringsplassar og fortettingspotensiale av bustader før det vert stilt krav om reguleringsplan.



Generelle føresegner, pbl. § 11-9

1. Plankrav

- Flere byggeområde i planen er vist med gjennomføringssoner med krav om reguleringsplan, som detaljregulering eller områderegulering. I byggeområde med gjennomføringssoner (H810_1-H810_70) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.
- Ved etablering eller utviding av småbåthamn med meir enn 8 båt plassar er det krav om detaljregulering. Heimel pbl. § 11-9, nr. 1, jf. § 12-1, 3. ledd.
- Tal på bustadeiningar det er tillate å bygga før det må utarbeidast reguleringsplan:

Område	Fortetting før det vert stilt krav om reguleringsplan
Sone 1	2
Sone 2	2
Sone 3	3

Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.

- Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealformål og reguleringsplan dersom:
 - Tiltaket har eit tomteareal større enn 1500 m².
 - Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
 - Uteopphaldsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m.m.
 - Tiltak og utbygging ikkje er i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd. Kommunen kan ved behov krevja reguleringsplan ved frådelling eller oppføring av fleire tomter/einingar i LNF-spreidd.
 - Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggeskikk.

Heimel: pbl. §§ 11-9, nr.1 og 12-1, 3. ledd.

2. Rekkjefølgjekrav

- Byggeområde for bustad med gjennomføringssoner som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4
- Byggeområde for bustad, næring, offentleg- og privat tenesteyting, idrettsanlegg og kombinerte formål med gjennomføringssoner som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før:
 - Det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
 - Det er sikra interne snarveggar til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau.
 - Det er vurdert etablering av sykkelparkering, maksimalt 25 m frå nærmaste kollektivhaldeplass.Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.
- Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 4.
- Tiltak skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for infrastruktur som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, trafikkikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande, tilstrekkelege grøntareal, gode snarveggar og tilkomst til nærturterreng. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- Sonene 810_5, 9, 16, 23 og 42 har særskilte krav knytt til tid for gjennomføring. Sjå tabell i føresegn nr. 54.

3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

- På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
 - Tiltak etter pbl § 20-3, jf. 20-1, 1.ledd, bokstav c, f og i.
 - Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-4, her avgrensa til frittliggjande garasje og uthus på inntil 50 m² BRA.



3. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-5.

4. Vass- og kloakkanlegg.

Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4

4. Krav til geologisk undersøking

- a. Skråningar brattare enn 30° med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområde for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.

5. Dokumentasjon ved tiltak

- a. I område utan krav om regulering skal det ved søknad om oppføring av nye bustadeiningar dokumenterast at ROS (støy, flaum, steinsprang, brann o.l.), barn- og unges interesser, uteopphaldsareal, naturmangfald og kulturminne er ivareteke. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.
- b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved utomhusplan som viser korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrava ([jf. pkt. 24 c og d](#)) plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 5-6.
- c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggjast ved naudsynte snitt, profilar eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profilar og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr 3-7.
- d. Dersom tiltak med heimel i reguleringsplan etter pbl. § 12-11 ikkje er sett i gang 10 år etter at planen er vedteken, skal kommunen før vedtak om byggeløyve sjå til at planen er i samsvar med dagens krav. Tiltakshavar er ansvarleg for å skaffa opplysingar og dokumentasjon for kommunen si vurdering. Heimel: pbl. § 12-4, 5. ledd.

6. Utbyggingsavtaler

- a. Ved utarbeiding av utbyggingsavtalar skal til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for utbyggingsavtalar og supplerande prinsippvedtak leggjast til grunn. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 2.

7. Krav til parkering

- a. Parkeringstabellar med minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- b. Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast av oppover, til nærmaste heile parkeringsplass. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- c. Minste krav til storleik på parkeringsplassar for bilar er 18 m². Parkeringsplassar avsett til rørslehemma skal minimum vere 25 m². Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Minst 5% av parkeringsplassane (avrunda oppover til nærmaste heile parkeringsplass) skal utformast og vera reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ligga nærast mogleg heis/hovudinngang. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- e. Ved etablering av parkeringsareal og -anlegg for meir enn 10 bilar skal det setjast av eigne parkeringsplassar med ladestasjon for elbilar. Parkeringsplassar for elbilar er del av min. og maks. krav til parkering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar skal dokumenterast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vera til hinder eller fare for mjuke trafikantar og andre biltrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Særskilte føresegner for sykkelparkering:
1. I bustadområde skal sykkelparkering leggjast til fellesareal innandørs eller utandørs, og ikkje til den einskilde bustadeininga.

2. Det skal vera mogleg å låsa fast sykklar.
 3. Parkeringsplassar for sykkel skal etablerast i tilknytning til inngangsparti, og vera opparbeida før bygningar vert teken i bruk.
 4. Sykkelparkering knytt til kollektivhaldeplass skal ligga maksimalt 25 m frå haldeplassen.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

8. Mobilitetsplan

- a. I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m² BRA og ved etablering av offentlege og private verksemdar med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklende og køyrande. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

9. Veg og samferdsle

- a. Ved opparbeiding av vegar, gater og møteplassar skal:
 1. Eksisterande tilkomstvegar nyttast der det er mogleg.
 2. Dei tilpassast landskapet, med minst mogleg terreng-inngrep.
 3. Det sikrast trafikksikker og allmenn tilgang til næraste fellesareal, friluftareal, friluftsområde, bustadområde, skule, barnehage og anna offentleg og privat service sikrast.
 4. Areal til grøfter, drenering, siktsoner og til lagring av snø skal høyra til vegarealet, og ikkje leggst i tomteareala.
 5. Det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar til offentleg veg skal haldast på eit minimum.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

Type bustad	Sone 1		Sone 2		Sone 3	
	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil
Minstekrav til parkering pr. bustadeining:						
Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar	-	2	-	2	-	2
Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar ^Y	1,5	1,5	1,5	1,5	1	2
Bustadeiningar under 65m ²	1	0,8	1	0,8	1	1

Type næring og tenesteyting ^{X og Y}	P-plassar pr.:	Sone 1-3	
Verksemdar:		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	40 m ² (BRA)	0,5	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	100 m ² (BRA)	1	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (lager)	250 m ² (BRA)	1	1 - 1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	50 m ²	0,5	0,6 - 1
Tenesteyting:			
Helseinstitusjonar og skule/barnehage	Årsverk	0,5	0,5 - 1
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	10 personar	2	3 - 6

Andre bygg og tiltak	P-plassar pr.:	Sone 1-3	
		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Fritidsbustad	Brukseining	-	1 - 1
Naust med eige bnr./seksjons nr. – gjeld berre for reguleringsplanar	Brukseining	-	1 - 1
Fellesnaust	Brukarar	0,2	0 - 0,5
Småbåthamn med 20 eller fleire båtplassar	10 båtplassar	2	4 - 7

^X Dersom mobilitetsplan viser ei tilfredsstillande løysing for parkering, kan tal på parkeringsplassar fråvikast i reguleringsplan.

