



**Fjell kommune**

# Planomtale

---

*Kommuneplan for Fjell – arealdelen 2014-2026-*

## Innhald

1. Innleiing .....	3
1.1 Bakgrunn og formål .....	3
2. Planprosess og medverknad .....	4
2.1 Organisering av arbeidet .....	4
2.2 Planprosessen .....	4
2.3 Medverknad .....	4
3. Rammer og premiss for planarbeidet .....	5
3.1 Ny plan og bygningslov .....	5
3.2 Nasjonale føringar .....	5
3.3 Regionale planar .....	6
3.4 Kommunale planar .....	6
3.5 Hovudstrategiar frå gjeldande kommuneplan 2011-2022 .....	6
4. Lokale planføresetnader – status og utfordringar .....	7
4.1 Folketalsutvikling .....	7
4.2 Utbyggingsmønster og bustadstruktur .....	9
4.3 Attraktive bustadområde .....	10
4.4 Næring .....	10
4.5 Grønstruktur og kulturminne .....	10
4.6 Vatn og avlaup .....	11
4.7 Samordna areal- og transportplanlegging .....	11
4.8 Akvakultur og fiskeri .....	12
4.9 Fjell kommune i regionen .....	12
5. Handsaming av innspel .....	12
5.1 Høyring av planprogrammet 20.10-01.12.2012 .....	12
5.2 Innspel til planarbeidet 21.03-21.05. 2013 .....	13
5.3 Politikktutforming .....	13
6. Metode .....	14
6.1 Konsekvensutgreiing(KU) .....	14
6.2 Risiko – og sårbaranalyse (ROS) .....	14
7. Planomtale .....	14
7.1 Hovudmål for rulleringa .....	14

7.2 Bustad.....	15
7.3 Næring.....	16
7.4 Kystkultur.....	18
7.5 Andre tema.....	19
7.6 Oppsummering av tiltak i planen .....	20
7.7 Samfunnstryggleik .....	22
7.8 Vurdering etter naturmangfaldlova (NML) .....	22
7.9 Planstyrt utbyggingsmønster .....	23
7.10 Framlegg om utarbeiding av nye planar.....	23
7.11 Utbyggingstakt.....	23
7.12 Tekniske endringar i plankartet med bakgrunn i ny planlov.....	23
7.13 Anna .....	24
8. Viktige tema for neste rullering.....	24

## 1. Innleiing

Arealdelen til kommuneplanen (KPA) er ein overordna og juridisk bindande plan for arealbruken i kommunen. Ein arealplan skal gjelde i minst 12 år, men vurderingane må sjåast i eit vidare perspektiv. Plan- og bygningslova (PBL) legg opp til vurdering av gjeldande kommuneplan i kvar valperiode. Denne rulleringa skal gjelde utviklinga i åra perioden 2014-2026.

Planframlegget omfattar:

Planomtale	Plankart	Føresegner
Planomtalen skal vise korleis kommunen har arbeidd fram dei juridisk bindande dokumenta. Den er retningsgjevande for arealbruken i planområdet.	Eit juridisk bindande kart som viser eksisterande og framtidig arealbruk og eventuelle omsynssoner. Plankartet må lesast saman med føresegnene.	Juridisk bindande krav til arealbruk og planlegging som utdjupar plankartet.

Første steg er planprogrammet, som skal gjere greie for planarbeid, prosess, medverknad og behov for ny kunnskap.

### Planavgrensing

Areal som inngår i kommunedelplanar er ikkje del av rulleringa. For Straume, Bildøyna/Sotra Kystby, Ågotnes og RV 555 sambandet Sotra-Bergen parsell Kolltveit - Storavatnet gjeld egne kommunedelplanar. Kommunedelplan for Eide er under arbeid.

### 1.1 Bakgrunn og formål

Gjeldande arealplan vart godkjent i Fjell kommunestyre 14.04.2011, sak 29/11. Dette var ein mellomrevisjon av KPA 2007 med fokus på færre dispensasjonar og enklare sakshandsaming. Hovudstrukturen skulle ligge fast.

Komité for plan og utvikling (KPU) vedtok i møte 28.08.2012, sak 114/12, bustad og utbyggingsmønster, næring og kystkultur som hovudtema for rulleringa. Utkast til planprogram vart godkjent for utlegging til offentleg ettersyn 09.10.12, sak 141. Planprogrammet låg til ettersyn i tida 20.10-01.12.12. Det vart vedteke 21.03.2013, sak 27/13.

Overordna mål:

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

Overordna arealstrategi:

- Utforme ein forpliktande arealplan som gjev rom for ei bærekraftig samfunnsutvikling i Fjell
- Utbygging i kommunen skal stå i forhold til vedteke planar for teknisk infrastruktur og



gjennomføring av disse

Det er knytt delmål og arealstrategiar til hovudtema.

## 2. Planprosess og medverknad

### 2.1 Organisering av arbeidet

Kommunestyret er planmynde og skal gjere endeleg vedtak av arealdelen til kommuneplanen, jf. PBL § 11-5. Komité for plan og utvikling (KPU) er politisk styringsgruppe for arbeidet og innstiller til kommunestyret.

Rådmannen ved plan- og utbyggingssjefen har prosjektansvar og sekretærfunksjon. Prosjektleiinga er lagt til arealplan.

Politisk arbeidsgruppe samansett av KPU og fire varamedlemmar vart konstituert hausten 2012. Medlemmene vart fordelt på arbeidsgrupper for kvart hovudtema. Etter at planprogrammet vart godkjent i mars 2013, smelta desse gruppene litt etter litt saman til ei politisk arbeidsgruppe for KPA.

Det har vore utstrakt samarbeid og samhandling i kommuneadministrasjonen, og mellom forvaltningsnivåa i regionen.

### 2.2 Planprosessen

Planfase	Organ/aktør	Tid	Sak
Fastsetting av hovudmål og organisering	KPU	28.08.12	114/12
Vedtak om mandat for politiske arbeidsgrupper og framdriftsplan	KPU	18.09.12	129/12
Godkjenning av planprogram for offentlig ettersyn	KPU	09.10.12	141/12
Høyring av planprogram		20.10-01.12.12	
Slutthandsaming av planprogram 1. gong	KPU	12.02.13	29/13
Slutthandsaming av planprogram 2. gong	KPU	19.02.13	47/13
Godkjenning av planprogram	Kommunestyret	21.03.13	27/13
Kunngjering av godkjent planprogram og invitasjon til å gje innspel		21.03-21.05.12	

### 2.3 Medverknad

Offentleg ettersyn og høyringsfristar følgjer av PBL kap. 11. Det har vore lagt opp til brei og variert medverknad:

