



## SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
91/15	Komité for plan og utvikling	09.06.2015
56/15	Kommunestyret	18.06.2015

### Sluttbehandling av arealdelen til kommuneplanen 2015-2026

#### Samandrag av saka:

**Saka gjeld sluttbehandling av arealdelen til kommuneplanen 2015-2026.**

Hovudtema for rulleringa er bustad, næring og kystkultur. Teknisk infrastruktur er løfta fram som eit sentralt tema, og innarbeidd i dei overordna arealstrategiane.

N kkelfaktorar for ei berekraftig utvikling i Fjell kommune er differensierte føringar for utnytting, parkering og uteopphaldsareal. Ny bustadbygging og fortetting skal bidra til ein variert bustadstruktur. I eit samordna areal og transportperspektiv skal konsentrasjonen av bustader etablerast der det er eit godt kollektivtilbod, tenestetilbod og arbeidsplassar. Arealdelen legg opp til eit utbyggingsmønster som fremjar gange, sykkel og kollektivbruk.

Kommunen stimulerer til at næringsutvikling og kystkultur kan spela på lag for å skapa levande og berekraftige bygder gjennom å leggja til rette for småskala næring og styrkja etablerte n ringssklynger.

Rådmannen meiner arealdelen til kommuneplanen 2015-2026 er i samsvar med føringar i planprogrammet og dei nasjonale føringane, og r r til at planen vert vedteken slik den no ligg føre, med dei endringane som kjem fram av saka.

#### Innstilling:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av   11-15 i plan- og bygningslova, godkjenner kommunestyret arealdelen til kommuneplanen med plankart , føresegner og planomtale datert 1.6.2015, slik den no ligg føre.

Kommunestyret godkjenner vidare at det f r kunngjering vert gjennomført:

- Teknisk oppdatering av alle plandokumenta

- Kvalitetssjekk og oppdatering av føresegner med heimlar i samsvar med lovendring av 1. juli 2015

Kommunestyret føreset at dette ikkje medfører reelle endringar i planinnhaldet.

Straume, den 1.6.2015

Steinar Nesse  
Rådmann

Berit Karin Rystad  
Plan- og utbyggingssjef

### **Handsama i Komité for plan og utvikling - 09.06.2015:**

I samband med opning av møtet ba Kjell Rune Garlid, SL om følgjande protokolltilførsel til dagsorden vedkomande sak 91/2015 – Slutthandsaming av arealdelen til kommuneplanen:

«SotraLista (SL) sine representanter i den politiske arbeidsgruppen ble erklært inhabile i behandlingen av arealplanen med den følgen at SL ikke har deltatt i den politiske behandlingen av saken. SL fikk ikke anledning til å velge nye representanter. SL velger derfor ikke å delta i den videre debatten og vil stemme imot framlegget ny arealplan når den kommer til behandling i kommunestyret den 18.juni i år. SL vil igjen ta opp spørsmålet om inhabilitet for de aktuelle representantene.»

Komiteen valde å knytte protokolltilførsel til saka.

Representanten Kjell Rune Garlid, SL er tidlegare erklært ugild i førebuing og handsaming av kommuneplanen og erklærte seg difor ugild til å vere med å handsame saka.

Espen Hanuren, AP kom til møtet som vararepresentant.

Komiteleiar Tom Georg Indrevik, H orienterte om planen i møtet og ba om følgjande protokolltilførsel til saka:

«KPA

Komité for plan og utvikling har gjennom arbeidet med ny arealplan avdekket noen tema som ikke lot seg løse i denne revisjonen. Det har gjennom hele prosessen vært avgjørende å få på plass en ny plan i inneværende periode. På noen viktige områder har det derfor vært nødvendig å godta den politikk som blir ført av overordnet myndighet. Men for å klargjøre de ambisjoner som var utgangspunktet og som det vil bli jobbet videre med ønsker Komité for plan og utvikling å presisere følgende:

#### STØY:

Det er i planen lagt til grunn gjeldene regler for støysoner fra luftfart. Det medfører at deler av kommunens areal ligger i «GUL»-støysone. Det medfører restriksjoner på arealutnyttelsen. I og med at det i Norge ikke finnes klare krav i forhold til punktstøy (Helikopter støy) er det noe som avklares videre.. Fjell Kommune har ved flere anledninger tatt opp denne problematikken. Komité for plan og utvikling mener derfor at statlige myndigheter må gjennomgå støyreglene på nytt og stille krav til nye og mer støy svake helikopter. Ved en evt. utvidelse av Flesland med en ny rullebane bør også Fjell Kommune være an aktiv deltager for å sikre at skadevirkningene blir minst mulige.

#### NAUST:

I KPA har det skjedd en forbedring av regelverket rundt størrelse og utforming av naust. Men Komité for plan og utvikling mener at det burde være opp til lokalemyndigheter å ta disse avgjørelsene selv basert på lokalkunnskap. Komité for plan og utvikling vil jobbe videre gjennom politiske kanaler for å sikre en slik selvråderett.

#### STRANDSONE

Fjell Kommunestyre vedtok i 2012 at det i regi av regionrådet skulle starte en gjennomgang av strandsonen / strandsone forvaltningen i regionen. På bakgrunn av dette ble det i forbindelse med KPA ikke foretatt noen helhetlig gjennomgang av strandsonen. Det viser seg nå at det av ulike årsaker ikke blir en slik regional gjennomgang. Komité for plan og utvikling vil derfor gjennom politiske kanaler tilbakeføre forvaltningen av strandsonen til kommunene. Det må så raskt som mulig bli foretatt en kartlegging og gjennomgang av «funksjonell strandsone» i hele kommunen. Det er viktig fordi begrepet er referert til i «Føresegnene» som byggegrense, derfor er det viktig at grensen blir fullstendig gjennomgått og verifisert.»

Protokolltilførsel vert lagt ved saka.

Komiteen ba om at eit dokument om dei overordna prinsipp som har danna grunnlag for dei vurderingar som er gjort, vert lagt ved saka til kommunestyret.

Innstillinga vart samrøystes vedteken.

#### **Tilråding i Komité for plan og utvikling - 09.06.2015:**

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av § 11-15 i plan- og bygningslova, godkjenner kommunestyret arealdelen til kommuneplanen med plankart , føresegner og planomtale datert 1.6.2015, slik den no ligg føre.

Kommunestyret godkjenner vidare at det før kunngjering vert gjennomført:

- Teknisk oppdatering av alle plandokument
- Kvalitetssjekk og oppdatering av føresegner med heimlar i samsvar med lovendring av 1. juli 2015

Kommunestyret føreset at dette ikkje medfører reelle endringar i planinnhaldet.

## **Protokolltilførsel:**

### **Protokolltilførsel 1:**

«SotraLista (SL) sine representanter i den politiske arbeidsgruppen ble erklært inhabile i behandlingen av arealplanen med den følgen at SL ikke har deltatt i den politiske behandlingen av saken. SL fikk ikke anledning til å velge nye representanter. SL velger derfor ikke å delta i den videre debatten og vil stemme imot framlegget ny arealplan når den kommer til behandling i kommunestyret den 18.juni i år. SL vil igjen ta opp spørsmålet om inhabilitet for de aktuelle representantene.»

