



PLANPROGRAM **ETTER HØYRING** FOR REGULERINGSPLAN OG KONSEKVENSGREIING

S-e og del av S-a STRAUME SENTRUM



1	Innleiing.....	5
2	Overordna krav – utgangspunkt for arbeidet med reguleringsplanen.....	7
3	Mål for straume - Hensikta med reguleringsplanen.....	9
4	Planområdet.....	10
5	Tiltaket.....	12
6	Særskilte Utgreiingsbehov - Utgreiingsprogram.....	13
6.1	Byform, byrom og byliv.....	15
6.2	Trafikk, logistikk og parkering.....	17
7	Planprosessen.....	18
8	Informasjon og medverknad.....	19
9	Sluttproduktet – oversikt over problemstillingar og utgreiingstema.....	20
10	Innkomne merknader etter varsel om oppstart.....	21

Illustrasjon på første side: Modellbilde frå skisseprosjekt utarbeidd av Schmidt Hammer Lassen arkitekter, hausten 2008.

FORORD

Sartor Holding AS startar no opp privat planarbeid for reguleringsplan og konsekvensutgreiing for S-e og del av S-a Straume sentrum. Oppstartsmøte med Fjell kommune vart halde 4. november 2008.

Sartor Holding AS har engasjert Schmidt Hammer Lassen arkitekter, Dronninga Landskap og Norconsult AS til å utarbeide skisseprosjekt og planframlegg med konsekvensutgreiing. Norconsult vil lede planprosessen og utarbeide planframlegget.

Det er utarbeidd eit skisseprosjekt for deler av Straume sentrum hausten 2008 der ein har arbeidd vidare med hovudgrep i overordna planar og program. Prosjektet skal finne fram til eit hovudkonsept for bystruktur og romlege samanhengar i reguleringsområdet.

Skisseprosjektet er presentert for Fjell kommune ved Komité for plan og utvikling 2. desember 2008, og vert nytta i den vidare utvikling og diskusjon av planen.

Nokre modellbilde og illustrasjonar frå skisseprosjektet er nytta i dette programmet.

Oppstart av planarbeidet blei varsla ved annonse i BT og Vestnytt i uke 3 og varslingsbrev til grunneigarar og offentlege instansar datert 12. januar 2009.

Det har komme inn merknadar frå fire offentlege instansar og tre private. Merknadane er oppsummerte og kommenterte i kap. 10.

Planarbeidet skjer i god dialog med kommunen og ein har også fått innspel frå kommunen når det gjeld planprogrammet, i høyringsperioden.

Ut frå innspela i høyringsrunden har vi bygd ut pkt 3 slik at planprogrammet klarare viser målsettinga med sjølve reguleringsplanen, i tillegg til å vise dei overordna måla som planen skal oppfylle som del av kommunedelplan Straume.

Det har ut over dette ikkje vore behov for særskilte endringar i høve til det opphavelige framlegget til planprogram.

Straume 12. mars 2009

1

INNLEIING

For reguleringsplan for **S-e og del av S-a Straume sentrum** er det satt krav om konsekvensutgreiing. Fjell kommune er ansvarleg planstyresmakt.

Etter føresegn om konsekvensutgreiingar §2d skal reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak nemnt i vedlegg I alltid handsamast etter føresegna, jf. kapittel III.

Vedlegg I, A. Tiltak og oppfangingskriterier nr. 1 seier at industri-, nærings-, lager- og kontorbygg samt offentlege bygg og bygg til allmennyttige føremål med ein investeringskostnad på meir enn 500 mill kr eller eit bruksareal på meir enn 15.000 m² skal konsekvensutgreiast. Reguleringsplanen vil legge til rette for meir enn 15.000 m² nærings- og kontorbygg.

Føremålet med ei konsekvensutgreiing er å sikre at omsynet til miljø, naturressursar og samfunn blir ivareteke under utarbeiding av planer og tiltak. Ut frå utgreiinga tek styresmaktene stilling til om og eventuelt på kva slags vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Konsekvensutgreiinga skal integrerast i den ordinære planprosessen.

Når eit planarbeid skal utarbeidast med ei konsekvensutgreiing - ei *KU* - er første trinn å utarbeide *eit framlegg til planprogram* for planarbeidet. Dette vert lagt ut på høyring saman med varselet om oppstart av planarbeid og informert om i varselet om oppstart.