^Y Det skal byggast garasjesanlegg/overbygd parkering dersom parkeringsarealet krev meir enn 30% av eigdommen.

10. Byggegrense mot veg

- a. Til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkjøringar og byggegrenser på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggast til grunn for all utbygging. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 5.

11. Gang-sykkelvegar og fortau

- a. Det skal planleggast for eit samanhengande sykkelvegnett for å oppnå og gode løysingar for infrastruktur. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- b. Gang- og sykkelvegnettet skal planleggast med fokus på rask og enkel framkomst, med minst mogleg høgdeforskjellar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Gang- og sykkelvegar skal i størst mogleg grad etablerast som snarvegar, uavhengig av plassering av køyrevegar/hovudvegar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering ved alle store kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og andre viktige målpunkt. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

12. Teknisk infrastruktur

- a. Nye og større utvidingar av kabel- og leidningsanlegg i byggeområde skal leggast til grunnen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Kraft- og teleliner skal der det er mogleg leggast i jordkabel i samband med bygge- og anleggstiltak. Heimel: pbl. § 11-10 nr. 6.
- c. Antennemaster og anlegg for mobilt kommunikasjonsnett skal ikkje plasserast i friområde, strandsona og verna naturområde eller ved verna bygningar/bygningsmiljø. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7.

13. Vatn og avlaup

- a. Tiltak som skal knytast til privat eller offentleg vatn- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vatn og avløp. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassfor-

syning, og at avløpsanlegga tilfredsstillir FjellVAR/kommunen sine krav til bortleing og reinsing.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

- b. Utbygging av vatn- og avløpsnett skal utførast etter gjeldande VA-norm og vera i tråd med Kommunedelplan for vassforsyning og avløp/vassmiljø 2011-2022. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast av kommunen, særskilt med omsyn til brannsløkking. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

14. Overvatn

- a. Ein plan for handtering av overvatn og flaum skal løysast i reguleringsplan. I område utan reguleringsplan, og der overvatn ikkje er løyst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvatn og flaum løysast i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- b. Plan for overvasshandtering og flaum skal ivareta krav og prioriteringar som kjem fram i kommunen si VA-norm og retningsliner for overvasshandtering. Plan for handtering av overvatn og flaum skal visa endringar i avrenningsmønster, flaumvegar, vurdering av ureiningsnivå i overvatn, krav til vasskvalitet, krav til løysingar for overvasshandtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvassiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Driftsansvar for overvassanlegg skal avklarast før utbygging for å sikra naudsynt vedlikehald. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- d. I byggesaker skal ansvarsrett for overvasshandtering (prosjektering og utføring) gå fram av ein slik plan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

15. Støy

- a. Til ei kvar tid gjeldande statleg *Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging* (RBSA) skal gjelda for all utbygging. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- b. I raud støysone (jf. RBSA) er det ikkje tillate å føra opp bygningar til støyfølsam bruk. Dette gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygningar, så lenge tiltaket ikkje fører til auke i talet på bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- c. I gul støysone (jf. RBSA) skal det utarbeidast ei støyfagleg utgreiing for å vurdere om området kan byggast ut til støyfølsam bruk. Denne utgreiinga må dokumentera at gjeldande krav er tilfredsstillt, jf. RBSA. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- d. Dersom gjeldande reguleringsplan ligg i gul støysone, skal behovet for å gjennomføra ei ny regulering vurderast. Avbøtande tiltak, slik at bygg til støyfølsam bruk vert oppført etter gjeldande regelverk, skal gjennomførast. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.

16. Barn og unges interesser

- a. Statlege, regionale og kommunale planar/retningsliner/forskrifter som gjeld born og unge sine interesser i planlegging skal leggast til grunn for byggetiltak og reguleringsplanar. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 3- 8.
- b. Ein føresetnad for å kunna omdisponera areal som er i bruk av born og unge, er å samtidig sikra erstatningsareal i nærområdet. Erstatningsarealet skal ha god og trygg tilgjenge/tilkomst, tilsvarande storleik, kvalitetar og kunna nyttast til same bruk. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.

17. Universell utforming

- a. I alle reguleringsplanar skal det gjerast greie for universell utforming, både internt i planområdet, men også opp mot tilgrensande område. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8.

18. Estetikk og landskap

- a. Byggehøgder skal underordnast landskapet på ein slik måte at bygningar ikkje bryt med horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurransse med andre markerte landskapstrekk. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Det skal leggest vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg, inkludert veg-anlegg. Plassering, utnyttingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samanheng med eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- c. Tiltak skal i hovudsak ikkje føra til vesentleg endring av eksisterande terreng og landskap. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- d. Inngrep i terreng skal minimaliserast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- e. Flatesprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet skal unngåast som langt som råd. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Det er ikkje tillate å bygga opp eller sprenga flatt terreng for å unngå sokkeletasje/underetasje på skrånande tomter. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- g. I bratte område skal bygningstypar tilpassast terrenget. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 m skal avtrappast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege material. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6
- j. Byggegrense i reguleringsplanar skal fastsettast ut i frå terreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- k. Plan for massebalanse skal løysast gjennom reguleringsplanar og i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

19. Kulturminne og kulturmiljø

- a. I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom tiltak i planen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 7.
- b. Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø, og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.
- c. Gamle ferdselsveggar, steingardar, grensesteinar og liknande skal ikkje byggast ned eller fjernast, men bevarast som historiefortellande element for ettertida. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.

20. Naturverdiar

- a. I planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal vegetasjon, bekkar, våtmark og terrengformasjonar takast vare på som grønne drag i landskapet. Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal koma fram av søknad/reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

21. Friluftsliv

- a. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur og nærturterreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6.
- b. I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 8.

22. Klima og energi

- a. I byggeområda skal klimavenlege bygg vurderast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3.
- b. Lokalisering og utforming av eit byggeområde skal ta omsyn til energibruk, og bruk av alternative fornybare energikjelder skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- c. Risiko/sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand,

straumforhold o.l. skal vurderast ved oppføring av tiltak. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

- d. Ved utbygging i strandsona må tilbaketrekking av tiltak vurderast for at byggehøgda i overkant av golv i 1. etg. Ikkje skal vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

23. Byggegrense langs sjø og vassdrag

- a. Funksjonell strandsona er byggegrense mot sjø. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- b. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje som byggegrense i naustformåla, og i småbåtformåla på land. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- c. Byggegrensa mot vassdrag er 30 meter. Denne byggegrensa gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsfriområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.