### **Protokolltilførsel 2:**

#### **«KPA**

Komité for plan og utvikling har gjennom arbeidet med ny arealplan avdekket noen tema som ikke lot seg løse i denne revisjonen. Det har gjennom hele prosessen vært avgjørende å få på plass en ny plan i innværende periode. På noen viktige områder har det derfor vært nødvendig å godta den politikk som blir ført av overordnet myndighet. Men for å klargjøre de ambisjoner som var utgangspunktet og som det vil bli jobbet videre med ønsker Komité for plan og utvikling å presisere følgende:

#### **STØY:**

Det er i planen lagt til grunn gjeldene regler for støysoner fra luftfart. Det medfører at deler av kommunens areal ligger i «GUL»-støysone. Det medfører restriksjoner på arealutnyttelsen. I og med at det i Norge ikke finnes klare krav i forhold til punktstøy (Helikopter støy) er det noe som avklares videre.. Fjell Kommune har ved flere anledninger tatt opp denne problematikken. Komité for plan og utvikling mener derfor at statlige myndigheter må gjennomgå støyreglene på nytt og stille krav til nye og mer støy svake helikopter. Ved en evt. utvidelse av Flesland med en ny rullebane bør også Fjell Kommune være an aktiv deltager for å sikre at skadevirkningene blir minst mulige.

#### **NAUST:**

I KPA har det skjedd en forbedring av regelverket rundt størrelse og utforming av naust. Men Komité for plan og utvikling mener at det burde være opp til lokalemyndigheter å ta disse avgjørelsene selv basert på lokalkunnskap. Komité for plan og utvikling vil jobbe videre gjennom politiske kanaler for å sikre en slik selvråderett.

#### **STRANDSONE**

Fjell Kommunestyre vedtok i 2012 at det i regi av regionrådet skulle starte en gjennomgang av strandsonen / strandsonerforvaltningen i regionen. På bakgrunn av dette ble det i forbindelse med KPA ikke foretatt noen helhetlig gjennomgang av strandsonen. Det viser seg nå at det av ulike årsaker ikke blir en slik regional gjennomgang. Komité for plan og utvikling vil derfor gjennom politiske kanaler tilbakeføre forvaltningen av strandsonen til kommunene. Det må så raskt som mulig bli foretatt en kartlegging og gjennomgang av «funksjonell strandsoner» i hele kommunen. Det er viktig fordi begrepet er referert til i «Føresegnene» som byggegrense, derfor er det viktig at grensen blir fullstendig gjennomgått og verifisert.»

## **Handsama i Kommunestyret - 18.06.2015:**

Svein Bergh, Johannes Kobbeltveit, Jan Arthur Nilssen har alle vore kjend ugilde i tidlegare behandling av denne saka og ber kommunestyre på nytt vurderer deira gildskap.

Jan Utkilen til spørsmålet om habilitet:

Viser til at kommunestyret tidlegare har gitt ei tilråding til komite for plan og utvikling vedkommande spørsmål om ugildskap og at den komiteen har erklært Svein Bergh og Johannes Kobbeltveit ugilde i å vera med i arbeidsgruppa som har arbeidd med kommuneplanen sin arealdel.

I dag, når saka ligg føre til sluttbehandling, er det kommunestyret som skal vurderer om dei tre omtalte er gilde i å vera med å sluttbehandla saka.

Jan Utkilen eig og områder i Fjell kommune som kan verta råka av tiltak i kommuneplanen og ber kommunestyret om å vurderer hans gildskap.

Jarle Syltøy har gitt innspel til kommuneplanen og ber kommunestyre om å vurderer hans gildskap.

Dei omtalte representantane gjekk frå møtet og spørsmål om aktuelle kommunestyre-representantar er gilde eller ugilde vart drøfta.

Møtet vart heva for gruppeleiar møte.

Etter gruppeleiar møtet vart det, representert ved Tom Georg Indrevik, rådd til at kommunestyret vurderer dei 5 omtalte kommunestyre-representantane til å vere gilde med høve til å sluttbehandla saka.

Det vart røysta over framlegget og kommunestyret var **samrøystes** einig i at Svein Bergh, Johannes Kobbeltveit, Jan Arthur Nilssen, Jan Utkilen og Jarle Syltøy kan vere med å sluttbehandla kommuneplanen sin arealdel.

Desse hadde ordet under drøfting av habilitetsspørsmålet:

Jan Utkilen, Tom Georg Indrevik, Vidar Arnesen, Marianne Sandahl Bjørøy og Ernst Einarsen

Kommuneadvokat Dag Heine Bjørndal svara på spørsmål.

Før saka vart teken opp til behandling gav komiteleiar i KPU Tom Georg Indrevik ein god og grundig presentasjon av planen. Han viste til at kommunestyret også ved tidlegare høve har fått løypemeldingar om planarbeidet og konsentrerte seg i dag om følgjande område:

Det overordna målet i kommuneplanen er at kommunen skal, gjennom planstyrt og tilpassa utbyggingsmønster, leggja til rette for ei mangfaldig samfunnsutvikling med fokus på gode og varierte bustadmiljø sentralt og i utkantane. Planen legg særleg vekt på å ivareta element av lokal kultur og historie knytt til grendestrukturen i kommunen. Det skal og leggjast til rette for utvikling av eit framtidssretta næringsliv i Fjell.

Allereie i starten av planarbeidet vart arbeidsgruppe einige om ulike silingskriteria som gjorde planarbeidet fokusert og avgrensande.

Det skal mellom anna vera rekkefølgekrav om krav til teknisk infrastruktur som skal sikra ei forsvarleg utbygging på område som trygg skuleveg frå bustadområda til skuler, gang og

sykkelveg fram til kollektivhaldeplass og tilkopling til offentlig vatn og avlaup i utsette område.

Planen legg opp til bustadbygging i heile kommunen og er delt inn i tre ulike område å byggje bustad på, som spreidd bustadbygging, regulerte bustadområde og fortetting i eksisterande bustadområde

Det er 44 personar til stades i salen som behandlar denne saka.

Framlegg til protokolltilførsel frå Daniel Victor Sandvik (FrP):

**Protokolltilførsel nr 1: Planomtale / vedtekter / plankart**

«Fjell FrP er uenig i at Solsvik utmark og Vindeneskvarven legges ut som LNF områder. Disse områdene burde, etter vårt syn, vært merket som «fremtidig industriområde» med tilhørende farge. Vi mener fremgangsmåten det legges opp til gjør det svært vanskelig å få området omgjort til fremtidig industri. Det har vært intensjonen gjennom flere planrevisjoner å bruke deler av området til industri.

Beskrivelsen i de to kulepunktene i Planomtale punkt 4.6.4 er uheldig og låser situasjonen ytterligere. I stedet for å fryse situasjonen burde grunneiere / interessenter i området få starte en prosess for å lage en Områdeplan som avklarer fremtidig utnyttelse. Deretter kan det lages detaljplaner for delområder i tråd med Områdeplanen. Formulering som vi spesielt reserverer oss mot i tillegg til LNF statusen område får:

Teksten;..... et større nasjonalt næringstiltak.... legger føringer som virker svært begrensende for fremtidig utnyttelse av området. De to kulepunktene i planomtalen tas ut av teksten i endeleg plan.

