



## SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
70/14	Komite for plan og utvikling	12.06.2014
62/14	Kommunestyret	19.06.2014

### Rullering av kommuneplanen sin arealdel 2014-2026 - utlegging til offentlig ettersyn

#### Samandrag av saka:

Saka gjeld rullering av kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2014-2026.

Komite for plan og utvikling (KPU) hadde i juni 2012 ei første drøfting av rulleringa. KPU gav føringar om hovudtema, organisering og prosess. 28. august slutta KPU seg til utkast til planprogram med busetnad og utbyggingsstruktur, næring og kystkultur som hovudtema. KPU er styringsgruppe og har sett ned politiske arbeidsgrupper for kvart hovudtema.

Planprogrammet vart lagt ut til offentlig ettersyn med frist 01.12.12. Det kom 31 innspel i høringa. Halvparten av private innspel handla om ny arealbruk. Andre tema er plangrep, utbyggingsmønster og strategiar for levande grender. Den første planfasen var ei kunnskapsfase kor ein gjennomførte mange utgreiingar, lista opp i planprogrammet.

Kommunestyret godkjente framlegg til planprogram 21.03.13, sak 17/13.

Ved kunngjeringa vart det opna for innspel til planarbeidet. Innan fristen 21. mai 2013 kom det 375 innspel. Politisk arbeidsgruppe har gått gjennom alle innspel i samarbeid med prosjektleiinga. Innspela har vore vurdert og silt opp mot føringar i planprogrammet og politiske ambisjonar for planarbeidet uttrykt gjennom ni kriterier.

Kommuneplanen sin arealdel 2014-2026 ligg no føre til 1. gongs handsaming for utlegging til offentlig ettersyn. Planen består av plankart og føresegner som er juridisk bindande og ein planomtale som er retningsgjevande for arealbruken. et er laga KU og ROS-analyse for dei delar av planen som fastset rammer for framtidig utbygging, jf. Pbl .

Rådmannen meiner planframlegget gjev eit godt grunnlag for politisk debatt og offentlig høyring og rår til at det vert lagt ut på høyring.

## **Innstilling:**

Komité for plan og utvikling tilrår:

Kommunestyret godkjenner at framlegg til arealdelen til kommuneplanen sin arealdel 2014-2026 vert lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 11-14.

Høyringsfrist vert sett til 10 veker.

Straume, den 06.06.2014

Steinar Nesse  
Rådmann

Berit Karin Rystad  
Plan- og utbyggingsjef

## **Handsama i Komité for plan og utvikling - 12.06.2014:**

Framlegg fr  Tom Georg Indrevik, H og Liv Strømme, V vart ikkje realitetshandsama, men vart lagt ved protokollen.

Innstillinga vart samrøystes vedteken.

## **Tilråding i Komité for plan og utvikling - 12.06.2014:**

Komité for plan og utvikling tilrår:

Kommunestyret godkjenner at framlegg til arealdelen til kommuneplanen sin arealdel 2014-2026 vert lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 11-14.

Høyringsfrist vert sett til 10 veker.

## **Vedlegg til protokollen:**

Framlegg fr  Tom Georg Indrevik, H:

- 1. Vindneskvarven og Solsvik utmark har ved flere tidlige rulleringar vore peika ut som ei naturleg utviding av næringsområdet på Ågotnes. Kommunestyret legg til grunn at det også gjeld i framtida. Men for å sikre ei forsvarleg utvikling av områder vert det krav om at det skal utarbeidast ein kommunedelplan.*
- 2. Deler av området blir difor vurdert markert som næring.*
- 3. Omsynssona for friluftsliv vert dregen ned til å dekke heile pollen og Høybøen, men ikkje nordlege deler av området.*

Framlegg fr  Liv Strømme, V:

*Føresegner:*

*p.10 Veg og samferdsle:*

nytt underpunkt 2) Nye tilkomstvegar skal leggjast slik at dei ikkje kjem i konflikt med eksisterande bustadar eller tun.

### **Nytt p. 12 Medverknad**

For å tilretteleggja for aktiv medverknad frå berørte partar i samband med større planarbeid, skal det opprettast eit eige innbyggjarforum ved oppstart av planarbeidet. Forumet skal vera ei hjelp til berørte partar til å fremma og ivareta sine interesser ovanfor ein sterk utbyggjar.

### **p.14 Estetikk og landskap**

nytt p. b) Det får ikkje planleggjast blokker høgare enn 3 etasjar i område med eksisterande lavbebyggelse. Blokker høgare enn 3 etasjar skal som hovudregel leggjast til eigne områder, eller ha ei omkringliggjande buffersone på eigen tomt, for å skjerma eksisterande lavbebyggelse.