24. Bustad

- a. Formålet gjeld byggeområde for bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Krav til maksimal BYA og minste uteopphaldsareal (MUA):

Område	% BYA ved regulering ^x	% BYA i område utan RP ^y	MUA pr. bustadeining
Sone 1	50%	25	100 m ² ^z
Sone 2	40%	20	100 m ² ^z
Sone 3	25%	20	200 m ²

^x % BYA er rettleiande ved regulering av planområdet, og er satt for området totalt sett.

^y RP står for reguleringsplan

^z MUA pr. bustadeininga kan vurderast til minimum 50 m² dersom bustaden er under 65 m².

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

- c. Kvalitetskrav til minste uteopphaldsareal (MUA):
1. Areal skal ha ei solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 2. Areal skal ha eit utandørs støynivå i tråd med gjeldande støvforskrift.
 3. Areal skal ha ei universell utforming i samsvar med forskrifter gjevne av departementet (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta).
 4. Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, areal brattare enn 1:3 og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje reknast som ein del av MUA.
 5. Terrassar, takterrassar, altanar o.l. skal ikkje reknast med som MUA.

Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- d. Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal:

1. Gode areal for barn og unge skal vektleggast.
 2. I reguleringsplanar skal areal til leike- og uteopphaldsareal ligga i nærleiken av hovudtilkomst til bustaden.
 3. Leike – og uteopphaldsareal skal så langt råd er vera del av ein samanhengande grønstruktur og bindast saman gjennom fortau/gang- og sykkelvegar.
 4. Disse areala skal ha trafikkssikker plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 5. I reguleringsplanar skal det leggast ved sol- og skyggediagram som viser både sol på området før og etter utbygging for kl. 1500 ved vårjamdøgn og kl. 1800 ved sommarsolvær, og ev. andre tidspunkt etter behov. For begge desse tidspunkta skal det være sol på minimum 50 % av leike- og uteopphaldsareala.
 6. Areal skal ha universell utforming og tilkomst i samsvar med gjeldande forskrift (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta). Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
 7. Felles leike – og uteopphaldsareal skal ha ei utforming som opnar for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for bustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr.5.
- f. Særeigne kvalitetar knytt til natur, vegetasjon, terreng og landskap, som t.d. naturlege akebakkar og klatretre skal ivaretaast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- g. Tiltak skal plasserast og utformast slik at andre bustader i nærområdet ikkje får vesentleg tap av utsyn, sol og luft/rom. Heimel: Pbl. § 11-9 nr 5-6.
- h. Ved etablering av carport/garasje skal ein kunna snu på eigen tomt. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- i. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- j. Dersom eit nærmiljø manglar fellesareal eller nærmiljøtiltak som grendehus eller andre typar møteplassar, skal reguleringsplanen setje av areal til eit slikt formål og sikra opparbeiding av tiltaket. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- k. Bustadsosial utbyggingspolitikk skal vera tema i alle reguleringsplaner. Varierte bustader med omsyn til storleik, standard og utforming skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- l. Særskilte føresegner for føresegnområde:
1. FO_14 – Morlandstø: Utbygging skal ikkje vera til hinder for bruk og utvikling av nærmiljøtiltak/grendehus. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

25. Fritidsbustader

- a. Formålet gjeld byggeområde for fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og anna fellesareal. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Fortetting med fritidsbustader er tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- c. På bygd eigedom i område for fritidsbustad er tilbygg og mindre tiltak, med unntak av garasje tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- d. Pr. eigedom kan det byggjast ein fritidsbustad med eit samla BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- e. Eksisterande fritidsbustad kan utvidast til eit samla totalt BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Det er ikkje tillate med terrassar og rekkverk som gjev ein dominerande visuell verknad. Heimel pbl. § 11-9 nr 6.
- g. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. fritidsbustad, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- h. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for fritidsbustad. Heimel pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr 5.
- i. I område for fritidsbustader skal ei sone langs strandlinja på minst 25 meter sikrast for allmenne interesser, utan tiltak av privatiserande karakter. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.

26. Næring

- a. Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6
- c. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadene. Ubygde delar av tomte skal ha ei tiltalende form, anten som naturterreng eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- d. Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelvegar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innhegning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- e. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- f. Det skal etablerast grønne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- h. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_9 - Brattholmen kai: Aktuelt område for etablering av gjestehamn. Ei ev. gjestehamn skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

27. Fritids- og turistformål

- a. Formålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reiselivsverksemdar. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1.
- b. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.
 2. FO_12 - Algrøy: Det skal ikkje byggast køyveveg, men opnast for landbruksveg. Tiltak skal ikkje hindre ferdseil til friluftsområde.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

28. Offentleg eller privat tenesteyting

- a. Formålet gjeld område for privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- d. Skular, barnehagar og institusjonar skal ikkje lokaliserast i tilknytning til verksemdar som kan generere tungtrafikk, støy, støv/forureining eller som på anna vis er ein uheldig faktor for barna/brukarane. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- e. Ved etablering av skular, barnehagar og institusjonar skal delar av naturterreng ivaretakast for opphald og leik. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- f. Særskilte føresegnar for føresegnområde:

1. FO_2 - Misje: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
2. FO_7 - Ekerhovda: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
3. FO_10 - Skålvika: Vurdera behov for utviding av skule og styrka nærmiljøtiltak.
4. FO_11 - Algrøyna: Vurdera behov for å styrka nærmiljøtiltak.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

29. Idrettsanlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- e. Ved etablering av idrettsanlegg skal delar av naturterreng ivarekast for opphald og lek. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

30. Naust - Andre typar bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Naust er uthus for oppbevaring av båtar og utstyr for bruk av båt og fiskereiskap. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- c. Naust skal i hovudregel vera på inntil 40 m² BRA, med ein etasje og ei mønehøgde maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Med omsyn til estetikk og for å skapa variasjon i eit

naustmiljø, vert det opna for eit avvik i storleiken på naust med inntil 20% (av 40m² BRA). Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.

- e. Fellesnaust skal ha tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- h. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. naust, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
 1. Utforming, estetikk og landskap: Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører, vindaug og tak skal bidra til vidareutvikling av den tradisjonelle byggeskikken.
 2. Naust skal oppførast som separate einingar. For å unngå eit samanhengande fasadetrykk, skal det vurderast om nausta kan forskyvast eller saksast i frå kvarandre. Fasaden skal brytast opp med intern variasjon gjennom storleik, breidde eller høgde.
 3. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
 4. Lokalisering og utforming av tiltak skal ikkje utløyse store, irreversible terrenginngrep. Bygg skal vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
 5. Etablering av naust, kai, molo, flytebrygge eller andre tiltak i sjø og strandsona skal ikkje gje vesentlege

verknader for miljø og samfunn.

6. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, SEFRAK-registrerte naust.
7. Naust kan ha eit enkelt toalettrom med handvask og innlagt kaldt vatn. Det er ikkje tillate med innlegging av varmtvassbeholdar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.
- i. Naustområda Storesund og Landro representerer viktige kulturmiljø, sjå føresegner [59 a. og b.](#) Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- j. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 1. FO_1 - Kallestad: Utbygginga skal ikkje stenga tilgjenge til sjø
 2. FO_4 - Sekkingstad: Tiltak skal ivareta eksisterande sjøbruksmiljø og fasadar med kulturhistorisk verdi. Kulturmiljø skal vurderast før det vert iverksett tiltak.
 3. FO_5 - Misje: Det kan oppførast maksimalt 3 naust i formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel.
 4. FO_8 - Kolltveit: Det er ikkje tillate med veg fram til formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel og fiske. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 5.
 5. FO_16 - Algrøyna: Det vert ikkje opna for nye køyrevegar til nye naust i formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6.

31. Kombinert formål for bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld ulike kombinasjonar av bustad, næring, offentleg privat tenesteyting og naust. Føresegnene for desse formåla gjeld for dei ulike kombinasjonane. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 11-7 nr. 2

- b. Kombinert formål på Gangstøgarden er knytt til gjennomføringszone H810_30. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringszone H810_35 og H810_36. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- d. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_37 er ein kombinasjon av bustad, naust, næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- e. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_38 er ein kombinasjon av næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- f. Kombinert formål på Syltøyna er knytt til Føresegnsområde 3. Formålet er ein kombinasjon av næring og offentleg og privat tenesteyting. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 - 1. FO_3 – Syltøyna: Etablering av næringshage for lokalisering av små verksemder kan vurderast. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

32. Veg

- a. Formålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelveg og fortau. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.

33. Farlei

- a. Hovudleier og bi-leier er vist i plankartet som linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Linja er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia. Kva arealbehov sjøtrafikken har varierer ut frå trafikkbilete, utforming av farvatnet, natt- og dagseilas, og vêrforhold. Heimel: pbl. § 11-7 nr 6.

34. Hamn

- a. Formålet gjeld private og offentlege hamner. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- b. For å sikra tilgang til beredskapsbåtar skal ein del av hamna ha ei høgd som gjer det mogleg for mindre båtar å leggja til. Heimel: pbl. §§ 11-1 nr 2 og 11-9 nr. 5.
- c. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 5.
- d. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 - 1. FO_15 – Ågotnes: Det er tillate med opplag av petroleumsinstallasjonar og liknande.

Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.

35. Parkering

- a. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- b. Før etablering av parkeringsplassar skal det vurderast om området er hensiktsmessig plassert ut i frå terreng, landskap og tilkomst til utfartsområde, friluftsområde,

badeplassar o.l. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

- c. Ved etablering av fleire enn 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

36. Friområde

- a. Formålet gjeld område for grønstruktur – friområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- b. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha allmenn tilgang og bruksrett. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- c. Det skal takast særleg omsyn til lokalt friluftsliv. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

37. Turdrag

- a. Turdrag er retningsgivande for framtidige offentleg tilgjengeleg turveg, med standard frå enkel tursti opp til opparbeida gang- og sykkelveg. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.

38. Felles føresegner

- a. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- b. Nye tiltak skal koplust til eksisterande avkjørsle mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsla utbetrast før det kan gjevast løyve til nye bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Det skal ikkje utførast tiltak på dyrka eller dyrkbar mark. Dette gjeld også for tilkomstveg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

39. Landbruks-, natur og friluftsområde

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav a.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
 1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
 3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
 4. Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.
- d. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

- e. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.
- f. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 250 m² per bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 1. FO_13 - Våge: Naudsynte tiltak for etablering av avløpsreinseanlegg er tillate.Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.

40. Landbruks-, natur og friluftsområde der spreidd bustadbygging er tillate

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med spreidd bustadbygging og tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav b.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. Bustadtypen innanfor LNF-spreidd skal vera bustadhus med inntil to bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Ei byggekvote vert utløyst ved frådelling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining. Eventuelle reguleringsplanar innanfor LNF-spreidd tek også av byggekvote. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- e. På bygd bustadeigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
 1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
 3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
 4. Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2.

f. Maksimal utnyttning i LNF-spreidd:

1. Bygd areal (BYA) kan ikkje overstiga 20% . Bygg i tilknytning til landbruk er ikkje inkludert i utrekning av BYA.

2. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining.

3. Etter utbygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 250 m² pr. bustadeining.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

g. Ved frådelling skal tomter vera minst 1000 m².

Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

h. LNF-spreidd formåla på Syltøyna og Turøyna har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne, særleg steinalderbuplassar. Søknad om tiltak i areal utanfor tunet (dvs. meir enn 25 m frå bustadhus) i desse områda skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser (KML § 9).

i. Tiltak og utbygging skal vera i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd, og maks tal for bustadeiningar i planperioden vert vist i tabellen nedanfor:

Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2

Stadnamn	Føresegnområde	Bustadeiningar 2014-2026
Nordre Fjell (Turøyna, Misje, Solsvika, Landro og Vindenes)	A	31
Sekkingstad og Skålvika	B	12
Øyane i Vest (Algrøyna, Langøyna, Lokøyna, Syltøyna)	C	15
Midtre Fjell (Skoge, Åse, Ulveseth, Tveita, Bratten, Nordvika, Nese, Ekren og Fjell)	D	30
Søre Fjell (Kallestad, Trengereid, Dala, Tellnes og Haganes)	E	20
Lie og Ekerhovda	F	30
Fjæreide og Morland	G	8
Geitanger	H*	1

*Krev dokumentasjon på rett til parkeringsplass på Sotra eller Lillesotra.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner, pbl. § 11-7 nr. 6

41. Felles føresegner

- a. Ved etablering av tiltak i sjøformåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdslø og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6.

42. Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

- a. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdslø og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdslø eller fiske er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Det kan vurderast unntak for fortøying av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, av løp, varmpumper, straum- og telenett. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 3.
- c. Framfor område som opnar for naustbygging på land kan det leggjast til rette for båt plassar, men maks. ein pr. naust. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. For å unngå at heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar, bør tiltaka samordnast med felles søknad om tiltak. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- e. Nye kaiar, bryggje og utliggjarar må sjåast i samheng med dei eksisterande anlegg, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båt plass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- f. Brygger og kaiar skal etablerast utan store, irreversible terrenginngrep eller store utfyllingar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. Strandsona skal vera tilgjengeleg for allmenta. Heimel:

pbl. § 11-11 nr. 5.