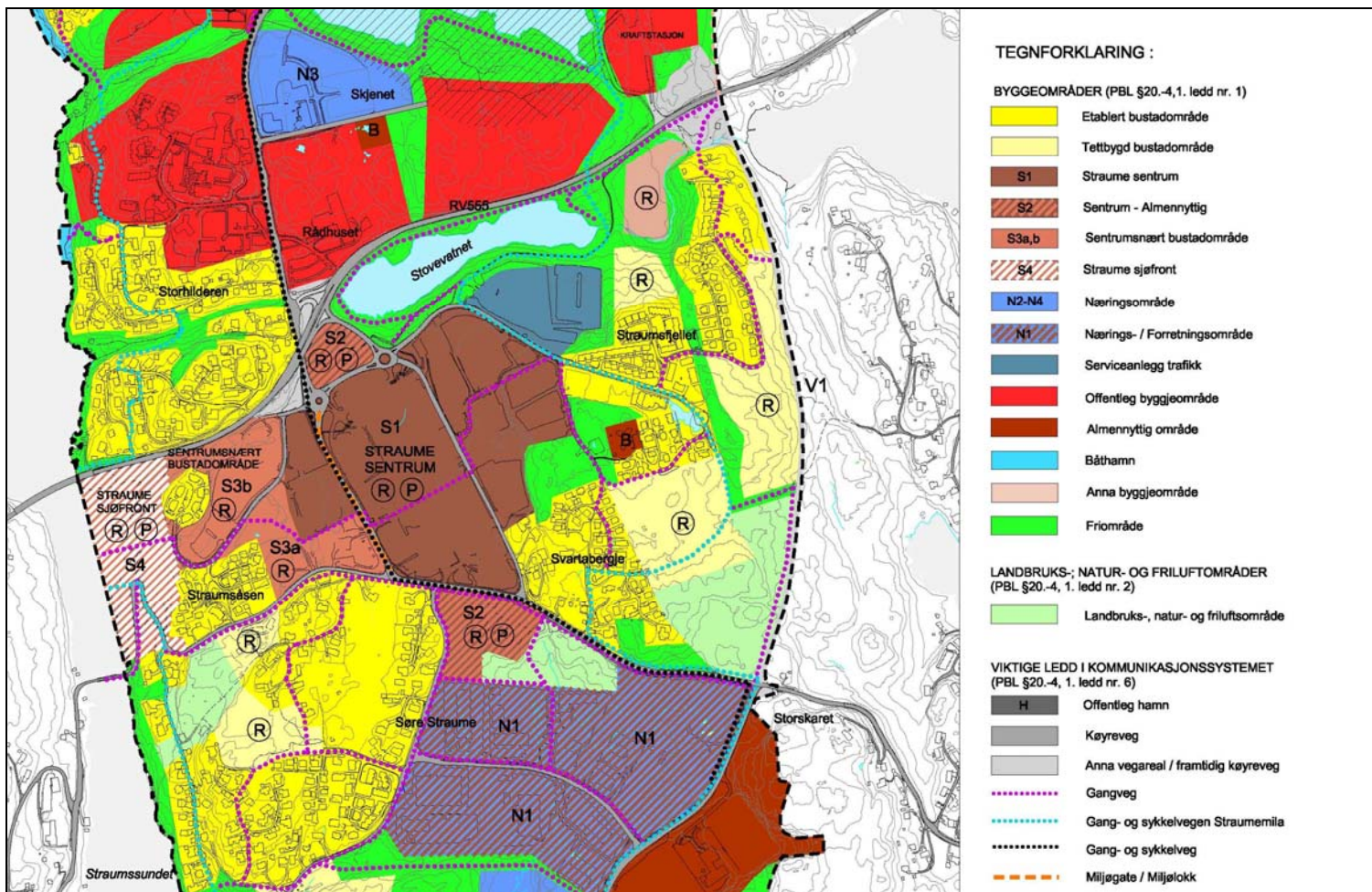
Framlegg til planprogram beskriver planen og problemstillingar som vil bli belyst, og kva alternativ som vil bli vurdert. Framlegget gjer greie for kva som allereie er avklart i overordna planar og kva utgreiingar som vert foreslått tatt med i planforslag med konsekvensutgreiing, samt kva metodar som vil bli nytta.

Ordninga med planprogram er eit virkemiddel for å få til ein god planprosess.

For det første er eit slikt planprogram med på å sikre at forslagsstillaren har eit godt opplegg for planarbeidet og konsekvensutgreiinga, før planprosessen startar for fullt.

I tillegg gir dette offentlege instansar og private parter anledning til å komme tidleg inn i prosessen.

Etter at forslaget til planprogram har vore på høyring fastset kommunen det endelege programmet for planarbeidet og konsekvensutgreiinga.



Utsnitt frå plankart for Kommunedelplan Straume, vedteken i Fjell kommunestyre 30.06.2006.

2 OVERORDNA KRAV – UTGANGSPUNKT FOR ARBEIDET MED REGULERINGSPLANEN

Det overordna plangrunnlaget er

- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og service.
- Arealdelen til kommuneplanen
- Kommunedelplan Straume. (2006)
- Planprogram for Straume sentrum (2007)
- Sotrasambandet. Delprosjekt 1; Fastlandssambandet Sotra - Bergen. (2008)

Kommunedelplan (KDP) for Straume blei vedteken av Fjell kommunestyre 30. mars 2006. Planen blei følgt opp med eit planprogram for Straume sentrum, som omhandla områda S1 og S2 i kommunedelplanen. Dette er først og fremst eit strategidokument, og ikkje et planprogram etter plan- og bygningsloven. Planprogrammet blei vedteke av kommunestyret 30. august 2007.

Gjennom desse to vedtaka har kommunestyre fastlagt dei overordna prinsippa og rammene for utvikling av eit levande, miljøvennlig og aktivt sentrum på Straume. Området skal utviklast med gode urbane kvalitetar i bygg og offentlege rom, med tette strukturar og ei blanding av ulike funksjonar, offentlege gater og rom, prioritet til gåande, syklande og kollektivtransporten.

Omfattande utgreiingar ligg til grunn for både arbeidet med KDP Straume og planprogrammet for Straume sentrum. Kommunedelplanen gir ei omfattande utgreiing av status og utfordringar knytt til arealbruk i dag og planlagt ny bruk. Vidare set kommunedelplanen opp mål, strategiar og tiltak, både overordna mål og delmål for dei einiskilde tema som er utgreidd.

