



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
53/17	Formannskapet	04.10.2017
83/17	Kommunestyret	26.10.2017

Rullering av kommunedelplan for Straume

Samandrag av saka:

Saka gjeld oppstart av rullering av kommunedelplan for Straume (KDPS) med framlegg til organisering, planmessige utfordringar, ei grov oversikt over milepælar og medverknad.

I 2006 gjorde Fjell kommunestyre vedtak av ein ambisiøs og framtidsretta kommunedelplan, som har fungert som overordna styringsverktøy for utvikling og utbygging av Straume. Kommunen har snart 12 års erfaring med forvaltning av planen. I samsvar med målsettinga i planen, har Straume styrka si rolle som eit berekraftig regionsenter for ein stadig veksande region.

For at planen skal halde fram med å vera eit viktig overordna styringsverktøy, er det behov for å ta planen opp til rullering. Det er ikkje behov for ei rullering som skal endre kurs, men det er nødvendig å gjennomføre ei rullering for å tilpasse planen til nyare vedtak og føringar, slik at kommunen har ein oppdatert overordna plan å styre etter.

Sidan vedtak av KDPS 2006 har kommunen arbeidd fram og vedteke fleire store og avgjerande planar. Det inneber at kommunen har tatt stilling til fleire arealdisponeringar og funksjonar som i 2006 berre var på skissenivå. Saman med ei nasjonal og regional satsing på regionsenterutvikling, vert det derfor naturleg og viktig å ta planen opp til rullering no.

Rullering av KDPS har så langt ikkje vore prioritert i planstrategien. For å forankre planarbeidet vert det derfor fremja ei eiga sak om oppstart.

Innstilling:

Formannskapet tilrår:

1. Kommunestyret godkjenner i medhald av §11-12 at arbeidet med rullering av kommunedelplan for Straume startar opp.

2. Kommunestyret godkjenner at formannskapet vert politisk styringsgruppe for planarbeidet. Styringsgruppa oppnemner politisk saksordførar og arbeidsgruppe.
3. Kommunestyret godkjenner at Sund og Øygarden vert invitert til å delta i planarbeidet.

Straume, den 22.09.2017

Steinar Nesse
Rådmann

Berit Karin Rystad
Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Formannskapet - 04.10.2017:

Saka vart drøfta med særskilt fokus på kommunen sin ressurskapasitet med to store plansaker i arbeid på same tid. Cecilie Krohn, avdelingsleiar i planavdelinga, informerte om at ressursar vil bli samkøyrde der det er mogleg.

Pkt. 1 og 2 i innstillinga vart samrøystes vedtekne med val av saksordførar og arbeidsgruppe som vist under.

Framlegg frå Helena M. Hansen H om saksordførar:

- *Tom Georg Indrevik*

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Framlegg til arbeidsgruppe vart samrøystes vedteken med slik samansetting:

- *Tom Georg Indrevik H* – saksordførar
- *Marianne Sandahl Bjorøy AP* – etter framlegg frå Atle Justad AP
- *Anita Garlid Johannessen FrP* – etter framlegg frå Kjell Rune Garlid SL

For pkt. 3 i innstillinga vart det lagt fram eit fellesframlegg om ei tilføyning slik (tilføyning merka med raudt):

3. Kommunestyret godkjenner at Sund og Øygarden vert invitert til å delta i referansegruppa til planarbeidet.

Tilråding i Formannskapet - 04.10.2017:

1. Kommunestyret godkjenner i medhald av §11-12 at arbeidet med rullering av kommunedelplan for Straume startar opp.
2. Kommunestyret godkjenner at formannskapet vert politisk styringsgruppe for planarbeidet. Styringsgruppa oppnemner politisk saksordførar og arbeidsgruppe.
3. Kommunestyret godkjenner at Sund og Øygarden vert invitert til å delta i referansegruppa til planarbeidet.