43. Småbåthamn

- a. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Fellesnaust med tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon er tillate.
- c. Parkering skal ikkje leggjast til strandsona. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5.
- d. Det skal leggjast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båttrafikanter. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Rampe/båtøppteikk er tillate innanfor formålet småbåthamn. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Nye kaiar, brygger og utliggjarar må sjåast i samheng med dei eksisterande anlegga, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båt plass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- g. Tiltak i sjø skal samordnast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar. Tiltaka skal ikkje vere til hinder for allmenn tilgjenge eller ferdslø langs og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Allmenn tilgjenge til sjø skal sikrast. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- i. Tømmestasjon for båtar og bustad bilar er tillate på bakgrunn av eit dokumentert behov, og ved passande lokalisering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- j. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast. Løysing for dette skal leggjast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 6.
- k. Særskilte føresegner for føresegnområde:
1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina

er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs veggen, nord for formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.

44. Ferdslø

- a. Føremålet viser farvatnet som ferdsløåre. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

45. Friluftsområde

- a. Formålet er generelt friluftsområde i sjø og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv og fiske, ferdslø er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- c. På bade plassar skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 inngå i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

46. Naturområde

- a. Formålet skal sikra naturverdiane og bevare områda for framtida. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6

47. Akvakultur

- a. Formålet er akvakulturområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- b. Fortøyingar av anlegg skal leggjast innanfor formålet. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- c. Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Akvakulturanlegg/marin biologisk produksjon i overflata

skal ikkje lokalisert nærare enn 200 meter frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindra eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3.

- e. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Kommunen kan etter eige skjøn krevja reguleringsplan, om tiltaket sin art eller omfang krev nærare retningsliner/føresegner. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- g. Dersom produksjonen vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ta omsyn til andre naturgjevne interesser som gjeld fiske. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t. d. større kloakkutslepp, skjelsandoptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 - 1. FO_15: I akvakulturområdet i Nordvika skal det takast særleg omsyn til elveosen ved installasjonar i sjø

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

48. Fiske

- a. Formålet er fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan hindra fiske, kaste og låssetting, og gyting skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- c. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. I nærleiken av/i fiskeområda må det visast særleg

varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse naturgjevne områda, t.d. større kloakkutslepp, tiltak som kan hindre/ redusere tilkomsten til området. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

49. Råstoffutvinning

- a. Formålet er område for uttak av skjelsand. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

50. Kombinert formål i sjø - Ågotnes

- a. Formålet gjeld kombinasjon av ferdsel og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tråling er avgrensa til tider der sjøarealet ikkje er i bruk som riggområde, med føresetnad om at området ikkje vert nytta til langtidslagring av rigg. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- c. Varslingsrutinar knytt til bruk av området til rigg og tråling skal sikre uønskte hendingar. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Kablar, røyr og annan infrastruktur som vert lagt ut i felta kan vera til hinder for tråling, og feltet vert mindre eigna eller øydelagt. Søknad om tiltak/inngrep/utslepp på/i trålfelt skal leggast fram for Fiskeridirektoratet region Vest for uttale før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

Omsynssoner, pbl. § 11-8

51. Faresone -Høgspent

- a. Innanfor sonene H370_1 – H370_9 høgspenningsanlegg skal plassering av bygningar følgja krava etter regelverket som kjem inn under EI-tilsynslova.
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

52. Faresone -Flystøy

- a. Sonene H220_1 –H220_3 er gul flystøysoner etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innanfor sonene H220_1 –H220_3 kan oppføring av støyfølsame bygningar vurderast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Ved søknad om oppføring av støyfølsame bygg og nye bustadeiningar (inkl. bruksendring) skal avbøtande tiltak (støyisolering/støyskjerming) dokumenterast. Naudsynte avbøtande tiltak skal vera gjennomfør før det kan gjevast ferdigattest. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- c. For godkjente reguleringsplanar vist med detaljeringsone H900_60- H900_63, H900_65, H900_67 og H900_84. skal areal og transportplanlegging særskilt vektleggast i vurderinga av tiltak i gul flystøysone. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

53. Faresone – Steinsprang

- a. Sonene 310_1 viser aktsemdsområde der det må gjerast nærmare undersøkingar om det er reell fare for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav a og 11-9 nr.4.

54. Gjennomføringsone

- a. For områda med gjennomføringsone H810_1 – H810_70 er det krav om samla reguleringsplan. Særskilte føresegner og rekkjefølgjekrav for områda er vist i tabellen på neste side. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1 og 8.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_1	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Samanhengande grønstruktur. - Skal ikkje bygga att tilkomst til friområdet i vest. 	
H810_2	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Heile planområdet skal sjåast i samheng. - Vestrepollen skal vurderast som tilrettelagt badeplass. - Grønstruktur og allmenn tilgjenge til sjø og badeplass skal sikrast. - Vurdere tiltak for sjøsetting av småbåtar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Heilskapleg løysing for veg og parkering. Tilrettelagt badeplass og friområde. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_3	Trengereid	<ul style="list-style-type: none"> - Eksisterande avkjørsle skal nyttast som tilkomst. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på redusera fjernverknad. 	- Snarveg mot Stemmegarden (planID 20110011)
H810_4	Lokøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdera samlokalisering og etablering av fellesnaust, for å gjera strandsona mest mogleg tilgjengeleg. - Parkering må leggest utanfor formålet. 	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_5	Spjeld	<ul style="list-style-type: none"> - Kan ikkje regulertast før i siste del av planperioden (2020-2026) og før ny Rv 555 (Sotrasambandet) er etablert. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Parkeringsplass knytt til friluftsområdet. - Tilgang til friluftsområde, nærturterreng og Nordsjøløypa . - Vurder ei intern utbyggingstakt. - Finna ny og eigna tilkomst til planområdet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Snarveg til/gjennom eksisterande bustadområdet. - Parkering for turgåarar.
H810_6	Spjeld	<ul style="list-style-type: none"> - Fellesinteresser i området. - Grønstruktur og allmenn tilgang til sjø. 	- Parkeringsplass i tilknytning til grendehus, tur-område og småbåthamn.
H810_7	Morlandstø	<ul style="list-style-type: none"> - Eksisterande snarveg/sti skal ivaretakast. 	
H810_8	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Utvikling av området skal ikkje hindre tilkomst for eksisterande fritidsbustad i sørvest. - Vindanalyse 	- Friluftsområdet skal tilretteleggast og vere tilgjengeleg for allmenta.
H810_9	Knappskog	<ul style="list-style-type: none"> - Støy- og landskapsanalyse som grunnlag for reguleringsplan. 	- Området skal ikkje regulertast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv 561 er vedteken.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_10	Liaskjæret	<ul style="list-style-type: none"> - H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygginga må ta omsyn til det gamle sjøbruksmiljøet, og bevara landskap, svaberg og bygningsmiljø. - Utfylling og kaifront er ikkje tillate. 	
H810_11	Liaskjæret	<ul style="list-style-type: none"> - H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygging må ta omsyn til landskap og det gamle sjøbruksmiljøet. - Kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området. 	
H810_12	Oksen	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdere gjestehemn 	
H810_13	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Tilpassing til historisk sjøbruksmiljø (sjøbruksmiljø A). - Parkering må leggest utanfor formålet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsplass. - Sikre allmenn tilgjenge til sjø.
H810_14	Valen	<ul style="list-style-type: none"> - Utvikling av området skal ta omsyn til passasje frå til naturområde i vest (blå-grøn korridor). - Naust skal berre oppførast i form av fellestiltak. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bølgjebrytar
H810_15	Brattholmen/ Snekkevik	<ul style="list-style-type: none"> - Samanhengande og gjennomgåande grønstruktur. 	
H810_16	Ebbesvika		<ul style="list-style-type: none"> - Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011).
H810_17	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Grønstruktur - Tilkost til nærturterreng og Midtmarka. - Vindanalyse 	
H810_18	Møvika	<ul style="list-style-type: none"> - Samanhengande grønstruktur frå sør til nord. - Vindanalyse 	
H810_19	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse knytt til båt plassar før oppstart av regulering. 	
H810_20	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Nye naust skal koma som fellestiltak. - Samordning av flytebrygger. - Ta vare på eksisterande stiar i området. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sikra ein gjennomgåande gangveg/sti som koplar området mot strandsona, frå sør til nord. - Etablera tilkomst til friområda i sør og nord.
H810_21	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikring og trygg skuleveg. 	
H810_22	Bjørøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikring og trygg skuleveg. 	