### **Handsama i Kommunestyret - 19.06.2014:**

Representanten Kjell Rune Garlid er tidlegare erklært ugild i førebuing og behandling av kommuneplanen og erklærte seg difor ugild også i dette møtet.

Jan Arthur Nilssen bad kommunestyret vurdere hans gildskap i og med at han er tilsett hos ein stor og sentral utbyggjar og eigeomsaktør og har oppgåver innan dette fagfeltet. Kommunestyret vurderte begge representantane som ugilde i å behandla saka.

Arbeid med kommuneplanen sin arealdel vart presentert ved KPU leiar Tom Georg Indrevik. Han la også fram **forslag** til tilleggspunkt til planen som vart delt ut til kommunestyret:

### **Tilleggspunkt I a**

#### **Det skal leggast inn i føresegnene Del 7, punkt 3. f Gjennomføringszone – krav om kommunedelplan**

H810\_71 :

- a) Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
- b) Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- c) Tiltak i samsvar med gjeldande plan kan gjennomførast.
- d) Planstrategien fastset oppstart av planarbeidet

<b>Gjennomførings- sone</b>	<b>Stadnamn</b>	<b>Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring kommunedelplan</b>
H810_71	Vindeneskvarven	<ul style="list-style-type: none"><li>- Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan.</li><li>- Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov.</li><li>- Samferdsel og Infrastruktur.</li><li>- Det vert ikkje opna for bustad i tilknytning til næringsutvikling.</li><li>- Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne</li><li>- Automatisk freda fornminne.</li><li>- Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.</li></ul>

## Tilleggspunkt I b

Det skal leggest inn i føresegnene Del 7, punkt 3. f Gjennomføringszone – krav om kommunedelplan

H810\_72 :

- a) Sona omfattar nordre Litle Sotra
- b) Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- c) Tiltak i samsvar med gjeldande plan kan gjennomførast.
- d) Planstrategien fastset oppstart av planarbeidet

Gjennomførings- sone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring kommunedelplan
H810_72	Nordre litle Sotra	<ul style="list-style-type: none"><li>- Friluftsliv og nær- turterreng</li><li>- Overordna plan for teknisk infrastruktur</li><li>- Sosial infrastruktur</li><li>- Utbyggingsmønster og utbyggingstakt</li><li>- Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad</li><li>- Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad</li></ul>

## Tilleggspunkt II

- Det skal innarbeidast bustadformål jamfør innspel nr 249 på Møvik med følgjande krav:
  - Plankravet gjeld både bustad og LNF området.
  - Funksjonell strandsone vert vidareført som i gjeldande plan og gjeld som byggegrense
  - Rekkefølgekav om at friluftsområdet skal tilretteleggast og vere tilgjengelig for allmenta.
  - Omsynssone friluftsliv vert innarbeida jf innspelet.
  - Utvikling av området skal ikkje hindre tilkomst for eksisterande fritidsbustad i sørvest.

## Tilleggspunkt III

- Det skal innarbeidast ei utviding av bustadområde (fritidsbustad i gjeldande plan) på Ebbesvik i samsvar med søknad i sak 70/12, behandla av KPU 24.4.2012
  - Endringa har bakgrunn i innspel nr 374.

## Justeringar i kart:

- Hummerparken skal vidareførast som næring jf. gjeldande plan
- Justering av LNF spreidd på Telnes (innspel 217)

## Korrektur i plandokumenta:

- Samkøying av dokumenta etter endring og korrektur og tekniske endringar i alle tre dokument.

Etter drøftinga vart møtet heva for gruppemøtet.

Etter gruppemøtet la Tom Georg Indrevik fram følgjande **forslag**:

Området Vindneskvarven vert behandla som eige tema i kommunestyremøte i september. Kommunestyret sin konklusjon vert innarbeidd som ein del av høyringsinnspela.

Det vart røysta slik i saka:

Tilråding frå komite for plan og utvikling, framlegg frå Tom Georg Indrevik etter gruppemøtet og utdelt framlegg til tilleggspunkt vart **samrøystes** vedtekne.

Desse hadde ordet i saka, i tillegg til Tom Georg Indrevik: Marianne Sandahl Bjørøy, Odd Bjarne Skogestad, Tonje Alvsvåg og Jan Utkilen.