**Protokolltilførsel nr 2 – Føresegner:**

Fjell FrP er uenig i deler av teksten i 42 Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde. Punkt 42c må tas ut av teksten i endeleg plan da det virker helt urimelig å forlange på generell basis at kun en båt skal kunne fortøyas framfor hvert naust.

Formulering som vi reserverer oss mot:

Vedtekter, punkt 42c. Framfor område som opnar for naustbygging på land kan det leggjast til rette for båt plassar, men maks ein pr naust.

Tilråding gjort i komite for plan og utvikling vart vedteke med 34 mot 10 røyster (mindretal SL 6, Uavh 3 og SP 1)

Dei framsette protokolltilførslane føl saka.

Desse hadde ordet i sjølve saka:

Tom Georg Indrevik (orientering), Svein Bergh, Ernst Einarsen, Liv Urhaug, Daniel Victor Sandvik, Tonje Alvsvåg, Ole Konrad Ekerhovd, Marianne Sandahl Bjørøy, Odd Bjarne Skogestad, John Kjell Fjeld, Berit Andersen og Johannes Kobbeltveit

## Vedtak i Kommunestyret - 18.06.2015:

I medhald av § 11-15 i plan- og bygningslova, godkjenner kommunestyret arealdelen til kommuneplanen med plankart, føresegner og planomtale datert 1.6.2015, slik den no ligg føre.

Kommunestyret godkjenner vidare at det før kunngjering vert gjennomført:

- Teknisk oppdatering av alle plandokumenta
- Kvalitetssjekk og oppdatering av føresegner med heimlar i samsvar med lovendring av 1. juli 2015

Kommunestyret føreset at dette ikkje medfører reelle endringar i planinnhaldet.

### Protokolltilførsler:

#### *Protokolltilførsel 1:*

«SotraLista (SL) sine representanter i den politiske arbeidsgruppen ble erklært inhabile i behandlingen av arealplanen med den følgen at SL ikke har deltatt i den politiske behandlingen av saken. SL fikk ikke anledning til å velge nye representanter. SL velger derfor ikke å delta i den videre debatten og vil stemme imot framlegget ny arealplan når den kommer til behandling i kommunestyret den 18.juni i år. SL vil igjen ta opp spørsmålet om inhabilitet for de aktuelle representantene.»

#### *Protokolltilførsel 2:*

##### «Kommuneplanen sin arealdel

Komité for plan og utvikling har gjennom arbeidet med ny arealplan avdekket noen tema som ikke lot seg løse i denne revisjonen. Det har gjennom hele prosessen vært avgjørende å få på plass en ny plan i innværende periode. På noen viktige områder har det derfor vært nødvendig å godta den politikk som blir ført av overordnet myndighet. Men for å klargjøre de ambisjoner som var utgangspunktet og som det vil bli jobbet videre med ønsker komité for plan og utvikling å presisere følgende:

##### Støy:

Det er i planen lagt til grunn gjeldene regler for støysoner fra luftfart. Det medfører at deler av kommunens areal ligger i «GUL»-støysone. Det medfører restriksjoner på arealutnyttelsen. I og med at det i Norge ikke finnes klare krav i forhold til punktstøy (Helikopter støy) er det noe som avklares videre. Fjell kommune har ved flere anledninger tatt opp denne problematikken. Komité for plan og utvikling mener derfor at statlige myndigheter må gjennomgå støyreglene på nytt og stille krav til nye og mer støy svake helikopter. Ved en evt. utvidelse av Flesland med en ny rullebane bør også Fjell kommune være en aktiv deltager for å sikre at skadevirkningene blir minst mulige.

##### Naust

I KPA har det skjedd en forbedring av regelverket rundt størrelse og utforming av naust. Men Komité for plan og utvikling mener at det burde være opp til lokale myndigheter å ta disse avgjørelsene selv basert på lokalkunnskap. Komité for plan og utvikling vil jobbe videre gjennom politiske kanaler for å sikre en slik selvråderett.

### Strandsone

Fjell kommunestyre vedtok i 2012 at det i regi av regionrådet skulle starte en gjennomgang av strandsonen / strandsone forvaltningen i regionen. På bakgrunn av dette ble det i forbindelse med KPA ikke foretatt noen helhetlig gjennomgang av strandsonen. Det viser seg nå at det av ulike årsaker ikke blir en slik regional gjennomgang. Komité for plan og utvikling vil derfor gjennom politiske kanaler tilbakeføre forvaltningen av strandsonen til kommunene. Det må så raskt som mulig bli foretatt en kartlegging og gjennomgang av «funksjonell strandsone» i hele kommunen. Det er viktig fordi begrepet er referert til i «Føresegnene» som byggegrense, derfor er det viktig at grensen blir fullstendig gjennomgått og verifisert.»

### *Protokolltilførsel 3:*

#### Planomtale / vedtekter / plankart

«Fjell FrP er uenig i at Solsvik utmark og Vindeneskvarven legges ut som LNF områder. Disse områdene burde, etter vårt syn, vært merket som «fremtidig industriområde» med tilhørende farge. Vi mener fremgangsmåten det legges opp til gjør det svært vanskelig å få området omgjort til fremtidig industri. Det har vært intensjonen gjennom flere planrevisjoner å bruke deler av området til industri.

Beskrivelsen i de to kulepunktene i Planomtale punkt 4.6.4 er uheldig og låser situasjonen ytterligere. I stedet for å fryse situasjonen burde grunneiere / interessenter i området få starte en prosess for å lage en Områdeplan som avklarer fremtidig utnyttelse. Deretter kan det lages detaljplaner for delområder i tråd med Områdeplanen. Formulering som vi spesielt reserverer oss mot i tillegg til LNF statusen område får:

Teksten;..... et større nasjonalt næringstiltak.... legger føringer som virker svært begrensende for fremtidig utnyttelse av området. De to kulepunktene i planomtalen tas ut av teksten i endeleg plan.

### *Protokolltilførsel 4:*

#### Føresegner:

Fjell FrP er uenig i deler av teksten i 42 Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde. Punkt 42c må tas ut av teksten i endeleg plan da det virker helt urimelig å forlange på generell basis at kun en båt skal kunne fortøyes framfor hvert naust.

Formulering som vi reserverer oss mot:

Vedtekter, punkt 42c. Framfor område som opnar for naustbygging på land kan det leggjast til rette for båt plassar, men maks ein pr naust».



### **Dokument vedlagt saka:**

- Vedlegg A: Plankart i målestokk 1:25 000, datert 1.6.2015
- Vedlegg B: Føresegner, datert 1.6.2015
- Vedlegg C: Planomtale, datert 1.6.2015 (Layout ferdigstilles til møtet i kommunestyret)

### **Andre vedlegg:**

- Vedlegg D: Prosess og medverknad
- Vedlegg E: Matrise med samandrag, vurderingar og endringar av merknader til planframlegget (2014)
- Vedlegg F: Dialog regionale instansar
- Vedlegg G: Oversikt endringar i føresegnene etter høyring
- Vedlegg H: Konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse 2014
- Vedlegg I: Landskapsanalyse 2013
- Vedlegg J: Kartlegging av nærturterreng 2013
- Vedlegg K: Temakart
- Vedlegg L: Vurdering av kulturmiljø 2014

Alle dokumenta er finne på følgjande lenkje:

[https://www.fjell.kommune.no/Om\\_Fjell/Planar/Rullering-av-kommuneplanen-sin-arealdel/](https://www.fjell.kommune.no/Om_Fjell/Planar/Rullering-av-kommuneplanen-sin-arealdel/)

### **Saksopplysningar:**

Planframlegget omfattar plankart, føresegner og planomtale. Denne rulleringa viser ønskt utvikling for perioden 2015-2026.