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_23	Ebbesvika	<ul style="list-style-type: none"> - Ta vare på grønt drag med natur og kulturlandskap med høg verdi. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011). - Sikra tilkomst/kryssing av vegen til friområdet.
H810_24	Snekkevik	<ul style="list-style-type: none"> - Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området. 	<ul style="list-style-type: none"> - Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.
H810_25	Straume		
H810_26	Tellnes	<ul style="list-style-type: none"> - Omsyn til Bjørkedalenvassdraget. - Området skal utviklast til eit næringsareal for arealkrevjande næring. 	
H810_27	Knarrevik	<ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplan skal sikra at fasadar og arkitektur med kulturhistorisk verdi vert ivaretekne. 	
H810_28	Gamle Knappskog skule	<ul style="list-style-type: none"> - Ikkje bygge att tilkomst til turveg 	
H810_29	Solsvik (rest av solplassen)	<ul style="list-style-type: none"> - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. 	
H810_30	Gangstøgarden	<ul style="list-style-type: none"> - Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/forsamlingslokale). 	
H810_33	Eide	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om områderegulering. - Tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Planarbeidet skal vurdere lokalisering av hamn. - Tema som må vurderast særskilt: Naturmangfald, ferdsel/tilkomst frå sjø, støy, kulturminne, genering av trafikk på land og i sjø. - Tid for gjennomføring må sjåast i samanheng med regulering av ny Fv561. 	<ul style="list-style-type: none"> - Konsekvensutgreiing (KU) av endra arealformål til næring. - Vegen skal utbetrast eller byggast ny fram til Fv211.
H810_34	Turøyna	<ul style="list-style-type: none"> - Naturmangfald - Landskap 	

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_35	Misje	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak. 	
H810_36	Misje	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak. 	
H810_37	Solsvika	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonscenter. 	
H810_38	Solsvika	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonscenter. - Kan vurderast naust i form av fellestiltak. 	
H810_39	Landro	<ul style="list-style-type: none"> - Vurder gang- og sykkelveg langs planområdet, og vest til Landrovegen, Fv211. 	
H810_40	Angeltveit-sjøen	<ul style="list-style-type: none"> - Allmenn tilgjenge til sjø. - Utvikling skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande naustmiljø. - Det skal etablerast eitt samla anlegg på den mest tenelege staden innanfor området. - Omsyn til ver- og klimaforhold. - Løyse transport på både land og sjø som anlegget utløyser. - Vurdera konflikt med bustadområde, natur- landbruks- og friluftsiinteresser. - Anlegget skal framstå som tenleg for brukarar med tilknytning til området, og tilreisande brukarar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg fram til reguleringsplan (planID 20060038). - Fellesnaust - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_41	Eide		- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_42	Sekkingstad	- Barnehage skal plasserast innanfor området. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad og unngå horisontverknad.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, i retning Ågotnes. - Bruksløyve til bustader i planen kan ikkje gjevast før utbygging av ny Rv 555 (Sotrasambandet).
H810_43	Misje	- Tilpassing til historisk naustmiljø og farlei skal vektleggast. - Straumforholda i sundet skal vurderast før regulering.	
H810_44	Skålvika	- Bygg og anlegg skal utformast (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng, terrenghandsaming) med omsyn til fjernverknad og for å tilføra området kvalitetar.	- Opparbeide snarveg frå bustadområdet og aust til skulen.
H810_45	Sekkingstad		
H810_46	Brattholmen	- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. Utbygginga skal omsyn til friområdet og skuleområdet, særskilt koplinga mellom områda.	
H810_47	Vindenes	- Allmenn tilgjenge til friområde og sjø. - Parkeringsplass i tilknytning til friområde. - Utreiing av kva tiltaka generer av båttrafikk, og korleis dette påverkar bruken av Vindenespollen som eit regionalt viktig friluftsområde.	
H810_48	Ulveset	- Gjennomgåande grønstruktur - Tilkost til nærturterreng og Midtmarka. - Kulturlandskap	
H810_49	Ulveset	- Gjennomgåande grønstruktur - Tilkost til nærturterreng og Midtmarka.	
H810_50	Åse	- Vurdere båtøppteikk/rampe	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_51	Åse		
H810_52	Ekren		
H810_53	Fjellspollen	- Naturmangfald - Ikkje tillate med utfylling i sjø - Geologisk undersøking - Vurdere ferdsel i sjø/tilkomst frå Fjeldspollen til Tengereidspollenpollen.	

