



SAKSDOKUMENT

Utvaksaksnr	Utval	Møtedato
27/11	Formannskapet	06.06.2011
49/11	Kommunestyret	16.06.2011

Områdereguleringsplan for sentrum av regionsenteret Straume, framlegg til slutthandsaming

Samandrag av saka:

Planframlegget gjeld området som er sjølvkjernen i Straume sentrum, regionsenteret for Sotra og Øygarden. Dette er den største og mest kompliserte reguleringsplanen som nokon gong er fremja i Fjell kommune.

Planområdet er på ca 107 daa, og utgjør størstedelen av områda S-a samt S-e i planprogram for Straume sentrum. Planen legg opp til ei samla utbygging på 95 850 m² i tillegg til det eksisterande på 82.500 m². 12.000 m² av eksisterande bygg skal rivast. Målet for planen er å legge til rette for at Straume sentrum skal ta skrittet frå kjøpesenter til bysentrum, og hovudgrepet er å skape ein ny bystruktur og leggja til rette for nye og samansette funksjonar. Planen legg og opp til ei betydeleg estetisk oppgradering av sentrumsområdet, med eit eiga kvalitetsprogram for gater, plassar og parkar. Det meste av parkeringa som i dag skjer på opne plassar vil bli lagt i eigne anlegg under sentrum.

Planen vert fremja av Fjell Kommune som ei områderegulering, og har blitt utarbeida i samarbeid med Sartor Holding. Områdereguleringa er eit svar på overordna planar og føringar som ligg i Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel, Kommunedelplan for Straume og planprogram for Straume sentrum. Områderegulering er valt fordi planen er av stor offentleg interesse, fordi den gjeld eit stort og komplekst område, og fordi området skal byggjast ut i etappar over tid.

Det er lagt opp til at tiltak som er i samsvar med planen kan takast direkte til byggesak. For å kvalitetssikre denne prosessen er planen delt inn i einingar som skal vere gjenstand for felles situasjonsplan ved byggesøknad.

Kjernen i sentrum vil vere den nye "Festplassen" med tilliggjande bygg. Fjell kommune ønskjer her ein plass og bygg med spesielle kvalitetar, og dette skal ein sikre med m.a. ein arkitektkonkurranse, der utbyggjar og Fjell kommune saman utformar opplegg, programmering og omfang.

Høyringa har vore god og lagt grunnlag for fleire justeringar av planen til det betre. Ingen av endringane er slik at dei fører til ny høyring. Fylkesmannen kom med tre motsegn til planen. Ein av desse gjeld dimensjonering av parkeringsanlegget i fjell. Denne er på noverande tidspunkt ikkje løyst. Kommunestyret kan difor ikkje eigengodkjenne planen. Rådmannen vil likevel rå til at kommunestyret sluttar seg til planen slik han ligg føre. Neste steg i prosessen vil vere mekling og eventuell oversending til departementet for endeleg vedtak.

ROS-analyse for parkeringsanlegget i Fjell er dags dato under utarbeiding. Rådmannen vel å fremje planen til slutthandsaming før denne analysen ligg føre, men vil truleg ha den og evt. kunne kommentere den til møtet i formannskapet.

Innstilling:

Formannskapet rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner kommunestyret områdereguleringsplan for området S-e og del av S-a, Straume sentrum dagsett 27. mai 2011, med tilhøyrande føresegner.
2. Følgjande dokument er retningsgjevande for framtidig planlegging / prosjektering:
 - a. Illustrasjonsplan dagsett 27. mai 2011
 - b. Retningsliner for byform med høgder og snitt tilvising dagsett 27. mai 2011
 - c. Snitt, dagsett 27. mai 2011
3. Kommunestyret tar til orientering planskildring, konsekvensutgreiing, ROS-analyse og handelsanalyse som grunnlag for godkjenning av planen.
4. Straume sentrum er kjernen i eit regionalt senterområde. Kommunestyret er innstilt på å bidra til at offentlege tenester, og tenester av allmenn interesse, vert lokaliserte til Straume sentrum, her under eit "regionens hus". Kommunestyret er og innstilt på å bidra økonomisk til opparbeiding av gater, plassar og bygningar, forvaltning og drift i samsvar med ein utbyggingsavtale mellom Fjell kommune og tiltakshavarar for gjennomføring.
5. Området merkt plass på plankartet, også kalla "Festplassen", skal bli den viktigaste møtestaden i det nye regionsenteret. Plassen med tilstøytande bygg skal få høg arkitektonisk kvalitet og Fjell kommune vil arbeide for at det vert skipa ein arkitektkonkurranse for dette området.
6. Parkering skal løysast i ein fjellhall under Straume sentrum med inntil 2155 plassar. 1500 av desse skal ha tilkomst frå sør i planområdet.
7. Park and ride anlegg og kollektivterminal skal lokalisrast i den nordre delen av planområdet merkt S1a. Inntil vidare skal det setjast av minimum 200 parkeringsplassar for park and ride. På sikt skal anlegget kunne utvidast.
8. I samband med området si tilkopling til nytt fastlandsamband, skal det lagast ein samla plan som syner tilkomst frå nord, tilkomst til parkering i fjell frå nord og dimensjonering av dette, opprustning av kollektivterminalen og ei langsiktig løysing for park and ride anlegget.

9. Det skal ikkje gjevast byggeløyve innanfor planområdet før parkeringsanlegg i fjellhall - med tilkomst frå Bildøyvegen - er godkjent opparbeid.
10. Det skal ikkje gjevast byggeløyve innanfor planområdet før tilfredsstillande anlegg / infrastruktur knytt til vassforsyning og avlaup er utbygd.
11. Områda S1b, S1c, S1d, samt minimum 8 000 m² bustadareal, skal vere første stega i utbygginga.
12. Utbygginga skal bidra til å styrke mangfaldet av bustadar i Straume. Mellom 15% og 25% av bustadane innanfor planområdet skal vere 1 – 2-roms.

Straume, den 27.05.2011

Steinar Nesse
Rådmann

Willy Sørensen
Plan- og utbyggingssjef

Dokument vedlagt saka:

Reguleringsplan kart i målestokk 1:1000 datert 27. mai 2011, Norconsult for Fjell kommune

Reguleringsføresegner for Fjell kommune, del av gnr. 35, bnr. 433 m.fl. Straume senter.
datert 27. mai 2011

Illustrasjonsplan, datert 27. mai 2011, Dronninga landskap for Fjell kommune

Retningsliner for byform – etasjehøgde, datert 27. mai 2011, Norconsult for Fjell kommune

Snitt 1 – 2, 3 – 4 og 5, datert 27. mai 2011, Norconsult for Fjell kommune

Planskildring med konsekvensutgreiing for offentleg høyring, 11. juni 2010, Norconsult for Fjell kommune

Planprogram for regulering av Straume sentrum, datert 12.03.2009, Norconsult for Fjell kommune

Kvalitetsprogram for gater, plasser og parker for Straume sentrum, datert 26. mars 2010, Dronninga landskap for Fjell kommune

Feltrapport frå medverknad i planarbeid på Straume sentrum 2009, Ungdommens kommunestyre, juni 2010

Offentleg infrastruktur i Straume – offentlege tenester og allmenne funksjonar i Straume by?
Rapport frå tverrfagleg prosjektgruppe 15. mai 2009, Fjell kommune

Handelsanalyse: Regionsentrum Straume 2030, Norconsult, Bergen 13.mai 2011

Notat frå FjellVAR AS datert 16. mai 2011

Notat om alternative høgder med illustrasjonar, datert 28. mai 2011, Norconsult for Fjell kommune

ROS-analyse for parkering i fjellhall, vert ettersendt, 2011, Norconsult for Fjell kommune

33 merknadar frå høyringsperioden

Utrykte vedlegg:

Eigedomsoversikt 18. desember 2008, Fjell kommune

Støyrapport datert 04.juni 2010, Norconsult for Sartor Holding

Støykart "0-alternativ", datert 04.juni 2010, Norconsult for Sartor Holding

Støykart fullt utbygd planområde, datert 04.juni 2010, Norconsult for Sartor Holding

ROS-analyse, mars 2010, Norconsult for Sartor Holding

Design optimisation – Interim Report, september 2009, Space Syntax for Sartor Holding

Notat om endring av vegløyningar, Norconsult 28.05.2011

Saksopplysningar

Planframlegget gjeld området som i planprogram for Straume sentrum har nemninga S-e, samt størstedelen av S-a. Planområdet er på ca 107 daa. Planen legg opp til ei samla utbygging på 107 850 m² i tillegg til det eksisterande på 82 500 m². 12.000 m² skal rivast. Utbygginga fordeler seg på 23 500 m² bustader, 34 900 m² nytt handelsareal, 23 450 m² kontor, 18 200 m² offentleg og privat tenesteyting, samt 6 600 m² til parkering og varelevering. Det totale utbygde arealet i planområdet ville bli på 190 350 m². Dei nye planlagde tiltaka ville føre til meir enn ei dobling av arealbruken i det fullt utbygde planområdet, og tilføre eit mangfald av funksjonar. Planen legg og til rette for nye offentlege plassar bundne saman av ein allmenning av høg kvalitet, nytt gangareal, opprusting av vegar til gater, samt ein park.

Under terreng legg planen opp til parkering i fjellhall under planområdet med ei øvre ramme på 2155 plassar. I tillegg kjem 595 plassar nord i senteret. Av desse skal om lag, og inntil vidare, 200 nyttast til park and ride.

Høyring av framlegg til plan

Planen blei lagt ut på høyring i 120 dagar av formannskapet, 21.06.2010, saksnr. 34/10. I denne perioden vert det laga ei utstilling som sto sentralt plassert på Sartor senter i ein månad, og ei informasjonsbrosjyre med merknadsslipp blei fulldistribuert i kommunen. Det vart heldt eige møte for Ungdommens kommunestyre. Som del av høyringa vart det skipa eit ope og godt vitja folkemøte. Under høyringsperioden kom det inn totalt 33 merknadar, 28 av desse kom frå private, fem frå det offentlege. 10 private merknadsslippar kom inn utan namn og signatur, desse er ikkje omtalt. Endringar i planen som følgje av merknadar er summerte opp i eigen tabell i saksframstillinga.

Vurdering av offentlege merknadar:

Statens Vegvesen region vest, 25.08.2010:

Det er viktig at det vert innarbeid rekkefølgekrav om når kryssa skal byggast ut med bakgrunn i trafikkavviklinga i kryssa. Der det ikkje vert regulert sykkelfelt, må det visast eit separat gang- og sykkelssystem. Kantparkeringslomme mot området BL, nær rundkøyringa på

sørsida av Bildøyvegen, må takast ut av planframlegget. På austsida av Grønamyrsvegen er det fleire farlege trafikkløysingar. Her er tilbodet til dei mjuke trafikantane ikkje tilfredsstillande. Tilfredsstillande tilkomst til områda på sørsida av Bildøyvegen må visast i planframlegget. Det må visast byggjegrænse mot fylkesvegen på areala BL og N/K/T. Det må innarbeidas eit rekkefølgekrav om når parkeringshallen skal byggjast i relasjon til ei etappevis utbygging av sentrumsområdet.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har i all hovudsak innarbeid innspela frå Statens vegvesen i den reviderte utgova av planen, sjå oppsummerande tabell. Når det gjeld punktet om separat gang- og sykkelssystem har vi valt å la planen vere som han blei lagt fram, av di planen er basert på ein overordna trafikkplan som prioriterar sykkeltraseane gjennom sentrumsområdet. Rådmannen vurderar det som tilrekkeleg å kopla seg på eksisterande nybygd gang og sykkelveg ned mot Brattholmen. Bildøyvegen er under regulering i tilstøytande planar der ein føreset eit utbetra tilbod til gåande og syklende mot Bildøy.

Fjell Sokneråd, 26.10.2010

Soknerådet peiker på at må utarbeidast "husreglar" for byen og at dei må handhevast av eit breiare utval interesser enn kjøpesenteret åleine. Det må byggjast bustader for sosialt vanskelegstilte, og gode møteplassar for alle, særskild for barn. Ein har behov for kyrkje, eit stille rom/kapell og eit livssynsnøytralt rom, og det er viktig å sikre at frivillige organisasjonar kan etablere seg i området.