- Informasjonsskriv til husstandar/verksemder om høyring av planprogram og invitasjon til open kontordag på Fjell folkeboksamling 20. 11.12
- Fane om kommuneplanarbeidet på kommunen si nettside
- Deltaking i Regionalt planforum om framlegg til planprogram 20.10.12 og presentasjon av plangrep og prinsipp for planframlegg 29.05.14



- Fjell kommune inviterte 19.11.12 fylkesmannen og fylkeskommunen til møte med kommunestyre og administrasjon om nasjonale og regionale føringar for planarbeidet og gjensidige forventningar
- Dialogmøte med fylkeskommunen og fylkesmannen juni-september 2013
- Opne fagseminar om tema kystkultur og næring 14.05.13 og bustad- og utbyggingsmønster 28.05.13
- Ungdommens kommunestyre (UKS) har vore høyringspart og gjeve merknad til planprogram og levert innspel våren 2013. Prosjektlederane har delteke i møte i UKS
- Spørjeundersøking om friluftsliv blant alle 10. klassar i Fjell som del av nærturterreng-kartlegginga 2013

### 3. Rammer og premiss for planarbeidet

#### 3.1 Ny plan og bygningslov

Ny planlov trådte i kraft frå 1. juli 2009. Viktige endringar for kommunal planlegging er:

- Klarare skilje mellom samfunnsdel og arealdel. Samfunnsdel og tematiske kommunedelplanar skal ha handlingsdelar som skal vurderast årleg
- Arealdelen til kommuneplanen har ei anna inndeling av formål enn i dag, og skil klarare mellom hovudformål og underformål
- Omsynssoner er innført som nytt element. Plankartet skal vise soner med særleg omsyn og restriksjonar som er viktig for korleis areala kan brukast
- Det kan gjevast særlege føresegner til KPA. Dette kan erstatte kommunale vedtekter
- Det kan gjevast fleire typar føresegner for å utdjupe arealformåla i KPA
- Det er innført to typar reguleringsplanar: områderegulering og detaljregulering. Utarbeiding av områdereguleringsplanar er eit kommunalt ansvar
- Dispensasjon vert i hovudsak vidareført som i dag, men vilkår for å gje dispensasjon er stramma inn ved at omgrepet «særlege grunnar» er teke ut av lova
- Arealformål skal fastsetjast for heile kommunen. Område utan rettsverknad er ikkje tillate
- Krav om planprogram og KU og ROS-analyse
- Krav om kommunal planstrategi

Planstrategien skal vera retningsgjevande for kommunen si planlegging, men den har ingen direkte rettsverknad for innbyggjarane. Første kommunale planstrategi i Fjell vart vedteken 13.12.12. Fjell har ikkje eigen samfunnsdel på kommuneplannivå, men vedteke kommunedelplanar for fleire samfunnsområde som bustad, skule, idrett og friluftsliv, jf. pkt. 3.4.

#### 3.2 Nasjonale føringar

Ei rekkje rikspolitiske stortingsmeldingar og retningsliner legg føringar for arealplanlegging:

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, 24.06.2011
- Rikspolitiske retningsliner for samordna areal og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningsliner for å styrke barn og unges interesser i planlegginga



- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging - T-1442

### 3.3 Regionale planar

Fylkesplanar og fylkesdelplanar har føringar og retningslinjer for kommuneplanlegging. Dette gjeld følgjande planar:

- Fylkesplan- planstrategi 2010-2013
- Fylkesplan for Hordaland 2005-2008 (forlenga inntil vidare)
- Regional transportplan 2013-2024
- Fylkesdelplan for idrett og friluftsliv 2008-2012
- Fylkesdelplan for deltaking for alle- universell utforming 2006-2009
- Fylkesdelplan for kystsona 2001-2004
- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel 2002 (ny regional plan skal starte opp)
- Fylkesdelplan for kulturminne 1998-2010
- Strategisk næringsplan for Bergensregionen 2010-2014 (BRB)

### 3.4 Kommunale planar

Godkjente planar:

- Handlingsprogram for Fjell kommune 2013-2016
- Kommunal planstrategi 2013-2015
- Kommunedelplan for Straume 2005-2018
- Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024
- Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra Kystby 2013-2024
- Kommunedelplan for RV 555 Sambandet Sotra-Bergen, parsell Kolltveit - Storavatnet
- Kommunedelplan for Fv 561 Kolltveit - Ågotnes
- Kommunedelplan for Fv 555 Kolltveit - Austefjorden
- Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022
- Kommunedelplan for energi, miljø og klima 2009-2012
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018
- Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020
- Strategisk næringsplan 2004-2007

Planar under arbeid:

- Kommunedelplan for Eide
- Plan for kulturminnevern
- Reguleringsplan for Rv 555 Sambandet Sotra Bergen frå Kolltveit til Bergen kommunegrense

### 3.5 Hovudstrategiar frå gjeldande kommuneplan 2011-2022

KPA 2011 hadde fokus på færre dispensasjonar og enklare sakshandsaming. Hovudstrukturen skulle ligge fast:

- Senterstruktur med regionsenteret Straume og styrking av Ågotnes som senter nr. to
- Desentralisert utbyggingsmønster med satsing på utvikling av grendene
- Planlegging for høg vekst og store arealreservar



- Utvikling av næringsklynger
- Vidareføring av Bildøyna og Ågotnes
- LNF-spreidd med kvoter
- Funksjonell strandsone
- Midtmarka som LNF-natur
- Fritidsbustader med to-delning av hytteområden etter potensiale for transformasjon til bustad
- Område utan rettsverknad og plankrav: Vindeneskvarven, Eide, Bildøyna og Landro

## 4. Lokale planføresetnader – status og utfordringar

### 4.1 Folketalsutvikling

Fjell kommune har vore vekstkommune sidan Sotrabraua opna i 1971. Folketalet har auka med over 240% i tidsrommet 1970 til 2013. Samtidig tal for heile landet er 30%.

#### Utvikling i folkesetnaden

Fjell hadde 1. januar 2013 23 277 innbyggjarar. Framskrivningar frå SSB (høg vekst) viser at folketalet vil veksa til 38 801 i 2040 (Tab. 1). Dette er ein auke på 15 524 personar, tilsvarande ein årleg vekst på om lag 2,45 %. Tal på barn og unge (0-19 år) aukar, men vil utgjera omtrent same prosentdel av folkesetnaden i 2040 som i dag. Pensjonistane (personar over 67 år), vert fleire både i tal på personar og som prosentdel av folkesetnaden. Framskrivinga viser ein auke i tal på personar i yrkesaktiv alder (20-67 år). Gruppa vil utgjera ein noko lågare prosentdel av folkesetnaden i 2040 enn i dag.