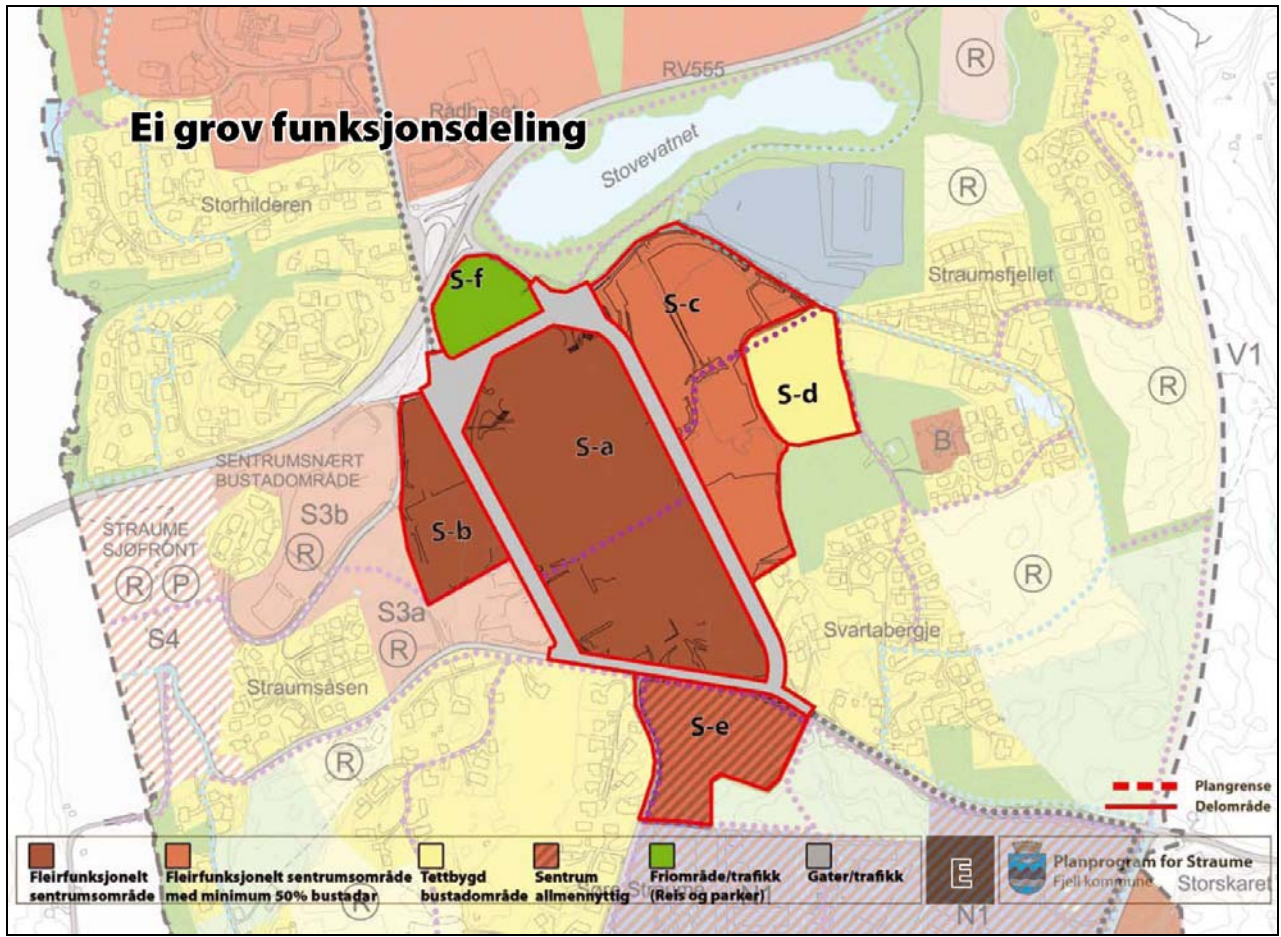
I planprogrammet for Straume sentrum vert viktige føresetnader og strategiar for den vidare utviklinga drøfta, både premissar for planområdet som heilskap og for delområda:

- Straume som regionalt senterområde
- Trafikk og samferdsle
- Byromsstrategiar
- Demografi og sosial infrastruktur
- Energi og teknisk infrastruktur

Kommunedelplanen inneheld føresegnar og retningslinjer for den vidare utviklinga av området. Planprogrammet for Straume sentrum supplerer føresegnene og retningslinjene i kommunedelplanen. For området S-a er det i planprogrammet gitt slike supplerande retningslinjer med i alt 17 punkt.

Dette betyr at føringane for innhald i planen og planarbeidet for del av S-a og S-e, i all hovudsak er lagt. KDP Straume og særleg planprogrammet for Straume sentrum er basis for planprogrammet og reguleringsplanarbeidet for S-e og del av S-a.

KDP Straume og planprogrammet for Straume sentrum ligg tilgjengeleg på Fjell kommune sine nettsider. Dette overordna materialet er, med unntak av nokre overordna illustrasjonar, ikkje teke inn her.



Illustrasjon til venstre frå Planprogram for Straume sentrum. Illustrasjon til høgre frå Planprogram for Straume sentrum viser inndeling i områda S-a I og II.

3 MÅL FOR STRAUME - HENSIKTA MED REGULERINGSPLANEN

Kommunedelplan for Straume har sett følgjande mål for delområde Straume:

- Straume skal vere eit regionalt servicesenter for Fjell, Sund, Øygarden og Bergen Vest, med eit mangfald av funksjonar og aktivitetar for fastbuande og tilreisande.
- Straume skal vere ein kompakt, urban og vakker møtestad for alle, med ein tydeleg identitet.
- Straume sentrum skal vere attraktivt som bu- og møtestad for dei unge.

Dette inneber ei utbygging og fortetting av dei områda som ikkje er utbygd i dag, innanfor S-a II og i tillegg ei utbygging av sjølv senterområdet i S-a I. Dette skal styrke Straume sentrum som eit regionalt senter, med både bustader og eit breitt spekter av offentlege og private tenestetilbod. I retningslinjer i Fylkesdelsplan for senterstruktur legg ein vekt på at handelsverksemd, offentleg regional service og andre trafikkskapande tiltak som hovudregel skal lokaliserast i senter som tilsvarar nivåa i senterstrukturen.

Slik det er lagt opp til i planprogrammet for Straume sentrum vil arealbruken på S-e bli vurdert i samheng med S-a.

I tillegg til, å ha fokus på dei overordna, langsiktige måla som kommunestyret har

sett opp for området, er det viktig å ha fokus på kva som konkret er hensikta med sjølv reguleringsplanarbeidet.