Straume bør ha som mål å bli ein klimanøytral by, og det er viktig å arbeide for eit godt kollektivtilbod, inkludert bybane. Straume må vere ein rettferdig by der det vert arbeid målretta for å realisere vona om global rettferd.

Rådmannen sin vurdering:

Soknerådet tek opp fleire viktige problemstillingar, og nokre av desse er det vanskeleg å adressere i dette planarbeidet åleine. Innspela handlar i stor grad om bruk av og innhald i nye bygg og anlegg, samt kommunen sin noverande og framtidige rolle som samfunnsaktør.

Områdereguleringa er ein arealplan, som har som oppgåve å fastsetje arealbruken i området, basert på tidlegare kommunestyrevedtak. Store areal er satt av til mellom anna offentleg tenesteyting, og det høyrar til neste fase å bestemme program og innhald. Andre delar av innspela går på tilhøve som rådmannen meiner allereie er innarbeida i planen, som t.d. å sikre gode møteplassar.

Fylkesmannen i Hordaland, 28.10.2010

Fylkesmannen ser positivt på at kommunen ønskjer å utvikle regionsenteret, og peiker på at omlegginga frå eit bilbasert kjøpesenter, til eit meir byprega regionsenter, er i tråd med den nasjonale areal- og miljøpolitikken.

Fylkesmannen fremja likevel motsegn i tre punkt:

- Det er ikkje utarbeid handelsanalyse som syner kva handelsdekning senteret har i dag og vil få i framtida.
- Parkeringsdekninga var for høg, særskilt i ljøs av det relativt gode busstilbodet.
- Fylkesmannen meinte at planen handterte støy på ein mangelfull måte.

Fylkesmannen peiker og på at han sakna rekkjefølgekrav o.a. som sikrar at bustadar vert etablerte tidleg i byggjeprosessen.

Rådmannen sin vurdering:

Etter møter mellom kommunen og Fylkesmannen har ein oppnådd semje om to av dei tre punkta. Fjell kommune har fått utarbeida ei handelsanalyse, som no ligg ved planen. Denne

konkluderar med at Straume ligg sentralt i ein balansert handelsregion som strekk seg over fleire kommunegrensar. Dette er i tråd med Straume sin status som regionalt senter. Handelsanalysa konkluderar med at omfanget av det planlagde arealet for handel er i samsvar med forventa folkeauka i regionen.

Planen har innarbeid endringar i føresegnene som tek betre vare på behovet for støyskjerming for bustadane. Planen inneheld og eit rekkefølgekrav som sikrar at bustader blir realisert på eit første steg i byggeprosessen.

Når det gjeld punktet om parkeringsdekning, har det ikkje lukkast å oppnå semje. Som følge av høyringa har rådmannen redusert tal på parkeringsplassar frå 3150 til 2750. Rådmannen har og sagt at eit første byggesteg i fjellhallen bør gje rom til 1500 nye plassar. Dette er nok til dei første byggestega og til å ta bort all overflateparkering. Rådmannen har lagt fram for fylkesmannen dei parkeringsnormane som ligg til grunn for framlegg til plan. Fylkesmannen har ikkje kome med eit konkret motframlegg. Rådmannen vel likevel å fremje planen slik han no er vel vitande om at kommunestyret ikkje kan eigengodkjenne planen. Den vidare handsaminga vil då vere mekling og eventuell anke til departementet.

FjellVar AS, 05.11.2010

Vatn: FjellVAR AS uttalte at det ved normalsituasjon er nok vatn til utbygginga, med unnatak av sprinkling. Dei presiserte i merknaden at behovet for å sikre vassforsyninga til dette området rykk stadig nærare. FjellVAR AS vil såleis vurdere framtidige behov for utbygging av vassforsyninga i den no pågåande rulleringa av kommunedelplanen for vatn og avlaup.

Avlaup: I område med meir enn 10 000 personar er reinsekrava betydeleg skjerpa, i nytt statleg regelverk. Dette vil ha store konsekvensar for reinseanlegga på heile Litle Sotra, og FjellVAR AS tek førebels atterhald om kva kortsiktige konsekvensar dette får. Overvatnet må sanerast bort frå avlaupsnettet. Dette må inkluderast i planlegginga av det nye området.

Renovasjon: FjellVAR AS peika på at planen er mangelfull med tanke på korleis avfallet frå området skal handteras. Dei rådde difor kommunen til å ta inn i planen føresegn som etablerar ein god infrastruktur for handtering av avfall. Dette kan til dømes vere nedgravne løysingar eller boss-sug.

Generelt: Noko av leidningsnettet ligg slik til i dag at det må byggjast heilt om, og FjellVAR AS uttalte at dei må involverast i dette planarbeidet. I tillegg føreset dei krav om ein utbyggingsavtale om ein VAR -plan.

Supplerande fråsegn frå FjellVAR, 16.05.2011

FjellVAR AS vart beden om å supplere sin merknad til denne reguleringsplanen, sidan orienteringa deira til formannskapet våren 2011 inneheldt ny informasjon. Svaret kom i form av eit brev som omhandla alle reguleringsområde på Straume. Her står det at ein er på ”overtid” i høve til å ha ei robust og sikker vassforsyning i kommunen, og at ein må få bukt med overvatn som blir ført til avlaupsnettet. I tillegg må ein auke kapasiteten på leidningane og pumpestasjonane utover mot Våge.

Rådmannen sin vurdering:

Vatn: *Situasjonen knytt til kapasitet innan vatn og avlaup i Fjell kommune er vanskeleg. Ny kommunedelplan for vassforsyning og avlaup skal snart leggjast fram. FjellVar AS uttalte i sin merknad at det førebels er vatn til å forsyne sentrumsområdet. Nyare fråsegn poengterer at for store delar av Fjell kommune vil kvaliteten kunne kome under akseptabelt nivå ved tørkeperiodar.*

Avlaup: Ein må vurdere om det kan bli aktuelt med strakstiltak for å betre situasjonen med omsyn til avlaup, og med særleg fokus på anlegget mellom Straume og Åtringen. Rådmannen syner igjen til arbeidet med ny kommunedelplan for vassforsyning og avlaup. Når det gjeld handsaming av overflatevatn, legg denne reguleringsplanen opp til ei god løysing basert på eit ope system.

Renovasjon: Rådmannen er samd med FjellVAR AS om at det må leggjast til rette for ein god infrastruktur for handtering av avfall, og dette er innarbeida i føresegnene. Konkretisering av tekniske løysingar, som til dømes bossug, bør inngå i ein samla VAR-plan for sentrale delar av Litlesotra/Straume sentrum.

Generelt: Alt i alt skal det investerast store beløp i mellom anna teknisk infrastruktur i heile Straume sentrum. Desse investeringane er tenkt delt mellom tiltakshavarar og Fjell kommune gjennom ein fondsmoell, (KS 52/08, KFF 10.02.09). Som ein konsekvens av informasjonen frå FjellVAR AS, har rådmannen teke med eit rekkefølgekrav til tilfredsstillande teknisk infrastruktur.

Hordaland Fylkeskommune, Regionalavdelinga, 12.12.2010

Fylkeskommunen rosar Fjell kommune for å ha lagt ned eit godt stykke arbeid, med ei brei tilnærming i planarbeidet med å utvikle Straume senter til eit regionsenter med større mangfald og meir bymessig preg. Medverknadsprosessen blir trekt fram som sær s positiv.

Regionalt utbyggingsmønster: Fylkeskommunen peiker på at det bør utarbeidast ei handelsanalyse. Tilkomst til kollektivterminalen burde ha vore ein del av planområdet. Fjell kommune blir oppmoda til å starte planarbeid som sikrar gang- og sykkelveggar fram til sentrumsområdet, samt areal for parker & reis.

Stadsutvikling og senterstruktur: Fylkeskommunen har ein del merknader til fasadelengder, byggehøgder og byform. Fylkeskommunen meiner at byggehøgden bør senkast. Dei saknar kreative løysingar for bruk av overvatn.

Bustader: Kommunen blir oppmoda til å legge opp til ei variasjon i storleiken på bustadane. Alle bustadar bør ha ei stille side.

Barnehage: Fylkeskommunen ser gjerne at det vert presisert meir detaljerte krav til kvalitet på uteareal i barnehagen.

Parkering: Fylkeskommunen peiker særskild på at talet på p-plassar til kontorarbeidsplassar er for høgt. Dei syner til Bergen sone 4 (tidlegare ytre by, med lågast kollektivdekning) og at framlegget til plan ligg ein god del høgare. Dei viser til nasjonale miljømål, og meiner at parkeringstilbodet må reduserast.

Energi: Fylkeskommunen saknar eit større fokus på ei berekraftige løysing for bruk av energi.

Kulturminne og kulturmiljø: Det vert synt til den eldre driftsbygningen sør for Bildøyvegen, i området føreslått regulert til park, og at ein ønskjer verneverdien på denne vurdert. Fylkeskommunen har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i planområdet. Vidare vises det til Kulturminnelova med tanke på eventuelle framtidige funn i området.

Rådmannen sin vurdering:

Regionalt utbyggingsmønster: Rådmannen har fått utarbeidd ei handelsanalyse som no ligg ved planen. Tilkomst til kollektivterminalen vil bli vurdert når tilknytninga til

fastlandssambandet skal sikrast. Opprustning av kollektivterminalen vil vere ein naturleg del av dette planarbeidet.

Stadsutvikling og senterstruktur: *Området har, av fleire grunnar, ei relativt høg utnytting. Dette som del av ein overordna strategi for berekraftig utvikling som inneber konsentrasjon av utbygginga til nokre få utvalde senterområdet. Rådmannen har justert ned høgdene på nokre av bygga mot Grønamyrsvegen. Planen legg opp til ein fast byromsstruktur og til variasjon i byggehøgder. Dei nye kvartala er planlagt relativt små, med korte gangliner for god og aktiv bruk av byromma. Aktiv bruk av overvatn i opne laup vil, etter rådmannen sin meining, bli eit spanande innslag i gatebiletet.*

Bustader: *Rådmannen er samd med fylkeskommunen sine kommentarar. Planen inneheld no føresegner som skal sikre eit variert bustadtilbod og mellom 15% - 25% 1- 2-roms bustader. Dette kan vere med på å sikre dei unge og dei eldre sine behov for bustader.*

Barnehage: *Rådmannen vurderar området satt av til barnehage som godt eigna. Arealet er stort nok til å oppføre ein 4 avdelings barnehage, i tråd med gjeldande kommuneplan. Næringsbygga sør for barnehagen er ikkje ein kjelde til støy og forureining, og den planlagde parken ligg som ein tilleggsressurs i nærområdet.*

Parkering: *Rådmannen har tru på at kollektivdekninga kan verte betre, og då særleg i høve områda utanfor sentrum. Dette kan gjerast ved, mellom anna, å betre kollektivtilbod mellom Straume og andre delar av kommunen, og skipe eit betre parkeringstilbod for P&R på Straume.*

Energi: *Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) er bestemmande for energibruk i bygg, og seier mellom anna at alle større bygg skal prosjekteras og utførast med alternativ energiforsyning. Føresegna til planen seier at nye bygg skal tilretteleggast for vassbåren varme, som kan bære ulike energiformar. Byggeforskrifta om energibruk blir stadig revidert og skjerpa, og det er etter rådmannen sin meining viktig å ha fokus på energibruk inn i framtida. Rådmannen har justert føresegna noko så innsendte situasjonsplanar må innehalde eit eige energireknskap for bygga og anlegga i det omsøkte området.*

Kulturminne og kulturmiljø: *Rådmannen meiner at verdien av den eldre driftsbygningen sør for Bildøyvegen bør vurderast på prosjektnivå. Rådmannen er samd i at kulturlandskapet har verdi og planen er justert slik at det er lagt ei omsynssone på landskapet over delar av området merka park.*

Vurdering av private merknadar:

Ungdomens Kommunestyre (UKS), 30.08.2010

UKS hadde innspel til innhaldet i nye Straume som kino, ungdomssenter, kafé, stad for arrangement, videovegg, badeland (basseng med sklier). Dei ønskjer seg lyse og ope interiør, glas og liknande. I tillegg meldte dei eit ønske om å ha noko tilsvarande "den blå stenen" i Straume by.

Rådmannen sin vurdering:

Møte med UKS blei halde i samband med utstillinga på Sartor senter. Dei fleste av innspela til innhaldet i området ligg innafor det som kan verte aktuelt å realisere innafor planen sine føremål og intensjonar, og vil vere ei utfordring for offentlege og private tiltakshavarar.