Mål og strategiar for planarbeidet vart fastsett i planprogrammet:

#### **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 leggjast til rette for utvikling av eit framtidretta næringsliv i Fjell.

#### **Overordna arealstrategi:**

- Utforme 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.

Det er knytt delmål og arealstrategiar til hovudtema for rulleringa (bustad, næring og kystkultur).

#### **Lovgrunnlaget**

Arealdelen til kommuneplanen 2015-2027 er første rullering i medhald av ny planlov (pbl 2008). Viktige endringar for kommunal planlegging er omtalt i Planomtalen kap 3.5.

#### **Innspel til planarbeidet:**

Ved kunngjering av godkjent planprogram vart det opna for innspel til planarbeidet, i tida 21.3- 21.5.2013. Det vart laga eit skjema for innspel med informasjon om planprogram og prosess. Totalt kom det inn 375 innspel. Desse vart grovsilt etter fire kriteria:

- Innspel som ikkje er del av tema for rulleringa.
- Innspel som gjeld prinsipielle og generelle spørsmål.
- Innspel som ligg innanfor reguleringsplan/pågåande reguleringsarbeid.
- Innspel som er i strid med dei ni overordna prinsippa for arealdisponering.

Etter grovsilinga vart omlag 300 innspel (inkludert innspel frå administrasjonen) med forslag til ny arealbruk tatt med vidare for konsekvensutgreiing og risiko og sårbarheitsvurdering.

Innspela med vurdering og forslag til endring, som vart innarbeida før høyring 2014, kan sjåast i kartinnsynsløysinga til kommunen.

#### Høyring av planframlegg:

Planframlegget låg ute til høyring i tida 3.7-11.9.2014. I denne perioden kom det inn omlag 300 merknader frå innbyggjarar, organisasjonar og verksemder i kommunen, regionale mynder og nabokommunane Sund og Bergen.

Merknadane til planframlegget er vurdert ut frå dei same silingskriteria som vart nytta i innspelsrunden og vurderingar gjort i konsekvensutgreiinga for tilsvarande område i kommunen. Den politiske arbeidsgruppa har gjennomgått alle merknadane.

#### *Private merknader:*

Merknadane gjeld for det meste tilleggsopplysningar og ønskje om revurderting av innspel sendt inn i våren 2013. Det kom også framlegg om nye byggeområde og mindre endringar og justeringar av gjeldande arealbruk.

I november 2014 gjorde Komité for plan og utvikling (KPU) vedtak om at det ikkje skulle gjerast endringar i planframlegget som kan utløysa ny høyring. Mange av merknadane har gode intensjonar for utvikling av kommunen, men er vurdert til å vera så store at dei krev ny høyring. Sjølv om planen ikkje løyser alle utfordringar som gjeld arealbruk i kommunen, vil planen løysa nokre av dei utfordringane vi står over for. Komiteen heldt fast på at det er avgjerande at sittande kommunestyre gjer endelig vedtak av planen, for å ha ein ny arealdel og styra etter dei komande åra.

#### *Uttale frå offentlege høyringsinstansar:*

Følgjande høyringsinstansar kom med uttale til planframlegget: Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, Kystverket, Avinor, Noregs Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), Bergen og Omland Havnevesen, Fiskeridirektoratet, Statens vegvesen, Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum, Bergen kommune, Sund kommune og FjellVAR.

#### *Motsegn:*

Gjennom samordninga av statlege motsegner varsla Kystverket, Avinor, NVE og Fylkesmannen i Hordaland motsegn til planframlegget på fleire område. I tillegg kom Hordaland fylkeskommune med motsegn.

Kommunen har hausten 2014 og våren 2015 arbeidd aktivt saman med dei regionale instansane for å avklara motsegna. Dialogen innebar presiseringar og grunngjeving frå kommunen si side og har ført til semje på dei aller fleste punkta. Det er likevel nokon få område det ikkje vart semje om, noko som har medført endringar av opphavleg framlegg til plan (sjå neste avsnitt). Dialogen førte fram til ei felles forståing om at føresegnene er i samsvar med nasjonale og regionale føringar, men er presisert når det gjeld flystøy, handteringa av eldre reguleringsplanar og kulturminne i området Solsvik utmark og Vindeneskvarven.

## Endringar i plandokumenta etter høyring

### *Plankartet*

Full oversikt over endringane kjem fram i matrisa (vedlegg E), saman med samandrag og vurdering av alle merknadane.

Følgjande endringar er eit resultat av dialog med regionale instansar:

- Eitt fritids og turistformål i Vestrepollen, Bjørøy er teke ut.
- Eitt naustområde på Knappskog er teke ut.
- Eitt nytt LNF spreidd område på Geitanger er teke ut.
- To naustområde måtte justerast på Snekkevik og Kolltveit.
- Innarbeiding av omsynssone kulturmiljø for Solsvik utmark og Vindeneskvarven
- Innarbeiding av faresone steinsprang (vurderingssone)
- Oppdatering av faresone flystøy i samsvar med prognose for 2020
- Oppdatering av sjøformål, slik at desse samsvarar med gjeldande plan.
- Oppdatering av linjesymbol farlei, slik at desse samsvarer med gjeldande hovud- og bifarleier.

Følgjande endringar er innarbeida med bakgrunn i merknadar til planen:

- Omsynssone friluftsliv, Algrøyna.
- Justering av bustadformål, Angeltveit.
- Funksjonell strandsone er justert, Bjørøyna.
- Framtidig turvegtrasear viser intensjon om koplingar, nordre Fjell og Bjørøyna.
- Justering av idrettsformål, Bjørkedalen.
- Justering av sikringssone H190\_5 (Døsjø) og H190\_3 (Spjeld) knytt til avløpsreinsekraft.
- Justering av naustformål, Algrøyna.
- Justering av bustadformål, Angeltveit.
- Justering av LNF spreiddformål, Haganes og Lie.
- Nytt formål reinseanlegg (andre typar bygg og anlegg), Kallestad.
- Ny omsynssone landbruk, Fjell-Skoge.
- Reduksjon av omsynssone friluftsliv, Liaskjeret.
- Tunelltrasé bak Fjell gard er lagt inn i plankartet, i samsvar med kommunedelplan for ny Fv555.

### *Føresegner*

Føresegnene knytt til naust er utdjupa, og det er satt krav til at storleiken på nausta i hovudregel skal vera på inntil 40 m<sup>2</sup> BRA, med ein etasje og mønehøgde på maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Samstundes vert det med omsyn til estetikk, og for å skapa variasjon i eit naustmiljø, opna for eit avvik i storleiken på naust med inntil 20% (av 40m<sup>2</sup> BRA).

Vidare er det satt fleire rekkjefølgjekrav knytt til teknisk infrastruktur for bustadområde. Desse omhandlar utbetring av veg, gang- og sykkelveg og tilkopling til offentleg vatn og avløp. Utbygging av enkelte bustadområde vert også styrt ut i frå tid for gjennomføring, og må vente på etablering av ny Rv555 (Sotrasambandet) og regulering av ny Fv555 og Fv561.