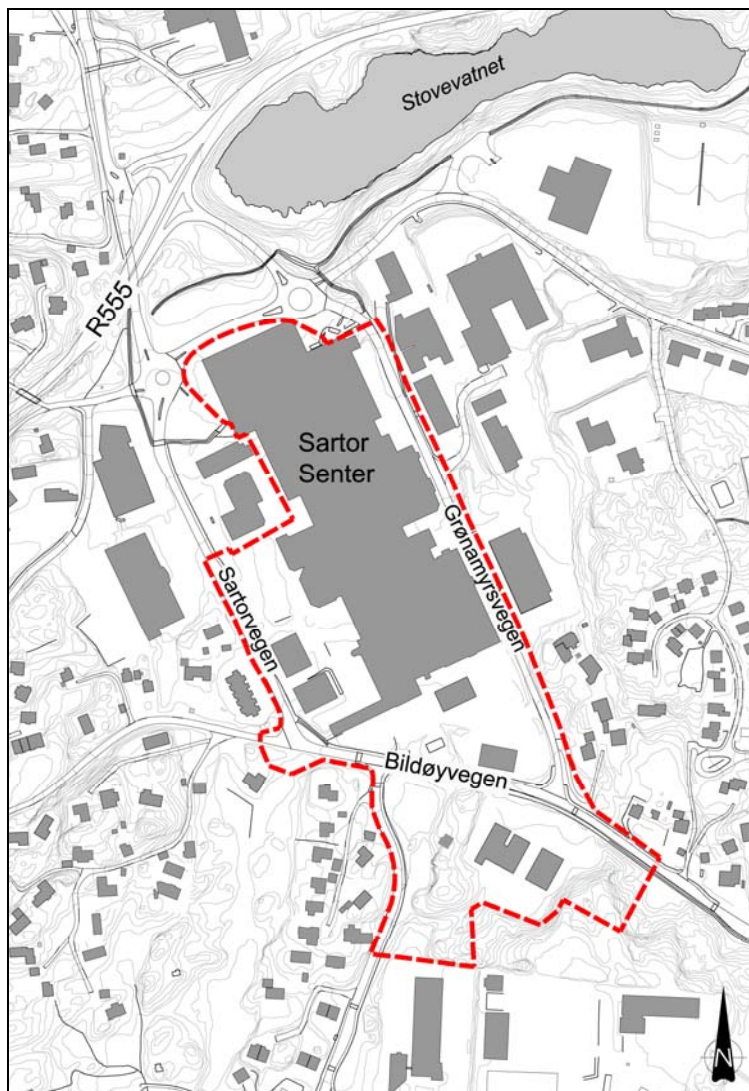
Hensikta med utarbeiding av reguleringsplanen kan oppsummerast slik:

Planen skal gi rammer for vidare utvikling, vere robust og fleksibel slik at den har lang levetid.

Planen skal vurdere og levere:

- Ei konkretisering av intensjonane bak kommunedelplan for Straume og Planprogram for Straume.
- Tilrettelegging for ei trinnvis utbygging av området.
- Etablering av ein juridisk bindande reguleringsplan som grunnlag for avtalar om pliktar og rettar mellom interesser innafor området og mellom interesser innafor og utafor område.
- Skilje mellom arealmessige hovudformål med spesiell merksemd på skilje mellom generell byggeområde og område av allmenn og offentleg interesse.
- Rammer for utnytting som rammer om offentlege rom, byggehøgder etc.

4 PLANOMRÅDET



Kartillustrasjon av planområde med plangrense.



*Parkeringsareal dominerer i søraust.
Sept 2008*



Sotratrappo. Aug 2008.



*Sartor senter med innkjøring frå nord.
Aug 2008.*



Kulturlandskap i sør, i område Se. Aug 2008.

Planavgrensinga

Planområdet er definert i Kommunedelplan Straume og i planprogrammet for Straume sentrum. Kommunestyret har lagt opp til at dei store delområda kan delast i mindre delområde i samråd med grunneigarane.

Planområdet inkluderer S-a I, del av S-a II, S-e I og II, med ei avgrensing som tar med både deler av Grønamyrsvegen, Sartorvegen og Bildøyvegen.

Området utgjør ca. 98 daa.

Planavgrensinga som er vist ved oppstart er med på å styre kven som blir varsla mv og denne første planavgrensinga kan vere større enn den avgrensinga som det endelege planframlegget får. Planområdet er avgrensa av vegar på dei fleste sidene og ein del av det kommande planarbeidet skal vere å vurdere korleis vegar og fortau bør utformast.

Eksisterande situasjon og arealbruk

Planområdet er i dag i bruk til næring. Hovuddelen av arealet er i bruk til Sartor senter. Utanfor Sartor senter-komplekset ligg det nokre næringsbygg.

Heile senterområdet har eit variert tilbod av offentlege og private tenester; trafikk-terminal, butikkar, bank, kafear, kontor, lager, parkering, bussterminal, bensinstasjon og offentlege tenester som bibliotek og post.

Store delar av uteområda rundt senteret er i dag nytta til parkeringsareal. Når ein kjem til senterområde er det først og fremst

parkeringsplassar ein blir møtt med. Sotratrappo er starten på opparbeiding av nye byrom til ny bruk.

Området er i dag preget av storskala bygg med Sartor senter som eit samanhengande bygningskompleks. Senteret har i stor grad lukka fasadar mot veg og uterom og butikkane er i hovudsak vendt inn mot dei interne kommunikasjons- og handlegatane. Den siste tilbygga av senteret vender seg i større grad ut mot det nye byrommet ved Sotratrappo.

Området sør for Bildøyvegen (S-e) har i dag nokre industri/næringsbygg, samt rester av kulturlandskap.

5

TILTAKET

Område S-a I og S-a II er satt av til blanda sentrumsformål i kommunedelplanen. Arealbruken for S-e vil bli vurdert i samheng med S-a.