Johnny Straume m.fl. Straume Bensin - Autosenter AS, to kommentarar, 18.08.10

Merknaden syner til at Hordaland vegkontor har lagt føringar slik at det ikkje vert tillate med meir enn ein utkøyrsløse mot Sartorvegen. Merknadstillar ønskjer at ei ny framtidig avkøyrsløse langs Sartorvegen også skal tene deira eigedom 35/281 (Straume autosenter). Dei syner til at dei har fremja ei skisse til ei slik løysing til Fjell kommune og plankonsulent for områdereguleringsplanen, som ikkje har blitt innarbeid i planframlegget.

Meiner at postlista ikkje er komplett. Det synes til e-postar, og to møtereferat som ikkje finnas på postlista. Syner til at konsekvensar for drifta av bensinstasjonen ikkje er utgreidd i planprogrammet. Ber om at utbygginga av området blir gjennomført best mogeleg for kringliggjande næringsverksemd, Dette omfattar m.a. tilgjenge for kundar. Er kritisk til prosessen rundt planarbeidet, og meiner at medverkinga ikkje har vore god nok.

Rådmannen sin vurdering:

Ved handsaminga av planprogrammet for denne reguleringsplanen gjorde kommunestyret vedtak om ikkje å ta med at med området rundt bensinstasjonen. På det tidspunktet skissa blei lagt fram var parkeringa i området tenkt løyst med fleire lokale parkeringskjellarar og med nedkøyrsløse frå hovudgatene. Planen har no eit heilt anna konsept for parkering med ein underjordisk fjellhall som gjer det mogeleg å sanere alle avkøyrsløse til hovudgatene innan planområdet. Rådmannen vurderar dette som ei langt betre løysing enn p-anlegg under det einskilde bygget.

Møtereferata som det vert synt til vart ikkje godkjent av alle deltakarane, og kunne difor ikkje leggjast på postlista. Nokre e-postar på postlista er unnateken offentlegheit, i tråd med offentlegheitslova §14 og §15, av di dei er førebuaende dokument til planprogrammet. Planen legg til rette for stor vekst i næringsaktivitetane på Straume. Korleis den einskilde aktør vel å posisjonere seg i høve til den komande veksten, er opp til den einskilde næringsdrivande. Tilkomst via naboeigedom er ein sak mellom to private aktørar. Tilkomst til Sartorvegen ligg utanfor dette planområdet. Merknadstillar har vore ein del av næringsgruppa som har stått sentralt i utarbeidinga av planprogrammet for Straume sentrum. I tida etter har merknadstillar vore orientert etter ordinære prosedyrar etter plan og bygningslova. Rådmannen tek til etterretning at merknadstillar likevel ikkje føler at medverknaden har vore god nok.

Rafat Zawar, Lyngnesveien 70 (to merknader), 29.09.10:

Seier seg særns nøgd med tilbodet på Sartor senter. Føreslår at ein etablerar fleire underhaldningstilbod i planområdet i framtida, på line med ting ein ser i internasjonale byar.

Rådmannen sin vurdering:

Tek innspela til orientering.

Kjell Johansen, Bjorøyhamn, 29.09.10

Meiner framlegg til plan ser spenstig ut, og framtidsretta for neste generasjon. Oppmodar til å tenke på ungdomen og deira framtid.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen er samd i at ungdomen er ei viktig målgruppe for planarbeidet, og arbeidar for at deira behov blir satt i fokus også i fortsettinga. Planen har no innarbeida eit krav om at det skal vere mellom 15% og 25% ein - til toroms bustader innanfor planområdet, mellom anna for å kome ungdomen sine bustadbehov i møte.

Øyvind Midttveit, Knarrevik, 29.09.10

Oppmodar kommunen til å prioritere utbetring av Sotrabraua med tilkomstvegar i staden for å lage planar for Straumeområdet. Dette med omsyn til arbeidsplassar på Sotra. Det peikas og på at kollektivtilbodet er for dårleg.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen tek dette til etterretning. Desse problemstillingane vert handsama i andre planar.

Michael Strømme, 30.09.10

Vil gjerne ha by på Straume.

Rådmannen sin vurdering:

Områdereguleringa legg opp til fleire nye og blanda funksjonar på Straume, som vil gje nye tilbod i sentrum.

Tore Larsen, 15.10.10

Det må ikkje byggjast ut noko ved senteret før vegen over Bildøy er utbetra med auka bredde og bru frå senteret til Kolltveittunellen. Grunnen er at kapasiteten på vegen i dag er for liten.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen tek dette til etterretning. Desse problemstillingane må handsamast i andre planar.

Martin E. Lein, Ågotnes, 15.10.10

Ønskjer seg skatepark, ladestasjon for el-bilar og mange trær.

Rådmannen sin vurdering:

Planen har eit kvalitetsprogram som legg opp til rekker av trær langs hovudgatene, og det er satt av areal til park sør i området. Det detaljerte innhaldet i området vil bli handsama i den vidare prosessen.

Michael Lars Adams, Brattholmen, 15.10.10

Festplassen ikkje må sjå ut som ein steinørken, og han ønskjer seg grøntareal og dam eller fontene.

Rådmannen sin vurdering

Rådmannen er samd i at festplassen skal ha best mogleg kvalitetar, og planen legg difor til rette for både grøntareal og bruk av vatn på festplassen for å skape gode miljøkvalitetar for alle.

Søre Straume Sameie v/styreleder Bente Rebnor, Straume, 21.10.10

Meiner området er tett nok utbygd som det er og det mest trafikalt belasta i kommunen. Vegnettet vil kollapse utan nytt samband. Ideelt sett bør det bli byggestopp på Litlesotra og nærliggjande områder fram til vegnettet er tilrekkeleg utbygd. Skulekapasiteten er ikkje god nok, og idretts - og fritidstilboda til born og unge er ikkje gode nok. Er kritisk til blokker med opptil 350 bustader i områdeplanen. Den noverande utbygginga med einbustader og rekkehus bør halde fram. Ønskjer ikkje å bu i ein by eller eit by-liknande område og har valt å bu utanfor byen m.a. fordi barn treng boltringsplassar, ikkje gater.

Området Sartor Senter treng ei kvalitetsheving, men dette treng ikkje å medføre ei fortetta utbygging eller byutvikling. På vegne av bebuarar i Søre Straume Sameige, vert det frårådd at den framlagte områdereguleringsplanen som heilskap vert godkjent, sekundært at kommunen

avventar handsaming av reguleringsplanen fram til ein detaljert reguleringsplan med et heilskapeleg avgjerdsgrunnlag for Litlesotra ligg føre.

Rådmannen sin vurdering:

Bygging av ein tettstad på Straume er tufta på ei rekkje kommunale vedtak. Når ny veg Arefjord - Storskaret er bygd kan den avlaste gatene for tungtrafikk. Senteret er planlagt med innkjørsle i kvar ende for å redusere gjennomgangstrafikken. Skulekapasitet vil verte handsama i andre planar. Det er eit mål i gjeldande kommuneplan å gje innbyggjarane i Fjell eit breiare bustadtilbod, enn dagens einebustad og rekkehus.

Wikborg, Rein & Co, for gnr 35/69, 109, 292, 549, 349, 66 og 302, 26.10.10

Merknaden er sendt inn på vegne av Kjell Lillebø, Bjarte Lillebø, Bjørn M. Myrvang, Asbjørg og Sondre Eiknes, Gunnar Lillebø og Tord Eirik Myrvang, alle med eigedommar i Grønamyrsvegen.

Eigarane er ikkje negative til ei utbygging i området, men har fleire merknadar til gjennomføringa av planen og verknaden av planen for deira eigedomar. På tidlegare skisser er det synt eit grønt- og parkområde ned mot rundkøyringa i sør. Planen var da ikkje problematisk for eigarane. Ei utbygging i høve til områdeplanen med 5-6 etasjar vil medføre at så godt som all utsikt frå eigedomane fjernas og at soltilhøva blir vesentlig forverra. Fleire av eigedomane vil miste all utsikt i ein sektor frå sørvest til nordvest. Eigarane ønskjer at den nye bygningsmassen skal ha ei maksimal høgde mot rundkøyring i sør på 2-3 etasjar, med gradvis auke innover mot sentrum. Intensjonen i planen om at Grønamyrsvegen skal vere ei attraktiv bygate er velkommen. Planen svarer ikkje til denne visjonen og Grønamyrsvegen står no fram som ei bakgate. I dag er det betydelige problem med avløp/kloakk i Grønamyrsvegen. Dei ønskjer også å presisere at det bør innarbeidast eit rekkjefølgjekrav i områdeplanen kor utbygging av veg med fortau må utførast før ein set i gang utbygging av eigedomane i planområdet. Det er meir fornuftig med ein større underjordisk parkeringshall i den nordlege delen av planområdet kor det vil komme mest trafikk, og ikkje i sør slik det er planlagt nå. Alternativt kan ein legge innkøyring til parkering i sør frå området mellom Sartorparken og rundkjøring i sørvest ved Bildøyvegen.

Rådmannen sin vurdering:

Det ein skal ta stilling til er den planen som har lagt ute til offentleg høyring. Rådmannen har stor forståing for protestane frå nett desse grunneigarane. Rådmannen har difor valt å senke byggehøgdena noko mot delar av Grønamyrsvegen slik at maks gesims vert 4 etasjar, med unnatak av eit slankt bygg på inntil seks etasjar ved Grønplassen. Snitt syner konsekvensane for dagens bustader.

Planen held fast på at Grønamyrsvegen skal vere ei attraktiv bygate. Det er ikkje planlagt at bygga skal ha "baksider", dei vendar seg mot nye fortau og byrom med inngangar og vindauge. Det har ikkje vore råd å flytte vareleveringa, men rådmannen vurderar den planlagde plasseringa av vareleveringa som ei klar forbetring frå i dag. Med opparbeiding av fortau og tilplanting med tre, samt etablering av ein sentral Grønplass vil Grønamyrsvegen, etter rådmannens meining, verte ein attraktiv stad å bruke og opphalde seg, og klårt betre for dei aktuelle eigedommane, enn situasjonen i dag.

Rådmannen er kjend med at avlaupsnett i Grønamyrsvegen er av eldre dato og har ført til problem for bebuarar i området, og er klar på at det er naturleg å sjå på dette i samband med ombygging av vegen. Planen har no innarbeida eit rekkjefølgjekrav som sikrar tilfredsstillande vassforsyning og avlaup i samsvar med kommunedelplan for vassforsyning av avlaup. Rådmannen gjer også merksam på at planen har eit rekkjefølgjekrav som fastset

at Grønamyrsvegen må vere opparbeida eller sikra opparbeid før ein kan gje bruksløyve til bygga i området.

Rådmannen er i samd i at tilkomst frå nord er særst viktig, og synar til prinsippkisse for trafikk-løysing i planskildringa som har nedkøyrsløse til parkeringsanlegg både i nord og i sør. På grunn av arbeidet med nytt fastlandssamband må denne tilkomsten regulerast i ein eigen plan. Løysinga med to tilkomststar er, etter rådmannen sin meining, eit viktig grep for å sikre god trafikkavvikling på lang sikt, samt skåne sentrumsgatene for den største trafikken. Rådmannen understrekar at med avlastningsvegen over Storskaret er tilkomst frå sør ei fullgod løysing for dei første byggetrinna i planområdet. Alternativet merkna stiller føreslår som særleg tilkomst er diverre ikkje aktuelt då ein ikkje ønskjer avkøyrsløse frå Sartorvegen, og at området omtalt nyleg er regulert og no under utbygging.

Marit T Dahl, Straume, 27.10.10

Ønskjer fortau langs Bildøyvegen til gamle Straumssund -brua, helst vidare over Bildøy. Vidare etterlyser merkna fleire gang- og sykkelstiar, gjerne der det ikkje er trafikk. Merkna ønskjer seg eit bilfritt uteområde ved senteret, samt kafé, restaurant og pub.

Rådmannen sin vurdering:

Eit ev. fortau til Bildøy vil liggje utanfor planområdet, og kan soleis ikkje løysast i denne planen. Når det gjeld gang- og sykkelstiar rundt Straume ligg dette inne i Kommunedelplanen for Straume, i form av Straumemila. Rådmannen synar til at det er planlagt to større bilfrie plassar ved senteret som ein viktig del av byromsstrategien, og at planen gjer det mogleg å etablere serveringstilbod i området i og rundt det eksisterande senteret.