Handsama i Kommunestyret - 26.10.2017:

Ernst Einarsen, som sentral eigar i området, seier seg ugild i å behandla saka og ber kommunestyret vurdere spørsmålet.

Kommunestyret drøfta spørsmålet som vart røysta over.

Kommunestyret sluttar seg til representant Einarsen si vurdering med **25** mot 8 **røyster** (mindretal FrP og SL) og representanten gjekk frå møtet.

Formannskapet si tilråding vart **samrøystes** vedteke.

Desse hadde ordet i saka: Daniel Victor Sandvik og Svein Bergh.

Vedtak i Kommunestyret - 26.10.2017:

1. Kommunestyret godkjenner i medhald av §11-12 at arbeidet med rullering av kommunedelplan for Straume startar opp.
2. Kommunestyret godkjenner at formannskapet vert politisk styringsgruppe for planarbeidet.
3. Kommunestyret godkjenner formannskapet si tilråding til at Tom Georg Indrevik vert politisk saksordførar og at arbeidsgruppa skal bestå av:
 - Tom Georg Indrevik (H)
 - Marianne Sandahl Bjorøy (AP)
 - Anita Garlid Johannessen (FrP)
4. Kommunestyret godkjenner at Sund og Øygarden vert invitert til å delta i referansegruppa til planarbeidet.

Saksopplysningar:

Gjeldande kommunedelplan for Straume 2006-2018:

Kommunedelplanen for Straume er den overordna arealplanen for Straume. Sjølv om målsettingane for planen er sett i eit langsiktig perspektiv, er planperioden 12 år. Ein overordna arealplan gir føringar og retning for vidare detaljreguleringar og byggesaker.

Proessen som førte fram til denne planen bygde mellom anna på ein landskapsanalyse frå 2002 og hadde bakgrunn i ei erkjenning av å mangle ein overordna plan for utviklinga av Straume.

Følgjande punkt var, saman med fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel den politiske bestillinga i 2003:

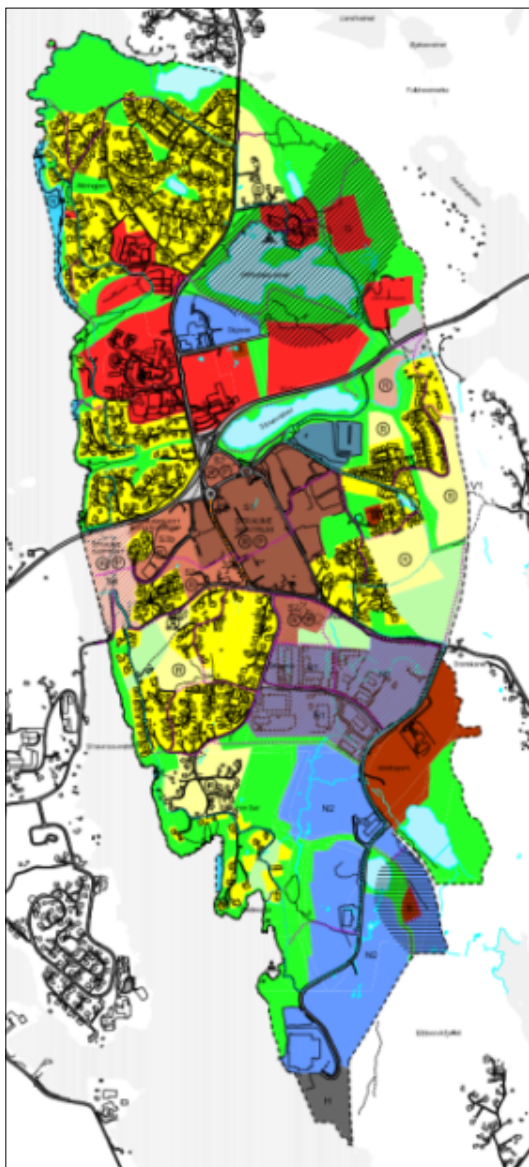
- *Sikre menneskelege behov og miljøomsyn m.a. med visjonen «eit velordna sentrum med strileidentitet og miljøkvalitetar»*
- *Utvikle eit handelssenter og arena for god service samt ein god, trygg og vakker stad å vekse opp og ferdast i, med møtestader for kulturelt og sosialt samvær.*
- *Utarbeide retningslinjer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

Kommunedelplanen frå 2006 er ein ambisiøs og framtidsretta plan, som gjev føringar for at Straume skal verta eit levande, miljøvenleg og aktivt regionsenter med nærområde som supplerer og støttar opp om sentrum.