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_54	Trengereidspollen	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse knytt til båt plassar før oppstart av regulering. - Sjøast i samanheng med allereie regulert småbåthamn. - Vurdere ferdsel i sjø. 	
H810_55	Trengereid	<ul style="list-style-type: none"> - Det skal planleggast for ein meir konsentrert bustadtype - Tilkomst må sjåast i samanheng kommunesenteret i Sund. - Gjennomgåande grønstruktur. - Tilkomst til nærturterreng. - Eksisterande stiar skal ivaretakast. 	- Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv555 er vedteken for best mogleg tilkopling til hovudvegnett.
H810_56	Tellnes		
H810_57	Tellnes	<ul style="list-style-type: none"> - Parkering må leggast utanfor formålet. - Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/grendehus). 	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_59	Døsje	<ul style="list-style-type: none"> - Plassering av tiltak og avgrensing av næringsareal må tilpassast VA-buffer og avlaupssoner. - Trafikkanalyse (bil- og båttrafikk) som grunnlag for reguleringa. - Utfylling i sjø og ev. kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området. 	
H810_58	Landro nordvest	- Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.	
H810_60	Bildøypollen		<ul style="list-style-type: none"> - Etablere gang- og sykkelveg via bru over Bildøystraumen til søre Bildøyna. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_61	Valen	- Utbygginga må avgrensast mot bratt terreng i aust.	
H810_62	Arefjord	<ul style="list-style-type: none"> - Opnar for maks. to mindre naust på etablert kai. - Ta vare på landskapet i strandsona. - Ikkje eit bilbasert småbåtformål. - Legge til rette for sykkelparkering. 	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_63	Fjell Gard	<ul style="list-style-type: none"> - Krav om områderegulering. - Utvikling med omsyn til historia knytt til staden. - Utnytte Fjellvassdraget og kulturlandskap som kvalitetar i planlegginga. - Heilskapleg planlegging av eksisterande og framtidige funksjonar. - Sikra gode gang og sykkelforbindingar, uavhengig av hovudvegnettet. 	
H810_64	Eide		<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_65	Eide	<ul style="list-style-type: none"> - Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området. 	<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.
H810_66	Landro nordaust	<ul style="list-style-type: none"> - Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord. 	
H810_67	Kårtveit		<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_68	Kårtveit		<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_69	Landro sør	<ul style="list-style-type: none"> - Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. 	
H810_70	Fjell	<ul style="list-style-type: none"> - Dokumentera og etablere akseptabel løysing for avfall og forureining som følgje av næringsverksemd. - Finne ny avkjørsel. - Ta omsyn til kulturminne. 	

*Rekkjefølgjekrav skal knytast til bruksløyve ved oppføring av tiltak.

b. For områda med gjennomføringssone H810_31 – H810_32 er det krav om overordna plan:

1. H810_31 :

- Sona omfattar nordre Lillesotra
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i samsvar med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast.
- På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
 - Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c.
 - Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
 - Etablering av vass og kloakkanlegg.
 - Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad.

2. H810_32 :

- Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i LNF-spreidd er tillate i samsvart med formålet.

Særskilte føresegner knytt til gjennomføringssonene H810_31 og 32 er vist i tabellen til høgre.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av overordna plan
H810-31	Lillesotra nord	<ul style="list-style-type: none"> - Friluftsliv og nær-turterreng. - Overordna plan for teknisk infrastruktur. - Sosial infrastruktur - Utbyggingsmønster og utbyggingstakt. - Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad. - Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.
H810-32	Vindeneskarven	<ul style="list-style-type: none"> - Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan. - Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov. - Samferdsel og Infrastruktur. - Det vert ikkje opna for bustad i tilknytning til næringsutvikling. - Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne - Automatisk freda fornminne. - Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e

55. Retningslinjer for omsynssone friluftsliv

- a. I sonene H530_1- H530_11 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-811, bokstav c, 3. ledd.
- c. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.
- d. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek formålet LNF er tillate. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. . Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Der omsynssone friluftsliv grensar til sjø er det særleg viktig at tiltak ikkje bygger ned verdier knytt til friluftsliv, som t.d. fortøyning av fritidsbåtar, badeområde osv. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

56. Retningslinjer for omsynssone grønstruktur

- a. I sonene H540_1- H540_11 er natur ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med

arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

- g. Vindeneskvarven (H540_1), Råna og omegn (H540_5), Foldnesmarka vest (H540_8), Fjellparken (H540_9) og Midtmarka (H540_10) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- h. Tiltak som er i strid med arealformålet LNF og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.

57. Retningslinjer for omsynssone landbruk

- a. Områda innanfor sona H510_1, kjerneområde for landbruk, skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv. Oppstyking av jord og/eller nedbygging av kulturlandskapet er ikkje tillate. Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innfor desse områda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.

58. Bevaringssone naturmiljø

- a. Sona H560_1 er Fjellvassdraget. Her skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og sikrar levestad for planter og dyr. Denne føresegna gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd og Vassressurslova (VRL) § 11.

59. Bevaringssone kulturmiljø

- a. Innanfor bevaringsssonene kulturmiljø H570_1 Storasund skal tiltak ta omsyn til og fremja det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Det skal ikkje førast opp bustader innanfor sona. Mindre tiltak etter pbl. § 20-4, bokstav a, er tillate for eksisterande bustader. Heimel:

pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

- b. Innanfor bevaringsssonene kulturmiljø H570_3 Landro skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- c. Innanfor bevaringssona kulturmiljø H570_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- d. I bevaringssona H570_4 er det kjent 30 automatisk freda kulturminne frå steinalder til mellomalder. Vindeneskvarven er eit kulturmiljø med stor tidsdjupne og med høg nasjonal kulturminneverdi. Det er potensiale for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne i området. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som er egna til å forringe kulturminne- og landskapsverdiane i området. Alle tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering, jf. kml. §§ 3, 8, 9. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- e. For område markert med omsynssone kulturmiljø (H_570_1-4) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- f. Tiltak som kan skade eller redusere kulturminneverdiane i områda er ikkje tillate. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

60. Sikringsone drikkevasskjelde

- a. Felles føresegner for klausulerte drikkevatt i sonene H110_1 (Fjæreidevatnet), H110_2 (Bildevatnet) og H110_3 (Kørelen):
 1. Aktivitet knytt til etablering og vedlikehald av anlegg for vassverket er tillate.
 2. Bading for menneske og dyr, og vassport er ikkje tillate.
 3. Fiske er tillate for grunneigarar med eigedomsrett til

- vatnet, og for oppsitjarar med tinglyst rett til fiske.
4. Fritidsaktivitetar eller næringsverksemd som inneber å slå leir, stemner/samlingar, bruk av båt og liknande er ikkje tillate.
 5. Det er ikkje tillate å setja opp telt eller slå leir innanfor nedbørsfeltet. Riding, og anna ferdsle skal ikkje føra til fare for forureining av vasskjelda. Hundar skal haldast i band.
 6. Avføring frå hundar og hestar i nedbørsfeltet samlas opp og fjernast frå verkeområdet.
 7. Militærøving er ikkje tillate.
 8. Lagring og/eller deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande som kan koma til å forureina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/kjemikalier
 9. Lagring, deponi og bruk av pesticid (plantevern-middel) i fareklassane «svært giftig», «giftig» og «Helseskadelig» er ikkje tillate. Kommunen kan gi dispensasjon frå forbodet etter ei konkret vurdering av produkt og bruk.
 10. Nydyrking av landbruksareal er tillate, men skal ikkje føra til vesentleg auka forureining i Kørelen.
 11. Gjødning kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.
 12. Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for forureining av vasskjelda. Slakting kan utførast i ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernast frå nedbørsfeltet.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- b. Føresegner for Kørelen og nedbørsfeltet til Kørelen i sona H390_1:
1. Påbygg/endingar av bustader tilknytt kommunalt avløp, eller der avløpet vert ført ut av nedbørsfeltet er tillate.
 2. Regulering av nye område for bustader, fritidsbustader