Siren O. Clausen, Straume, 27.10.10

Er negativ til planen, grunna at Sartor senter blir alt for stort. Hun verdsett dei kvalitetane bygdelivet gjev, og meiner at dersom bygda blir by, forsvinn alle desse kvalitetane. Ho seier seg direkte råka av utbygginga då ho bur inn mot planområdet, og at kommunen bør ha tillit til sine innbyggjarar som har valt bygd.

Rådmannen sin vurdering:

Områdereguleringa byggar på overordna planar vedteken av kommunestyret. Kommuneplanen sin arealdel synar ein klar to- delt strategi der ein legg til rette for vekst i bygdene, og samstundes urbanisering av Ågotnes og Straume. Innafor Straume-området ligg det ein eigen kommunedelplan, som nyanserar og bestemmar arealbruken i området. Kommunedelplanen for Straume, med påfølgande planprogram for Straume sentrum, og i neste ledd denne områdereguleringa, legg til rette for ei større utbygging i dei mest sentrale områda rundt og i det eksisterande senteret. Samstundes sikrar kommunedelplanen dei eksisterande bustadområda på Straume som adressa til merkna er omfatta av. Urbaniseringa i Fjell gjeld eit avgrensa område. Ut over det er det store areal for eit levande bygdeliv.

Nils Petter Lillebø, Straume, 27.10.10

Ønskjer skikkelig restaurant m/pub, og betre tilrettelegging for gåande i området. Ikkje erstatt for mange einebustader med blokker, og oppgradere leikeplassar i området. Unngå tronge korridorar inne på Sartor, overgangsfelt til Høgestølen.

Rådmannen sin vurdering:

Eit hovudgrep i planen er å legge til rette for betre tilbod for gåande, og planen gjer det mogleg å etablere servicetilbod som servering. Rådmannen synar vidare til at områdereguleringa ikkje føreset riving av einebustadar, men fjerning av mellom anna

parkeringsareal på terreng. Detaljert utforming av senteret er ikkje omfatta av denne planen, heller ikkje oppmerking av fotgjengarfelt. Slikt kjem seinare.

Einar Torsvik, Ågotnes, 27.10.10

Bruk tida til å løyse trafikksituasjonen i dag og i framtida, før det blir brukt tid på å lage by. Politikarane skal vere for oss som bur i kommunen, og ikkje for dei som kjem i framtida.

Rådmannen sin vurdering:

Fjell kommune arbeidar med å få på plass ein betre trafikksituasjon i andre planarbeid. Det er etter rådmannen sin vurdering særst viktig å få på plass nye bustader i sentrum av Straume, både for dei som bur i kommunen i dag, og dei som vil kome i framtida.

Kristine Bertelsen, Bjørøyhamn, 27.10.10

Ønskjer at Straume skal bli verdas største by.

Rådmannen sin vurdering:

Planane legg ikkje opp til at Straume skal bli ein veldig stor by, men at Straume skal finne si naturlege rolle som regionsenter i vest. Bergen vil også i framtida vere storbyen i fylket.

Nina E. J. Kårtveit, Ågotnes, 27.10.10

Trur ikkje på prosjektet. Peiker på situasjonen rundt skulekapasitet og eldreomsorg, og korleis kommunen skal leggje til rette for disse tenesta.

Rådmannen sin vurdering:

Planen legg opp til eit mangfald i bustader, og eit attraktivt bumiljø for folk i alle aldrar. Mange eldre vil bu i mindre og lettstelte husvære. Konsentrasjon av slike bustader i Straume vil gje lettare tilgong til servicetilbod. Når det gjeld skulekapasiteten syner rådmannen til tidlegare vurderingar i saksframstillinga.

Tremorkirken v Willy Landro, 27.10.10

Tremorkirken har leigd lokalar knytt til Sartor Senter sidan 2007, og dei ønskjer å fortsette verksemda innafør planområdet. Dei ber difor at det vert avsett lokalar sentralt på Straume som kan nyttas til forsamling. Dei ønskjar å vere med i det vidare planarbeidet.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen syner til at det er satt av areal i sentrum som kan nyttas til mellom anna forsamling. Vidare meiner rådmannen det er bra at Tremorkirka er engasjert i sentrum, og oppmodar dei til å halde kontakt med kommune og utbyggjarar i det følgjande.

Bjørn M. Myrvang, 28.10.11

Meiner at ein større del av trafikken skulle ha kome inn mot senteret frå nord. Problem med avlaupsleidning i Grønmyrsvegen må rettast. Ønskjer at bebuarane i Grønmyrsvegen blir meir involvert i det vidare arbeidet, for å minimalisere lokale miljøproblem knytt til utbygging i planområdet. Går sterkt i mot bustadblokker på 5-6 etasjar tett inn mot bustadområdet. Meiner det snarast må gjerast tiltak knytt til fortau, gateløys, overgangsfelt og fartsreduering i Grønmyrsvegen.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen er samd i at det er ønskeleg å få meir trafikk inn frå nord, og synar til prinsippskisse for trafikkløysing i planskildringa som har nedkøyrsløysing til parkeringsanlegg både i nord og i sør. På grunn av arbeidet med nytt fastlandssamband må denne tilkomsten reguleras i ein eigen plan. Løysinga med to tilkomststar er etter rådmannens mening eit viktig

grep for å sikre god trafikkavvikling på lang sikt, samt skåne sentrumsgatene for den største trafikken.

Avlaupsnettet i Grønomyrsvegen er av eldre dato, og bør vurderas utbetra. Reparasjon av avlaupsledning blei utført av FjellVAR i år, og dette avhjelper problema på kort sikt.

Rådmannen syner til at planen føresett opparbeiding av tilfredsstillande vassforsyning og avlaup i samsvar med kommunedelplan for vassforsyning og avlaup 2011-2022. Rådmannen synar til at gesimsen mot Grønomyrsvegen er senka til 4 etasjar. Dette er gjort for å kome i møte merknadane til naboane i Grønomyrsvegen. Planen inneheld ei rekkje tiltak for å betre tryggleiken og kvalitetsopplevinga for mjuke trafikantar på Straume, også i Grønomyrsvegen. Det vert mellom anna regulert inn fortau i minst tre meters breidde på begge sider av Grønomyrsvegen. Opparbeiding av dette skal vere sikra før utbygging av området, gjennom føresegna i planen.

Wikborg Rein & co, på vegne av grunneigarar sør for Bildøyvegen, gnr. 35/343 og 228 samt 35/562, 29.10.10

Merknaden er sendt inn på vegne av Kjell Lillebø, Erling Lillebø, Svein Lillebø og Arnfinn Midttveit, alle med eigedommar i planområdet sør for Bildøyvegen. Grunneigarane motsette seg regulering av sine eigedomar. Dei nemnte grunneigarane seier at dei har vore med å dekke utgiftene til det private reguleringsarbeidet, og at dei ikkje har blitt informert om at deira areal er planlagt regulert til tilkomst til parkering i fjellhall. Dei syner til at tingingar med utbyggjar ikkje har ført fram. Grunneigarane krev at deira eigedommar ikkje blir røyrd av tilkomsten til parkeringsanlegget, og at denne blir opparbeida aust for planområdet. Dette for å oppnå ein meir samanhengande utbygging av området. I tillegg meiner dei at planen må gi høve til å bygge ut eigedommane føreslått regulert med næring/kontor/tenesteyting med bustad/sentrumsføremål, og med ei utnyttingsgrad lik bygga grensande opp mot Grønomyrsvegen.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen har ikkje ansvar i høve private partar sine kostnader og kostnadsdeling, ei heller tingingar av privatrettsleg karakter. Rådmannen har ansvaret for å legge fram eit fagleg godt nok grunnlagsdokument for høyring, der avkjørsle i sør til eit felles store p-anlegg, er eit av fleire tiltak. Etter at planen er vedteken, vil den vere eit godt dokument for ev. vidare tingingar. På bakgrunn av innspel som har kome i høyringsprosessen ser rådmannen det ikkje som teneleg å auke byggehøgda i dette området. Arealet satt av til N/K/T ligg eksponert til mot søre Straume, og planprogrammet for Straume sentrum slår fast i vedtakspunkt 10 b) at hovudvolumet i bygningsmassen skal liggja i området S-a-I.

Liv Strømme, Straume, 30.10.10

Peiker på at det har vore ein brei høyringsprosess der mange fikk seie sitt om planen og at mange nok har vore positive, men at om ein berre hadde spurt dei som bur i området i dag, ville det bli eit meir negativt svar. Ho er kritisk til haldningar som at Straume er folketomt og klar for utbygging. Føler at merknadane og utsegna frå bebuarar på Straume ikkje blir teke til følge, og at dette er ei utbyggjardriven utvikling som blir tredd nedover hovudet på lokalbefolkninga.

Meiner at områdereguleringa legg opp til altfor rask vekst, og at dei opphavlege kvalitetane på Straume er under press. Meiner at ein park med tilgrensande blokker ikkje kan konkurrere med det vidstrakte kystlandskapet på Sotra.

Peiker på at eit rettferdig samfunn er eit som tar meir omsyn til synspunkta til dei som bur i eit område i dag enn dei som eingong skal flytta inn.

Rådmannen sin vurdering:

Fjell kommune la opp til ein brei høyringsprosess, då ein plan som denne er viktig for mange. Rådmannen registrerer at mange av dei private merknadane til planen kjem frå innbyggjarar i Fjell kommune, og dei fleste er busett på Litlesotra. Det er rett at planane er utbyggjardreven i den forstand at Fjell kommune er så heldig å ha næringsdrivande som er viljuge til å investere i utviklinga av Straume i samsvar med vedtekne planar. Samstundes er det viktig å understreke at desse planane er forankra i kommunestyrevedtak og grundige administrative og politiske prosessar og vedtak over fleire år.

Når det gjeld det nemnte tilhøve mellom parken og kystlandskapet, kan rådmannen syne til kommuneplanens arealdel. Parken i områdereguleringa er meint å ha ei bestemt tyding og kvalitet retta inn mot fortettinga av Straume, og samstundes skal folk også i framtida bygge og bu i det vakre kystlandskapet i vest. Rådmannen meiner at kommunedelplanen for Straume tek vare på dei eksisterande bustadområda.

Mette Foldnes, Straume, 01.11.10

Er skeptisk til at det byggjast høgt i området, og tett inn på små gamle hus, då dette kan føre til støy og innsyn. Seier at vi må ta vare på det vi har, det som er kulturen vår. Peiker og på at ein treng vegsikring.

Rådmannen sin vurdering:

Denne planen gjeld området som i all hovudsak omfattar dagens Sartor senter med begge hovudvegane, samt Bildøyvegen og eit mindre område sør for denne. Det er berre i liten grad at nye bustadhus kjem nært innpå eksisterande bustadhus, og det bur i dag ikkje nokon innafør sjølve planområdet. Høgder er eit tema for mange innspel, og planen har blitt endra noko som ei følgje av dette.

Gunn Dyrøy, Straume, 02.11.10

Høgghus kan bli eit problem, og skygge over bustader som allereie er etablert. Føreslår at bygga er lågast ut mot tilgrensande bustadområdar, og aukar inn mot sentrum. Ønskjer seg også gang- og sykkelveg i heile området, med veglys og sikre overgangar og gangfelt.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen syner til at gesims mot Grønmyrsvegen er senka. Rådmannen synar vidare til at planen legg opp til eit mykje betre tilbod til gåande og syklande i heile området, enn i dag.

Dagfinn Blehr, 08.11.10

Planen inneheld for stor fortetting med for lite grøntområde. Det er ikkje naudsynt å byggje 12-13 etasjar, 5-6 er nok. Det manglar bensinstasjon og bilservice. Trafikk- og parkeringshøve er i dag særst dårlege. Det må avlastingsvegar til, så Arefjord og Brattholmen blir skåna for gjennomgangstrafikk.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen er einig i at omsynet til grøntareal og gode uteplassar er viktig, og syner til at planen sikrar eit betre tilbod til brukarar av sentrumsområdet, med tilplanta fortau i tre gater, to offentlege plassar, ny miljøgate, ein allmenning som delar senteret i to og ein park på rundt 7 mål. Balansen mellom utnytting og krav til uteareal har vore eit hovudtema i planlegginga, og rådmannen er nøgd med intensjonane og innhaldet i planen.

