



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
45/13	Formannskapet	23.09.2013
94/13	Kommunestyret	26.09.2013

Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra Kystby, slutthandsaming

Samandrag av saka:

Formannskapet i Fjell la ut Kommuneplanen for Bildøyna/Sotra Kystby på høyring frå 15.12.2012 til 09.02.2013. I denne perioden var det halde eit opent folkemøte og eit eige møte med hyttelaget. Begge med god deltaking. Det kom inn 22 innspel frå private og lag/organisasjonar, og 16 frå offentlege instansar, inkludert motsegn frå fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune.

Etter dialog/møte i ettertid og påfølgjande justeringar i føresegnene er motsegnene no trekt. Dei viktigaste endringane er ei konkretisering av rekkefølge og mønster for utbygginga, krav om områderegulering også av den austlege delen (SE2) av Nordre Bildøyna, ny omsynssone knytt til automatisk freda kulturminne, samt framlegg om samordna plan for teknisk infrastruktur som del av den vidare planlegginga.

Samla sett vil rådmannen karakterisera uttalene som positive og konstruktive. Denne særns omfattande og viktige planen er resultat av eit godt samarbeid og god dialog mellom kommune, utbyggjar, hyttelaget og regionale mynde, og rådmannen tilrår at planen vert vedteken slike han no ligg føre.

Innstilling:

Formannskapet rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:

1. Kommunedelplan for Bildøyna/ Sotra Kystby 2013 - 2024, revidert 04.09.2013, vert godkjend slik han no ligg føre.
2. Kommunestyret ber rådmannen snarast mogleg igangsetta arbeidet med ein plan for samordna teknisk infrastruktur i samsvar med rådmannen si vurdering i saka.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte arbeidet med områderegulering av SE2-hytteområdet nordaust på Bildøyna.

Straume, den 12.09.2013

Steinar Nesse
Rådmann

Berit Karin Rystad
Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Formannskapet - 23.09.2013:

Willy Sørensen, saksbehandlar, orienterte om saka.

Saka vart grundig drøfta med oppmoding til rådmannen om å gje ei klargjerande orientering ved behandling i kommunestyret 26.09.13.

Det vart vist til, og delt ut, kopi av to brev frå Hordaland fylkeskommune. Brev av 11.09.13 viser til vilkår for å trekke motsegn til kommunedelplanen og forslag til endring.

Formannskapet var samd i å legge forslag til endring frå fylkeskommunen inn som punkt fire i innstillinga:

I området H570_3 er det tillete med gjenoppbygging og generelt vedlikehald av eksisterande naust. Ved andre tiltak i området H570_3 skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved utarbeiding av områdeplan, detaljreguleringsplan eller andre tiltak i arealet skal ein vektleggje omsyn til automatisk freda kulturminne og kulturmiljø før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast og om lokalisering og utforming av det.

Innstillinga og nytt punkt fire vart samrøystes vedteken.

Tilråding i Formannskapet - 23.09.2013:

1. Kommunedelplan for Bildøyna/ Sotra Kystby 2013 - 2024, revidert 04.09.2013, vert godkjend slik han no ligg føre.
2. Kommunestyret ber rådmannen snarast mogleg i gangsette arbeidet med ein plan for samordna teknisk infrastruktur i samsvar med rådmannen si vurdering i saka.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte arbeidet med områderegulering av SE2-hytteområdet nordaust på Bildøyna.
4. I området H570_3 er det tillete med gjenoppbygging og generelt vedlikehald av eksisterande naust. Ved andre tiltak i området H570_3 skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved utarbeiding av områdeplan, detaljreguleringsplan eller andre tiltak i arealet skal ein vektleggje omsyn til automatisk freda kulturminne og kulturmiljø før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast og om lokalisering og utforming av det.

Handsama i Kommunestyret - 26.09.2013:

Jan Arthur Nilsen ber kommunestyret vurdere hans gildskap i denne saka då hans arbeidsgjevar er sterkt involvert i denne planen. Kommunestyret vurderer representanten Nilsen som ugild i saka.

Før saka vart teke opp til debatt gav Willy Sørensen ein orientering om korleis prosessen med utvikling av Sotra Kystby har vore fram til no. Første presentasjon av visjonen Sotra Kystby vart vist av utbyggjar allereie i 2005. Det har vore ein lang og grundig prosess fram til kommunestyret i dag skal sluttbehandla Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra Kystby.

Til slutt gjorde han greie for planar for vidare framdrift for dette store prosjektet.

Framlegg om endring av føresegner v/ordførar Eli Årdal Berland:

§ 3.4.8 Tilkomst til sjø (FSK2) frå området SE1 og samanhengande gangsamband parallelt med sjø langs området SE1 og SE2, skal sikrast i reguleringsplan (Pbl §11-9 nr.1 og 6).