Forventa utbyggingsareal vil vere omkring 90 000 m² innanfor planområdet. Skisseprosjektet visar ca 70 000 m² i planområdet innanfor S-a I og S-a II.

Planen skal gje rammer for vidare utbygging og leggje til rette for ein urban struktur som skal vere robust og fleksibel, slik at denne får lang levetid.

Det kan også vere aktuelt å gi ulike deler av planområdet ulik detaljeringsgrad.

Utvikling av det urbane

Det urbane er kjenneteikna av det samansette, at fleire ting skjer på same tid, på same sted, at det er aktivitet på ulike tider av døgnet og at byrom og bygnader har ulike kvalitetar, aktivitetar og funksjonar.

For planarbeidet er det viktig å ha fokus på kva for kvalitetar som ein ønskjer å utvikle, og kva som støtter opp under eller som hindrar ein slik utvikling.

Byrom, trafikk og parkering

Utvikling av uteområda til nye offentlege byrom med fleire og ulike kvalitetar og aktivitetar vil følgje opp Fjell kommune sin byromsstrategi for området. Dette krev ei ny løysing for trafikk og parkering.

Vegane i området skal få form som gater der alle trafikantgrupper får gode tilhøve.

Det er lagt opp til at parkering i hovudsak vil vere i parkeringsanlegg under bakken. Planframlegg skal vise løysing for parkering, samt inn og utkjøring til desse.

Tilknytning til hovudvegssystem og kryssområda i nord, park and ride og eventuelle endringar med omsyn til bussterminal vert ikkje behandla i denne planen.

Blanda sentrumsformål

Det er et mål å få eit breitt utval av aktivitetar til sentrumsområdet, både privat og offentleg verksemd. Det er difor viktig å få innspel frå det offentlege med omsyn til programmering av formål.

I område for blanda sentrumsformål skal det tilretteleggast for publikumsretta funksjonar på første plan.

Det er ei målsetting å legge til rette for bustader i området S-a I, og retningslinene seier at det bør vere mellom 20 og 30% bustader i området. I skisseprosjektet er omkring 30% av arealet bustader, lokalisert i søre del av S-a I.

For områda S-e I og II ser tiltakshavar for seg deler av området som friområde, og mogeleg plassering av barnehage i tilknytning til dette. Ein skal og sjå på mogeleg utvikling av næringsareal i austre del (S-e II).

Reguleringsplanen skal fastsette endelege føremål, høgder og grad av utnytting som skal ligge inne i områda.

Fasar i utbygginga

Planframlegg skal vise mogelege utbyggingsfasar og krav til rekkjefølgje.

6 SÆRSKILTE UTGREIINGSBEHOV - UTGREIINGSPROGRAM

Utgreiingsarbeidet vil gå parallelt med, og vere ein integrert del av reguleringsplanarbeidet. Omfang av utgreiinga må avgjerast ut frå det materialet ein allereie har.

I Kommunedelplan Straume er det gjort greie for status og utfordringar for dei ulike områda, samt mål, strategiar og tiltak.

I planprogrammet for Straume sentrum er det mellom anna gjort greie for det overordna plangrunnlaget og viktige føresetnader for den vidare utviklinga av desse områda. Det er vist ein grov funksjonsdeling. For dei ulike delområda gjer ein greie for situasjonen i dag og gir retningslinjer for arealutnyttinga i det kommande reguleringsplanarbeidet.

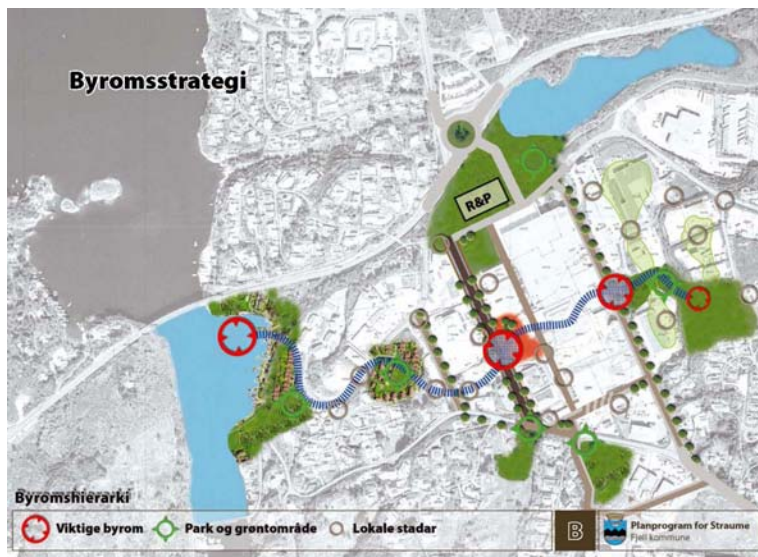
Hovudmålsettinga med utgreiingsarbeidet er å framskaffe grunnlag for avgjerd, dvs gjere greie for tema som vil ha konsekvensar med omsyn til miljø, naturressursar og samfunn. Ut frå dei tema som er dekte opp i det eksisterande planmaterialet, har vi i samråd med kommunen konkludert med at følgjande tema skal utgreiast:

1. **Byform, byrom og byliv.** Tema inkluderer vurdering av konsekvensar for landskap.
2. **Trafikk, logistikk og parkering.** Tema inkluderer vurdering av konsekvensar for miljø, slik som støy, luft og lokalklima.