Planen legg ikkje opp til bygg over 5-6 etasjar. Det eine unnataket er at planen opnar for bygging av høgghus ved festplassen, men dette er under føresetnad av at ein arkitektkonkurranse for eit større område er utført.

Avlastingsvegen over frå Arefjord over Storskaret er ferdig regulert og skal byggjast.

Harald T. Landro, Straume, 08.11.10

Synes ikkje bygga skal ha skarpe vinklar, bruk tremateriale og tørrmurar. Ønskjer å oppretthalde dagsenteret. Peiker på at det bør vere eksossug i parkeringsgarasjar, og et det hadde vore fint med ein bowlinghall.

Rådmannen sin vurdering:

Utforminga av bygg og innhald i desse høyrer til ein seinare fase. Rådmannen tar med seg desse ideane til seinare fasar i gjennomføringa.

Sissel Blehr, 08.11.10

Det er for tett, og for lite luft. Det store fleirtalet er i mot planane om ein by.

Rådmannen sin vurdering:

Tilhøve som tettleik og utnytting er grundig diskutert i planen. Eit viktig grep i planen er å "rydde" i dagens situasjon, og skape eit godt og samanhengande tilbod til bilfritt opphald ute, og samstundes lage rom for nye bygg med nye funksjonar.

Johnny A. Straume, Straume, 08.11.10

Synes ikkje Sartor senter skal bli by. Er skeptisk til om det har blitt teke omsyn til dei andre næringsdrivande i området, og om det har blitt vurdert kva fordelar og ulempar planen medfører for kundar og bebuarar. Meiner at det er eit betre tema å få orden på vegane, og etterlyser eit nytt samband.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen syner til tidlegare vurdering av konsekvensar for næringslivet. Planen gjev eit breiare tilbod til dei fleste, noko som vil gje eit større kundegrnlag for dei som driv med næring. I tillegg vil opprustinga av vegar og plassar, oppretting av nye tilbod til gåande og syklande, samt den estetiske oppgraderinga av Straume auke attraktiviteten i området. Når det gjeld trafikksituasjonen, syner rådmannen til tidlegare vurderingar, og er samd i at sambandet bør kome på plass så snart som mogleg.

Gunnar Lillebø, Straume, 11.11.10

Syner i hovudsak til merknaden ført i penna av Wikborg Rein, vedlagt og vurdert over. Merknaden utdjuar nokre av hans kommentarar frå folkemøtet 25.10.2010, som går på planens utforming sør i Grønamyrsvegen. Byggehøgden i det aktuelle området førar til tap av utsikt frå og sol til eigedommen hans, og desse ønskes senka. Er kritisk til handtering av framtidig støy mot eigen eigedom. Ønskjer fortau i full breidde i heile området, for at Grønamyrsvegen ikkje skal sjåas på som ei bakgate. Har vore i dialog med kommunen om dette ved fleire høve.

Rådmannen sin vurdering:

Gesims mot Grønamyrsvegen er no senka. Planen slår fast at støy skal handteras i dei einskilde situasjonsplanane, noko som også vil omfatte støy mot dei aktuelle eigedommane. Fortauet er no teikna ut i full breidde i heile området, med ei minste bredde på 3 meter. Opparbeiding av dette ligg inne som eit rekkefølgekrav til opparbeiding av bygg i området, og er soleis sikra gjennom denne planen.

Revisjonar av planen etter høyringa:

	Nye føresegn
§1.1	Straume skal vere eit regionalt servicesenter for Fjell, Sund, Øygarden og Bergen Vest, med eit mangfald av funksjonar og bustader, samt aktivitetar for fastbuande og tilreisande. Samla

	arealbruk over terreng i fullt utbygd planområde skal vere: Forretning 45 – 50 %, kontor, offentlig og privat tenesteyting, hotell og bevertning 25 – 35 %, bustad 10 – 20 %, terminal/parkering/varelevering 10 - 15 %. Mellom 15 % og 25 % av bustadeiningane i området skal vere 1-roms eller 2-roms. Tal på parkeringsplassar over og under terreng skal ikkje overstige 2750.
3	Omsynssoner - Sikringssone – Frisiktsone ved vei (kode 140) - Omsynssone – omsyn til landskap (kode 550)
§4.2	Det skal sendast inn samla situasjonsplan for S1b, S1c og S1d inkl. S/G1 og G1
§4.9	Ikkje utbygd restareal innan kvart einskild område for situasjonsplan skal sikras mot ulykker og gjevas ei god utforming dersom vidare utbygging ikkje vil skje innan rimeleg tid. Generelle krav til kvalitet og storleik på uteopphaldsareal og leikeområde, tiltak mot støy, samt tilrekkeleg parkeringsdekning skal vere oppfylt.
§4.10	Den einskilde situasjonsplanen skal syne inngangar og utgangar frå parkeringsanlegget, med vekt på god tilgjenge til og frå alle delområda.
§4.11	Det skal leggas fram ein VA - rammeplan for kvart område for situasjonsplan som også synar korleis henting og lagring av avfall skal løysast.
§4.12	Energireiknskap skal leverast for kvart einskild bygg i situasjonsplanane, og vurderast opp mot gjeldande forskrift eller krav satt i lokal forskrift.
6	Illustrasjonsplan Illustrasjonsplan dagsett 27. mai 2011 skal vera retningsgjevande for planområdet som heilskap, men og utforming av dei einskilde situasjonsplanane og kvart enkelt delområde. Retningslinjer for byform, dagsett 27.mai.2011 med tilhøyrande snitt inngår i illustrasjonsplanen og skal soleis vere retningsgjevande for utbygging.
§7.10	Det skal ikkje gjevast byggeløyve innanfor planområdet før parkeringsanlegg i fjellhall – med tilkomst frå Bildøyvegen - er dokumentert opparbeid.
§7.11	Det skal ikkje gjevast byggeløyve innanfor planområdet før tilfredsstillande anlegg / infrastruktur knytt til vassforsyning og avlaup er utbygd.
§7.12	Områda S1b, S1c, S1d samt minimum 8000 m ² bustadareal, skal vere første stega i utbygginga
§14.5	Parkeringskrav: P-plassar for forretning og bevertning skal vere opparbeidd med 1 plass pr 50 m ² BRA
§14.6	P-plassar for kontor skal vere opparbeidd med 1 plass pr. 100 m ² BRA
§14.8	P-plassar for tenesteyting skal vere opparbeidd med 1 plass pr. 60 m ²
§14.11	P-plassar for bustader skal vera opparbeidd i høve til talet på husvære med 1 plass pr. bustad.
§17.7.1	Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere minimum 15 m ² pr. husvære. Krav til uteopphaldsareal i bustadområde går føre tillaten utnytting dersom det er motstrid mellom desse to.
§19.6	På B/S3 skal hovuddelen av fasaden på 1. plan mot Grønmyrsvegen plasserast inntil føremålgrensa mot fortau ved Grønmyrsvegen.
§19.7	På B/S2 skal hovuddelen av fasaden på 1. plan mot Grønmyrsvegen og Bildøyvegen plasserast inntil føremålgrensa mot fortau ved Grønmyrsvegen og Bildøyvegen.
§19.8	På B/S1 skal hovuddelen av fasaden på 1. plan mot Bildøyvegen plasserast inntil føremålgrensa mot fortau ved Bildøyvegen.
§20.2	Maksimalt bruksareal BRA er 4650 m ² .
§20.3	Maksimal gesimshøgde er kote + 66 moh.
§20.5	Det skal etableras ein tilkomst frå Bildøyvegen til området for utrykningskøyrety og nyttetransport
22	S2, S3 og S4
§22.1	Maksimal tillaten gesimshøgde i delområda er kote +67 moh.
§22.2	Maksimalt bruksareal for S2 inkludert S/G2 er 5000 m ² .
§22.3	Maksimalt bruksareal for S3 er 3600 m ² .
§22.4	Maksimalt bruksareal for S4 er 3000 m ² .
§22.5	Området skal nyttast til forretning, offentlig og privat tenesteyting, kontor, hotell,

	allmennyttige føremål (kultur, undervisning, forsamling), bustadar og/eller bevertning.
§22.6	Første høgda skal nyttast til forretning, offentleg og privat tenesteyting, hotell, bevertning, allmennyttige føremål (kultur, undervisning, forsamling)og/eller tilkomstareal for bustader.
§22.7	Resten av arealet kan og nyttast til kontor og bustader.
§22.8	Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, Festplassen, Sartorvegen, G2, G3, G4. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.
§22.9	I søknad om byggeløyve innanfor området skal det dokumenterast kva verknad bygga får på vindtilhøva på S2, S3, S4, S/G2, G2, G4 og på Festplassen. Festplassen skal ha gode opphaldskvalitetar.
§22.10	Bygga skal utformast slik at arealet på Festplassen har sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.
§22.11	Under vilkår at det kan dokumenterast ved søknad om byggeløyve at ein arkitektkonkurranse har funne stad med mål å fastsette utforming av bygg og utomhusareal i området med særleg estetiske kvalitetar, kan ein fastsetje ei anna utnytting av området. Konkurransområdet skal omfatte området som er gjenstand for situasjonsplan, jmf. §4
§22.12	Programmering av, samt opplegg og omfang av ein slik konkurranse bør fastsetjast i utbyggingsavtale mellom tiltakshavar/grunneigar og Fjell kommune
§22.13	Om vilkåra i føresegna §22.11 er oppfylt, er tillete bruksareal for S2, S3 og S4 inkl. S/G2 mellom 10000 m ² og 14000 m ² . Byggehøgder i byggeområda skal vere mellom + 62,5 moh. og + 91,5 moh.
§22.14	Vurderingane som ligg i konsekvensutgreiingas avsnitt "Byform" og "Byrom" skal vere rettleiande for opparbeiding av området.
§26.7	2/3 av bygg som vender ut mot Bildøyvegen skal ha ein maksimal gesimshøgde på kote + 61,5 moh. , og utformast i samsvar med retningslinene for byform, datert 27.mai 2011
§27.2	Maksimalt bruksareal for B/S2 er 13150 m ² .
§27.7	Maksimal gesimshøgde langs fasadeliv mot Grønmyrsvegen er kote + 66 moh. Maksimal gesimshøgde inntrekk toppetasje er kote + 69,5 moh. Toppetasje skal trekkast inn 3 m frå fasadeliv.
§27.8	2/3 av bygg som vender ut mot Bildøyvegen skal ha ein maksimal gesimshøgde på kote + 66 moh. , og utformast i samsvar med retningslinene for byform, datert 27.mai 2011. Maksimal gesimshøgde inntrekk toppetasje er kote + 69,5 moh. Toppetasje skal trekkast inn 3 m frå fasadeliv.
§28.3	Maksimal gesimshøgde langs fasadeliv mot Grønmyrsvegen er kote + 63 moh. Maksimal gesimshøgde for inntrekk toppetasje er kote + 66,5 moh. Toppetasje skal trekkast inn 3 m frå fasadeliv.
34	Fortau Fortau skal ha minimum 3 meter hinderfri breidde, med unntak av område i Grønmyrsvegen nærare angitt i plankartet. Fortau1 skal kunne nyttast til køyring til eigedomane gnr 35 bnr. 69 og 549.
§44.3	Det skal plasseras eit fordrøyingsbasseng - anlegg for handtering av overvatn innafor parken.
§45.2	Omsynssone – omsyn til landskap (pbl § 12-6) Omsyn til landskap Ved opparbeiding, tilrettelegging og bruk av området sett av til park skal ein ta omsyn til opphavelig terrengform og vegetasjon innan omsynssona.
	Føresegn frå høyringsframlegget som går ut/vert endra
§1.1	<i>Straume skal vere eit regionalt servicesenter for Fjell, Sund, Øygarden og Bergen Vest, med eit mangfald av funksjonar og bustader, samt aktivitetar for fastbuande og tilreisande. Samla arealbruk over terreng i fullt utbygd planområde skal vere: Forretning 45 – 50 %, kontor, offentleg og privat tenesteyting, hotell og bevertning 25 – 35 %, bustad 10 – 20 %, terminal/parkering/varelevering 10 - 15 %. Tal på parkeringsplassar over og under terreng skal ikkje overstige 3150.</i>
3	Omsynssoner - 3.1 Sikringssone – Frisiktsone ved vei