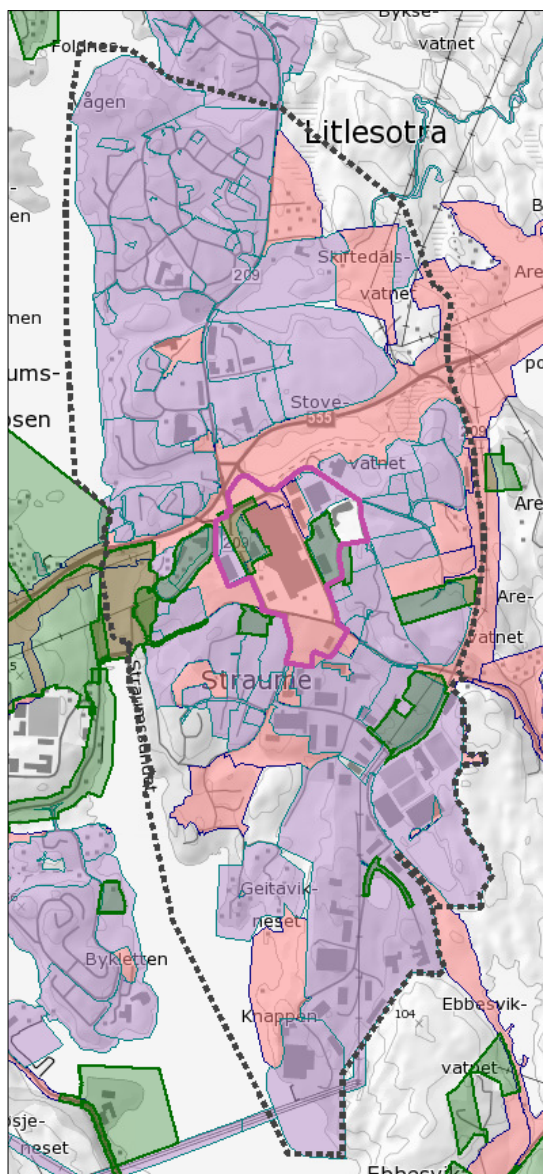
Det er ein plan med ei klar målsetting og sterke føringar for at Straume skal utviklast frå kjøpesenter til fullverdig urbant regionsenter med tilknytning til sjøen. Straume skal vera funksjonelt og framtidsretta, både når det gjeld offentlege rom og næringsområde. Planen skal sikra viktige trekk i landskapet, god tilgjenge for alle og høg arkitektonisk kvalitet på bygg og anlegg med uterom.

I tillegg til å ha føringar for kvalitetar, funksjonar og viktige forbindelsar i heile planområdet, vart det definert eit behov for å utarbeide eit program for delar av sentrumsområdet, med større grad av detaljering knytt til kvalitetar enn elles i planen. Det resulterte i planprogram for Straume, vedteken i 2007. Dette programmet har lagt grunnlaget for viktige reguleringsplanar og byggesaker i etterkant. Planprogrammet er å rekne som eit kvalitetsprogram og må ikkje forvekslast med eit planprogram etter plan- og bygningslova (2009).

Planstatus:



Figur 1: Gjeldande KDP Straume frå 2006



Figur 2: Temakart som viser dei delar av KDPS som er detaljregulert. Fargekode: lilla >10 år, rosa < 10 år, grønt = RP under arbeid. Den stipla linje tilsvarer plangrensa for KDPS.