Framlegget vart **samrøystes** vedteke.

Tilråding frå formannskapet vart **samrøystes** vedteke.

Desse hadde ordet i saka:

Tom Georg Indrevik (H), Ranveig Frøiland (AP), Odd Bjarne Skogestad (KrF), Daniel Victor Sandvik (FrP) og Vidar Arnesen (FrP)

Vedtak i Kommunestyret - 26.09.2013:

1. Kommunedelplan for Bildøyna/ Sotra Kystby 2013 - 2024, revidert 04.09.2013, vert godkjend slik han no ligg føre.
2. Kommunestyret ber rådmannen snarast mogleg i gangsette arbeidet med ein plan for samordna teknisk infrastruktur i samsvar med rådmannen si vurdering i saka.
3. Kommunestyret ber rådmannen starte arbeidet med områderegulering av SE2-hytteområdet nordaust på Bildøyna.
4. I området H570_3 er det tillete med gjenoppbygging og generelt vedlikehald av eksisterande naust. Ved andre tiltak i området H570_3 skal søknad sendast regional kulturminnemynde for vurdering. Ved utarbeiding av områdeplan, detaljreguleringsplan eller andre tiltak i arealet skal ein vektleggja omsyn til automatisk freda kulturminne og kulturmiljø før det vert avgjort om tiltaket kan gjennomførast og om lokalisering og utforming av det.

Dokument vedlagt saka:

Planskildring kommunedelplan Bildøyna/ Sotra Kystby, dagsett 30.11.2012, unnateke planføresegner.

Føresegner og retningslinjer, dagsett 04.09.2013

Overordna kvalitetsprogram, dagsett 27.05.2013, revidert 19.06.2013

Plankart, dagsett 04.09.2013

Matrise med oversyn over høyringsmerknadene, inkl. rådmannen si vurdering, dagsett 04.09.2013

Saksopplysningar:

I kommuneplanen sin arealdel for perioden 2007-2018 vart eit større areal på Nore Bildøyna markert med kvit farge og unnateke for rettsverknad. Planen peiker på området som eit framtidig utbyggingsområde som ei supplering til/ naturleg utviding og utvikling av kommune- og regionsentret Straume. Vidare er det sett krav til utarbeiding av kommunedelplan for dette området. Desse føringane vart oppretthalde i gjeldande kommuneplan for perioden 2011-2022.

Komite for plan og utvikling vedtok 24.06.2008 å starte arbeidet med ein eigen kommunedelplan for Bildøyna. Planprogrammet vart lagt ut til høyring hausten 2009, og ein mottok vesentlege merknadar frå fylkesmannen. Det vart difor utarbeida eit nytt planprogram, som vart vedteken av kommunestyret i møte 01.09.2011, og som definerte størstedelen av Bildøyna, inkludert øya/ friluftsområdet Råna innafor planområdet. Dette planprogrammet ligg til grunn for kommunedelplanen, som vart lagt ut på høyring av formannskapet i møte 10.12.2012. Planen låg ute på høyring til 09.02.2013. Det kom inn til saman 38 merknader, 22 frå private og lag/ organisasjonar, og 16 frå offentlege mynde. Mellom desse var det 2 motsegn, eit frå Fylkesmannen i Hordaland, og eit frå Hordaland Fylkeskommune.

I høyringsperioden arrangerte rådmannen to folkemøte. Det første vart avvikla i kultursalen 17.januar. Det andre var meir spesielt for hytteeigarar/medlemmat i Bildøy hyttelag, og vart halde 23.januar i kantina på rådhuset. Det var relativt mange som møtte på desse møta, og dei var eit viktig supplement til den ordinære høyringsprosessen som følgjer av Plan og bygningslova.

28.februar var det også halde ei orientering for Kultur- og ressursutvalet i Hordaland fylkeskommune i Visningssentret for Sotra Kystby i forkant av utvalet si handsaming av planen.

Merknadene:

Merknadane er presentert i forkorta form i eit eige oversyn/ matrise (vedlagt) med ei kort tilbakemelding frå rådmannen til kvar av dei. Der dette har vore relevant, har merknadene ført til justeringar/ endringar i plandokumenta som ligg til grunn for dette saksframlegget. I saksframlegget vil ein likevel primært omtale merknadane frå fylkeskommunen og fylkesmannen, som begge la ned motsegn mot planen, og likeins merknadene frå Bildøy Hyttelag.