§4.2	<i>Det skal sendast inn samla situasjonsplan for S1c og S1d inkl. S/G1 og G1</i>
§4.9	<i>Ikkje utbygd restareal innan kvart einskild område for situasjonsplan skal sikras mot ulykker og gjevas ei god utforming dersom vidare utbygging ikkje vil skje innan rimeleg tid. Generelle krav til kvalitet og storleik på uteopphaldsareal og leikeområde, samt tilrekkeleg parkeringsdekning skal vere oppfylt.</i>
6	Illustrasjonsplan <i>Illustrasjonsplan dagsett 11. juni 2010 skal vera retningsgjevande for planområdet som heilskap, men og utforming av dei einskilde situasjonsplanane og kvart enkelt delområde.</i>
§14.5	<i>Parkeringskrav: P-plassar for forretning og bevertning skal vere opparbeidd med minimum 1 plass pr. 45 m² BRA og maksimum 1 plass pr. 35 m² BRA.</i>
§14.6	<i>P-plassar for kontor skal vere opparbeidd med minimum 1 plass pr. 75 m² BRA og maksimum 1 plass pr. 50 m² BRA.</i>
§14.8	<i>P-plassar for tenesteyting skal vere opparbeidd med minimum 1 plass pr. 60 m² BRA og maksimum 1 plass pr. 50 m² BRA.</i>
§14.9	<i>P-plassar for bustader skal vera opparbeidd i høve til talet på husvære med minimum 1 og maksimum 1,1 plass pr. bustad.</i>
§17.7.7	<i>Krav til uteopphaldsareal i bustadområde går føre tillaten utnytting dersom det er motstrid mellom desse to.</i>
§19.6	<i>På B/S2 og B/S3 skal hovuddelen av fasaden på 1. plan mot Grønamyrsvegen plasserast inntil føremålgrensa mot fortau ved Grønamyrsvegen.</i>
§20.2	<i>Maksimalt bruksareal BRA er 5000 m².</i>
§20.3	<i>Maksimal gesimshøgde er kote + 69,5 moh.</i>
22	S2, S3 og S4
§22.1	<i>I samband med søknad om byggjeløyve for bygg i S2, S3 og S4 inkl. S/G2 skal det dokumenteras at ein arkitektkonkurranse har funnet stad med mål å fastsette utforming av bygg og utomhusareal i området, med særskilde estetiske kvalitetar. Konkurransområdet skal omfatte området som er gjenstand for situasjonsplan, jmf. §4</i>
§22.2	<i>Programmering av, samt opplegg og omfang av ein slik konkurranse skal fastsetjast i utbyggingsavtale mellom tiltakshavar/grunneigar og Fjell kommune.</i>
§22.3	<i>Tillatt bruksareal for S2, S3 og S4 inkl. S/G2 er mellom 10000 m² og 14000 m².</i>
§22.4	<i>Byggehøgder i byggeområda skal vere mellom + 62,5 moh. og + 91,5 moh.</i>
§22.5	<i>I søknad om byggeløyve innanfor området, med byggehøgde over + 67 moh. skal det dokumenterast kva verknad bygget får på vindtilhøva på S2, S3, S4, S/G2, G2, G4 og på Festplassen. Festplassen skal ha gode opphaldskvalitetar.</i>
§22.6	<i>Bygga skal utformast slik at arealet på Festplassen har sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.</i>
§22.7	<i>Vurderingane som ligg i konsekvensutgreiingas avsnitt "Byform" og "Byrom" skal vere rettleiande for opparbeiding av området.</i>
§22.8	<i>Området skal nyttast til forretning, offentleg og privat tenesteyting, kontor, hotell, allmennyttige føremål (kultur, undervisning, forsamling), bustadar og/eller bevertning.</i>
§22.9	<i>Første høgda skal nyttast til forretning, offentleg og privat tenesteyting, hotell, bevertning, allmennyttige føremål (kultur, undervisning, forsamling) og/eller tilkomstareal for bustader.</i>
§22.10	<i>Resten av arealet kan og nyttast til kontor og bustader.</i>
§22.11	<i>Det skal ligge publikumsretta aktivitetar i plan som vender ut mot det offentlege rommet, Festplassen, Sartorvegen, G2, G3, G4. Både inngangar og vindauge skal vende seg mot dei offentlege romma.</i>
§27.2	<i>Maksimalt bruksareal for B/S2 er 14750 m².</i>
§27.7	<i>Maksimal gesimshøgde er kote + 69,5 moh.</i>
§27.8	<i>I søre del av B/S2 mot krysset Bildøyvegen og Grønamyrsvegen kan bygg med inntil 750 m² grunnflate BRA byggast med maksimal gesimshøgde kote + 73 moh.</i>
§28.3	<i>Maksimal gesimshøgde er kote + 66,5 moh</i>
34	Fortau <i>Fortau skal ha minimum 3 meter hinderfri breidde</i>

§44.3	<i>Det er tillete å plassere fordrøyingsbasseng - anlegg for handtering av overvatn innafor parken.</i>
	Endringar i plankart:
	Parken har fått skravur Omsyn til landskap
	Parkeringslomma i Bildøyvegen er teken ut
	Byggegrense i N/K/T er teikna inn 15 meter frå senterline veg.
	Området BL har fått ny tilkomst frå Bildøyvegen.
	Arealbruken i G/S langs hovudgatene er endra til fortau, med minst 3 meter bredde.
	Strekninga som er naudsynt for køyring til og frå eigedommane over fortau1 er regulert til køyrbar gangveg.
	Avkøyrslar til eigedommane aust for Grønamyrsvegen synas med pilsymbol på kartet.
	Det smalaste fortauet på austsida av Grønamyrsvegen er utvida slik at det no har ein bredde på litt over 2 m.

Rådmannen si samla vurdering av framlegg til plan

Dette er den største og mest kompliserte reguleringsplanen som nokon gang er fremja i Fjell kommune. Planen vert fremja som ei områderegulering etter ny planlov. Sartor Holding har hatt den daglege prosjektleiinga. Kommunen har på sin side lagt ned eit stort arbeide gjennom deltaking frå eigne planleggjarar og har engasjert eigne konsulentar. Det teamet som har vore i arbeid har hatt ei tilstrekkeleg breidde for ein so kompleks plan. Samarbeidet mellom Sartor Holding og Fjell kommune har vore godt og produktivt.

Sjølve planprosessen har involvert mange aktørar frå mange fagmiljø i inn- og utland, ekspertar på trafikk, geologi, gode byrom, gode bustadar, handel med vidare. Prosessen har og involvert moglege framtidige brukarar ved mellom anna ungdommen sitt kommunestyre.

Denne planen er og eit resultat av eit stort politisk og administrativt arbeid over lang tid frå kommunedelplanen for Straume til Planprogram for Straume sentrum. Det at det var relativt få innspel til planprogrammet for denne reguleringsplanen, kunne tolkast som eit teikn på at det var gjort eit grundig forarbeid som var godt forankra hos mange partar og interessentar.

Rådmannen er særst nøgd med resultatet av den offentlege høyringa. Det materialet som vart lagt ut for høyring, informasjonsmateriale, utstilling og eit godt vitja folkemøte, har synt seg å vere eit godt grunnlag for endringar og endelege vedtak.

Den vanskelegaste saka under høyring har vore motsegna frå fylkesmannen. To av tre punkt, krav om handelsanalyse og støyskjerming bustader, er avklart. Det tredje punktet handlar om dimensjonering av parkeringsanlegget. Som følgje av høyringa har Fjell kommune redusert tall parkeringsplassar frå 3150 til 2750. Av dei 2750 er 595 plassar i den nordlige delen av senteret, medan 2155 skal vere i ein fjellhall med inngang frå sør. Rådmannen har og sagt at eit første byggesteg i fjellhallen bør gje rom til 1500 nye plassar. Dette er tilstrekkeleg til dei første byggestega og til å ta bort all overflateparkering. Rådmannen har lagt fram for fylkesmannen dei parkeringsnormane som ligg til grunn for framlegg til plan. Fylkesmannen har ikkje kome med eit konkret motframlegg. Rådmannen vel likevel å fremje planen slik han no er vel vitande om at kommunestyret då ikkje kan eigengodkjenne planen. Den vidare handsaminga vil då vere meklings og eventuell anke til departementet.

Det første byggjesteget, med 1500 parkeringsplassar i fjell, er, saman med dagens plassar i nord, stort nok til å byggje det nye Straume sentrum i mange år framover. Rådmannen meiner vidare at bygging av p-anlegget, samstundes med bygging av det nye senterområdet, er ein avgjerande føresetnad for bygging i det heile. Rådmannen har difor presisert dette i føresegnene og løfta det opp som eit eige vedtakspunkt.

Eit tema som er viktig i denne planen er lokalisering og dimensjonering av eit park & ride anlegg. Rådmannen meiner at den beste og mest effektive lokaliseringa av eit slikt anlegg vil vere i umiddelbar nærleik til kollektivterminalen. Rådmannen vil rå til at ein, inntil vidare, skal nytte seg av plassar som allereie ligg i eksisterande senterområde, framfor å byggje eit nytt anlegg på tomte ved sidan av. Det langsiktige behovet er truleg ca 400 plassar eller meir. Auke i park & ride kapasiteten er naturleg å vurdere som del av planarbeidet kring utviding av det underjordiske anlegget, tilkomst til dette frå nord og opprustning av kollektivterminalen.

Når det gjeld uttale frå private personar og grupper er desse godt fordelt mellom dei som er for og dei som er mot planen. Rådmannen ser det som naturleg at nokre opplever framlegget til plan som ein trussel mot eige nærmiljø. Straume sentrum er dags dato rotete og planen legg til rette for rydding og eit betre miljø innanfor planområdet. Det at nokre i randsona av planområde opplever dette som ei forverring, er slik det er, og vil vere, som ein konsekvens av vekst og byutvikling. Alt i alt, og Fjell kommune sett under eitt, er brorparten av arealet i kommunen ikkje gjenstand for tettstadsutvikling og det er ein fordel for alle at tettstadsutviklinga vert konsentrert og avgrensa. På dette viset kan Fjell få levande grender på grendene sine premisser og levande tettstad på tettstaden sine premisser.

Eit anna tema som er løfta fram er konsekvensane for dei næringsdrivande i området. Den store og konsentrerte veksten, kombinert med eit framtidig nytt og meir effektivt samferdslenett, opnar for store mogelegheiter for dei næringsdrivande i området, mogelegheiter mange kan misunne dei. Korleis den einskilde næringsdrivande vel å posisjonere seg i høve desse moglegheitene, er ei sak for den einskilde næringsdrivande og ikkje ei sak for Fjell kommune. Kommunen sitt ansvar er å syte for at god teknisk og sosial infrastruktur og at området vert så funksjonelt og attraktivt for så mange som mogeleg.

Rådmannen vil framheve nokre viktige justeringar av planen. Frå grannane på nordsida av Grønmyrsvegen har det kome protestar mot høgden på bygga. Gesimsen mot Grønmyrsvegen er no senka og høgda på huset i krysset mellom Grønmyrsvegen og Bildøyvegen er redusert med ein etasje. Det kartet som syner etasjetala i planskildringa er, saman med snitta, gjort retningsgjevande for vidare planlegging og prosjektering.

Rådmannen har erfart at eit ønske om ein arkitektkonkurranse ikkje kan heimlast som krav knytt til plan- og bygningslova. Rådmannen har difor satt bygningshøgder for bygga kring området merkt plass på plankartet, slik at desse kan byggjast utan arkitektkonkurranse. Samstundes er det rådmannen sitt ønske om at ein arkitektkonkurranse vert gjennomført og det i samband med konkurransen vert opna for andre bygghøgder.

Utfordringane knytt til vassforsyning og avlaupsnett har kome for dagen etter at den formelle høyringa til planen var gjennomført. Dette er samstundes så viktig for gjennomføringa at rådmannen har bede FjellVAR kome med ein oppdatert uttale. På den eine sida er utbygging av dette området viktig for opprustninga av leidningsnett i og med at ho skal vere med på å finansiere den. På den andre sida må planen vere tydelegare på at kommunen ikkje kan gjeve byggjeløyve før tilfredsstillande vassforsyning og avlaup er sikra.