### **Vedtak i Kommunestyret - 19.06.2014:**

Kommunestyret godkjenner at framlegg til arealdelen til kommuneplanen sin arealdel 2014-2026 vert lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 11-14 etter at følgjande tilleggspunkt er innarbeidd i planen og kartet:

#### **Tilleggspunkt I a**

**Det skal leggst inn i føresegnene Del 7, punkt 3. f Gjennomføringszone – krav om kommunedelplan**

H810\_71 :

- e) Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
- f) Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- g) Tiltak i samsvar med gjeldande plan kan gjennomførast.
- h) Planstrategien fastset oppstart av planarbeidet

<b>Gjennomførings-sone</b>	<b>Stadnamn</b>	<b>Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring kommunedelplan</b>
H810_71	Vindeneskvarven	<ul style="list-style-type: none"><li>- Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan.</li><li>- Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov.</li><li>- Samferdsel og Infrastruktur.</li><li>- Det vert ikkje opna for bustad i tilknytning til næringsutvikling.</li><li>- Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne</li><li>- Automatisk freda fornminne.</li><li>- Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.</li></ul>

#### **Tilleggspunkt I b**

**Det skal leggst inn i føresegnene Del 7, punkt 3. f Gjennomføringszone – krav om kommunedelplan**

H810\_72 :

- e) Sona omfattar nordre Litle Sotra

- f) Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- g) Tiltak i samsvar med gjeldande plan kan gjennomførast.
- h) Planstrategien fastset oppstart av planarbeidet

Gjennomførings- sone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring kommunedelplan
H810_72	Nordre litle Sotra	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Friluftsliv og nær- turterreng</li> <li>- Overordna plan for teknisk infrastruktur</li> <li>- Sosial infrastruktur</li> <li>- Utbyggingsmønster og utbyggingstakt</li> <li>- Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad</li> <li>- Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad</li> </ul>

### Tilleggspunkt II

- Det skal innarbeidast bustadformål jamfør innspel nr 249 på Møvik med følgjande krav:
  - Plankravet gjeld både bustad og LNF området.
  - Funksjonell strandsone vert vidareført som i gjeldande plan og gjeld som byggegrense
  - Rekkefølgekrav om at friluftsområdet skal tilretteleggast og vere tilgjengelig for allmenta.
  - Omsynssone friluftsliv vert innarbeida jf innspelet.
  - Utvikling av området skal ikkje hindre tilkomst for eksisterande fritidsbustad i sørvest.

### Tilleggspunkt III

- Det skal innarbeidast ei utviding av bustadområde (fritidsbustad i gjeldande plan) på Ebbesvik i samsvar med søknad i sak 70/12, behandla av KPU 24.4.2012
  - Endringa har bakgrunn i innspel nr 374.

### Justeringar i kart:

- Hummerparken skal vidareførast som næring jf. gjeldande plan
- Justering av LNF spreidd på Telnes (innspel 217)

### Korrektur i plandokumenta:

- Samkøyring av dokumenta etter endring og korrektur og tekniske endringar i alle tre dokument.

Området Vindneskvarven vert behandla som eige tema i kommunestyremøte i september. Kommunestyret sin konklusjon vert innarbeidd som ein del av høyringsinnspela.

Høyringsfrist vert sett til 10 veker.

### **Dokument vedlagt saka:**

- *Vedlegg A*, Plankart i målestokk 1:25 000, datert 06.06.2014 (sjå link)
- *Vedlegg B*, Planomtale datert: 06.06.2014
- *Vedlegg C*, Føresegner datert 06.06.2014

### Utrykte vedlegg:

- *Vedlegg D*, Konsekvensutgreiing. Risiko- og sårbarheitsanalyse. Datert mai 2014
- *Vedlegg E*, Landskapsanalyse 2013
- *Vedlegg F*, Kartlegging av nærturterreng 2013
- *Vedlegg G*, Matrise, innspel

Alle dokumenta er finne på følgjande link.

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

### **Saksopplysningar:**

Kommuneplanen sin arealdel er ein langsiktig og overordna juridisk bindande plan for arealbruken. Planframlegget omfattar plankart, føresegner og planomtale. Plan- og bygningslova legg opp til at gjeldande plan skal takast opp til vurdering i kvar valperiode. Planperspektivet er 12 år. Denne rulleringa vert utført med tanke på ønska utvikling i perioden 2014- 2026.

Mål og strategiar for planarbeidet er fastsett i planprogrammet:

#### Overordna mål:

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

#### Overordna arealstrategi:

- *Utforme ein forpliktande arealplan som gjev rom for ei bærekraftig samfunnsutvikling i Fjell.*
- *Utbygging i kommunen skal stå i forhold til vedtekne planar for teknisk infrastruktur og gjennomføring av desse.*

Det er knytt delmål og arealstrategiar til dei tre hovudtema.