Fylkesmannen i Hordaland har stor forståing for vekstkommunen Fjell sine behov for å sikre areal til vidare utvikling, og til dei kulturellete perspektiva om sterkare sjøtilknytning og ønska om å utvikla kommunesentret Straume mot sjøen. Ein er også positiv til ei moderne og tett utbygging nær allereie etablert infrastruktur, og ser dette i samanheng med sentrale styringssignal om behova for samordna areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen peikar såleis også på behova for ein restriktiv parkeringspolitikk, og ønskjer at ein utarbeidar ein

norm for parkeringskapasitet. Fylkesmannen meiner også at planen sitt Overordna Kvalitetsprogram er for utydeleg m.o.t rammer for utviklinga som t.d byggehøgde og utnyttingsgrad.

Motsegna er primært knytt til høyringsframlegget som føreset at rekkefølga på utbygginga ikkje skal verte fastlagt før i områdereguleringa av SE1, som er neste fase i planprosessen. Fylkesmannen ønskjer at dette skal verte klarlagt allereie i kommunedelplanen, og knyt m.a dette til at planområdet er stort og kanskje vil ta 40-50 år å byggje fullt ut. Fylkesmannen meiner også at ein framleis har stort potensiale for fortetting og vidareutvikling i andre delar av Straumeområdet, og at dette i størst mogleg må verte realisert før ein startar den vidare utbygginga av Sotra Kystby.

Han er også oppteken av å etablere klare rammer for handels- og forretningsverksemd, og ei nærare differensiering og presisering av korleis ein skal sikra strandsoneverdiane.

Hordaland Fylkeskommune

Fylkeskommunen sin uttale er i utgangspunktet positiv til planen, som dei meiner...." er framtidsretta og tek viktige grep for å handtera den auka veksten i Bergensområdet på ein berekraftig og framtidsretta måte". I likskap med Fylkesmannen meiner dei at detaljeringsgraden er for låg, og gjev for lite grunnlag for styring på dette plannivået.

Uttalen er basert på eit eige høyringsvedtak i Kultur-og ressursutvalet, og har sterkt fokus på tiltak som sikrar dei viktige kulturminna i området. Ein meiner at planframlegget er i konflikt med nasjonale kulturminneverdiar når det gjeld automatisk freda kulturminne. Dei knyt motsegn til manglande føresegnar for å sikra kulturminneverdiar, og formulerar 3 punkt som dei vil ha inn i planføresegnene. Dei gjer det samstundes klart og i vedtaks form at om kommunen implementerar desse 3 punkta i føresegnene, vil motsegna bli trekt.

Bildøy Hyttelag

Hyttelaget gjev ein relativ detaljert omtale av status og problemstillingar i hytteområdet SE2 i planen. Dei er m.a oppteken av vatn- og kloakksituasjonen, parkering, vegtilkomst m.v., og ser også fleire problemstillingar når utbygginga av naboområdet SE1 tek til. Dei er likeins redd ein situasjon med høge bygg i nærleiken, med tap av sol og utsikt for dei som ein konsekvens. Dette ønskjer dei å kome nærmare tilbake til i høve den vidare planlegginga.

Når det gjeld VA og anna teknisk infrastruktur, meiner dei det er behov for ein eigen heilskapleg plan for å løysa problemstillingane i den samanheng.

Hyttelaget ønskjer primært at SE2 vert omdefinert slik at det vert høve til å bygge (eine)bustader der, evt i kombinasjon med andre bygg og -føremål.

Hyttelaget representerar ulike synspunkt kva gjeld konsekvensane av ei gangbru mellom Nordre Bildøyna og Råna. Dette gjeld både auka trafikk sjøverts og landverts.

Til sist viser dei til ein god dialog over fleire år med utbyggjar. Viktig for dei at dette held fram, og at Fjell kommune også tek del i dette.

Kommunen har også motteke fleire merknader frå enkeltpersonar som også er med i Bildøy Hyttelag, -sjå merknadsoversynet. Dei fleste merknadene er samstemte med det "offisielle" frå hyttelaget.

Fjell kommune har etter at høyringsfristen gjekk ut vore i møte med fylkesmannen og fylkeskommunen. Ein har då vorte samde om ein del justeringar og endringar i planen som inneber at motsegnene er trekt. Endringane er gjort greie for under.

Endringar i planen etter høyring:

Overordna kvalitetsprogram har ikkje ein formell juridisk status som plankartet og føresegnene. Det er likevel eit viktig plandokument som illustrerar og utdjupar planskildringa, føresegnene og kartet.

I tida etter høyringsperioden, og i tråd med fråsegnene, er kvalitetsprogrammet vesentleg utvida og utvikla. Det framstår no som eit meir heilskapleg dokument som grunnlag for den vidare planprosessen.