Vidare har det frå rådmannen sin side vore eit klårt mål med dette planarbeidet at det skal opne for bygging av eit samfunn og ikkje einssidig utviding av senteret sitt handelsareal. Rådmannen har i denne samanheng sørgja for at bustaddelen sør i planområdet skal byggjast ut parallelt med eit første byggesteg for utviding av nærings- og servicearealet. Val av nærings- og serviceområde er gjort slik at bygginga av Straumsallmenningen gjennom området vert sikra.

Frå fylkeskommunen kom det spørsmål om bustadkvalitet. Rådmannen har her fremja ei føresegn som skirar eit minimum 1- 2-roms leilegheiter. Denne endringa er so viktig at rådmannen vel å løfte ho fram som eigne vedtak. Dette kan vere med på å sikre bustader for til dømes ungdom og eldre.

Utgangspunktet for denne planen er eit stort kjøpesenter, der store delar av overflata er brukt til trafikk og parkeringsplassar. Bruken av området er avgrensa til disse funksjonane, og det er ingen bustader i området. Rådmannen er nøgd med at brorparten av all parkering no skal kome under bakken og at om lag ein fjerdedel av overflata skal setjast av til plassar, fotgjengarareal og park. Rådmannen er nøgd med framlegget til funksjonar, og breidda i det funksjonelle mangfaldet.

Denne planen vil danne rammer for bygging i lang tid framover. Ein god byplan er ein robust plan med ein grunnstruktur av offentlege gater og plassar som er slik at den sikrar god tilgjenge for mange og som over tid kan ta opp i seg endringar utan at vesentlege verdiar går tapt. Det har vore ei stor utfordring å finne dei rette einingane for utbygging, einingar som kan byggjast ut eitt for eitt. Kvart byggjesteg må syne korleis det funksjonelt og estetisk passar inn i ein større heilskap. Dette er nedfelt i føresegnene og i rekkefølgekrav, men storleiken og kompleksiteten i byggesakene vil likevel stille store krav til både utbyggarar og sakshandsamarar i Fjell kommune.

Skal dette verte eit godt regionalt senterområde, må kommunen sjølv vere budd på framtidig deltaking på fleire nivå. Planarbeidet fram til no har på mange måtar sirkla inn kjernen i kjernen til den framtidige byen. Dette er den nye "Festplassen" med tilliggjande bygg. Det er særskild viktig at kvaliteten vert høg og området attraktivt. Publisering og høyringa av resultatane av ein arkitektkonkurranse vil styrke Fjell kommune sitt omdømme og sikre at innbyggjarane kan seie sitt om framtidige visjonar. Skal området verte attraktivt ut over handel, må ein sikre mangfald i funksjonane. Utbyggar har antydning av ein kino. Ulike private og offentlege tenesteytarar bør og inviterast til å prege dette området. Frå fylkeskommunen er det signalisert interesse for eit "Regionens hus", tilsvarande statens hus i Bergen. Kva for funksjonar er det som vil gjere dette til eit regionalt senter og kan nokre av desse samlokalisast?

Kommunen har og starta ein prosess med deltaking gjennom utbyggingsavtale ved ein fondsmoell, der ulike utgifter vert delt mellom partane. Å føre denne prosessen vidare, for å sikre utbygging av viktig offentlig areal som festplassen, har vore ein føresetnad for planarbeidet, og er avgjerande for å realisere visjonen om Straume som ein by med gode kvalitetar og ein offentlig profil.

Det er viktig at nye Straume vert eit område regionen og Fjellsokningane kan verte stolte av. Dei tiltaka som vil kome er store, ikkje berre i ein Fjell-målestokk, men og i ein nasjonal målestokk. Det vil vere ei særskild stor utfordring å finne ein god estetisk balanse i området knytt til kva det er som skal knytte området saman og kva det er som skal lage variasjon. På den eine sida er det ein fare for monotoni, om reglane for utforming vert for rigide. På den andre sida er faren størst for at den einskilde byggherre, og den einskilde arkitekt, vil framheve sitt bygg på ein måte som gjer det for framtrædande, slik at området som heilskap kan få eit preg

av visuelt rot. Reguleringsplanen gjev visse rammer for utforming, men dette er ikkje nok. Da Bergen kommune stod framfor oppbygginga etter brannen i 1916, vart det skipa eit estetisk råd med namnet "Tilsynsrådet for byens utseende". Dette rådet er framleis i funksjon. Rådmannen vurderer det slik at utbygginga i Fjell er så omfattande at kommunen bør vurdere å etablere eit tilsvarande råd, som ein del av arbeidet med å sikre kvalitet i det vidare prosjekterings- og planarbeidet i tett samarbeid med tiltakshavar.

Handsama i Formannskapet - 06.06.2011:

Saka vart behandla før sak 26/11.

Hans Jacob Roald orienterte om planen og heldt ein presentasjon.

Formannskapet drøfta saka med ulike innspel og spørsmål til administrasjonen.

Fellesframlegg om følgjande tillegg til innstillinga:

- Pkt 4 med endringsforslag kor "Regionens hus" er fjerna og ny setning lagt til på slutten: *Straume sentrum er kjernen i eit regionalt senterområde. Kommunestyret er innstilt på å bidra til at offentlege tenester, og tenester av allmenn interesse, vert lokaliserte til Straume sentrum. Kommunestyret er og innstilt på å bidra økonomisk til opparbeiding av gater, plassar og bygningar, forvaltning og drift i samsvar med ein utbyggingsavtale mellom Fjell kommune og tiltakshavarar for gjennomføring. Eiga sak om økonomiske konsekvensar for kommunen må leggest fram for kommunestyret.*
- Pkt 8 med endringsforslag kor tilleggsforslag er lagt til på slutten: *I samband med området si tilkopling til nytt fastlandsamband, skal det lagast ein samla plan som syner tilkomst frå nord, tilkomst til parkering i fjell frå nord og dimensjonering av dette, opprustning av kollektivterminalen og ei langsiktig løysing for park and ride anlegget, "nord" tomtene til Straume Bensin og Autosenter AS og innkjørsel til Sartorparken*
- I pkt 9 og 10 vert ordet "byggeløyve" bytta ut med ordet "bruksløyve"

Saka vart stemt over slik:

Punkta 1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 12 i innstillinga fekk 8 stemmer og vart vedtekne. Mindretalet: V

Pkt 4 i innstillinga vart stemt opp mot framlegg om nytt pkt 4.

Pkt 4 i innstillinga: 0 stemmer

Nytt pkt 4: 8 mot 1 stemmer. Mindretalet: V.

Pkt 8 i innstillinga vart stemt opp mot framlegg om nytt pkt 8

Pkt 8 i innstillinga: 0 stemmer

Nytt pkt 8: 8 mot 1 stemmer. Mindretalet: V

Pkt 9 og 10 i innstillinga vart stemt opp mot forslag om å endringsforslag

Pkt 9 og 10 i innstillinga: 0 stemmer

Pkt 9 og 10 med endringsforslag: 8 mot 1 stemmer. Mindretalet: V

Vedtak i Formannskapet - 06.06.2011:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner kommunestyret områdereguleringsplan for området S-e og del av S-a, Straume sentrum dagsett 27. mai 2011, med tilhøyrande føresegner.

2. Følgjande dokument er retningsgjevande for framtidig planlegging / prosjektering:
 - a. Illustrasjonsplan dagsett 27. mai 2011
 - b. Retningsliner for byform med høgder og snitt tilvising dagsett 27. mai 2011
 - c. Snitt, dagsett 27. mai 2011
3. Kommunestyret tar til orientering planskildring, konsekvensutgreiing, ROS-analyse og handelsanalyse som grunnlag for godkjenning av planen.
4. Straume sentrum er kjernen i eit regionalt senterområde. Kommunestyret er innstilt på å bidra til at offentlege tenester, og tenester av allmenn interesse, vert lokaliserte til Straume sentrum. Kommunestyret er og innstilt på å bidra økonomisk til opparbeiding av gater, plassar og bygningar, forvaltning og drift i samsvar med ein utbyggingsavtale mellom Fjell kommune og tiltakshavarar for gjennomføring. Eiga sak om økonomiske konsekvensar for kommunen må leggast fram for kommunestyret.
5. Området merkt plass på plankartet, også kalla "Festplassen", skal bli den viktigaste møtestaden i det nye regionsenteret. Plassen med tilstøytande bygg skal få høg arkitektonisk kvalitet og Fjell kommune vil arbeide for at det vert skipa ein arkitektkonkurranse for dette området.
6. Parkering skal løysast i ein fjellhall under Straume sentrum med inntil 2155 plassar. 1500 av desse skal ha tilkomst frå sør i planområdet.
7. Park and ride anlegg og kollektivterminal skal lokalisert i den nordre delen av planområdet merkt S1a. Inntil vidare skal det setjast av minimum 200 parkeringsplassar for park and ride. På sikt skal anlegget kunne utvidast.
8. I samband med området si tilkopling til nytt fastlandsamband, skal det lagast ein samla plan som syner tilkomst frå nord, tilkomst til parkering i fjell frå nord og dimensjonering av dette, opprustning av kollektivterminalen og ei langsiktig løysing for park and ride anlegget, "nord" tomtene til Straume Bensin og Autosenter AS og innkjørsel til Sartorparken
9. Det skal ikkje gjevast bruksløyve innanfor planområdet før parkeringsanlegg i fjellhall - med tilkomst frå Bildøyvegen - er godkjent opparbeid.
10. Det skal ikkje gjevast bruksløyve innanfor planområdet før tilfredsstillande anlegg / infrastruktur knytt til vassforsyning og avlaup er utbygd.
11. Områda S1b, S1c, S1d, samt minimum 8 000 m² bustadareal, skal vere første stega i utbygginga.
12. Utbygginga skal bidra til å styrke mangfaldet av bustadar i Straume. Mellom 15% og 25% av bustadane innanfor planområdet skal vere 1 – 2-roms.

Handsama i Kommunestyret - 16.06.2011:

Det var 43 representantar i salen under votering av denne saka.

Grethe Bjørøy, H ber kommunestyre vurdere hennar gildskap då ho er medeigar av eit større området som ligg i tilknytning til det området som no er under behandling.

Kommunestyret vurderer Grethe Bjorøy som gild.

Ordførar Eli Årdal Berland orienterte om ei møte ho har hatt med Fylkesmannen for å møte dei motsegna han har kome med når det gjeld parkeringsområde og norm. I etterkant av orienteringa hennar legg ho fram eit forslag til endring av fleire punkt i tilrådinga som vart gjort i Formannskapet. Framlegget vart delt ut i møtet.

Jan Utkilen viser til utdelt framlegg og spør om det har vore møte med tiltakshavarar etter ordføraren sitt møte med Fylkesmannen.

Ordførar svara at det har det ikkje vore og at desse endringane ikkje gjev grunnlag for eit slikt møte.

Orientering om planprosessen ved Hans Jakob Roald.

Han peika på at ein offentleg områdereguleringsplan er eit 100% kommunalt ansvarsområdet. Gav vidare ei grundig orientering om tema som handel, vassforsyning, parkering etc. Han svara og på eit spørsmål om framlegget til endringar, lagt fram av ordførar, vil vere av ein slik karakter at planen må sendast ut på ny høyring. Hans Jacob Roald gjorde greie for dei ny punkta som er på eit detaljnivå og ikkje fører til at planen må sendast ut at på høyring.

Etter Hans Jacob Roald si orientering vart møtet heva for gruppemøte.

Framlegg frå Jan Utkilen, uavhengig, om at utdelt endringsforslag frå ordføraren ikkje vert behandla i dette møtet.

Framlegget frå Jan Utkilen fekk 9 røyster og fall (mindretal 7 uavhengige, V 1 og SP 1)

Utsetjingsframlegg frå Jorun S Gjersvik (SP):

Senterpartiet kan ikkje gå inn for denne saka slik ho ligg føre, men gjer framlegg om å utsetja saka inntil desse vesentlege tilhøva er utgreidd og skildra løysingar for i planen:

1. Trafikklogistikken og kollektivsatsinga er skissert løyst rundt Straume og på Litle Sotra
 - a) Ut- og innkøyring for næringsdrivande som misser vegrett og utkøyrslé/innkøyrslé.
2. Risikoen ved å planleggja ei forsterka utvikling i Straumeområdet utan at kollektivløysingar og sambandet vestover mot resten av regionen er teken inn som ein premiss.
3. Trafikktryggleik
4. Vass- og avlaupskapasitet. Kor store vert kostnadene og kven skal betala desse.