I planen vert kommunen delt inn i tre soner for å visa ønskt utbyggingsstruktur. Sonene har ulike krav til parkeringsdekning, utnyttingsgrad og minste uteopphaldsareal. I planomtalen vert det også gjeve føringar for kva type bustader som skal byggast innanfor dei ulike sonene.

- Sone 1: Sentrale delar av Litlesotra 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.

Dei tre sonene er presisert i eit temakart etter høyring.

Full oversikt over endringane som er gjort i føresegnene vert vist i vedlegg G.

### *Planomtalen*

Planomtalen presiserer no intensjonen og verknadane av planen i større grad enn dokumentet som låg på høyring. Del 1 i planomtalen omhandlar prosess, del 2 presenterer utfordringane og grunnlaget for plangrepa, del 3 presiserer intensjonen i plankart og føresegner og del 4 er føresegnene til planen.

### **Planframlegg**

Gjennomgangen her er avgrensa til hovudpunkt, og plankart, føresegner og planomtalen gjev utdjupande informasjon om arealdelen til kommuneplanen 2015-2027.

### Planavgrensing

Areal som inngår i kommunedelplanane for Straume, Ågotnes, Bildøyna/Sotra Kystby og delar av hovudvegnettet (Rv 555 og Fv555 og Fv561), er ikkje del av denne rulleringa.

### Hovudtema for planen

Hovudtema for rulleringa er bustad, næring og kystkultur. Teknisk infrastruktur er løfta fram som eit sentralt tema, og innarbeidd i dei overordna arealstrategiane.

### *Bustad*

I rulleringa er det lagt inn 1000 dekar med bustadformål. I tillegg kjem fortetting i eksisterande bustadområde.

For at Fjell skal vera ein attraktiv bustadkommune med gode lokalsamfunn og bustadmiljø, set føresegnene og planomtalen tydelege krav til kvalitet i utbygginga:

- Nye bustadområde i planen er lagt til område der kvalitetar og funksjonar som sosial og teknisk infrastruktur allereie eksisterer, eller kan utviklast (rekkefølgekrav).
- Grøne korridorar/areal, tilgang til leike- og aktivitetsareal og rekreasjonsareal på land og ved sjø skal etablerast og brukast som kvalitetar for nærmiljøa.
- Nærmiljøtiltak er satt som ein viktig føresetnad ved større utbygging.

Gjennom differensierte føringar for utnytting, parkering og uteopphaldsareal legg kommunen opp til at ny bustadbygging og fortetting skal bidra til ein variert bustadstruktur. I eit samordna areal og transportperspektiv er det avgjerande at den høgaste konsentrasjonen av bustader vert etablert der det er eit godt kollektivtilbod, tenestetilbod og arbeidsplassar.

Kommunen legg opp til eit utbyggingsmønster som fremjar gange, sykkel og kollektivbruk:

- Dei fleste byggeområda for bustad i kommunen ikkje ligg lenger unna nærmaste barneskule enn 2 km.
- Dei fleste byggeområda for bustad ligg nærmare barneskule enn 4 km
- Gjennom rekkefølgekrav for bustadformål med krav om regulering sikrar kommunen trygg skuleveg til barneskulen.

Krav til estetikk og landskapstilpassing skal sikra at bustadområde får gode utomhusareal, og planen sikrar at omsynet til eksisterande omgjevnader skal vurderast før utbygging.

*Landbruk-, natur- og friluftformål med spreidd bustadbygging (LNF-spreidd)*

LNF-spreidd er eit formål som opnar for enkelte bustadbygg i bygdene. Planen vidarefører og utvidar formål fleire stader i kommunen, med hovudvekt på nordre, vestre og søre delar av kommunen. Føresegnene og planomtalen gjev tydelege føringar for korleis utbygging i formålet skal ivareta kvalitetane og karakteren av områda.

Kvotesystemet for kor mange bustader det kan byggast innanfor dei einskilte LNF-spreidd formåla er vidareført, men kvotene er no samla og fordelt på berre sju område, mot 34 i arealdelen 2011-2022. Den nye inndelinga har meir fleksibilitet i kvotesystemet.

I planprosessen er det sett fokus på dei områda der presset på kvotene har vore stort, og der er bygd vesentlig meir enn kva kvotene for LNF-spreidd har opna for. Derfor er LNF-spreidd formålet på Kårtveit, Eide og delar av Landro omgjort til bustad og LNF. Sidan Landro har nærleik til skule og relativt kort avstand til sentrumsområdet Ågotnes har området fortettingspotensiale. Ytterligere bustadutvikling skal her skje gjennom reguleringsplan. Fordi Kårtveit og Eide har stor geografisk utstrekning varierer avstanden til sentrumsområdet Ågotnes for delar av området. Med etablering av gang- og sykkelveg fram til Ågotnes vil det likevel kunna oppnåast akseptabel sykkelavstand. Kårtveit og Eide har store utfordringar knytt til avløp. Resipienten er dårlig, og det bør ikkje byggast ut fleire bustader før det er sikra offentleg godkjente vatn og avløpsordningar.

### *Næring*

I planen er det sett av om lag 380 dekar nytt næringsareal fordelt på Tellnes, Eide og Døsje. Tellnes sikrar langsiktige rom for næringsutvikling sør i kommunen, og gjennom å utvikla næringsareal på Eide kan næringsklynga på Ågotnes supplerast. Utviding av næringsformål på Døsje, Eide og utviding av hamneformål på Liaskjæret sikrar attraktive næringsareal ved sjø.

I rulleringa har det vore eit ønskje å styrka opp under fritidsaktivitetar og reiseliv. Det er difor lagt inn tre nye fritids- og turistformål i planen.

For at kommune skal ha effektive og gode næringsareal er det lagt føringar for utvikling av desse:

- Alle byggeformål skal etablere gang- og sykkelveg eller fortau fram til næraste kollektivhaldeplass.
- Krav til mobilitetsplan for verksemder større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA eller med over 50 tilsette.
- Føresegnene og planomtalen legg føringar for at det skal takast omsyn til omjevne ved nye etableringar, med tanke på estetikk, støy og trafikk.
- Planen set også fokus på behovet for fortetting og utnytting av eksisterande areal, før det vert opna for ny bygging.

### *Offentleg og privat tenesteyting*

Det er ikkje gjort store endringar i areal for offentlige tenesteyting. Framtidig behov skal løysast innanfor dei areala som alt ligg i vedtekte planar. Det har likevel vore behov for å legge inn eit areal som opnar for utviding av Landro kyrkjegard, og eit areal for etablering av nytt avløpsreinseanlegg på Kallestad.

Arealdelen følgjer opp vedteken kommunedelplan for avlaup og vassforsyning gjennom sikringsoner som gir sterke føringar for nybygging i fem soner. I desse sonene kan det ikkje etablerast tiltak som utløyser behov for utsleppsløyve. Konsekvensen av å bygge i desse sonene er at det blir stilt strengare krav til avløpsreinseanlegga, noko som vil medføre store utgifter for kommunen, og til slutt innbyggjarane gjennom gebyr.