### Organisering

Kommunestyret er planmynde og gjer endeleg vedtak om arealdelen til kommuneplanen. KPU vedtek utlegging til offentleg ettersyn og innstiller til kommunestyret.

KPU og fire varamedlemmer utgjer politisk styringsgruppe for KPA. Det er oppretta politiske arbeidsgrupper for kvart hovudtema, med unntak av eit par møter tidlig i planprosessen har desse fungert som ei samla gruppe.

Rådmannen ved plan- og utbyggingssjefen har prosjektansvar og sekretærfunksjon. Prosjektleiinga er lagt til arealplan. Parallelt med dei politiske arbeidsgruppene er det organisert tverrfaglege administrative arbeidsgrupper.

### Planprosess

Planfase	Organ/aktør	Tid	Sak
Fastsetting av hovudmål og organisering	KPU	28.08.12	114/12 8.08.12
Vedtak om mandat for politiske arbeidsgrupper og framdriftsplan	KPU	18.09.12	129/12
Godkjenning av planprogram for offentleg ettersyn	KPU	09.10.12	141/12
Høyring av planprogram		20.10-01.12.12	
Slutthandsaming av planprogram 1. gong	KPU	12.02.13	29/12
Slutthandsaming av planprogram 2. gong	KPU	19.02.13	34/11
Godkjenning av planprogram	Kommunestyret	21.03.13	
Kunngjering av planprogram og ny innspelsrunde		21.03-21.05.12	

### Medverknad

Det vart lagt opp til brei og variert medverknad:

- Informasjon gjennom kommunen si nettside, kunngjeringar og informasjonsskriv til husstandar og verksemder i samband med høyring av planprogram og innspel til planarbeidet
- Open kontordag under høyring av planprogrammet
- Opne fagseminar om tema kystkultur og bustad- og utbyggingsmønster mai 2013
- Deltaking i regionalt planforum med framlegg til planprogram oktober 2013 og presentasjon av plangrep og prinsipp for planframlegg april 2014
- Dialogmøter med fylkeskommune og fylkesmannen 2013
- Synfaring med tema næring desember 2012 til eit utval av små og store verksemder
- Spørjeundersøking om friluftsliv til alle 10. klassar i fjell som del av nærmiljøkartlegging

### Utgreiingar

Utgreiingar er gjort i medhald av føringar i planprogrammet, kap. 6:

- Oversikt over arealreservar i godkjente planar og planar under arbeid
- Registrering og kartfesting av kommunal eigedom med for kommunal tomtestrategi
- Utarbeiding av Landskapsanalyse for Fjell kommune
- Utarbeiding av rapporten Nærturterreng i Fjell, inkludert spørjeundersøking blant 10. klasse.
- Arbeid med plan for kulturminne starta opp 2013. Kartlegging og registreringar i gang
- Det er laga grunnlag for utarbeiding av kart over hellingsgrad



- Utarbeiding av temakart
- KU/ROS for innspel i høyringa våren 2014
- Rapportar og innspel frå tidlegare medverknader

### Lovgrunnlaget

KPA 2014 – 2026 er første rullering i medhald av ny planlov (pbl 2008). Viktige endringar for kommunal planlegging er behandla i Planomtalen kap.3.1 og kap. 7.4.

Planlova medfører store endringar i måten ein teiknar plankartet på og er i hovudsak ei kartteknisk utfordring. Plankartet er som følgje av endringane utfordrande å lesa i papirformat og kommunen har derfor forbedra dei digitale karttenestene som skal gjere det enklare å lesa kartet.

### Status og utfordringar – å planlegge for vekst

#### *Folketalsutvikling*

Fjell kommune hadde i januar 23 277 innbyggjarar. Framskrivningar frå SSB viser 38 801 innbyggjarar i 2040. Dette er ein auke på 15 524 personar, tilsvarande årleg vekst på snitt 2,45%.

#### *Bustadkapasitet*

Telling av bustadkapasitet i godkjente reguleringsplanar og planar under arbeid vinteren 2013-2014 viser eit potensial på omlag 2600 bustadeiningar og 2630 daa. I tillegg kjem tomter som ikkje er utbygd og uregulerte bustadomåde med potsnsial for fortetting. Tellinga er avgrensa til areal som inngår i rulleringa.