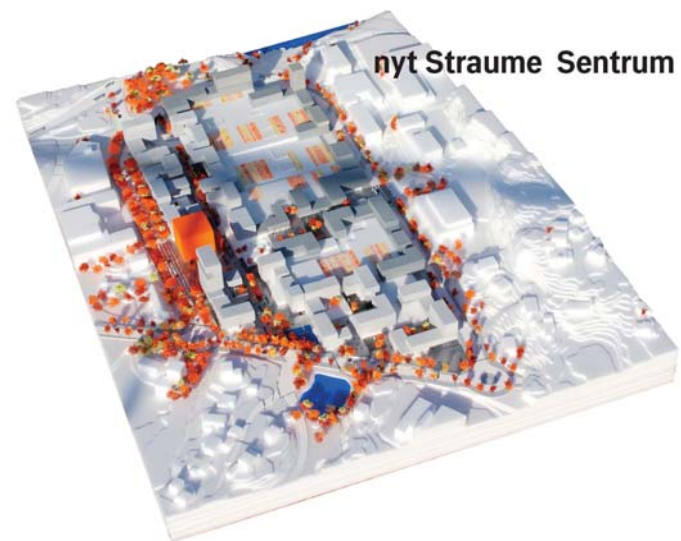
I planarbeidet vert det i tillegg gjort vurderingar med omsyn til Risiko og sårbarheit og energiløysingar.

Følgjande utgreiingstema er ikkje vurdert som relevante for avgjersle for dette planarbeidet:

- Natur og miljøressursar. Det er ikkje verdifulle natur og miljøressursar i planområdet som treng utgreiing som grunnlag for avgjersle i planarbeidet.
- Landskap, kulturminne og kulturmiljø. For tema landskap er dei element som er relevante for avgjerd for val av løysningar tatt inn i tema byform, byrom og byliv. Det er ikkje registrert verdifulle kulturminne eller kulturmiljø i planområdet som treng utgreiing som grunnlag for avgjersler i planarbeidet.
- Handelsanalyse vert ikkje utarbeidd. Straume er definert som regionscenter i Fylkesdelplanen for senterstruktur og lokalisering av handel og service.



Illustrasjon frå Planprogram for Straume sentrum.



Modellfoto. Skisseprosjekt haust 2008.



Modellfoto frå allmenningen, sett frå vest (over) og øst (til høyre). Skisseprosjekt haust 2008.



Bystruktur og attraksjonar: publikumsfunksjonar lagt til festplass og allmenning. Skisseprosjekt haust 2008.

6.1 Byform, byrom og byliv

Hovudproblemstilling:

Utgreiingstemaet skal svare på hovudmålsettinga for planarbeidet: å utvikle eit sentrum med urbane kvalitetar. Korleis utvikle Straume sentrum til ein kompleks og mangfaldig bystruktur med gode byrom? Kva er den optimale funksjonsblanding for ny utbygging, og kva er den beste romlege organisering av denne? Kva slags by skal det bli på Straume?

Utgreiinga skal gje ein vurdering av hovudstruktur med omsyn til skala og volumoppbygging i høve til at denne skal vere haldbar og fleksibel, med mål om å utvikle Straume sentrum til ein framtidsretta og robust bystruktur.

I kommunedelplanen og planprogrammet for Straume sentrum er det utarbeidd ein byromsstrategi som legg føringar for utvikling av dei offentlege byromma i senterområdet. Utgangspunkt for utgreiinga er diskusjonen om denne byromsstrategien. I utgreiinga skal ein vurdere kva for rammer planen skal legge for byromma og kva for funksjonar som bør vere knytt opp til desse slik at planens mål kan oppfyllest.

Vurdering av alternativ vil ein gjere i planarbeidet med utgangspunkt i hovudgrep i KDP og planprogrammet for Straume sentrum.

Konsekvensutgreiinga skal fange opp desse hovudtema:

- Funksjonsblanding og innhald
- Gatehierarki

- Uteareal og offentlege byrom
- Ganglinjer
- Blå - grøn infrastruktur
- Samanheng med omkringliggende struktur og landskap
- Bebyggelsesstruktur og byggehøgder, bygglinjer og byggevolum
- Bustadkvalitet
- Lokalklima; årstider, sol, skygge, vind, regn
- Universell tilgjenge og tilgjenge for ulike grupper.
- Barn og unges interesser. Barnetråkk og ungdom frå 12-18 år.
- Rekkefølge for ny utbygging og etablering av offentlege rom/anlegg

Metode:

- Teste ut målsettingane i planen i høve til byform, byrom og byliv. Inkludere medverknad i denne diskusjonen .
- Vurdere konsekvensar.

Grunnlagsmateriale:

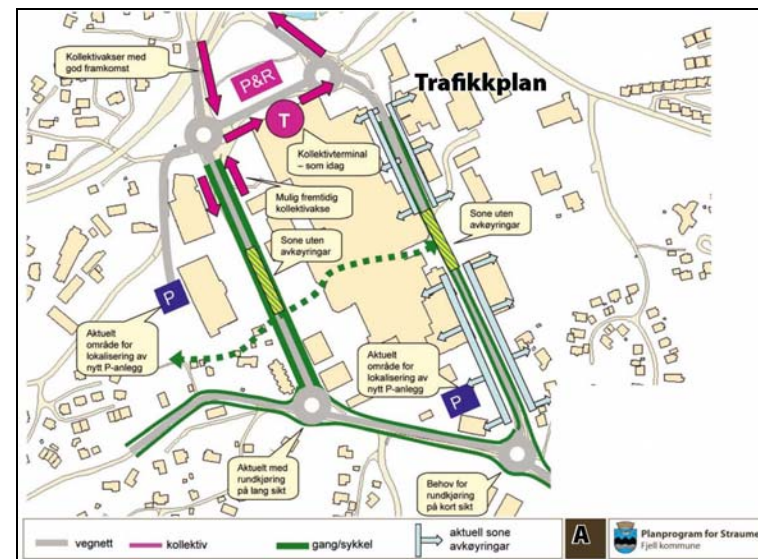
- Kommunedelplan for Straume 2005-2018
- Planprogram for Straume sentrum, vedteken i Fjell kommunes kommunestyret 30.08.2007

Behov for nyregistrering

- Supplerande registreringar av aktivitetar i ulike områder og over døgnet



Oversiktsbilde fra 3D-modell. Skisseprosjekt haust 2008.