### *Kombinererte formål*

- Syltøy skule er endra frå offentleg formål til kombinerte formål for næring og offentleg og privat tenesteyting.
- Gangstøgarden på Kolltveit er endra frå offentleg formål til kombinerte formål for bustad og næring.
- Knarrvik skule, gamle Knappskog skule og eit areal sørvest for Knappskog skule er alle omgjort frå offentleg formål til bustadformål.

#### *Småbåthamn*

I planen er det sett av om lag 100 dekar nytt areal til småbåthamner. Småbåthamnene må sjåast i samanheng med behovet for å skapa aktivitet og møteplassar i grendene. Samlokalisering av båtplassar kan fungera som eit nærmiljøtiltak, og planen opnar for at det kan regulerast inn fellestiltak i desse områda. Fellestiltak kan koma i form av fellesnaust, forsamlingshus/grendehus og er døme på tiltak som vil kunna ha ein samlande funksjon for eit nabolag eller nærmiljø.

#### *Naust*

Naustformåla frå tidlegare rulleringar vert vidareført, og her er det opna for fortetting av naust. I rulleringa er fleire nye naustformål lagt inn, og det er tilrådd utvidingar av nokre naustformål som låg i arealdelen 2011-2022.

#### *Sjøområda*

Sjøområda representerer fleirbruksområde og gjeld område knytt til fiske og naturverdiar. Ressursar er sikra gjennom formål og føresegner. I mange av tilfella vil bruken av områda vera sesongavhengig. Det er ikkje lagt inn nye formål i sjø, men det er gjort endringar av formål for akvakultur, slik at planen speglar att reelt areal som vert nytta når anlegga er i drift. Nokre stader er overlappende interesser vist med kombinert formål. Kombinasjonen går fram av plankart og føresegner. Eit døme er sjøområdet utanfor Ågotnes, der ferdsel/rigg er kombinert med fiske/trål.

#### *Område utan rettsverknad frå førre plan*

Etter plan- og bygningslova av 2008 må arealbruken for område som i tidlegare rulleringar har lege utan rettsverknad (kvite område) fastsetjast. I arealdelen 2011-2022 låg fire område inne utan rettsverknad, med krav om kommunedelplan:

- Solsvik utmark og Vindneskvarven: området ligg no som LNF med omsynssone friluftsliv, og med krav om utarbeiding av overordna plan. Området skal ikkje kunna utløyast som næringsareal før det finst eit nasjonalt behov for utvikling av eit større prosjekt.
- Eide: Område ligg som næring og LNF, med krav om områderegulering.
- Nordre Bildøyna: Kommunedelplan for Bildøy/Sotra Kystby vart vedteken hausten 2013, og vert vidareført.
- Landro: Området ligg no som LNF.

#### Krav om overordna planar

Planen peikar ut tre område der det må gjerast vurderingar for ønskt utvikling gjennom framtidige planprosessar. Det er ikkje gjort nye arealdisponeringar i desse delane av kommunen som følgje av rulleringa, då arealbruken vert tema i ein overordna plan (sjå planomtalen kap. 5.4.2).

- Fjell gard: Målet med ein overordna plan for området er å sikra ei heilskapleg utvikling av eit historisk viktig sentrum, som har utfordringar og moglegheiter for vidareutvikling. Utfallet av reguleringsplan for ny Fv555 vil bli førande for fastsetting av den endelege plangrensa og utviklinga av området.

- **Litlesotra nord:** Det er ikkje gjort nye arealdisponeringar i denne delen av kommunen. Nærleiken til den framtidige Kystbyen, og potensialet for vidareutvikling av kvalitetar og funksjonar i området gjer at det er stilt krav om ein samla plan. Dette har ikkje vore mogleg å gjennomføra som del av hovudrullering av arealdelen. Plankravet har også bakgrunn i store utfordringar knytt til teknisk infrastruktur, som veg, vatn og avløp. Desse utfordringane må sjåast i samheng med ei utbygging gjennom små planar, utan rekkjefølgjekrav til slik infrastruktur.
- **Solsvik utmark og Vindeneskvarven:** Ressursane som ligg i området må vektast opp mot samfunnsnyten av framtidig utvikling. Området har eit potensiale for ei stadig voksende befolkning i nordre Fjell, som opplevings- og rekreasjonsområde.

#### Formål som ikkje vert vidareført

Nokre område som openbart ikkje lenger eignar seg til byggeområde er tekne ut av arealdelen. Dette gjeld eit større bustadformål på Kolltveit. I tillegg er fleire mindre område som er restareal etter gjennomført regulering tekne ut av arealdelen.

Det er også gjort ei opprydding i sjøarealet til kommunen, der lokalitetar som ikkje lenger eignar seg til akvakultur er tekne ut av planen.

Arealbruken i sikringssona 190\_5 er endra frå LNF-spreidd til LNF. Dette er ein konsekvens av at det ikkje vert opna for nye tiltak som genererer avløp.

#### Parkering

Etter ny planlov skal parkeringskrav fastsettast i føresegnene. Gjeldande parkeringsvedtekter for Fjell kommune (1989) skal opphevast saman med vedtak om arealdelen til kommuneplanen 2015-2027.

Føresegnene inneheld no ein parkeringstabellen som viser minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel i byggeområde. Parkeringskrav for bil og sykkel er differensiert ut i frå kvar ein er i kommunen.

Kommunedelplan for Straume og kommunedelplan for Ågotnes har eigne føresegner knytt til parkering.

#### Funksjonell strandsone

Den funksjonelle strandsona som vart innarbeidd i rulleringa i 2007, og sidan justert i 2011, er vidareført. Dersom byggegrense ikkje vert nærmare fastsett i arealdelen, gjeld byggeforbodet i 100-metersbeltet, jf. pbl. §1-8. Funksjonell strandsone nyanserer 100-metersbeltet, og er derfor sett som byggegrense for tiltak og reguleringsplanar som skal gjennomførast etter arealdelen. Byggegrensa gjeld i alle formål.

#### Omsynssoner

I ny plan og bygningslov (2008) er soner for retningslinjer og restriksjonar erstatta av ulike omsynssoner. Til omsynssonene er det knytt føresegner og retningslinjer.

- Det er innarbeidd sikringssoner for drikkevasskjeldene i kommunen.
- Som følge av fase 1 i arbeidet med kulturminneplanen er det innarbeidd fire omsynssoner for kulturmiljø. I desse sonene ligg det stort potensiale for kunnskapsformidling. tiltak og prosjekt som fremjar dette potensialet og/eller sikrar offentlig tilgjenge skal derfor prioriterast.
- Det er innarbeidd faresone for steinsprang, som er ei sone som markerar område der det må gjerast nærmare vurderingar av om det er reell fare for steinsprang.

- Gjennom omsynssone for landbruk markerar planen området som har størst potensiale for landbruksdrift, i form av dyrking og produksjon. Området ligg sør for Fv559 mellom Fjell og Skoge.
- Faresone for flystøy og høgspenning er vidareført.

Gjennom kartlegging av nærturterreng er det i planarbeidet sett fokus på å ivareta tur- og friluftsområde for innbyggjarane i kommunen. Føresegnene og planomtalen speglar att dette temaet, ved å gje tydelege føringar for å unngå å bygga att tilgangen til utmarksområda og strandsona. Dei store samanhengande naturområda og andre viktige friluftsområde er vidareført som omsynssoner grønstruktur og friluftsliv. Desse områda strekker seg i mange tilfelle til sjøen og utgjer viktige korridorar (blå-grøne korridorar).