Folkesetnad 1. januar								
	1990		2013		2030		2040	
0-5 år	1464	9,9 %	2018	8,7 %	3043	9,2 %	3257	8,4 %
6-12 år	1852	12,6 %	2452	10,5 %	3556	10,8 %	4053	10,4 %
13-15 år	831	5,6 %	1090	4,7 %	1346	4,1 %	1732	4,5 %
16-19 år	1118	7,6 %	1590	6,8 %	1634	5,0 %	2183	5,6 %
20-44 år	5987	40,6 %	7987	34,3 %	10374	31,5 %	11587	29,9 %
45-66 år	2414	16,4 %	6079	26,1 %	8433	25,6 %	9338	24,1 %
67-79 år	833	5,7 %	1515	6,5 %	3110	9,4 %	4404	11,4 %
80 år +	236	1,6 %	546	2,3 %	1462	4,4 %	2247	5,8 %
Totalt	14735	100 %	23277	99,9 %	32958	100,0 %	38801	100,0 %

#### Geografisk fordeling av folkesetnaden

I plansamanheng vert Fjell kommune ofte delt i fire område: 1) Nordre Fjell, 2) Indre Fjell, 3) Søre og ytre Fjell og 4) Litlesotra og Bjorøy). Det har vore vekst i tal på personar i alle delområda frå 1990 fram til 2013, men den prosentvise fordelinga av folkesetnaden i delområda har blitt noko endra over tid (Tab 2).

	1990	2013
--	------	------



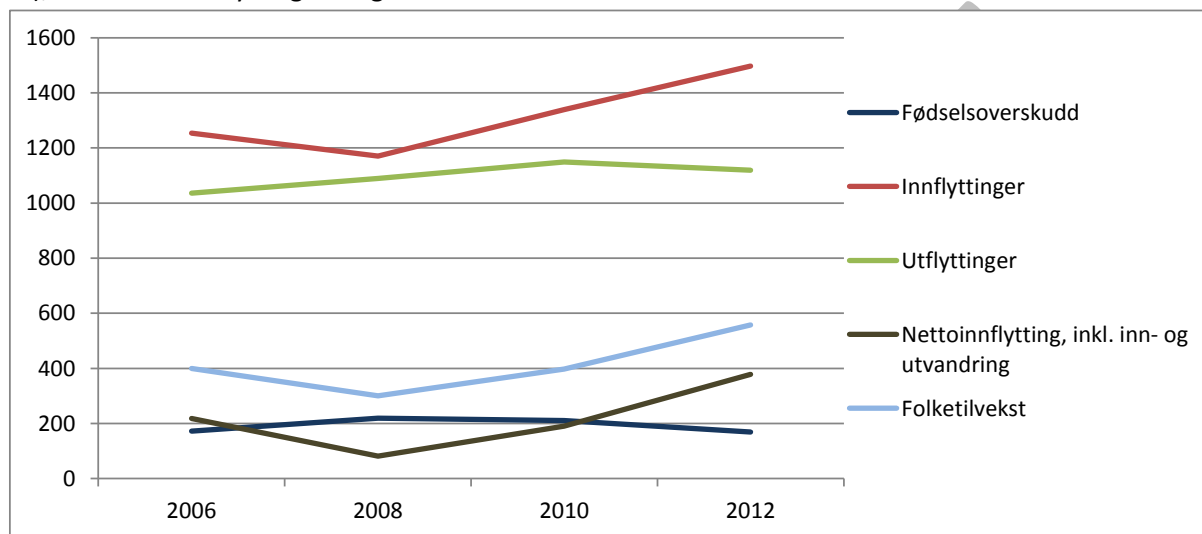


Nordre Fjell	2460	16,8 %	4403	19,0 %
Indre Fjell	2895	19,8 %	4488	19,3 %
Søre og ytre Fjell	3220	22,0 %	4290	18,5 %
Litlesotra og Bjørøyna	6063	41,4 %	10046	43,3 %

### Flyttemønster

Flytting både til og frå kommunen (inkludert inn- og utvandring) har auka dei siste 20 åra. Folkeauken frå 1990 til 2012 (22 år) var på 54,2%, tilsvarende ein årleg vekst på 2,46% i perioden.

Fødselsoverskot har i ein periode vore det viktigaste bidraget til folketilveksten (ca. 200 personar per år), men nettoinnflyttinga har gått forbi dei siste to åra.



### Hushalda i kommunen

Dei fleste hushalda i Fjell (74 %) består av to personar eller fleire. Hushald med berre éin person utgjer 26% av alle hushalda. Dette er godt under snittet for heile landet, der om lag 40% av hushalda består av personar som bur åleine. Men talet på åleinebuarar stig også i Fjell. Medan talet på hushald i kommunen auka med 16,2% mellom 2005 og 2011, auka talet på hushald som består av éin person med heile 26,8% på same tid (SSB, Folke- og bolig tellingen 2011). Det kan vera fleire årsaker til denne utviklinga, men moglege forklaringar kan til dømes vere auke i talet på skilsmisser, eller at ein bur lenger åleine før ein flyttar saman med ein partner.

### Arbeid og utdanning

Sidan år 2000 har talet på arbeidsplassar i kommunen auka kraftig, og passerte 10 000 i 2011. Sysselsettingsgraden<sup>1</sup> er høg (71,1 % i 2011) og arbeidsløysa låg (2,3 % i 2011). Fjell sin arbeidsmarknadsintegrasjon<sup>2</sup> med Bergen og omlandskommunane er tett. Frå 2000 til 2010 er

pendlinga inn til Fjell kommune nesten dobla, frå 2 640 til 4 980 personar. På same tid har pendling ut frå kommunen auka frå 5 240 til 5 465 personar.

Dei siste 20 åra har utdanningsnivået til innbyggjarane i Fjell auka for begge kjønn. Til saman har 21% av innbyggjarane over 16 år høgare utdanning. Det er om lag det same som Askøy, noko høgare enn Sund og Øygarden, og litt lågare enn Bergen (SSB, statistikkbanken, 2010).

Næringslivet i Fjell har ein høg prosentdel tilsette med høgare utdanning (17%). Dette er fjerde høgast i Hordaland og tilsvarer 73. plass blant kommunane i landet (Telemarksforskning, 2011). Det er særleg vekst i næringane knytt til produksjonen av teknologiske tenester. I ei undersøking blant verksemder i Fjell, Sund og Øygarden svarer 85% av dei spurde at dei treng fleire arbeidstakarar med høgare utdanning. Næringslivet gjev òg uttrykk for at det er utfordrande å rekruttera nok arbeidstakarar.

## 4.2 Utbyggingsmønster og bustadstruktur

Utbyggingsmønsteret i Fjell kommune er delt mellom satsing på sentrumsområda og utvikling av grendene, men hovudveksten er styrt til sentrumsområda og gjennom kommunedelplanar. Fortetting skal skje i bustadområde og aksen Ågotnes –Kolltveit, saman med randsonene rundt kommunedelplanane, har stort potensiale. Tradisjonelt har LNF spreidd vore bruka i grendene for å oppretthalde eit spreidd utbyggingsmønster. Presset på dei ulike områda i LNF-spreidd varierer mykje, berre 10 av 34 delområde har bruka opp kvota.