Særleg vekt har rådmannen lagt på å konkretisera kva utbyggingsrekkefølge ein ser for seg, jf særleg Fylkesmannen si motsegn og merknader. Han er samd i at utviklinga i Straume sentrum og nærområda må prioriterast dei nærmaste åra. For Fjell har det vore viktig å få fram at Nordre Bildøyna/ Sotra Kystby ikkje vil utvikla seg på dei same premissane som eit bustadfelt, men at det kan vere situasjonar/hendingar som gjer at t.d dei nordlegaste og/ eller midtre delane vert utvikla og utbygd tidlegare enn dei som ligg heilt nær hovudvegen. Kvalitetsprogrammet inneheld ei eiga kartschildring som illustrerar dette over 6 årstal.

Også skildringa av byform/ byrom er gjort vesentleg tydelegare og betre illustrert. Det same gjeld temaet kystkultur og strandsoner. Heile dokumentet har fått ei tydelegare kobling til føresegnene, m.a gjennom fleire og tydelegare retningslinjer.

Planskildringa

Det er ikkje gjort endringar i planskildringa, med unntak av at ein til denne handsaminga av pedagogiske føremål har valgt å skilje føresegnene ut som eit eige dokument. Når føresegnene er endeleg vedtekne, vil dei igjen inngå som ein del av planskildringsdokumentet.

Plankartet

Viktige gyteområde er teken inn i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, og markert som "fiske"/ oppvekstområde for fiskeyngel. Ein har også gjort fleire/mindre endringar i nummerering for nokre føremål. Jfr m.a innspel frå Fiskeridirektoratet.

Det er oppretta ei ny omsynssone, H570_3 som er lagt over området der ein finn automatisk freda kulturminne. Dette er gjort etter krav frå Hordaland Fylkeskommune, og med føremål å sikra at kulturminna vert handsama som ein heilskap i det vidare planarbeidet.

Føresegnene

Det er gjort ein del viktige endringar og tilpassingar i føresegnene. Her vert kvar einskild endring omtalt suksessivt:

§1.2.3 For området SE2 vert det kravd samla områdereguleringsplan for å sikre ei heilskapeleg, funksjonell og estetisk utvikling av området.

Denne paragrafen er heilt **ny**. I høyringsframlegget vart hytteområdet SE2 definert som sentrumsområde, og underlagt plankrav med ein minste planstorleik på 10 daa landareal. Områdereguleringa for SE1 var meint å leggje føringar på utnytting av SE2, til dømes ved plasseringa av gjennomgåande grønkorridarar, viktige byrom og siktaksar. I samråd med fylkesmannen vart det semje om i staden å områderegulera også SE2. Ei områderegulering kan vere detaljert nok til å utarbeide byggesaker, eller vere grovmaske med krav om

utfyllande detaljplanar.

Endringa i føresegna inneber m.a at initiativet til regulering av SE2 vert lagt til Fjell kommune, og ikkje til ein/fleire grunneigarar eller andre interessentar. Samstundes vil det framleis vere slik at områdereguleringa av SE1 vil leggje føringar på arealbruken i SE2, m.a gjennom det overordna kvalitetsprogrammet.

§1.8 Kulturminne: Før gjennomføring av tiltak må utgreiingsplikta etter kulturminnelova vere oppfylt (Kml §).

Kulturminne og kulturmiljø skal vere ein integrert del av all planlegging og søknad om tiltak. I all arealplanlegging skal kulturmiljøet dokumenterast og det skal visast til korleis ein har søkt å ta omsyn til dette gjennom planforslag og plantiltak.

Ved all planlegging av områdedisponeringar (planar, utgreiingar og einskildtiltak) som omfattar sjøareal skal desse så tidleg som mogleg leggjast fram for Bergen Sjøfartsmuseum for uttale via Hordaland Fylkeskommune.

Ved planlegging av turvegar og gangstiar innanfor LNF-område skal søknad sendast kulturvernmyndet for avklaring i høve Kulturvernminneloven.

Med unnatak av første avsnitt er heile paragrafen **ny**. Den er heilt identisk med vedtaket i Kultur- og ressursutvalget i Hordaland Fylkeskommune. Dette inneber at grunnlaget for motsegn frå fylkeskommunen fell bort. (Jfr uttalebrevet frå fylkeskommunen med utvalet sitt vedtak.

§1.9 Utbyggingsrekkefølge: Rekkefølgja for utbygginga av Bildøyna/ Sotra Kystby skal skje i samsvar med hovudføremålet for utbygginga, jf §1.1. Funksjonar og kvalitetar som stettar Sotra Kystby sin status som regionalt senter skal prioriterast.

Viktige premisser er å sikra gode bumiljø, tenleg næringsutvikling, nærleik til og utvikling av offentlege og privat sørvis, maritimt relaterte tilbod og funksjonar og kulturbasert infrastruktur, jf retningsliner 2.1.1-2.1.3 i Overordna Kvalitetsprogram, dagsett 27.05.2013, revidert 19.06.2013.,

Utbyggingsrekkefølgja skal soleis primært vere styrt av kvalitetsmål og funksjonsbehov som gjeld Sotra kystby som heilskap.