- Dei fire områda Vindeneskvarven (H540\_1), Foldnesmarka (H540\_8), Fjellparken (H540\_9) og Midtmarka (540\_10) er peika ut som særskilt viktige naturområde med verdiar for friluftsliv.

### **Rådmannen si vurdering**

Arealdisponering gjev føringar for samfunnsutvikling, og gjennom prinsippavklaringar er overordna problemstillingar satt i fokus i planarbeidet.

Arealdelen 2015-2027 følgjer opp mål og arealstrategiar som er fastsett i planprogrammet

#### *Måloppnåing overordna mål og arealstrategiar:*

Gjennom ei heilskapleg planlegging av arealbruken i kommunen sikrar arealdelen eit planstyrt og tilpassa utbyggingsmønster i Fjell. Arealdelen har teke høgde for at den høge veksten i innbyggjarar skal halda fram, og det er lagt inn byggeformål som sikrar ein buffer i utbyggingsareal i planperioden.

Rekkjefølgjekrav knytt til teknisk infrastruktur skal sikra ei forsvarleg utbygging. Kommunedelplanen for bustadutvikling (2013-2020) gjev føringar om variert bustadstruktur, noko som er følgt opp med føringar for eit differensiert utbyggingsmønster. Kommunen er delt inn i tre soner for å visa ønskt utbyggingsstruktur gjennom føringar for utnytting, krav til parkering og bustadtypar i ulike delar av kommunen. Gjennom ei høgare utnytting i sentrale område støttar kommunen opp under vedtekne planar for kystbyen Straume. Samstundes vert verdiar og element av lokal kultur og historie ivareteken med spreidd bustadstruktur i bygdene. Arealdelen vil vera med på å styrka næringslivet med nye næringsareal i ulike delar av kommunen, for å kunna utvikla arbeidsplassar og skapa aktivitet i nærmiljøet.

Ei berekraftig samfunnsutvikling i Fjell vert styrka gjennom føringar om at flest moglege bustader i kommunen skal ligga innanfor gangsavstand til viktige funksjonar som kollektivhaldeplass, daglegvarebutikk, arbeidsplassar, nærturterreng og sosiale møteplassar. Planen følgjer opp nasjonale føringar for at veksten ikkje skal takast med bil, gjennom å styrka sentrumsnære område og rekkjefølgjekrav om gang- og sykkelveg. Kommunen har også sett fokus på å jobba målretta for å følgja desse føringane, gjennom sykkelstrategi, mobilitetsplan for Bildøyna. Verdsmesterkapen i sykkel 2017 kan også vera ein draghjelp for å nå målet om at veksten ikkje skal føra med seg fleire bilreiser.

Gjennom rekkjefølgjekrav knytt til trygg skuleveg og tilkopling til offentleg vatn og avløp er nye bustadområde i kommune sikra teknisk infrastruktur, som står seg for framtida.

#### *Måloppnåing bustad*



Arealreserven i planen er samla sett god, og saman med allereie vedtekne planar har kommunen lagt til rette for å dekkja bustadeterspørsel i lang tid (utover planperioden på 12 år). Omlag 2700 bustader er regulert utanom sentrumsområda, og svært mange av desse er framleis ikkje utbygd. Med ein stor arealreserve er fortetting i eksisterande bustadområde og ferdigstilling av påbegynte felt avgjerande for å utnytta dei ressursane som er lagt ned i utvikling av sosial- og teknisk infrastruktur.

Sjølv om arealdelen legg opp til større kapasitet av bustadareal enn kva som er naudsynt, vert ei forsvarlig utbygging av bustader styrt ved tid for gjennomføring av større bustadområde. Samstundes sikrar arealdelen etablering av gang- og sykkelveggar, og set krav til vatn, avløp og overvasshandtering.

### *Måloppnåing næring*

For at Fjell skal halda fram med å vera ein attraktiv næringskommune og for å styrka eit mangfaldig næringsliv er det lagt opp til utvikling av ulike typar næringsareal i heile kommunen:

For å vidareutvikla og styrka næringsklyngene i kommunen er dei store næringsområda på Ågotnes, Straume, Eide, Tellnes og Knarrvika vidareført, og utgjer hovudsatsinga for næring i kommunen.

Eit mangfaldig næringsliv inneber også mindre verksemdar utanom dei store næringsklyngene. Planen opnar for nye areal til turist- og fritidsformål, og ressursar for akvakultur og fiske er ein integrert del av arealdelen. Gjennom omsynssone for landbruk, sør for Fv559 mellom Fjell og Skoge, legg kommunen føreseielege rammer for landbruk og verksemdene knytt til denne næringa. Større utmarksområde er i planen sett i samheng med natur og friluftsliv gjennom omsynssoner for grønsruktur. I desse sonene er sambruken svært viktig og kvalitetane knytt til friluftsliv aukar med aktivt landbruk i form av beite.

Nye næringsareal i Fjell kjem i liten grad i konflikt med bustadområde, men det finst tilfelle av uheldig samlokalisering i kommunen. Dette skuldast i stor grad arealdisponeringar og stor vekst og utvikling over tid. Behovet for transformasjon er ei kjent problemstilling dei aller fleste vekstkommunar står overfor. Arealdelen inneheld no føringar i føresegnene og planomtalen som sikrar ny næring tek omsyn til omgjevnadane.

Etter rådmannen si vurdering har kommunen tilstrekkeleg av gode areal til offentleg tenesteyting, som står seg for den veksten Fjell må vera førebudd på.

### *Måloppnåing kystkultur*

Planen har gjennom føresegner og arealdisponering sett fokus på korleis tilkomst til sjø og kulturhistoria kan brukast som ein ressurs for å utvikla ein attraktiv kommune, både når det gjeld bustad, næring og rekreasjon. Tema kystkultur femner vidt, og handlar om ressursane både på land og i sjø.

Eit av delmåla knytt til kystkultur har vore å sjå på temaet i eit historisk og framtidretta perspektiv. Naust, og særskilt utforming og storleik på desse, har vore ein stor del av arbeidet. I form av dialog med Fylkesmannen der det er skapt ei forståing for eit lokalt behov for variasjon.

Omlag 60 % av dei som bur i Fjell (2014) er tilflyttarar, og fjellidentiteten vil kunna ha svært ulikt innhald avhengig av kven du spør. Sjølv om det vert opna for naustbygging i kommunen har planen sett fokus på at det er eit større behov for fellestiltak og småbåthamner framfor private tiltak i strandsona. Arealdelen legg dermed til rette for at nærleiken til sjø kan bli ein

integrrert del av identiteten og kjensla av fellesskap, hos ei relativt ung og i stor grad tilflytta befolkning..

Det er ikkje gjennomført ny vurdering av den funksjonelle strandsona med bakgrunn i kommunestyret sitt vedtak om ei interkommunal kartlegging av strandsona. Tid for gjennomføring av dette arbeidet er uklart. For at mest mogleg av den attraktive strandsona skal sikrast fram mot ein ny gjennomgang, er funksjonell strandsona i denne rulleringa sett som byggegrense. Dersom interkommunalt samarbeid fører til endra arealbruk knytt til næring og justering av funksjonell strandsona, kan det dette innarbeidast som ei mindre endring av arealdelen.