Kommunedelplanar for Straume, Bildøyna/Sotra Kystby og Ågotnes, som ikkje inngår i rulleringa, opnar for ca 6000 bustadeiningar.

#### *Vekst i næringslivet*

Veksten i næringslivet i Fjell held fram. Totalt reknar ein 12 000 arbeidsplassar i Fjell. Ågotnes aleine har meire enn 300 verksemder og med over 4000 arbeidsplassar.

#### *Samferdsel*

Sotrasambandet kom inn i Nasjonal Transportplan i 2013. Det ligg no til rette for oppstart av prosjektet i 2017. Reguleringsplan for Rv 555 Sotrasambandet, Kolltveit til Bergen kommunegrense er under arbeid. I fastsetting av trase mellom Straume og Bildøy vil gang- og sykkelvegssystemet vere viktig. Fleire store utbyggingsprosjekt er avhengig av realisering av Sotrasambandet. Fjell kommune startar opp arbeid med reguleringsplanar for Fv 561 Kolltveit-Ågotnes og Fv 555 Kolltveit –Sund kommunegrense.

#### *Vatn og avlaup*

Kommunedelplan for Vassforsyning og avlaup vart revidert i 2011. Planen definerer buffersoner mellom avlaupsanlegga i Fjell kommune. Temakart over buffersoner har sidan vore lagt til grunn i denne rulleringa og brukt som kriterium for siling av innspel om utbygging. Sonene er sett for å hindre oppføring av bustader eller andre bygg som krev påkopling til avlaupsnett i desse sonene. Bygging innanfor bufferen kan føre til samanslåing av to avlaupsområde. Konsekvensar for kommunen vil kunne bli krav om store investeringar i reinseanlegg.

### Handsaming av innspel

#### *Innspel til planprogrammet 20.10 – 01.12.2012:*

Det kom 31 merknader fordelt på privatpersonar 10, utbyggingsinteresser ved konsulentar 5, lag og organisasjonar 6, offentlege organ 10. Av 21 innspel frå private gjeld 11 ny arealbruk frå eiga nausttomt til større bustadområde. Det kom ikkje innspel om næringsareal. Av tema

er plangrep, utbyggingstakt- og utbyggingsmønster, strategiar for å skape/oppretthalde levande grender og behov for fellestiltak ved sjø.

Offentlege styresmakter tok opp overordna føringar, utbyggingsmønster, senterstruktur og samordna areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen skriv at Fjell kommune må vere budd på å ta sin del av veksten i Bergensregionen.

Dei politiske arbeidsgruppene gjekk gjennom innspel til planprogrammet 29. januar 2013 med utgangspunkt i eit arbeidsdokument frå administrasjonen med samandrag og faglege vurderingar.

#### *Innspel til planarbeidet 21.03- 21.05.2013*

Ved kunngjering av godkjent planprogram vart det opna for innspel til planarbeidet. Det var laga eit skjema for innspel med informasjon om planprogram og prosess. Det kom 375 innspel. Dei vart grovsila etter tre kriteria:

- Innspel som ikkje er del av tema for rulleringa
- Innspel som gjeld prinsipielle spørsmål og generelle spørsmål utan eksakt kartfesting
- Innspel som ligg innanfor reguleringsplan/pågåande reguleringsarbeid.

#### Politikkutforming

Politisk arbeidsgruppe har lagt opp til i brei prosess for å få politisk forankring av hovudprinsippa i planarbeidet, før ein diskuterer den konkrete arealbruken. Det har vore fleire samlingar, både arbeidsseminar og temaseminar. Kommunestyret har vore godt orientert under heile prosessen. Politisk har det vore fokusert på å få bygge opp eit grunnlag for overordna grep i planen.

#### **Planframlegget**

Plandokumenta gjev utdjupande informasjon. Gjennomgangen her er avgrensa til hovudpunkt.

#### Planavgrensing

Areal som inngår i kommunedelplanar inngår ikkje i rulleringa. Det er utarbeidd kommunedelplanar for Straume, Ågotnes, Bildøyna/Sotra Kystby, Rv 555 Sambandet Sotra-Bergen, samt fylkesvegen frå Kolltveit – Ågotnes og Kolltveit – Austefjorden. KDP for Eide er under arbeid.

#### Hovudtema for planen

Hovudtema for rulleringa er bustad, næring og kystkultur. Teknisk infrastruktur er løfta opp som eit sentralt tema og innarbeidd i overordna arealstrategiar. Dei tre hovudtema er gjensidig avhengig av kvarandre. Kor veksten i busetnaden kjem er avgjerande for kor ein kan planlegge for gode og framtidretta næringsareal.