Ei sentral målsetjing vert å legge til rette for god kollektivdekning og gode trafikktilhøve med minst mogleg turproduksjon, i samsvar med rikspolitiske retningsliner for areal- og transportplanlegging.

Utbyggingsrekkefølgja og det geografiske utbyggingsmønsteret vil også vere knytt til sekundærvegnettet mellom Bildøy og Straume som vert planlagt som ein del av Sotrasambandet.

Utbyggingsrekkefølgja vil verte konkretisert gjennom områderegulering av SE1.

Denne paragrafen er heilt **ny**, og er eit resultat av drøftingane mellom fylkesmannen, utbyggjar og Fjell kommune etter at fylkesmannen melde motsegn mot det han meinte var manglande presisjon og detaljering i utbyggingsrekkefølgjen i høyringsframlegget. Motsegna og responsen på den er også omtalt ovanfor. Innhaldet i §1.9 er også skildra og illustrert i kap.2.1 Utbyggingsrekkefølge i Overordna Kvalitetsprogram.

3.1.3 Byggegrense: Areal for allmenn tilgjenge langs strandsona vert å sikra i framtidige byggeområde. For kvart reguleringsplanområde som grensar til sjø skal det vere tilkomst til strandsona med gjennomgåande passasjar med maksimalt 250 meters mellomrom, som knyt saman land- og sjøareal. Viktige omsyn til brattkyst og særleg verdifullt kystlandskap vert å sikra gjennom eigne vurderingar i samband med reguleringsplanarbeidet. Vurderingane skal m.a legge delrapporten Strandsonkartlegging, dagsett 20.11.2012 til grunn. (Pbl. § 11-9, nr. 5).

I denne paragrafen er dei to første setningane uendra i innhald. Dei to siste setningane er lagt til i samsvar med dialogen med Fylkesmannen etter høyringa.

§3.1.4 Buffersone mot landbruk: Der utbyggingsområde grenser mot aktivt landbruksområde skal buffersone mellom områda fastsetast i reguleringsplan

Denne føresegna er **ny** og teken inn i planen for å presisere intensjonen om at landbruksinteressene ikkje vert skadelidande. Planen tek sikte på å gjere det mogleg å vidareføre det eksisterande landbruket, som er ein viktig del av den stadeigne kystkulturen i kommunen, og nytte dette som ein ressurs for den framtidige busetnaden på Nordre Bildøyna.

§3.4.2 Sentrumsføremål: Det kan etablerast detaljhandel som ein integrert del av bystrukturen, knytt til offentlege gangrasear, plassar, torg og liknande. Tilboda kan ikkje organiserast i egne kjøpesenter, men skal vere i separerte butikklokale med vindaug mot og inngang frå byromma.

Storleik på bruksarealet for detaljhandel skal avgrensast til å tene kommunedelplanområdet, men det kan i tillegg etablerast handel knytt til reiseliv, kulturaktivitetar og sal av varer med behov for særleg stadbunden tilknytning.

Denne paragrafen er **ny**. Den presiserar eit bærande prinsipp i heile tenkinga rundt utbygginga av denne delen av Sotra Kystby, nemleg at det ikkje er aktuelt med kjøpesenter på Bildøy innafor den utbygginga som det no vert planlagt for. Tilboda her må og skal supplere dei eksisterande og framtidige tilboda på Straume. Samstundes er det naudsynt med næringsareal for å bidra til byliv og for å skape rammer rundt det fullverdige dagleglivet. Nærbutikkar, kafear og mindre næringsverksemd er viktige byggesteinar i arbeidet med å skape eit framtidig buområde med gode kvalitetar. Planen opnar difor for å integrere detaljhandel og tenesteyting i bustadbygg og sikrar at desse skal plasseras mot gateløp og byrom.

§3.4.3

Tidlegare §3.4.2 har no nemninga §3.4.3

§3.4.4 Sentrumsføremål: Utnyttingsgraden i delområda skal differensierast i områderegulering. Hovedkriteriet for fastsetjing av utnyttingsgrad skal mellom anna vere avstand til offentleg kollektivtilbod, etter prinsippa om samordna areal- og transportplanlegging. Utnyttingsgraden skal vidare sjåast i samanheng med det totale tenestetilbodet i det einskilde planområdet.

Ny paragraf for å tydeleggjere at dette detaljeringsnivået er mest tenleg å ha i ein reguleringsplan. Kommunedelplanen har ei grovmaska tilnærming til utnytting, men sett samstundes klare, overordna rammer. Planen legg opp til ei utnytting på 150% gjennom heile området, som legg til rette for gjennomgåande 3-5 etasjar, i tillegg til byrom og grøntareal med storleik og kvalitet. Det vil samstundes verte naudsynt å skape rom for høgare bygg stadvis, for mellom anna å markere viktige byrom, og for å konsentrere funksjonar til punkta med best tilgang til offentleg transport. Planen skisserar opp og set rammar for byforma, men det er naturleg at ein vert å kome attende til dei detaljerte grepa i den vidare reguleringa.