Utbyggingsmønsteret totalt sett ber preg av at presset på utbygging er stort i heile kommunen, noko som har resultert i relativt store og mange utbyggingar, og særleg er synleg i randsona til Midtmarka.

Eit spreidd utbyggingsmønster og stor vekst gjev store utfordringar knytt til infrastruktur, særskilt veg, vatn og avløp.

Vareoppteljing av bustadkapasitet i godkjente reguleringsplanar og planar under arbeid vart gjort i perioden oktober 2013 - mars 2014, jf. planprogrammet kap. 6. Teljinga er avgrensa til areal som inngår i rulleringa. Planane viser eit potensiale på 2600 bustadeiningar og eit samla areal på 2630 dekar. I tillegg kjem tomter som ikkje er bygd ut og uregulerte bustadområde med potensiale for fortetting.

Kommunedelplanar for Straume, Bildøyna/Sotra Kystby og Ågotnes inngår ikkje i rulleringa. Desse planane kan opne for bygging av rundt 6000 bustadeiningar.

Framskrivning av folketalet i Fjell viser ca. 38 800 innbyggjarar i 2040. Ulike scenario for bustadsamansetting og bustadbehov skisserer eit behov for 6150 – 8350 bustadeiningar fram til 2040.

Variert bustadstruktur har vore eit politisk mål i Fjell sidan 1990-åra. Einebustader har i Fjell, som i andre landkommunar, vore dominerande. I KPA 2007 vart det sett eit mål om at alle bustadprosjekt skulle medverka til breiare bustadstruktur. I KPA 2011 var prosent einebustader kome ned i 78%. Fleire prosjekt vil gje eit breiare tilbod med små og større bustadeiningar òg utanfor sentrumsområda. Utfordringa er å få til ein breiare bustadstruktur i grendene.



### 4.3 Attraktive bustadområde

Hovudtema for kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020 er å gjere Fjell kommune attraktiv som bustadkommune, i tillegg til bustadsosiale utfordringar og behov. 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.

### 4.4 Næring

Større næringsverksemder i kommunen er fordelt på fem større område: Knarrvika, Straume, Ågotnes, Eide og Tellnes. I 2013 var det omlag 12 000 arbeidsplassar i Fjell kommune. Ytterpunktta er næringsklynga på Ågotnes med vel 300 verksemder og meir enn 4000 tilsette og småskala næring.

Areala i kommunen er utsatt for ulikt byggepress, og dei arealintensive næringane pregar store område. Manglande buffersoner særskilt mot bustad, men òg samfunnsnyttige funksjonar, gjer at uheldig samlokalisering må vera tema ved framtidige arealdisponeringar. Samtidig har næringsetableringane i desse klyngene vore vesentlig for utviklinga av kommunen. Det er ei målsetting at næringsklyngene skal halde fram med utviklinga i takt med samfunnet elles.

Tradisjonelt har fiske og landbruk stått sterkt i Fjell, men det tradisjonelle landbruket har dei seinare åra blitt kraftig redusert. Midtre delar av Fjell og sørover er dei områda med størst aktivitet i dag og dei må reknast som viktige område for landbruksnæringa i kommunen. Omsynet til samanhengande landbruksjord og utmarksområde er viktig for at denne næringa skal kunne halde fram å prege kommunen. Midtmarka er eit døme på viktige utmarksområde for beite, som samtidig gjer området meir attraktivt som friluftsområde.

Spredd næring i Fjell kommune er sterkt representert i form av 700 einskildmannsføretak i 2013.

### 4.5 Grønstruktur og kulturminne

I gjeldande kommuneplan for Fjell er større områder definert som landbruk-, natur- og friluftsliv der natur er viktigast. Definisjonen er noko misvisande fordi dette er område som på bakgrunn av naturverdiane og er viktig for friluftsliv. LNF-Natur utgjer omlag 50% av areala i kommunen og 68% av innbyggjarane har mindre enn 500 m i luftlinje til desse områda. Tilkomsten til desse områda er avgjerande for å at naturressursane som ligg der skal vera tilgjengelig for innbyggjarane.

Kulturminnelova definerer kulturminne som alle menneskeskapte spor i våre fysiske omgjevnader. Kulturminnepolitikk gjeld verdier så vel som areal- og ressurs spørsmål. Vurdering av kultur –og naturressursar må skje tidleg i fysiske planar og endringsprosessar. Ei oppdatert oversikt over kulturminne vil medverka til betre og føreseielege prosessar for innbyggjarar, planleggjarar og utbyggjarar.

Fjell kommune starta arbeidet med plan for kulturminne i desember 2013. Planprosessen er todelt: Første fase er avgrensa til areal og objekt som inngår i denne rulleringa. Målet er ein rapport om kjente kulturminne og komplettering av register. Andre fase vil omfatte heile kommunen, ha eit mangfald av tema og innebere ein fullstendig planprosess. Materiale som gjeld arealbruk vil bli lagt inn i neste kommande rulleringar.



## 4.6 Vatn og avlaup

I arbeidet med rullering av kommunedelplan (KDP) for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022 vart det definert buffersoner mellom avlaupsområda i Fjell kommune, med bakgrunn i utbyggingsmønsteret. Temakart for desse buffersonene viser område der bygging kan føre til samanslåing av to avlaupsområde. Konsekvensen for kommunen vil kunne bli krav om kostbare investeringar i reinseanlegg.

Kørelen, som ei sentral framtidig drikkevasskjelde i kommunen, er ikkje klausulert. For å legge til rette for gjennomføring av tiltaka i KDP for vassforsyning og avlaup bør Kørelen, Fjæreidevatnet og Bildevatnet ha eit særskilt fokus ved framtidige arealdisponeringar. Det er ønskeleg å hindra ei utvikling i nedbørfeltet som aukar den generelle forureiningsbelastninga.

Eit spreidd utbyggingsmønster gjev generelt større utfordringar knytt til heilskaplege løysingar for vatn og avlaup, der i blant handtering av overflatevatn. Situasjonen i enkelte delar av kommunen er kritisk med tanke på enkeltutslepp av avløp.

## 4.7 Samordna areal- og transportplanlegging

Stor biltrafikk i tettstader er ikkje i samsvar med gode tettstadsmiljø. Tettstadene må difor bli mindre avhengige av bil og utvikle arealbruk og transportsystem som legg til rette for miljøvenlege transportformer. I tillegg er samordna areal- og transportplanlegging sentralt i eit folkehelseperspektiv.