#### Bustader

I framlegget er det sett av omlag 1000 dekar nytt bustadareal, i tillegg kjem mindre utvidingar av LNF-spreidd. I pressområda er nokre LNF-spreidd-område no blitt bustadområde med plankrav fordi ein ser behov for større styring av utviklinga og etablering av fellestiltak og infrastruktur.

Utgangspunktet for bruk av formålet LNF- spreidd er å gje rom for å innpasse enkelte bustadhus i område der landbruk, natur og friluftsliv er hovudformålet. LNF- spreidd bustadbygging er vidareført i avgrensa delar av kommunen for å stimulere til vekst i

grendene. Gjennom føresegnene til formålet er det klart at hovudkarakteren til områda skal vera open, ikkje tettbygd.

### Fritidsbustader

Fritidsbustader er ikkje tema for denne rullering, men det har vore behov for ei opprydding i planen i forhold til plangrep som vart gjort i KPA 2007.

Føremålet fritidsbustader gjeld Søre Fjell, Bjorøyna og området vest for Kårtveitpollen.

Etter gjeldande føresegner er oppføring av nye hytter ikkje tillate på Little-Sotra. Framlegget legg eksisterande fritidsbustader i formålet LNF. Dette vil skape likebehandling med fritidsbustader i andre pressområde. Endringane vil ikkje medføra endra praksis for hytteeigarane, men må sjåast på som ei opprydding i plankartet og harmonisering med føresegnene.

### Næring

I framlegget er det sett av om lag 380 dekar nytt næringsareal fordelt på fleire område og delar av kommunen. I tillegg kjem næringa i landbruk, havbruk og reiseliv.

Det er vurdert nytt næringsformål med bakgrunn i innspel på Solsvik utmark og Vindneskvarven. I KU'en framkjem det at garden Høybøen er eit godt bevart kulturminne i nasjonal samanheng. Ei utvikling av Vindneskvarven må sjåast i samanheng med nasjonale behov og dette grunnlaget er ikkje til stades no.

Det er sett av nokre nye område for akvakultur og nokre eksisterande lokalitetar er utvida.

Næringsformålet på Tellnes er utvida med utgangspunkt i to innspel. Dette arealet kan bli eit framtidig massedeponi med seinare utvikling til næringsareal.

Det er tre område der ein opnar for fritids- og næringsaktivitetar, noko som vil kunne styrke reiselivsbasert næring.

### Kystkultur

I framlegget er det sett av om lag 100 dekar nytt areal til småbåthamn. Det har vore eit viktig tema for planarbeidet å auke tilkomst til strandsona og tilgang til sjø. Dette kan bli viktige møteplassar i lokalsamfunnet. Det er også viktig i eit langsiktig perspektiv å leggja til rette for fellesløysingar. Planen opnar for gjestehamner fleire stader, m.a. på Brattholmen kai.

Det har kome mange innspel om naustformål. Nye naust som utviding av eksisterande naustmiljø er i regelen tilrådd, mens naust i område som ikkje har utbygging er frårådd.

Etter oppstart av plan for kulturminne i Fjell i 2013, er det gjort ny-registreringar av kjente kulturminne og oppdatering av register. Automatisk freda kulturminne som er registrert i Askeladden er vist i plankartet med rune-R. Nye registreringar etter feltarbeid på Bildøyna og langs nye vegtrasear er lagt inn. Gardsanlegget på Høybøen på Vindneskvarven er innarbeidd med omsynssone.

Alle verneverdige sjøbruksmiljø i registreringa frå 1989 er koordinatfesta og det er laga temakart. To A-område, Landro og Storasund er vist i kartet med omsynssone. Det tredje A-området, Langøyna, ligg i vedteken reguleringsplan. Knarrevik industriområde er vist med omsynssone.

Funksjonell strandsone er vidareført frå KPA 2011. Det er vedtatt å starta opp ein regional strandsoneplan der revisjon av funksjonell strandsone er naturleg del av planarbeidet. Tid for gjennomføring av denne er uklart. Av den grunn er funksjonell strandsone i hovudsak ikkje endra, med unntak av nokre mindre justeringar. Eit av unntaka er på Skogtun Camping der næringa er tilknytt sjøen og allmenne interesser.

#### Andre tema

##### *Offentlege areal*

Det er lagt inn areal til utviding av Landro kyrkjegard. Ut over desse endringane er det vurdert at det er tilstrekkeleg offentlege areal i planperioden.