Illustrasjon fra Planprogram for Straume sentrum.



Fotgjengar og bil på parkeringsplassen ved senteret. Aug 2008.



Skisse Nygata. Skisseprosjekt haust 2008.

6.2 Trafikk, logistikk og parkering

Hovudproblemstilling:

Gode transportløyningar og god tilgjenge er ein føresetnad for å utvikle Straume sentrum. Ein må rekne med aukande trafikk til/frå og gjennom Straume sentrum i framtida. Ved utvikling av sentrumsområdet må det vurderast nye løyningar for parkering, varetransport og logistikk. Dette vil føre til endra trafikkmengder og -mønster. Auka trafikk vil påverke kapasiteten og tilgjenge i området. Ulike løyningar for tilkomst til parkeringsanlegga vil få ulike effektar på vegsystemet. Styrking av kollektivtilbodet til og gjennom Straume sentrum blir vesentlige element for å ha eit robust transportsystem på lang sikt.

Den overordna trafikkplanen som er vist i planprogrammet for Straume sentrum er utgangspunktet for desse utgreiingstema.

Val av alternativ for overordna vegsystemet Sotrasambandet er planlagt i februar 2009, dette vil vere ein viktig føresetnad i det vidare arbeidet.

Konsekvensutgreiinga skal fange opp desse hovudtema:

- Avklaring av kva effekt løyninga av overordna vegsystemet vil ha på trafikk mønsteret i planområdet
- Kartlegging av trafikk mønsteret i dag
- Trafikkauke og endra trafikk mønster på grunn av utvikling av senteret
- Utvikling av alternative parkeringsløyningar (frå overflateparkering til

parkeringsanlegg), og utgreiing av alternative tilkomst

- Trafikktryggleik, særskilt for dei mjuke trafikantane
- Tiltak for å betre kapasitetstilhøva på vegnettet og i kryss
- Løyningar for varetransport
- Kartleggje støytilhøva
- Konsekvensar i bygge/-anleggsfasen
- Rekkefølge for ny utbygging og etablering av offentlege veganlegg

Metode:

- Trafikkrekning, kapasitetsrekning
- Vurdering av effekt av alternative tiltak
- Aktuelle EDB-modellar nyttast i analysane

Grunnlagsmateriale:

- Kommunedelplan for Straume 2005-2018
- Planprogram for Straume sentrum
- Sotrasambandet. Delprosjekt 1; Fastlandssambandet Sotra - Bergen, September 2008
- Forprosjekt. Alternativ til et overordna vegsystem over Litle-Sotra, via Bildøy og til Kolltveit, April 2005

Behov for nyregistrering:

- Trafikkregistrering av dagens vegsystem

7 PLANPROSESSEN

PLANARBEIDET	INFORMASJON OG MEDVERKNAD	KOMMUNAL HANDSAMING	FRAMDRIFT
Utarbeiding av planprogram			
Varsling oppstart av reguleringsarbeidet og høyring av framlegg til planprogram	Varsling til offentlege etatar og private parter. <ul style="list-style-type: none"> Særskilt opplegg for kontakt med Statens Vegvesen 		Januar 2009. Frist 6 veker
Handsaming av merknader og fastsetting av planprogram.	<ul style="list-style-type: none"> Særskilt opplegg for medverknad frå ungdommen Særskilt opplegg for samarbeid med tilgrensande planarbeid 	Komité for plan og utvikling	Frist 10 veker
Utarbeiding av framlegg til reguleringsplan med KU	I samråd med kommunen		Ferdig utarbeidd 1.halvår 2009
Første gangs handsaming av framlegg til reguleringsplan med KU	Varsling til offentlege etatar og private parter. Særskilt oppfølging for medverknad frå ungdommen og nabolaget/private partar	Komité for plan og utvikling	(12 veker)
Offentlig høyring reguleringsplan og KU	Offentlege etatar og private parter. Ungdom		(Høyringsfrist min. 30 dagar)
2. gongs handsaming reguleringsplan med KU		Komité for plan og utvikling	(12 veker)
Vedtak reguleringsplan med KU		Kommunestyret	

8 **INFORMASJON OG MEDVERKNAD**

- i høve til andre planarbeid

Det er satt i gang to planarbeid i området S-c, aust for planområdet. Planarbeidet for del av S-a og S-e har plangrense mot S-c og planarbeidet må forhalde seg til desse andre planarbeida.

Det har allereie vore kontakt med dei ulike partane og ein vil halde kontakt også undervegs i arbeidet, med møter i den utstrekning det er naudsynt og ønskjeleg.

- i høve til ungdom

Det er uttrykkeleg sagt i planprogrammet for Straume sentrum at ein i framtidige planarbeid skal legge til rette for ei brei deltaking av alle berørte partar, mellom anna med representantar for dei unge.

Kontakten og medverknaden med dei unge vil ein prøve å få til på fleire måtar, i samråd med kommunen. Ein vurderer om dette kan vere ei sak som bør leggjast fram for Ungdommens kommunestyre og vidare vil ein vurderer opplegg for medverknad knytt til eksisterande opplegg for ungdom på Sartor senter i dag. I tillegg vil ein vurderer å få til medverknad med ein form for "verkstad" med utgangspunkt i ungdomsskulen eller vidaregåande skule.

- i høve til ålmenta/naboar mv

Føringa om brei deltaking i planarbeidet gjeld også andre grupper enn ungdommen. Det vil vere naturleg i første omgang å nytte den mogelegheita forslagsstillaren har til å vise fram planarbeidet på Sartor senter. Det vert invitert til minst eit informasjonsmøte i planprosessen, der naboar og andre både kan få ei orientering og oppdatering om framlegget og samstundes få høve til å stille spørsmål til forslagsstillaren, plankonsulenten og kommunen. I samråd med kommunen må ein ta standpunkt til når det vil vere best å ha eit slikt møte og om det vil vere best å ha to slike møter, dvs også eit møte etter at kommunen har lagt ut framlegget til offentleg ettersyn etter 1. gongs handsaming.