Tidlegare §3.4.3 har no nemninga §3.4.5 som følge av nye paragrafar. Sameleis har tidlegare §3.4.4 fått nemninga §3.4.6.

Tidlegare §3.4.7 går ut. Den omhandla forholdet mellom SE1 og SE2. De nye §1.2.3 og §3.4.7 erstattar denne.

§3.4.7 Sentrumsføremål: Områderegulering av SE2 skal sikra samanheng med område SE1 gjennom samanhengande byromsstruktur, jfr Overordna Kvalitetsprogram dagsett 19.06.2013 (Pbl. § 11-9 nr 1 og 6).

Ny paragraf i samsvar med brev frå Fylkesmannen i Hordaland dagsett 27.06.2013.

Tidlegare §3.4.10 får ny nemning §3.4.8. På same måten vert tidlegare §3.4.11 no §3.4.9, og §3.4.12 vert §3.4.10.

§4.3. Parkering

Parkering vert å leggja under terreng i eigne anlegg, jf. kvalitetsprogram dagsett 27.05.13, revidert 19.06.2013. I ein tidleg fase med næringsetablering kan området innehalde overflateplassar for ein tidsavgrensa periode. Endeleg plassering og tal på plassar skal fastsetjast i reguleringsplan (Pbl. § 11 -9 nr. 3), men skal ikkje overskrida normen i følgjande tabell:

Føremål	Utrekningsgrunnlag	Sykkelnorm	Parkeringsnorm bil
Bustad	100m2 BRA	2	1,2-1,6 (min.-maks)*
Forretning	1000m2 BRA	6	10*
Kontor	1000m2 BRA	7	15*
Lager	1000m2 BRA	2	4
Restaurant/pub/kafe	1000m2 BRA	4	4
Mosjonslokaler	1000m2 BRA	4	10
Hotell	Per gjesterom	0,2	0,6
Småbåthamn	Per båtplass	0,2	0,5
Barnehage	Per barn	0,2	0,3
Skule (grunn og vidaregående)	Per årsverk	3	0,3
Universitet/Høgskule	Per årsverk	3	0,3
Idrettsanlegg	Per tilskodar/tilsett	0,2	0,2
Forsamlingslokale (Kino, teater, kyrkje)	Per sitteplass	0,2	0,3

*Sambruk er tillete

Paragrafen erstattar tidlegare paragraf med same nummerering, men er i praksis **ny** og vesentleg meir detaljert enn denne. Norma er i utgangspunktet mykje likt nivået i samanliknbare område som Straume og Loddefjord. Den er meint å verte stramma inn i takt med at infrastrukturen og funksjonsmangfaldet i området utviklar seg. Desse overordna tala representerar soleis dei ytre rammene for parkering, og ikkje det endelege ambisjonsnivået.

§4.4.1. Vatn, avlaup og renovasjon: Før vedtak av områderegulering for SE1 skal føreligge ein samordna plan for teknisk infrastruktur for heile kommunedelplanområdet. Denne skal søkje å samordna trasear for straum, vatn/avlaup/renovasjon, energi, tele mv., og vere eit sentralt grunnlag i vidare planlegging og utbygging.

Denne paragrafen er **ny**. Det vidare planarbeidet føreset ein robust og framtidretta teknisk infrastruktur. Fleire av innspela til planen peiker på at det er naudsynt med eit særskilt fokus på denne problemstillinga. Rådmannen ser på det som naturleg at dei einskilte aktørane innan felte transport, straum, energi, vatn, avlaup, renovasjon, tele mv. søkjar saman for å finne felles og framtidretta løysingar for planområdet.

Tidlegare §4.4.1, 4.4.2 og 4.4.3 er framleis med i uendra form, men har fått eit siffer høgare nummer.

§7.1.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag: I alle byggeområde langs sjø skal det sikrast areal for allmenn tilgjenge til strandsona. (Pbl. § 11-9, nr. 5, jf. § 1-8, 3. ledd). I strandsona langs SE1 og SE2 skal det i områderegulering sikrast eit belte på minimum 20 meters breidde som er tilgjengeleg for ålmenta, og som tek utgangspunkt i ei differensiert strandsonoplanlegging, jmf. § 3.1.3. Det kan i reguleringsplan opnast for mindre tiltak som er publikumsretta og tilgjengeleg for ålmenta, og som stettar ålmentas bruk av denne sona.