Det er framlegg om å endre formål for fem kommunale eigedomar: Syltøy skule til kombinerte formål næring og offentlig/privat tenesteyting. Gangstøgarden til kombinerte formål bustad og næring. Knarrvik skule, gamle Knappskog skule og eit areal sørvest for Knappskog skule er alle omgjort til bustadformål.

##### *Parkering*

Etter ny planlov skal parkeringskrav fastsettast i føresegner. Gjeldande parkeringsvedtekter for Fjell kommune av 1989 skal opphevast saman med vedtak om arealdelen.

Planen er lagt fram med parkeringstabell med minstekrav for bil og sykkel og krav om p-plassar for ulike typar bygg. Parkeringskrav for motorkøyrety er delt i tre soner; Little Sotra og Bildøyna, aksene Kolltveit- Ågotnes og resten av kommunen.

#### **Vurdering:**

Planprogrammet skal gjere greie for formål med planarbeidet, planprosessen, medverknad og behovet for utgreiingar. Metode og resultat av planprogrammet skal kunne etterprøvast.

Planomtalen skal vise korleis kommunen har arbeida seg fram det juridisk bindande dokumentet. Spørsmålet blir så, korleis er måloppnåinga?

Mål og strategiar for rulleringa handlar om planstyrt og tilpassa utbyggingsmønster, gode og varierte bustadmiljø, bærekraftig samfunnsutvikling og samanhengande utbygging som er tilpassa teknisk infrastruktur.

##### *Bustader:*

Bustader er eitt av tre hovudtema i rulleringa. Overordna mål for arealplanen er gode og varierte bustadmiljø. Utfordringane som peikar seg ut for arealplanen gjeld utbyggingsmønster, fellesareal på land og ved sjø og kvalitetskrav til terrengtilpassing og utforming. Rådmannen meiner at planframlegget svarar på desse utfordringane med krav til bustadområder i føresegnene.

Fjell kommune har over langt tid hatt stor vekst i folkesetnad, dette har også medført stort press på enkelte område med LNF- spreidd som formål. Rulleringa av kommuneplanen har hatt fokus på dette og vurdert om LNF spreidd er det rette formålet å bruke. Bakgrunnen for dette er at utbygging over tid endrar eit område og at løysingar for infrastruktur, fellestiltak og tilkomst til nærturterreng vert pressa og kan bli ei mangelvare. Kva utvikling ein ønskjer å styre mot og kva kvalitetar ein ønskjer å vidareutvikle og ta vare på, har derfor vore relevant for denne rulleringa.

##### *Næring*

Næring er også eit av tre hovudtema i rulleringa. Planarbeidet har med bakgrunn i innspel til planarbeidet vurdert Vindeneskvarven og Solsvik utmarkslag som framtidig byggeområde, innspela gjaldt både næring og bustad. Delar av desse områda har sidan 2007 vore utan rettsverknad. I planen ligg det aktuelle området som LNF med omsynssone friluftsliv, men

det er også lagt føringar for utarbeiding av kommunedelplan for Vindeneskvarven. Første steg i planarbeidet vil vere ei behovsanalyse for næringsareal. Det er ikkje ønskjeleg å opne for bustader i kombinasjon med næring.

Fire område opnar for fritids- og næringsaktivitetar. Dette vil kunne styrke reislivsbasert næring og skape aktivitet og livskraftige grender.

I denne rulleringa er det lagt inn 380 dekar nytt næringsareal. I tillegg kjem næringa i landbruk, havbruk og reiseliv. På midtre delar av Fjell er landbruksnæringa prioritert framfor bustadbygging ved at store innspel som gjeld bustadbygging er avslått. Rådmannen meiner planen stimulerer til auka vekst innanfor næring i kommunen.

### *Kystkultur*

Kystkultur er det siste hovudtema i rulleringa og gjeld naust, småbåthammer, sjøbruksmiljø og allmenn tilkomst til sjø. Det er vurdert svært mange innspel om naust i denne rulleringa. I regelen er innspel om naust som utviding av eksisterande naustområde tilrådd. Naust i område som ikkje har utbygging frå før, er ikkje tilrådd. Store delar av strandsona i dei tettbygde strøka av Fjell er privatisert. Dei områda som står att i desse pressområda bør ikkje privatiserast, men vera tilgjengelige for allmenta.