- og næringsformål er ikkje tillate.
3. Oppføring av nye bustader er tillate dersom avløpsvatnet vert ført ut av nedbørsfeltet.
 4. Oppføring og/eller endring av bustad og driftsbygning på gardsbruk, skal vurderast særskilt ut i frå tilhøva rundt nedbørsfeltet.
 5. Oppbygging etter brann og naturskade er tillate.
 6. Sanitæravløp (avløp frå vassklosett, kjøkken, bad, vaskerom o.l.) skal førast ut av nedbørsfeltet. Det gjeld også for eksisterande busetnad.
 7. Gråvatn (sanitæravløp som ikkje inneheld avløp frå klosett) kan infiltrerast til grunnen etter godkjenning frå kommunen.
 8. Tømming av privet/do er ikkje tillate.
 9. Stoff/kjemikalier nytta i hushald eller landbruk er tillate, men skal sikrast for å ikkje forureine vasskjelda.
 10. Husdyrgjødning kan spreieast i samsvar med «Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk innhav», men ikkje nærare strandlinja enn 20 meter, eller 20 meter frå bekkar når terrenget vert drenert mot bekk.
 11. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet, er avgrensa av produksjonsarealet og spreiearealet som kommunen har fastsett.
 12. Gardsbruk som har beiterett for sau kan nytta området i same omfang som før.
 13. Beiting, riding, og annen ferdsel av husdyr skal ikkje føra til forureining av vasskjelda.
 14. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt i sone 1. Grunneigarlaget har også løyve til å driva kontrollert utleige av inntil 5 robåtar.
 15. Robåtar kan ha firetakts påhengsmotor med inntil 10 hk eller elektrisk motor i sone 1.
 16. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate i sone 1.

17. Det er ikkje lagt særskilte restriksjonar på aktivitetar i sone 2. Større arrangement (meir enn 50 deltakarar) som inneber å slå leir og/eller bruka båt, krev løyve frå kommunen.
 18. Fiske er berre tillate ved kjøp av fiskekort frå grunn-eigarlaget i sone 1.
 19. Fiske er tillate i sone 2.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- c. Særskilte føresegner for Fjæreidevatnet og nedbørsfeltet til Fjæreidevatnet i sone H390_2:
1. Det er ikkje tillate å føra opp nye bustader, bygge på eller å endra bustader i nedbørsfeltet (jf. ekspropriasjonsløyve av 1987 og skjønn av 1992).
 2. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet er avgrensa av talet på beitedyr pr. 1984 (jf. skjønn av 1992).
 3. Arrangement med start og slutt utanfor nedbørsfeltet er tillate etter løyve frå vassverkseigar.
 4. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrenningsmotor er ikkje tillate.
 5. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

61. Sikringsone VA-buffer

- a. Sonene H190_1 (Blommen), H190_2 (Knappskog), H190_3 (Spjeld), H190_4 (Eide) og H190_5 (Døsjø) skal sikra at avløpsområde ikkje smeltar saman. Innanfor sonene er det ikkje tillate med nye tiltak som fører til utsleppsløyve eller tilkopling til offentleg vatn og avløp.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

62. Bandleggingszone for regulering etter plan- og bygningslova (pbl):

- a. Sonene H710_1 og H710_2 bandlegg arealet i påvente av regulering etter pbl. Arealet skal vurderast som erstatningsareal for golfbana på Kolltveit, i samband med bygging av Sotrasambandet. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

63. Bandleggingszone - naturvern

- a. H720_1 – er naturreservat, bandlagt etter anna lovverk. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

64. Sikringszone – Innflyging til Bergen lufthavn Flesland

- a. Sikringssonene H190_10 og H190_20 viser innflygingssoner til Bergen lufthavn Flesland. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innanfor sikringssonene H190_10 og H190_20 kan det ikkje etablerast bygg, anlegg eller andre innretingar som overstig høgderestriksjonane i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- c. Sikringssonene H190_10 og H190_20 skal innarbeidast i reguleringsplanar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.
- d. Søknader om etablering av bygg og anlegg innanfor sikringssonene H190_1 – H190_2 skal handterast etter Avinor sine rutinar for sakshandsaming. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

65. Detaljsone

- a. I områda som ligg innanfor detaljsoner H900_1 – H900_111 for vidareføring av reguleringsplan, skal reguleringsplanar framleis gjelda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.
- b. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er

handsama i reguleringsplanane.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.

- c. Dersom gjeldande reguleringsplan ikkje er i tråd med arealdelen til kommuneplanen (intensjonar i planomtalen), statlege og regionale føringar eller norm for vatn og avløpshandtering i Fjell kommune, skal kommunen krevja utarbeiding av ny plan. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr.1 og 11-8, bokstav a.

66. Vidareføring av Kommunedelplan

- a. Kommunedelplan for Straumeområdet 2005-2018 (planID 20060044)
- b. Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra kystby 2013-2024 (planID 20080019)
- c. Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024 (planID 20070034)
- d. Kommunedelplan Sotrasambandet Rv 555 fastlandsambandet Kolltveit – Storavatnet parsell Kolltveit - Bergen grense (planID 20050021)
- e. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 2, Rv 555 Kolltveit – Austefjord (planID 20050022)
- f. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 3, Rv 561 Kolltveit – Ågotnes (planID 20050023)
- g. Kommunedelplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i kommunedelplanane.

67. Føresegnssone

- a. Føresegnssonene FO_1-FO_14 er knytt til særskilte arealformål:
 1. FO_1 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kallestad.
 2. FO_2 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Misje.
 3. FO_3 er [knytt til kombinert formål for bygg og anlegg](#)

på Syltøyna.

4. FO_4 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Sekkingstad.
5. FO_5 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Misje.
6. FO_6 er [knytt til formålet småbåthamn](#) på Turøyna.
7. FO_7 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Ekrehovda.
8. FO_8 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kolltveit.
9. FO_9 er [knytt til næringsformål](#) på Brattholmen kai.
10. FO_10 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Skålvika.
11. FO_11 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Algrøyna.
12. FO_12 er [knytt til fritids- og turistformål](#) på Algrøyna.
13. FO_13 er [knytt landbruks-, natur og friluftsområde](#) på Våge.
14. FO_14 er [knytt til bustadformål](#) på Morlandstø.
15. FO_15 er [knytt til kombinert formål, ferdsel og fiske i sjø - Ågotnes](#).
16. FO_16 er [knytt til formål naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Algrøy



FJELL KOMMUNE