Kommunedelplan for Straume 2006-2018 (figur 1) kan grovt delast inn i byggeformåla næring (lilla og blått), sentrum (brunt), bustad (gult og lysbrun), offentlig tenesteyting (raudt). Intensjonen i planen var å differensiere næringsareala slik at detaljhandel/kontor kjem i sentrumsformåla, storhandel/lett industri/kontor i næringsområda tettast på sentrum og tyngre industri/næring i ytterområda. Bustadformål er differensiert ut i frå om dei er etablerte (utbygde), tettbygde eller sentrumsnære. I tillegg til byggeformål gir KDSP 2006 føringar for grønstruktur og ein idrettspark i sør. Straumemila er sentral for å binde saman stadkvalitetar og styrkja Straume som ein heilskapleg stad.

Innanfor grensene til KDPS er det mange reguleringsplanar, og dei forhold seg til kvarandre i eit planhierarki. Som hovudregel gjeld dei nyaste planane framfor eldre planar.

Figur 2 viser noko av kompleksiteten som er på Straume, og er eit temakart som viser dei regulerte områda innanfor KDPS. Berre marginalt små område er uregulerte (kvite). Dei rosa områda markerer reguleringsplanar som er nyare enn 10 år, medan dei lilla områda er

regulerte for meir enn 10 år sidan. Temakartet viser også dei reguleringsplanane som er under utarbeiding (grønt).

Planprogram for Straume er vist med rosa omriss og omfattar mellom anna områdeplanen for Straume.

Organisering av planarbeidet i 2006

Organiseringa av planarbeidet som førte fram til KDPS 2006, hadde ei politisk styrings- og arbeidsgruppe. Styringsgruppa var KPU medan arbeidsgruppa besto av fire representantar. Aktørar frå næringslivet og eigedomsutviklarar i Straume sentrum satt i ei referansegruppe, og det var brei medverknad frå barn og unge, grunneigarar, lag og organisasjonar. Prosjektleiinga låg til kommunen med ei administrativ arbeidsgruppe, i tillegg til at Norconsult var konsulent i arbeidet.

Viktige milepælar sidan 2006:

Gjennom vedtak og gjennomføring (utbygging) av områdeplanen og detaljplanar har kommunen fått landa og avklart løysingar som berre var på skissenivå i kommunedelplanen. I desse prosessane har det også blitt klart at kommunen sjølv må vera budd på deltaking og involvering på fleire nivå, både når det gjeld fysiske og sosiale tiltak.

Under følgjer nokre av dei sentrale plan- og byggesakene som er vedtekne etter 2006.

Plan og byggesaker (utval av sentrale vedtak):

- Planprogram for Straume (2007)
- Områdeplan for Straume (2011)
- Kommunedelplan for Rv555/Sotrasambandet (2012)
- Kommunedelplan for Bildøy/Sotra Kystby (2013)
- Reguleringsplan for Storskaret-Arefjord (2013)
- Områdereguleringsplan for Fv555, Sotrasambandet (2016)
- Ei rekkje detaljregulering av bustadplanar (småhus og blokker)
- Utbyggingsavtaler
- Utbygging av Sotra arena mm.
- Gjennomføring/utbygging av delar av transformasjonen av Sartor senter, inkludert parkeringsgarasjen og offentlege rom
- Gjennomføring/utbygging av Arefjord Storskaret
- Gjennomføring/utbygging av bustader i sentrum, inkludert bustadsosiale tiltak.

Fleire pågåande regionale prosesser og vedtekne regionale planar legg også føringar for vidareutvikling av regionsenteret Straume.