Kommunedelplan (KDP) for trafikksikring 2013-2016/20 viser at Fjell kommune har store utfordringar med å betre tilhøva for fotgjengarar og syklistar. Store delar av vegnettet er ikkje tilpassa dagens trafikkmengde. Mange bustadområde er ikkje godt nok utforma med omsyn til trafikktryggleik.

Skyss gjennomførte i 2013 ei omlegging av rutestrukturen i Fjell. Målet var å bruke ressursane der etterspurnaden var størst. Grunnkonseptet er tre hovudliner frå Bergen til Anglevik, Ågotnes og Skogsskiftet. Alle ruter går via terminalen på Straume. Dette er i samsvar med Fjell kommune sin strategi om vekst langs aksa Straume-Ågotnes.

KDP for trafikksikring 2013-2016/20 viser at Fjell kommune har store utfordringar med å betre tilhøva for fotgjengarar og syklistar. Store delar av vegnettet er ikkje tilpassa dagens trafikkmengde. Mange bustadområde er ikkje godt nok utforma med omsyn til trafikktryggleik.

Etter at Sotrasambandet fekk plass i Nasjonal Transportplan i 2013, ligg det no til rette for oppstart av prosjektet i 2017. Reguleringsplan for Rv 555 Sotrasambandet, Kolltveit til Bergen kommunegrense er under arbeid. I fastsettinga av trase mellom Straume og Bildøy vil gang- og sykkelvegsystemet vere avgjerande. Fleire utbyggingsprosjekt er avhengige av realiseringa av Sotrasambandet. Fjell kommune har meldt oppstart av reguleringsplanar for Fv 561 Kolltveit-Ågotnes og Fv 555 Kolltveit-Austefjorden.

Det er sett i gang arbeid med sykkelstrategi for Fjell kommune. Strategien skal vere grunnlag for vidare prioriteringar og planlegging av tiltak for å betre tilhøva for syklistar. Eitt viktig mål er at fleire skal velje sykkel framfor bil.



## 4.8 Akvakultur og fiskeri

Kommunedelplan for kystona 1991, vart etter revisjon i 2001, lagt inn i arealdelen til kommuneplanen i 2007-2018. Etter dette er det ikkje gjort endringar som gjeld sjøareala.

Etter akvakultulova § 15 kan løyve til akvakultur ikkje gjevast i strid med vedteken arealplan etter PBL. Dette gjev føringar for sjødelen av arealplanen.

I planprosessen har det vore synfaring til sjøs, møte med oppdrettsnæringa og arbeidsmøte med Fiskeridirektoratet, fylkeskommunen og Fiskarlaget Vest. Det var orientert gjensidig om handtering av innspel og Fiskeridirektoratet si oppdatering av kaste- og låssettingsplassar.

## 4.9 Fjell kommune i regionen

Straume har sidan 2002 vore regionsenter for Fjell, Sund, Øygarden og Bergen vest. Regionråd Vest vart skipa i 2010 av kommunane Fjell, Sund, Øygarden og Askøy. Det har vore mange samarbeidstiltak og sett i gang prosjekt som omhandlar organisasjon, tenester og regionale planprosessar. Ein av planane er regional strandsonenplan som mellom anna skal ta opp den funksjonelle strandsona til revisjon i kommunane. Denne planen er per dato sett på vent. Regional plan for næring er under arbeid. Regionen jobbar for å etablere eit regionalt landbrukskontor, lokalisert i Fjell.

I 2013 tok regionrådet initiativ til eit mogleiksstudium om kommunesamanslåing. Det vart konkludert med at det ikkje var grunnlag for å gå vidare med saka i denne omgang.

Som ledd i planprosessen inviterte Fjell kommune i november 2013 nabokommunane til drøftingsmøte om næringsareal, kommunikasjon og areal ved kommunegrensene. Deltakarane vart samde om å ta ein ny runde når kommuneplanen til Fjell vart lagt ut på høyring.

# 5. Handsaming av innspel

## 5.1 Høyring av planprogrammet 20.10-01.12.2012

Det kom 31 innspel: 10 frå privatpersonar, 10 frå offentlege etatar, fem frå utbyggjarinteresser og seks frå lag og organisasjonar. Ca 50% av innspela frå private omhandla ny arealbruk- alt frå tiltak på eigen grunn til større bustadområde. Andre tema var plangrep, utbyggingsmønster og utbyggingstakt, strategiar for å oppretthalde levande grender og fellestiltak ved sjø.

Offentlege styresmakter gav innspel om overordna føringar, utbyggingsmønster, senterstruktur og samordna areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen framheldt at Fjell kommune må vere budd på å ta sin del av veksten i Bergensregionen og bygge opp om vedteken senterstruktur.

Det kom ikkje framlegg til vesentlege endringar i planprogrammet, men nokre presiseringar vart lagt inn etter høyringa. 29. januar 2013 gjekk dei politiske arbeidsgruppene gjennom innspel til planprogrammet etter eit arbeidsdokument frå administrasjonen med samandrag og vurderingar. Endringsforslag i overordna mål og utfordringar m.a. i kap. 4.1.3 knytt til kystkultur vart innstilt i handsaming i KPU.

## 5.2 Innspel til planarbeidet 21.03-21.05. 2013

Ved kunngjering av godkjent planprogram 21. mars 2013 vart det opna for innspel til planarbeidet. Til denne runden var det laga eit skjema med informasjon om planprogram, planprosess og krav til innspelet. Det vart presisert at innspela ville bli vurdert opp mot mål og tema i vedteke planprogram. Det kom 375 innspel. Dei vart grovsilt etter tre kriteria:

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

Etter grovsilinga vart innspela som sto att lagt inn i ei matrise med opplysningar om eigarskap, areal, formål med innspelet og førebels kommentarar frå administrasjonen.

Etter siling med bakgrunn i planprogram og kriteria vart talet på innspel redusert med ¼. Ca 300 innspel om framlegg til ny arealbruk vart sendt til KU og ROS. Administrative innspel er inkludert.

## 5.3 Politikkutforming

Det vart tidleg i prosessen semje i politisk arbeidsgruppe om at arbeidet med plankartet skulle vente til prinsipp for rulleringa var fastlagt.

I september 2013 var politisk arbeidsgruppe og administrasjonen samla til arbeidsmøte på Herdla for å drøfte prinsipp og plangrep.