Gjennom kartlegging av nærturterreng er det i planarbeidet sett fokus på å ivareta tur- og friluftsområde for innbyggjarane i kommunen. Føresegnene og planomtalen speglar att dette temaet ved å gje tydelege føringar for å unngå å bygga att tilkomsten til utmarksområda og strandsona.

### Kva løyser ikkje planen?

Denne planen løyser ikkje alle utfordringar i kommunen. Det er særleg nokre tema som skil seg ut som aktuelle for andre planprosessar eller ved neste rullering av arealdelen:

#### *Område med krav om overordna plan*

- Solsvik utmark og Vindeneskvarven
- Litlesotra nord
- Fjell gard

#### *LNF spreidd*

Planarbeidet viser at det er eit stort behov for å gå gjennom LNF-spreidd formåla. Fleire område som er avsett til LNF-spreidd har utvikla seg til meir å likna bustadfelt. Utan plan som grunnlag for utbygging manglar ofte gode løysingar for sosial og teknisk infrastruktur, som felles leike- og uteopphaldsareal, gode møteplassar, fortau/gang- og sykkelsti, tilfredstillande løysingar for vatn og avlaup osv. Lokalsamfunna får difor store utfordringar gjennom utstrakt bygging i LNF-spreidd.

Presset på byggekvote samsvarer ikkje med funksjonen til formålet om å skapa tilvekst i fråflyttingstrua bygder. Ved seinare rulleringar vil det difor vera behov for å jobba vidare med å fase ut LNF-spreidd formålet i dei områda som heller bør byggast ut gjennom plan. Fram til vurderinga av LNF-spreidd formålet er gjennomført vil det vera viktig å forvalta områda på ein god måte, slik at kvalitetane desse områda har i dag vert ivaretekne.

#### *Gjennomgang av eksisterande arealbruk*

I planprosessen har det ikkje vore lagt opp til ein full gjennomgang av byggeformål som er lagt inn i arealdelen ved tidlegare rulleringar. For at Fjellsamfunnet skal utviklast i tråd med mål og føringar for arealdisponeringar, er dette eit arbeid som bør jobbast vidare med ved neste rullering.

#### *Gjennomgang av gamle reguleringsplanar*

Reguleringsplanar skal vera oppdaterte, for å kunna ivareta private og offentlege interesser som vert påverka av utbygging. I planprosessen har det ikkje vore lagt opp til ein full gjennomgang av eldre reguleringsplanar som ikkje er ferdig utbygd. Eit slikt arbeid er noko som bør gjennomførast for at utbygging og utvikling skjer i tråd med nye mål og føringar.

#### *Viktige naturområde i Fjell*

I denne rulleringa er dei store samanhengande naturområda og andre viktige friluftsområde verdsatt gjennom omsynssoner. Omsynssonene er i liten grad bruka for å peika på blå-grøne korridorar i byggeområda. Her er det eit potensiale for å betre sikra koplinga mellom sjø og utmarksområde, både visuelt og fysisk.

#### *Parkering knytt til friluftsområde*

Parkering knytt til friluftsområda i kommunen er ei stor utfordring som planen ikkje løyser fullt ut. Arealdelen vidarefører formål frå arealdelen 2011-2022, samtidig som det vert opna for at det kan etablerast mindre parkeringsområde knytt til utfartsområde i samsvar med formålet LNF. Føresegnene fastset omfanget av parkeringsareal som kan etablerast før eventuelt krav om reguleringsplan slår inn. Det ville vera ein klar fordel om kommunen hadde ein samla strategi for kor det er størst behov for parkering, og kor det er alt er avtalar med grunneigarar.

#### *Kulturminneplan*

Vurdering av kultur- og naturressursar må skje tidleg i plan- og endringsprosessar for at dei ikkje skal gå tapt. Planarbeidet har teke høgde for kjente kulturminne, og nye byggeformål er ikkje i strid med desse. Utan ein kulturminneplan manglar det føringar for kva kulturminne som er viktige for Fjell, og innspel til korleis kulturminna kan brukast som ein ressurs. Kulturminneplanen vil medverka til betre og føreseielege prosessar for innbyggjarar, planleggjarar og utbyggjarar.

#### *Fritidsbustader*

Fritidsbustader er ikkje tema i denne rulleringa, men fleire av innspela (2013) og merknadane (2014) til planarbeidet har handla om ønskje 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, lokalisering ut i frå tenestetilbod er døme på kriteria som er avgjerande for eventuell omgjerding til bustad.

Kommunen har utfordringar med ulovleg bruk av fritidsbustader som bustader. Dette er noko som vert følgd opp av plan- og utbyggingssjefen i Fjell. 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.

#### Oppsummering

##### *Førebudd for vekst*

I rulleringa er det sett fokus på at kommunen skal ha god kapasitet på bustad- og næringsformål og leggja til rette for bruk av ei attraktiv strandsone. Tradisjonelt har kommunen lagt høgare enn forventna prognoser, og arealdisponeringane i arealdelen 2015-2026 skal gjera kommunen budd på vekst i talet på innbyggjarar. Planen styrkar samstundes kommunen sin posisjon i ein felles regional bu- og arbeidsmarknad. Tydelege føringar for byggeformåla, med mål om å skapa gode nærmiljø, sikra allmenn tilgjenge til strandsona, fellesløysingar og teknisk infrastruktur er viktige grep i eit langsiktig og berekraftig perspektiv.

Med heile 80% einbustader har kommunen eit særleg ansvar for å styra framtidig utbygging. Gjennom føringar for variert bustadstruktur bidreg planen til lokale flyttekjeder, som redusere behovet for flytting over større avstandar. Variert bustadstruktur vil gje eit mangfald for innbyggjarane, som slik bidra til gode og trygge bumiljø.

Vegproblematikken kan vera bremsande for utviklinga i Fjell, og regulering og etablering av dei store samferdselsanlegga (Rv555, Fv555 og Fv561) er difor avgjerande for at kommunen skal utviklast vidare. Utover dei store samferdselsprosjekta ligg det ei rekke reguleringsplanar for fylkesveggar som ikkje er utbygd. For utviklinga i kommunen er det viktig å få realisera vegutbyggingsprosjekta, men her er vi avhengig av prioriteringar frå fylkesnivå.

Ei anna utfordring kommunen står ovanfor, er svingingar i økonomien. Fleire næringar opplever no stagnasjon eller nedgangstider. Fjell må difor vera ein aktiv pådrivar for å fortsetja å vera ein attraktiv stad, der næringslivet ønskjer å etablere seg i eit langsiktig perspektiv. Arealdelen 2015-2027 stimulerer til at næringsutvikling og kystkultur kan spela på lag for å stimulere til levande og berekraftige bygder. Gjennom nye areal til for fritids- og turistformål og omsynssone for landbruk satsar kommunen på småskala næringar. Samstundes vil ei vidareføring, utviding og nye næringsformål støtta næringsklyngene gode og føreseielege rammer for utvikling.

Ein vekstkommunen som Fjell er avhengig av eit godt samspel mellom private utbyggjarar og det offentlige. Aukande krav til teknisk infrastruktur, møteplassar og offentlege rom, krev at kommunen har ei aktiv rolle i utviklinga, set premiss for utbygging og bidreg med offentlige investeringar i infrastruktur og offentlige tenester og tilbod.