I samsvar med dialogen med Fylkesmannen i Hordaland er denne paragrafen vesentleg **utvida**. I høyringsframlegget var berre første setning med. Tillegget inneber ei tydeleg

presisering av strandsona si betydning og verdi, både som eit naturleg habitat, og som rekreasjonsføremål for dei som skal ferdast og bu i området.

§7.4 Fiske

Område FSK1, FSK2 og FSK 3 er føremål for fiske.

Innanfor FSK1 og FSK2 er det oppvekstområde for fiskeyngel..

Innanfor FSK3 er det kaste- og låssetjingsplassar som ikkje skal hindrast frå vidare bruk (Pbl. § 11-7 nr.6).

Denne paragrafen er for det meste **presiseringar** i samsvar med innspel frå Fiskeri-direktoratet. I plankartet er dette innarbeidd.

§7.3.1 Småbåthamn: Området SH1 skal nyttast til føremålet småbåthamn (Pbl. § 11-7 nr.6). Småbåtanlegg skal liggje på sjøen, og ikkje sperre for tilgjenge til strandsona. Småbåtanlegg skal ikkje hindra ålmenn ferdsle.

Også denne paragrafen er noko **utvida** frå høyringsframlegget, og inneheld naudsynte presiseringar.

§8.1.1 Områdereguleringsplan for SE1 skal vere godkjend før områderegulering av SE2 kan godkjennast.

Paragrafen er justert i samsvar med endringane som gjeld SE2.

§9.4.2 Kommunedelplanen med plankart og føresegner skal gjelde føre følgjande eldre reguleringsplanar:

- 20000011 Rv555, Vegkryss Bildøy vedteken 26.10.2000,
- 20020016 Bildøypollen, naust, 34-319, vedteken 21.3.2002
- 20050015 Tjuavika, Bildøyna, 34-323 mfl, vedteken 28.8.2005

Desse planane er realiserte, og kommunedelplanen skal gjelde føre desse. (Kommunestyret kan oppheva planar gjennom eigne vedtak, som kan vere knytt til vedtak av nye planar eller som sjølvstendige vedtak).

Rådmannen si vurdering:

Kommunedelplanen er eit resultat av ein lang prosess som på sett og vis starta opp med Visjon Kystby i 2005, presentert av Liegruppen. Med det starta eit omfattande planarbeid der også kommunen har vore ein sentral samarbeidspartnar og premissgjevar. Det har for mange vore opplevd som eit paradoks at kystkommunen Fjell, der det aller meste av folkesetnaden og næringsaktivitet har vore knytt til sjøen og dei mest sjønære områda, over lang tid har hatt kommunesentra utan denne nærkontakten. Utbygginga av Nordre Bildøyna og Sotra Kystby vil bety ei vesentleg endring i denne situasjonen, og ei vidareføring og utvikling av den kystkulturen som har vore grunnlaget for kommunen slik den er i dag.

Kommunen har trong for å møte den kraftige veksten ein venter i åra frametter med gode og robuste planar. Frå vedtaket av oppstart i 2008 har ein vore gjennom to utkast til planprogram, ein lang utarbeidingsfase, ei omfattande høyring osb. Samstundes er ein i startgropa. Kommunedelplanen set rammar for den komande utviklinga av Nordre Bildøy/ Sotra Kystby, og er ein sentral brikke i Fjell kommune si langsiktige satsing på utviklinga av dei mest sentrale og sentrumsnære områda.

Planarbeidet heng også nært saman med Sotrasambandet og den vidare utviklinga av samferdsle og kommunikasjonar i Fjell og i regionen. Det vert viktig og krevjande å koordinere desse planprosessane, og samordne private, kommunale, regionale og statlege aktørar si rolle og framtid i området.

Planarbeidet har vore prega av nær og god dialog og samarbeide mellom utbyggjar av SE1, Fjell kommune, Bildøy Hyttelag og ei rekkje hytteeigarar, utbyggingsinteressene på Straume m.fl. I den samanheng har også folkemøta og fellesmøtet med Bildøy Hyttelag sine medlemmar fungert godt. Rådmannen tolkar omfanget av og innhaldet i merknadane til at saka var godt opplyst og at planen har vore gjennom ein grundig og positiv høyringsprosess.

Den store interessa for utviklinga av Nordre Bildøyna/ Sotra Kystby har mellom anna synt seg gjennom dei mange og konstruktive innspela til høyringa. Hytteeigarane har vore særskild aktive og konstruktive. Kva som skal skje på Nordre Bildøyna i framtida vil sjølvstundt vere viktig for dei som i dag nyttar dette flotte området i fritida. Det er stor breidde i deira tilbakemeldingar, samstundes som dei fleste har basis i eit felles grunnlag som uttalen frå Bildøy Hyttelag målber. Mange ønskjer at området held fram som hytteområde, mens mange ønskjer ein transformasjon over tid der hyttene vert erstatta med meir vanlege bustader. Og mange er, forståeleg nok, skeptisk til å få meir bymessig og blanda busetnad som naboar. For alle er det viktig med ei betring av den grunnleggjande infrastrukturen som tilkomst, parkering, elektrisitet, vatn og avlaup m.v.