### **Politiske ambisjonar for planarbeidet:**

*Sikre friområde for ettertida og styrke grendene - livskraftige grender.*

*Vedteke kommunedelplanar skal følgjast opp i KPA.*

### **Silingskriteria:**

1. *Det skal ikkje byggast i buffersonene frå FjellVAR.*
2. *Føringar frå KDP for bustadutvikling knytt til at framtidig vekst i hovudsak skal koma langs prioriterte fylkesvegar vert vidareført i KPA. Ei bufferson på ca. 500 meter frå fylkesveg er brukt som eit arbeidsverktøy for å vurdere akseptabel avstand frå fylkesveg.*
3. *«Foredle grendene». LNF spreidd skal spesielt vurderast for dei nordlige og vestlege øyane, Lie – Ekerhovd og søre Fjell. Kva kapasitet har grendene til framtidig bustadbygging samtidig, som grendene skal framstå som spreidd utbygd? Kor stor vekst kan grendene absorbere?*
4. *LNF natur i gjeldande plan skal i hovudsak vidareførast.*
5. *I områda vest for framtidig Fv Kolltveit – Ågotnes skal det i hovudsak ikkje byggast (med nokon få unntak av LNF spreidd).*
6. *Det skal lagast ein KDP for nordre delar av Lille Sotra. Det skal settast av areal til ny veg Våge – Hjelteryggen og fastlandssamband til Geitanger.*
7. *Tilgang til sjø er særskild viktig og skal sikrast for flest mogeleg av kommunen sine innbyggjarar. Å fortette med private naust i noverande naustmiljø er positivt. Nye naustmiljø skal vurderast der det er naturleg. For å møte behovet skal det settast av område for fellestiltak som småbåthamn, slipp, plassar for utsetting av båt og vinterlagring.*
8. *Planen har eit overordna perspektiv, og det skal gjennom føresegner og retningslinjer gjevast fullmakt til administrasjonen til å finne praktiske løysningar i grenseområdet mellom dei ulike føremåla.*
9. *Dagens kvotesystem skal erstattast av et nytt og meir dynamisk system*

Utforminga av politikken er seinare nedfelt i politiske ambisjonar og ni prinsipp for planarbeidet. Prinsippa vart lagt ut på kommunen si nettside februar 2014 og presentert for partigruppene.

Politisk har det i heile prosessen vore fokusert på å bygge opp eit grunnlag for overordna grep i planen.

## 6. Metode

Metoden i konsekvensutgreiinga er basert på Statens vegvesen si handbok 140, men tilpassa kommuneplannivået. Utgreiingstema er fastsett i planprogrammet. KU er gjort på grunnlag av eksisterande kunnskap. I hovudsak er dette kartfesta informasjon.

### 6.1 Konsekvensutgreiing(KU)

Kommuneplanar som legg til rette for framtidig utbygging skal ha ei særskilt vurdering og omtale av planen sin verknad på miljø og samfunn, jf. PBL § 4-2. Det skal gjennomførast konsekvensutgreiing for dei delar av planframlegget som fastset rammer for framtidig arealbruk og inneber endringar i arealbruken i høve til eksisterande arealbruk. KU tek utgangspunkt i innspel og i kommunen sine eigne forslag.

### 6.2 Risiko – og sårbaranalyse (ROS)

Ved utarbeiding av planar for utbygging skal det lagast ein risiko – og sårbaranalyse (ROS) i samsvar med PBL § 4-3. Analysen skal vere overordna og tilpassa plannivået. Formålet er å vurdere framlegg til ny arealbruk opp mot samfunnstryggleik og å identifisere sårbarheit som det må takast omsyn til i seinare planfasar.

Av praktiske omsyn er dei 300 innspela som vart sendt til KU og ROS-analyse delt inn i 47 naturleg avgrensa geografiske delområde. Framlegg til ny arealbruk innanfor desse delområda er vurdert i same skjema. I delområde med mange innspel er det laga eitt skjema for bustad og eitt for kystkultur/næring.

## 7. Planomtale

Planomtalen skal vere retningsgjevande for vidare utbygging i kommunen. Dette kapitlet viser korleis kommunen har arbeidd fram løysingane som er vald i planframlegget. Det er bygd opp kring hovudtema for rulleringa. Dei tre hovudtema er gjensidig avhengige av kvarandre. Korleis tema næring og kystkultur vert definert er avgjerande for planlegging av levande bygder. Kystkommunen Fjell vil ikkje bli ein attraktiv bustadkommune utan tilkomst til strandsone og sjøareal.

Innspel og handtering av desse kan lesast gjennom innsynsløysinga. Her er det valt nokre døme som viser bruken av mål og strategiar.

### 7.1 Hovudmål for rulleringa

Planprogrammet fastset bustad, næring og kystkultur som hovudtema for rulleringa med



utbyggingsmønster som underliggjande og samanbindande premiss.

## 7.2 Bustad

Planprogrammet fastset kriteria for lokalisering av bustader.

### Delmål:

- Stimulerer til aktive og levande lokalsamfunn der trivsel, helse, miljø og kultur vert sett i samanheng

### Arealstrategiar

- Balansere effektiv arealbruk med gode bustad, leve- og oppvekstmiljø
- Prinsipp om universell utforming skal leggjast til grunn for utbygging av bustader og Bustadområde, og stimulere til mangfaldige lokalsamfunn for innbyggjarar i alle livsfasar
- Langsiktig utbyggingsmønster som fremjar gange, sykkel og kollektivbruk
- Fortetting innanfor etablerte bustadområde og utbygging av nye bustadområde skal bidra til ein breiare bustadstruktur
- Omsynet til eksisterande busetnad skal vektleggast ved planlegging av nye og/eller ved vidareutvikling av etablerte bustadområde

Det er vurdert svært mange innspel til nye bustadområde i denne rulleringa. Grunnlag for vurderinga er knytt til kva behov kommunen har for nye bustader totalt sett, vedtekne mål, arealstrategiar og kriteria for planarbeidet.

Målet for denne rulleringa er å stimulere til aktive og levande lokalsamfunn. Vidare utvikling av lokalsamfunna inneber at det skal vere plass til nye innbyggjarar, men at utviklinga må skje på ein måte som tek vare på særpreg og identitet. Vidare utvikling krev på fleire stader i kommunen heilskaplege grep. Dette er særleg tydeleg på stader med lang historie knytt til jordbruksareal, busetnad og teneste- og servicetilbod, slik som på Landro, Møvika og Fjell. På desse stadane er det særskilt viktig med planstyring og heilskapleg planlegging for å avklare framtidige funksjonar og arealdisponeringar.

Lokalsamfunna i Fjell har anten landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidd utbygging (LNF-spreidd), eller avsette byggeområde for bustader, nokre stader har ein kombinasjon av desse. 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.

Det har komme fram gjennom arbeidet med konsekvensutgreiinga at det er eit stort behov for å gå gjennom LNF-spreidd områda, og vurdere om nokre av desse burde gjerast om til bustadområde.