Regionale prosesser (utval av sentrale vedtak):

- Regional plan for attraktive senter – senterstruktur, tenester og handel 2015-2026
- Regional plan for samordna areal -og transportplanlegging i Bergensområdet 2017-2028
- Regional transportplan Hordaland 2018-2029
- Skulebruksplanen 2017-2030

Vurdering:

Straume har sidan 2006 hatt ei planstyrt utvikling. For at planen skal halde fram med å vera eit viktig overordna styringsverktøy, bør det vera eit mål at rulleringa skal vidareføre dei gode intensjonane i gjeldande plan. Rulleringa skal ikkje endre kurs, men gjennomføre nødvendige endringar slik at kommunen har ein oppdatert overordna plan å styre etter.

I rulleringa blir det viktig å vurdere plangrepa som ligg i gjeldande plan og å gjera endringar eller justeringar der vi har erfart utfordringar. Etter snart 12 år med bruk av planen, og ei

nasjonal og regionale satsing på regionsenterutvikling har kommunen eit godt grunnlag for å rullere og oppdatere planen.

Organisering:

Planarbeidet må organiserast slik at ein sikrar god forankring og medverknad, slik det vart gjort i 2006. Formannskapet er naturleg som styringsgruppe ut i frå dei sterke regionale interessene knytt til planarbeidet. Rådmannen tilrår at det blir oppnemnt ein saksordførar for planen og ei mindre arbeidsgruppe.

Av omsyn til politisk forankring og framtidig styring og utvikling av tenester og detaljplanar, vil KDPS tene på å kople dei to øvrige komiteane, KDF og KPU, til planprosessen. Dette kan vera i form av representantar i referansegruppa.

I intensjonsavtalen med nabokommunane er Straume utpekt som region- og kommunesenter. Det betyr at Straume får ei utvida og meir viktig rolle i framtida. For å bygge identitet og forankre Straume som region- kommunesenter for den nye kommunen, vil det vera viktig å invitere Sund og Øygarden til å delta i planarbeidet, t.d. i form av referansegruppe.

Planarbeidet vil vera avhengig av eit tett samarbeid med regionalt nivå, og Rådmannen vil derfor tilrå å invitere Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland til å sitte i ei referansegruppe for planarbeidet.

Forslag til organisering:

- Formannskapet som styringsgruppe
- Saksordførar og ei mindre politisk arbeidsgruppe utgått frå FS
- Referansegrupper
- Administrativ prosjektleiing og arbeidsgrupper
- Konsulenttenester ved behov

Avgrensing av plan:

Denne saka legg til grunn at planarbeidet skal vidareføre plangrensa for KDP Straume i ny plan (stipla linje i figur 2). Planområdet inkluderer grunnkretsane Storhilleren og Straume.

Planen vil i nord grense mot kommunedelplan for nordre Litlesotra (KDP NLS), som er under arbeid. Rådmannen ser det som ein fordel at desse planane går parallelt, men som to sjølvstendige planprosessar, fordi utviklingsstrategiar for Straume som kommune- og regionsenteret er avhengig av utviklingsstrategiar i nærområdet og vis versa.

I en overordna planprosess må kommunen ta stilling til og vurdere om eldre planar skal vidareførast eller erstattast. På same måte må kommunen ta stilling til korleis reguleringsplanar som er under arbeid innanfor plangrensa for KDPS skal handterast (vist som grønt i figur 2).

Planmessige utfordringar

Tema for planen blir endelig definert i prosessen fram mot høyring og vedtak av planprogram. Rådmannen meiner det er avgjerande å forankre utarbeiding av planprogram politisk, og vil tilrå å vektlegge erfaringar med gjeldande plan og nye utviklingstrekk som førande for tema. Sjølv om tema for planen skal fastsettast og drøftast seinare, er det nokon tema som peikar seg særleg ut og blir kort introdusert i denne saka.

KDPS 2006 har næringsareal både sør på Straume og på Skjenet nord i planen. Begge områda er næringsareal som genererer arbeidsplassar og aktivitet, men også trafikk og behov for parkering. Kommunen treng ein oppdatert KDPS for å lykkast med å legge til rette for at Straume skal bli eit levande, miljøvenleg og aktivt regionsenter, med nærområde som supplerer og støttar opp om sentrum. Ein gjennomgang av føringane for næringsområda bør derfor vera del av rulleringa.