Auka tilgang til strandsona og sjøareal for allmenta har vore eit hovudmål i rulleringa. Det er vurdert fleire innspel til småbåthammer, og dei som ikkje har store negative konsekvensar for KU-tema er tilrådd. Kommunen har relativt god dekning på båtplassar, men tilbodet må aukast i takt med folkeauke. På denne måten er det lagt til rette for at tilbodet om båtplassar kan aukast monaleg i planperioden. Rådmannen meiner det er viktig å halde fram med 40 m<sup>2</sup> som ei avgrensing av storleiken på naust. Dette har bakgrunn i arbeidet kommunen gjer i forhold til ulovleg bruk av naust der storleiken viser seg å vera avgjerande for ulovleg bruk.

### *Framlegg om utarbeiding av nye planar*

Framlegg om nye kommunedelplanar, områdereguleringsplanar og rullering av gjeldane kommunedelplanar, må spelast inn til den årlege revisjon av kommunal planstrategi.

Områderegulering for Fjell gard er fastsett i plankartet og føresegnene. Det vil vera eit godt grep med ei heilskapande utvikling, men det er som for kommunedelplanar særers ressurskrevjande å utarbeide slike planar.

Det er også lagt føringar om utarbeiding av to kommunedelplanar. Det første området er Vindeneskvarven og er omtalt under næring. Det andre området dekkjer Foldnes, Anglevik og Våge, og er ein del av kommunen som har vore under press i lang tid. Mange små planar gjev store utfordringar knytt til teknisk infrastruktur. Det er her framlegg om å utarbeide ein kommunedelplan for Litle Sotra nord og rulleringa har ikkje resultert i nye arealdisponeringar i dette området. Behovet for å sjå området i heilhet betyr også at dei områda som i planen frå 2011 låg med plankrav, ikkje kan regulerast før ein heilskapleg plan for området er utarbeida.

### *Planstyrt utviklingsmønster*

Planen tar i bruk planverktøy i større grad enn gjeldande plan. Mellom anna for å styre utbyggingsmønsteret gjennom utnyttingsgrad i bustadområde. I arbeid med planen er det gjennomgått kapasitet i gjeldande reguleringsplanar. Rådmannen meiner ein bør vurdere om gjennomgang av gamle planar er hensiktsmessig for å kunne frigjere arealreservar til fortetting og høgare utnytting av eksisterande byggeområde. Dette er eit krevjande arbeid som må gjerast gjennom eigne planprosesser og i medhald av vedtak. Det er mogleg å knytte dette til denne eller framtidige rulleringar av kommuneplanen.

### *Aktuelle tema i neste rullering av kommuneplanen*

I planprosessen har det kome opp tema som det bør arbeidast med i neste rullering:

- Innspel om byggeområde bustad der KU-ROS ikkje konkluderer med konflikt med KU-tema medan bustadreservar i planar tilseier at det ikkje er behov for nye bustader i planperioden. Døme her er Møvik, Skålevik, Vindenes og Spjeld,
- Innspel om nye bustadområde som avventar avklaring om vegplanar t.d. Trengereid
- Utarbeide behovsanalyse for næringsareal.
- LNF- spreidd og kvotesystemet sett i samanheng med bustadføremål
- Arbeide vidare med plan for kulturminne med sikte på innlegging i arealplanen
- Transformasjon av hytteområde til bustad
- Fortetting av eksisterande byggeområde for bustader

### Oppsummering

#### Gode plangrep

- Eit grep som er sentralt for en kommune med sterk befolkningsvekst er vidareføring av store samanhengande grøntområde og fokus på tilkomst til nærturterreng for dagens innbyggjarar og framtidige generasjonar.
- Eit overordna fokus på teknisk infrastruktur.
- Det er lagt til rette for at auka tilgjengeleggjing av sjø og strandsone gjennom ei rekkje småbåtformål.
- Planen legg til rette for auka aktivitet i grendene i auka byggeformål for bustader og LNF-spreidd-områder.
- Planen stimulerer til auka småskala næring gjennom fleire mindre næringsformål, kombinerte formål bustad/næring og formål som opnar for reiseliv.

#### Medverknad

Planen har lagt opp til ei utstrakt medverknadsprosess og ei ny digital kartteneste er eit ledd i dette. Innsynsløysinga skal ha ein låg brukarterskel, kompatibel med nettbrett og mobiltelefonar. Målsettinga er å auke tilgjengelegeita til vurderingane som er gjort i planprosessen. Kommunen vil også vera behjelpelig med å rettleie i desse karttenestene.

Rådmannen meiner planframlegget gjev eit godt grunnlag for politisk debatt og offentleg høyring og rår til at det vert lagt ut til offentleg ettersyn.