Det har resultert i at på Eide, Kårtveit og Landro er område for LNF-spreidd endra til bustadformål. Landro som ligg nær Ågotnes, har hatt eit stort press på nye bustader sidan førre revisjon. Landskapsanalysen peikar på potensiale for fortetting, men det må vera ei planstyrt utvikling. Planen legg opp til at framtidige reguleringar skal ivareta viktige trekk i eksisterande grønstruktur og legge til





rette for framtidretta bustadområde med grøne kvalitetar og møtestader. På Landro kan det ligge til rette for til dømes inn på tunet- verksemdar og parsellhagar. For delar av Eide og Kårtveit er det avgjerande med utvikling av vatn og avløpsanlegg for å kunne tillate meir bygging. Sekkingstadosen som resipienten (utsleppsområde) er svært pressa, og tilkopling til eit felles vatn og avløpssystem er nødvendig for å betre vasskvaliteten i sjø.

Arealdisponeringar heng tett saman med områda for reinsing av avløp. Jamfør etablering av buffersoner for vatn og avløp og behovet for å styre avløpsområda, er delar av Eide endra frå LNF-spreidd til LNF. Konsekvensane er at det ikkje kan førast opp nye tiltak som fører til nye utslepp. På sikt skal avløpet sør for bufferen førast til Møvika, medan avløpet nord for bufferen skal førast til Ågotnes.

LNF-spreidd formåla på Solsvik, Li og Ekerhovd er òg område der det er vurdert endring av arealbruken, då utbyggingsmønsteret gjev fleire utfordringar. Dette peikar seg ut som eit tema for neste rullering av kommuneplanen. Det bør då fastsetjast kriteria for kva område som skal gjerast om til LNF-spreidd. Ein må òg sjå på korleis vidare utviklinga innafor desse "gamle" bustadområda skal vere.

Eit utval av innspela til arealplanen:

Skålevika: Har god kapasitet på infrastruktur, skule og fritidsaktivitetar, men bustadkapasiteten i gjeldande planar er svært god. Det kan bli aktuelt å leggje til rette for fleire bustader i framtida.

Ebbesvika: Det er ikkje behov for nye store bustadområde i denne rulleringa. Ved framtidige behov bør areal langs den nye vegen prioriterast for bustadformål. Dette kan bli tema i ei eventuell rullering av kommunedelplan for Straume.

Trengereid: Bustadbygging på Trengereid mot grensa til Sund har potensial, men det må ikkje opnast for bygging før ny Fv 555 er regulert.

Fjæreide: Konsentrert bustadbygging vest for ny Fv 561 vert rådd frå i KU av omsyn til natur, landskap og avstand til tenleg kollektivdekking. Framlegget opnar for noko utviding av LNF-spreidd.

Spjeld: Innspel om bustadformål på 270 dekar som ligg på vestsida av Skjergardsvegen opp mot Spjeldsfjellet. Arealet er bratt, ulendt og ligg dels i LNF-natur og nærturterreng. Nordre del ligg i VA-buffer. Planframlegget tilrår eit redusert bustadareal med føresegn om bygging i siste halvdel av planperioden (2020-2026).

Ulveset: Planframlegget vidarefører Ulveset som det viktigaste landbruksområdet i Fjell. Fleire mindre innspel om LNF-spreidd langs vegen er tilrådd medan innspel om nye bustadområde er avslått.

### 7.3 Næring

Vurderingar knytt til næring gjeld nye næringsareal og utviding av eksisterande.



**Delmål:**

- Legge til rette for næringsareal som styrkar eit mangfaldig næringsliv

**Arealstrategiar:**

- Sikre næringsareal som er relevante både for eksisterande verksemder og nyetableringar
- Utvikle og styrke næringsklynger i kommunen
- Fastsette langsiktige og føreseielege rammer for spreidd næringsutvikling innan landbruk, havbruk, reiseliv og etablering av tenleg næring for å sikre livskraftige bygder
- Sikre attraktive næringsareal ved sjø
- Sikre langsiktig rom for utvikling for strategisk viktig næringsområde i region vest
- Unngå uheldig samlokalisering og vurdere transformasjon av område når dette er riktig for Fjellsamfunnet
- Sette av areal til langsiktig utvikling av offentleg tenesteyting og høgare utdanning

Fjell kommune har større næringsområde på Ågotnes, Straume, Eide, Tellnes og i Knarrvika. Desse områda utgjør hovudsatsinga for næring i kommunen. Ågotnes og Straume har eigne kommunedelplanar, kommunedelplan for Eide er under arbeid. Det er i denne rulleringa av arealdelen til kommuneplanen vurdert utviding av nokre eksisterande næringsområde og heilt ny arealbruk rundt Vindenespollen.

Når det gjeld Vindeneskvarven og Solsvik utmark, er det ikkje foreslått å legge ut område til næring. Det vert vist til at kommunen vil ha kapasitet til nye etableringar innafør område avsett i kommunedelplanane.

Ved Tellnes Næringspark er det to delvis overlappende innspel om samla nytt næringsareal på 418 dekar. Det største grensar til eksisterande næringsområde. Innspela ligg i gjeldande plan som LNF og innanfor eit større samanhengande naturområde. Utviding her har negative konsekvensar i høve alle utgreiingstema i KU. I tillegg har Tellnes Næringspark òg god kapasitet innanfor gjeldande plan. Framlegget opnar for ei framtidig utviding på omlag 50% av eksisterande næringsareal mot nordvest. Dette arealet kan også ha potensialet som eit framtidig massedeponi for overskotsmasser og vidareutviklast til næringsareal i neste fase.

Området på Eide, som frå KPA 2007 ikkje har hatt rettsverknad, er no endra til næring. Det er knytt krav til områderegulering, og framtidig plan skal inkludere området som alt er regulert. Planen skal sjå arealet under eitt og vurdere lokalisering av hamn. KU av næringsområdet skal gjerast som del av områdereguleringa. Utvikling av næringsområdet skal ta særskilt omsyn til landskapet og utvikle eit moderne næringsområde med naturelement og landskap som kvalitetar.

Planarbeidet har òg med bakgrunn i innspel vurdert Vindeneskvarven og Solsvik utmark som framtidig byggeområde. Innspela her gjaldt både næring og bustad. Delar av desse områda har sidan KPA 2007vore 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.

Planen foreslår å styrke moglegheita for å vidareutvikle fritids- og turistformål i tre område. Eit innspel gjeld småbåthamn og rorbuer i tilknytning til eksisterande reiselivsverksemd på øya Oksen, vest for Solsvik. I Vestrepollen på Bjørøyna er det framlegg om kystrelatert tiltak for næring og friluftsliv. På Algrøyna er eit innspel i LNF – kjerneområde for landbruk og innanfor funksjonell strandsone tilrådd for fritidsbustader/utleigehytter. Planframlegget opnar ikkje for vegtilkomst til dette formålet.

Innføring av formålet LNF- spreidd næring vart drøfta i arbeidsgruppene, men det vart konkludert med at ein ikkje hadde grunnlag for kartfesting.

Når det gjeld næring, er utfordringa i denne rulleringa er knytt til avklaring av arealbruk for Vindeneskvarven og Eide og å legge tilrette for areal som styrker eit mangfaldig næringsliv.