Med vedtak av områdereguleringsplanen for Rv555, Sotrasambandet er det framtidige trafikkmønsteret på Straume ikkje lenger ein usikker faktor i planlegginga. Ei positiv effekt av at riksvegen skal gå i tunnel tvers gjennom planområdet i staden for i dagen, er at Stovevatnet i reguleringsplanen satt av som eit framtidig sentrumsformål (inkludert grøntareal og kollektivterminal). Utfylling av Stovevatnet er eit avgjerande grep for vidareutvikling av Straume sentrum. Den nordlige og sørlige delen av KDPS blir kopla saman, og det offentlige området med helse og administrasjon kjem tettare på handelssentrumet i Straume. Med Stovevatnet som eit nytt utviklingsområde, må rulleringa ta opp i seg denne endringa og innarbeide utviklingsstrategiar for mobilitet, tenesteyting og næringsutvikling.

KDPS 2006 og Planprogram for Straume 2007 la opp til ei sterk fortetting og nødvendig transformasjon innanfor dei sentrumsnære bustadområda (brunt i figur 1), men planen inneheld også område med småhus og rekkehus. Samstundes er det framleis store bustadreserver innanfor planområdet til KDPS. Utfordringar med overgangen mellom småhus og bustadblokker, viser at det er nødvendig at rulleringa å ta for seg samansetninga av type bustader, fortettingsstrategi og føringar knytt til bustadbygging framfor å finne nytt bustadareal.

For at kommunen skal lykkast med å styrke dei overordna føringane for regionsenteret, bør ein starte med å drøfte strategiar og føringar for vidareutviklinga, tidlig i prosessen med utarbeiding av planprogrammet. Offentlige tenestefunksjonar vil blant anna koma inn under desse drøftingane.

Milepælar:

1. Vedtak om prioritering av planarbeidet (denne saka).
2. Innhente/vurdere kunnskapsgrunnlag og utarbeiding av planprogram. Forankre strategiar.
3. Formell oppstart (kunngjering) av planarbeidet når planprogrammet blir behandla og sendt på offentlig ettersyn.
4. Utarbeiding av planmaterieell, inkludert plankart, føresegner, planomtale og KU/ROS
5. Offentlig ettersyn av planframlegg
6. Vedtak av plan

Det er ønskelig å ha sterkt fokus på brei og inkluderande medverknad tidlig i planprosessen. Ein overordna plan legg grunnlaget for vidareutvikling av Straume som lokalsamfunn. Aktørane (profesjonelle og frivillige) som skaper og utgjer dette lokalsamfunnet må derfor tidlig inviterast inn i planarbeidet.

Ut av milepælane kan ein lesa at rådmannen har vektlagt dei politiske tilbakemeldingane frå arbeidet med rulleringa av KPA. Her vart tilstrekkelig tid til å utforme strategiar tidlig i prosessen vektlagt som sentralt for å lykkast, både tematisk og med framdrift av planen.

Oppsummering:

Denne saka er fremja for å få politisk forankring og klarsignal for oppstart av arbeidet med rullering av kommunedelplan for Straume 2006-2018. Det er viktig for kommunen å ha ein oppdatert overordna plan for vidareutvikling av kommune- og regionsenteret, og rulleringa må ta opp i seg dei endringar som har skjedd i planperioden på 12 år. Rådmannen si innstilling gjeld derfor oppstart og organisering av planarbeidet.

Når saka likevel er lagt fram med tilleggsinformasjon om gjeldande plan og planmessige utfordringar, er det for å ha med bakgrunnsinformasjon inn i prosessen. Det ligg eit grundig og framtidsretta arbeid til grunn for gjeldande plan, noko som er viktig å ta med vidare når kommunen skal lage ein 2. generasjons kommunedelplan for Straume.