Planen tilseier at ein no skal i gang med å områderegulera mest heile området (SE1 og SE2). Og ein er allereie i gang med å regulera nytt Sotrasamband inkl. sekundærveggar og anna vegrelatert infrastruktur gjennom Bildøy og Straume. Likeins planlegg FjellVar gode løysingar for deira tenester i området, og ein må planleggje straumforsyning, teletenester, evt fjernvarmeløysingar o.l. Rådmannen er heilt klar i si tilråding til kommunestyret om at ein snarast råd må igang med å utarbeida ein plan for å samordna den samla tekniske infrastrukturen i området. Jfr punkt 2 i framlegg til vedtak. Rådmannen har m.a. også drøfta dette med FjellVar, som også ser behovet for ein slik plan. Det er naturleg at rådmannen i lag med utbyggjar tar eit hovudansvar i denne samanheng, og at andre deltakarar i arbeidet vert FjellVar, Bkk og dei andre som skal levere dei aktuelle tenestene. Det er også naturleg at denne planen kjem til slutthandsaming i kommunestyret.

Også offentlege instansar har vore aktive og engasjerte i høyringsprosessen, og fleire av innspela er innarbeid i planen som no ligg til slutthandsaming. Hordaland Fylkeskommune er positive til planen, og var særleg oppteken av å ta vare på dei store kulturverdiane som er lokalisert på delar av Nordre Bildøyna. Rådmannen (og utbyggjar) har forståing for dette, og dei mest sentrale punkta i uttalen er no ein del av planen sine føresegner.

Fylkesmannen i Hordaland er også positiv til den måten Fjell kommune (og utbyggjar) tenkjer rundt måten ein skal takla dei store utfordringane som kjem i åra frametter. Ein meinte likevel at det var viktig å få dei fleste detaljane på plass allereie i kommunedelplanen når det gjeld kva rekkefølge ein skal byggje ut på, og fremja motsegn på rådmannen sitt framlegg om at dette i hovudsak bør skje i områdereguleringa som er neste fase i planarbeidet. Gjennom ein aktiv dialog, der også utbyggjar tok del, fekk rådmannen forståing for sitt syn, og motsegna vart trekt. Fylkesmannen hadde også eit anna syn enn planframlegget på samanhengen mellom den vidare planlegginga av utbyggingsområdet SE1 og hytteområdet SE2. Her førte dialogen til at rådmannen tilrår å starte områderegulering også av SE2. Om kommunestyret er samd i dette, vil rådmannen førebu ein slik planprosess ved første høve. Meininga er at områdereguleringa av SE2 vil henge nært saman med områdereguleringa av SE1, på same måten som ein i planutkastet føresette at reguleringa av enkeltområde i SE2 måtte henge nært saman med områdereguleringa av SE1.

Eit anna viktig vilkår som Fylkesmannen set for realiseringa av Nordre Bildøyna/ Sotra Kystby, er at den ikkje kjem i "konkurrans" med den vidare utviklinga av den allereie planlagte utviklinga av dei andre nærområda til Straume Sentrum. Rådmannen har forståing for desse synspunkta, og vil arbeide for at flest mogleg av dei allereie vedtekne planane i

Straumeområdet vert realiserte før utbygginga på Nordre Bildøyna tek til. Det er då viktig å vere merksam på at bygginga av dei første bygningane på Bildøyna er planlagt å ta til omtrent når infrastrukturen til nytt Sotrasamband vert realisert, altså omlag 8 år frå no.

Når denne planen er vedteke, startar arbeidet med å få "detaljane" på plass, og dermed lage eit tenleg og lovmessig grunnlag for sjølvne bygginga. Utbyggjar er allereie i gang med å førebu områdereguleringa av område SE1. Her vil sjølvnsagt det gode samarbeidet med kommunen og andre viktige aktørar og premissgjevarar vert vidareført. Også områderegulering av SE2 føreset ei vidareføring og vidareutvikling av dei breie samarbeidsrelasjonane og -prosessane.

Det er gjort ein del endringar og tilpassingar i planmaterialet i høve det som var til høyring. Dette går i hovudsak fram av det nye framlegget til føresegner, og til styrkinga av Overordna kvalitetsprogram. Det er også gjort mindre endringar i kartet.

Etter rådmannen si vurdering er endringane i tråd med hovudintensjonane i planen, og bidreg i hovudsak til å presisere desse. Det vil difor etter rådmannen sitt syn ikkje vere naudsynt med nytt offentleg ettersyn, og planen kan godkjennast som han no ligg føre.