- i høve til offentlege instansar

Opplegget for medverknad frå offentlege instansar vil i utgangspunktet følgje den vanlige metoden, med utsending av varsel om oppstart og uttale etter 1. gangshandsaminga.

Statens vegvesen er så sentral i planarbeidet at ein vil ha møter med vegvesenet undervegs, for å sikre eit godt og tett samarbeid om sentrale punkt i planarbeidet.

9

SLUTTPRODUKTET – OVERSIKT OVER PROBLEMSTILLINGAR OG UTGREIINGSTEMA

Det endelege planprodukt vil bestå av eit plankart, reguleringsføresegner, plan-skildring som inkluderer konsekvens-utgreiinga og illustrasjonar.

Planskildring som inkluderer konsekvensutgreiinga vil som utgangspunkt ha slikt innhald og slik oppbygging:

1. Samandrag
2. Nøkkelopplysningar
3. Bakgrunn for planarbeidet
4. Planprosessen
5. Gjeldande planstatus og overordna retningslinjer
6. Skildring av planområdet (situasjonen i dag)

Plassering/avgrensing, bruk/status for naboareal, eksisterande bygg, topografi/ landskapstrekk, soltilhøve, naturforhold, grøne interesser, kulturminneverdiar, veg og trafikkforhold, støy, offentlig kommunikasjon/ kollektivdekning, vatn og avløp, energi, risiko og sårbarheit

7. Skildring av planframlegget

Reguleringsføre mål, byggeføre mål, leik/uteopphaldsareal, parkering, trafikkareal, støytiltak, avfallshandtering/miljøstasjonar, risiko og sårbarheit

8. Konsekvensar av planframlegget

*Tema:
Byform, byrom og byliv.
Trafikk, logistikk og parkering.*

9. Tilråding

INNKOMNE MERKNADER ETTER VARSEL OM OPPSTART

Offentlege instansar:

Statens vegvesen region Vest, brev datert 20.02.09.

- Oppsummert: Det er viktig å ta omsyn til føringane som er gitt i KDP for Rv 555 Fastlandsambandet Sotra – Bergen. Vegvesenet viser elles til at planprogrammet legg opp til ei grundig vurdering av framtidig vegsystemet.
- Kommentar: til orientering, dette vil bli følgt opp i planarbeidet.

BKK Nett AS, brev datert 05.02.09.

- Oppsummert: Oversikt over leidningsanlegg i området og tekniske krav til evt ny nettstasjon.
- Kommentar: Dette vil bli følgt opp i utbygginga.

Kystverket, brev datert 06.02.09 og Bergen og Omland Havnevesen, brev datert 25.02.09.

- Oppsummert: Ingen merknadar.
- Kommentar: Til orientering.

Private:

Straume Bensin Autosenter AS v/advokat Ståle Eeg Nielsen, brev datert 24.02.09.

- Oppsummert: Meiner ei planavgrensing som ikkje tek med Helsebygget og bensinstasjonen ikkje vil vere "gyldig", ut frå planprogrammet for Straume og gjeldande retningsliner for utarbeiding v reguleringsplanar.
- Kommentar: Vi viser til at kommunestyret i si handsaming av planprogrammet har vedteke å slutte seg til teikning E side 51, som grunnlag for ei grov funksjonsdeling og oppdeling i mindre planområde. Området kan delast i mindre reguleringsområde i samråd med grunneigarane. Det er difor feil at planprogrammet stenger for ei slik avgrensing som den som er lagt til grunn ved oppstarten. Vi er elles

einig med Straume Bensin Autosenter at dersom det samla sett skulle vere grunnlag for det, ville det vere naturleg å ta med også det nord-vestlige hjørnet i planen. Dette har forslagsstillaren og naboane hatt ein dialog om, utan at ein har greidd å bli einige om korleis dette skulle la seg gjere. I e-post til Sartor Holding 17. februar 2009 skriv Kjersti og Johnny Straume at *"det er ønskelig å være med på reguleringsplanen, Men på det nåværende tidspunkt er det ikke forslag i planene til bensinstasjon. Vi kan av den grunn ikke regulere oss selv bort uten å ha et alternativ til videre drift."* Med dette utgangspunktet er det ikkje naturleg å inkludere dette arealet i vår plan.

Liegruppen AS, e-post datert 14.01.09.

- Oppsummert: For ordens skyld minner dei om at det er avtalt mellom Sartor Holding AS, Industribygg AS og Lieco Bygg AS at Grønmyrsvegen skal regulerast i eit tett samarbeid mellom partane, og som ein del av det varsla planarbeidet.
- Kommentar: Til orientering. Dette vert handsama i planarbeidet.

Tord Eirik S. Myrvang, brev datert 23.02.09.

- Oppsummert: Klager på varsel om oppstart. Tilsendt kartunderlag og – grunnlag er for dårlig i høve til dei fulle negative konsekvensane for deira hus i Grønmyrsvegen. Utbyggaren Sartor Senter må ta av sitt eige areal for gang/sykkelveg, det er ikkje aktuelt å gi frå seg areal til dette.
- Kommentar: Til orientering, tilhøvet til naboareala og ulempesvurderingane for desse, vert handsama i planarbeidet og dette bør ikkje lede til ei endring av planprogrammet. Myrvang er tilskreve om at forslagsstillaren si oppstartmelding med framlegg til planprogram – og kommunen si fastsetting av planprogram - ikkje kan påklagast, men at merkningen går inn i grunnlaget når kommunen skal fastsetje planprogrammet.