Utsetjingsframlegg frå Jan Utkilen, uavhengig:

SL ønskjer å utvikle Straume til eit regionalt senterområdet, men planen legg opp til ei stor kommunal deltaking som ikkje er gjort synleg i saka sett i høve til dei konsekvensane dette kan få for framtidige kapitalinvesteringar og driftsbudsjett. Det må fremjast eiga sak om dei økonomiske konsekvensane ei slik deltaking vil påføre kommunen. Dessutan må ein ny VA-plan med finansiering for Litle-Sotra godkjennast før det vert gjeve byggjeløyve.

Planen er dessutan teke ut av ei større plansamheng. Planen bør etter SL si vurdering omfatte heile Litle Sotra inkludert Bildøy for å gjera synleg trafikkmonsteret til og frå senteret når eit nytt fastlandssamband er på plass og korleis nærområde skal trafikksikrast. Det er i den samheng heller ikkje teke omsyn til utbygginga i idrettsparken på Straume. Kommunen bør også fremje sak om korleis offentleg areal på nordsida av riksvegen 555 skal knytast opp mot ei framtidig utbygging av senteret, td med ei gågate.

Planen tek også for lite omsyn til framtidig behov for kollektive trafikkkløysingar. Det må etablerast langt fleire parkeringsplassar i Park and Ride anlegget og kollektivterminalen må moderniserast med tanke på ei framtidig bybane til Straume. Det må også vurderast

alternative innkøyringar til parkeringsanlegget som mellom anna ein tunnelloysing frå Arefjordspollen for å unngå trafikkforureining i nærmiljøet.

Planen er særst omfattande og vil gjera store inngrep i nærmiljøet. Planen tek ikkje nok omsyn til eksisterande bustader utanfor planområdet. Det bør opprettast faste møtepunkt med representantar for nærmiljøa i den vidare planprosessen.

Utsetjingsframlegg frå Tore Turøy (V):

Planen vert sendt attende til rådmannen og kommunestyret ber om å få saka til ny handsaming etter at følgjande punkt er avklart:

1. Vegløyising til næringsdrivande som mister vegrett når alle utkøyrer til Sartorvegen vert sanerte.
2. Motsegner frå Fylkesmannen er trekte.
3. Kommunedelplanen for vatn og avlaup er slutthandsama i kommunestyret.
4. Trafikkløysingar til og frå regionsenteret i samband med nytt Sotrasamband er godkjente av kommunestyret. Dette gjeld både biltrafikk, kollektivtrafikk og gang/sykkelvegar.

Utsetjingsframlegga fekk 10 røyster og fall (Mindretal 7 uavhengige, V 1, SP 1 og 1 FrP).

Framlegg frå Tone Boska (SV) om eit tilleggspunkt nr 14:

Administrasjonen jobbar fram eit forslag til organisering og samansetjing av eit "Tilsynsråd" for den vidare estetisering og heilskapelege utforming av eit regionsenter Straume.

Framlegg frå Jan Utkilen, uavhengig: som skal erstatte punkta 4 – 12 i tilrådinga gjort i komite for finans og forvaltning.

1. Kommunestyret ønskjer eiga sak om dei økonomiske konsekvensane for kommunen ved å delta i utbygging av regionsenteret på Straume.
2. Ny VA-plan med finansiering for Litle-Sotra skal godkjennast før det vert gjeve byggjeløyve.
3. Kommunestyret vil at planområdet skal utvidast til å omfatte heile Litle-Sotra inkludert Bildøy for å gjera synleg trafikkmønsteret til og frå senteret når eit nytt fastlandssamband er på plass. Planen skal også innehalde ein trafikksikringsplan for nærområda.
4. Kommunestyret vil be om at konsekvensane for utbygginga i idrettsparken på Straume vert gjort greie for i planen.
5. Kommunestyret vil be om planen skal vurdere korleis offentleg areal på nordsida av riksveg 555 skal knytast opp mot ein framtidig utbygging av senteret som t.d med ei gågate.
6. Planen tek også for lite omsyn til framtidig behov for kollektive trafikkløysingar. Det må etablerast langt fleire parkeringsplassar i Park and Ride anlegget og kollektivterminalen må moderniserast med tanke på ei framtidig bybane til Straume.
7. Kommunestyret vil at det vurderast alternative innkøyringar til parkeringsanlegget som mellom anna ein tunnelloysing frå Arefjordspollen for å unngå trafikkforureining i nærmiljøet.
8. Planen er særst omfattande og vil gjera store inngrep i nærmiljøet. Planen tek ikkje nok omsyn til eksisterande bustadar utanfor planområdet. Det bør opprettast faste møtepunkt med representantar frå nærmiljøa i den vidare planprosessen.

Framlegg frå ordførar Eli Årdal Berland:

Følgjande punkt vert fremja som framlegg til endring:

6. Parkering skal løysast i ein fjellhall under Straume. 1500 plassar skal kunne byggjast med tilkomst sør i planområdet.

7. Park and ride anlegg og kollektivterminal skal lokalisert i den nordre delen av planområdet merkt S1a. Inntil vidare skal det her setjast av minimum 200 parkeringsplassar til park and ride. På sikt må anlegget kunne utvidast til omlag 400 plassar.

13. (Nytt punkt) Kommunestyret ber rådmannen fremje ei sak om parkeringsnormer for Straume sentrum. Denne saka skal og ta opp i seg kva for parkeringspolitikk Fjell kommune skal føre.

Framlegg til endringar i føresegnene:

1.1 Straume skal vere eit regionalt servicesenter for Fjell, Sund, Øygarden og Bergen Vest, med eit mangfald av funksjonar og bustader, samt aktivitetar for fastbuande og tilreisande. Samla arealbruk over terreng i fullt utbygd planområde skal vere: Forretning 45 – 50 %, kontor, offentleg og privat tenesteyting, hotell og bevertning 25 – 35 %, bustad 10 – 20 %, terminal/parkering/varelevering 10 – 15 %. Mellom 15 % og 25 % av bustadeiningane i området skal vere 1-roms eller 2-roms.

Siste setning vert stroke: ”Tal på parkeringsplassar over og under terreng skal ikkje overstige 2750.”

Punkt som vert stroke:

14.5 Parkeringskrav: P-plassar for forretning og bevertning skal vere opparbeidd med 1 plass pr 50 m² BRA

14.6 P-plassar for kontor skal vere opparbeidd med 1 plass pr. 100 m² BRA

14.7 P-plassar for allmennyttige føremål slik som kino, teater og liknande skal vere opparbeidd med minimum 0,2 og maksimum 0,4 plassar pr. sitteplass.

14.8 P-plassar for tenesteyting skal vere opparbeidd med 1 plass pr. 60 m²

14.9 P-plassar for hotell skal vera opparbeidd i høve til talet på hotellrom med minimum 0,3 og maksimum 1,0 p-plass pr rom.

14.10 P-plassar for barnehage skal vere opparbeidd med minimum 0,1 plass pr. årsverk i barnehagen.

14.11 P-plassar for bustader skal vera opparbeidd i høve til talet på husvære med 1 plass pr. bustad

41.4 Anlegget kan ha plass til maksimalt 2155 bilar.

Votering som følgjer:

Punkt 1, 2 og 3 i tilråding gjort i Formannskapet vart **samrøystes** vedteke.

Framlegg frå Jan Utkilen vart røysta over punkt for punkt:

Punkt 1 – 3 fekk 8 røyster og fall (mindretal 6 uavhengige, 1 SP , 1V)

Punkt 4 fekk 6 røyster og fall. (uavhengig

Punkt 5 fekk 7 røyster og fall (uavh 6 og V1)

Punkt 6 – 8 fekk 8 røyster og fall (mindretal 6 uavhengige, 1 SP , 1V)

Punkt 6 i tilråding gjort av formannskapet fekk 0 røyster og fall.

Punkt 6 i ordføraren sitt framlegg vart **vedteke med 38** mot 5 **røyster** (mindretal 3 uavh, 1 V og 1 SP)

Punkt 7 i tilråding gjort i formannskapet fekk 0 røyster og fall

Punkt 7 i ordføraren sitt framlegg vart **vedteke med 41** mot 2 **røyster** (V1 og Uavh 1)

Punkt 8 i formannskapet si tilråding vart **samrøystes** vedteke.

Punkt 9 i formannskapet si tilråding var **vedteke med 38** mot 5 **røyster** (5 uavh)

Punkt 10 i formannskapet si tilråding vart **samrøystes** vedteke.

Punkt 11 i formannskapet si tilråding vart **samrøystes** vedteke.

Punkt 12 i formannskapet si tilråding vart **samrøystes** vedteke.

Punkt 13 i ordføraren sitt framlegg vart **samrøystes** vedteke.

Framlegg frå Tone Boska til nytt punkt 14 fekk 12 røyster og fall (8 AP, SV1 , SP1 , V1 og 1 uavh).

Ordføraren sitt framlegget til endring i føresegnene vart **samrøystes** vedteke.

Vedtak i Kommunestyret - 16.06.2011:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 godkjenner kommunestyret områdereguleringsplan for området S-e og del av S-a, Straume sentrum dagsett 27. mai 2011, med justerte føresegner slik det går fram under handsaminga.
2. Følgjande dokument er retningsgjevande for framtidig planlegging / prosjektering:
 - a. Illustrasjonsplan dagsett 27. mai 2011
 - b. Retningsliner for byform med høgder og snitt tilvising dagsett 27. mai 2011
 - c. Snitt, dagsett 27. mai 2011
3. Kommunestyret tar til orientering planskildring, konsekvensutgreiing, ROS-analyse og handelsanalyse som grunnlag for godkjenning av planen.
4. Straume sentrum er kjernen i eit regionalt senterområde. Kommunestyret er innstilt på å bidra til at offentlege tenester, og tenester av allmenn interesse, vert lokaliserte til Straume sentrum. Kommunestyret er og innstilt på å bidra økonomisk til opparbeiding av gater, plassar og bygningar, forvaltning og drift i samsvar med ein utbyggingsavtale mellom Fjell kommune og tiltakshavarar for gjennomføring. Eiga sak om økonomiske konsekvensar for kommunen må leggast fram for kommunestyret.
5. Området merkt plass på plankartet, også kalla "Festplassen", skal bli den viktigaste møtestaden i det nye regionsenteret. Plassen med tilstøytande bygg skal få høg arkitektonisk kvalitet og Fjell kommune vil arbeide for at det vert skipa ein arkitektkonkurranse for dette området.
6. Parkering skal løysast i ein fjellhall under Straume. 1500 plassar skal kunne byggjast med tilkomst sør i planområdet.

7. Park and ride anlegg og kollektivterminal skal lokaliserast i den nordre delen av planområdet merkt S1a. Inntil vidare skal det her setjast av minimum 200 parkeringsplassar til park and ride. På sikt må dette anlegget kunne utvidast til 400 omlag plassar.
8. I samband med området si tilkopling til nytt fastlandsamband, skal det lagast ein samla plan som syner tilkomst frå nord, tilkomst til parkering i fjell frå nord og dimensjonering av dette, opprustning av kollektivterminalen og ei langsiktig løysing for park and ride anlegget, ”nord” tomtene til Straume Bensin og Autosenter AS og innkjørsel til Sartorparken
9. Det skal ikkje gjevast bruksløyve innanfor planområdet før parkeringsanlegg i fjellhall - med tilkomst frå Bildøyvegen - er godkjent opparbeid.
10. Det skal ikkje gjevast bruksløyve innanfor planområdet før tilfredsstillande anlegg / infrastruktur knytt til vassforsyning og avlaup er utbygd.
11. Områda S1b, S1c, S1d, samt minimum 8 000 m² bustadareal, skal vere første stega i utbygginga.
12. Utbygginga skal bidra til å styrke mangfaldet av bustadar i Straume. Mellom 15% og 25% av bustadane innanfor planområdet skal vere 1 – 2-roms.
13. Kommunestyret ber rådmannen fremje ei sak om parkeringsnormer for Straume sentrum. Denne saka skal og ta opp i seg kva for parkeringspolitikk Fjell kommune skal føre.