## 7.4 Kystkultur

Tema kystkultur i denne rulleringa femner vidt og omhandlar forvaltning av sjønært areal, både bruk og vern. Steinalderlokalitetar, lyngheier, sjøbruksmiljø og næringsklynga på Ågotnes er alle del av kystkulturen i Fjell.

### Delmål

- Definerer bruk og forvaltning av kysten i Fjell i eit historisk og framtidretta perspektiv

### Arealstrategi

- Kystkultur som ressurs i utviklinga av levande lokalsamfunn og som grunnlag for friluftsliv, reiseliv og næringsutvikling
- Ivareta kystlandskapet som fleirbruksområde
- Sikre viktige sjøbruksmiljø gjennom ny kartlegging og verdivurdering. Dette vil danne grunnlag for omsynssoner og føresegner

### Naust

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 byggjast ut av omsyn til landskap, friluftsliv og naturmiljø.

### Småbåthamner

Auka tilgang til strandsone og sjøareal for allmenta har vore eit hovudmål i rulleringa. Det er vurdert fleire innspel til småbåthamner, 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.

Gjestehamner er mangelvare i kommunen. Planen opnar for etablering av gjestehamner fleire stader



m.a. Brattholmen kai.

Planen stiller krav om at framtidige småbåthamner må vurdere tiltak som båtutslepp og tilkomst for mjuke båttraffikantar. Dette er eit viktig grep for å auke allmenn tilgang til sjø. Det har også vore eit mål at etablering av småbåthamner skal vera mogleg i heile kommunen, eit grep som kan stimulere til møteplassar og levande grender. Eit døme er Tellnes, der planen legg opp til ei endring som medfører at det for delar av eit eksisterande kaianlegg og tilgrensande LNF område kan etablerast småbåtanlegg.

Ran Seilforening representerer eit tilbod som er viktig for Sotra og delar av Bergens-regionen. Innspelet som gjeld areal til regatta er vurdert å ikkje krevje ikkje eige formål.

### **Sjøområda**

Fleire innspel om utviding av eksisterande akvakulturområde er vurdert. For at arealet som vert nytta til fortøyning av anlegg skal ligge innafor område avsett til akvakultur er nokre av formåla utvida. Dette inneber òg at arealet til akvakulturformål vert utvida. Der det er konflikt med andre interesser er områda tilrådd med ein reduksjon i utstrekninga. Område som i dag ikkje har konsesjonar er ikkje tilrådd, då heile skjergarden i ytre Fjell har regional betydning for friluftsliv. Forslag til nye område for akvakultur er avvist på grunn av negative konsekvensar for mellom anna fiskeri og friluftsliv, dette gjeld mellom ein lokalitet vest for Turøy. Formål for akvakultur og fiskeri er gjennomgått med næring og styresmakter, slik at lokalitetar som ikkje er aktuelle er tekne ut av planen.

### **Kulturminne og kulturmiljø**

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 ved Høybøen på Vindeneskvarven er innarbeidd med omsynssone etter innspel frå Hordaland fylkeskommune.

Tre kulturmiljø er vist med omsynssone i kartet. Dette er to av dei tre A-områda frå registreringa av sjøbruksmiljø i 1989: Landro og Storesund. Det tredje A-området, Langøy, er dekt gjennom ein reguleringsplan. Knarrevika industriområde er det tredje område med omsynssone.

### **Funksjonell strandsone**

Funksjonell strandsone er vidareført frå KPA 2011 med unntak av tre av områda der har kome innspel om endring: 1) campingplass på Skoge som ligg innanfor byggjeområde i gjeldande plan, 2) LNF-spreidd bustad nord på Misje og ei endring frå LNF til bustadformål på Trengereid.

## **7.5 Andre tema**

### **Flystøy**

Faresone for flystøy dekker heile Bjorøyna og sørlege delar av Litle Sotra. Prognoser for 2020 er lagt til grunn for retningsline flystøy, jf. brev frå fylkesmannen av 03.12.13. Brevet viser til Avinor sine kartleggingar og føringar for kommunal planlegging, og gjer det klart at det for godkjente planar skal gjelde ei støygrense på 55 dB i gul sone. For nye planar og ikkje godkjente byggesøknader skal



støygrensa i gjeldande støvforskrifter leggst til grunn.

### **Offentleg og privat tenesteyting - Grav- og urnelund**

Landro kyrkjegard har arealreserve fram til 2018. Det er sett av areal til utviding nord/aust for eksisterande gravplass.

Det er framlegg om å endre formål for fem kommunale eigedomar: Syltøyyna skule til kombinert næring og offentleg/privat tenesteyting, Gangstøgarden til kombinert bustad og næring, Knarrevik skule til bustad, Gamle Knappskog skule til bustad og ein ubygd eigedom sør for Knappskog skule til bustad.

### **Fritidsbustader**

Fritidsbustader er ikkje tema i denne rulleringa, men det har vore behov for ei opprydding i planen i forhold til dei plangrep som vart gjort i KPA 2007. Pressområda for fritidsbustader i Fjell kommune ligg enten i LNF eller i bustadformål med plankrav. Bakgrunnen for dei ulike formåla er potensialet for transformasjon til bustad.

Formålet for fritidsbustader ligg i Søre Fjell, på Bjorøyyna og i området vest for Kårtveitpollen. På Turøyyna er ein reguleringsplan for hytter under arbeid.

Etter gjeldande føresegner er oppføring av nye hytter ikkje tillate på Little-Sotra. Framlegget endrar derfor formålet for fritidsbustader til LNF. Dette vil ikkje medføra endra praksis for hytteeigarane. Endringane må sjåast på som ei opprydding i plankartet som harmonerer med føresegnene. Med dette grepet oppnår ein også likebehandling med hytter i andre pressområde. Eksisterande fritidsbygg held fram med same status, og det kan gjerast mindre tiltak på dei. I Ebbesvika er fritidsformålet endra, og området skal regulerast til bustad i samsvar tidlegare vedtak.

### **Parkering**

Parkeringsvedtekt for Fjell kommune av 1989 er heimla i PBL 1985. Etter ny lov skal parkeringskrav fastsettast i føresegner til arealplanen. Gjeldande vedtekt skal opphevast saman med vedtak om arealdelen. Kommunedelplanane for Straume og Ågotnes har eigne parkeringsføresegner.

Parkeringstabellen har minstekrav til p-plassar for bil og sykkel, og minstekrav til tal på p-plassar for ulike typar bygg. Parkeringskrav for motorkøyrety er delt inn i tre soner; Little Sotra og Bildøyyna, aksene Kolltveit – Ågotnes og resten av kommunen.

For sykkelparkering er det nytta same krav i alle delar av kommunen. Ved oppføring av bygg med meir enn 20 tilsette vert det rådd til å bygge garderobetilbod.

Parkeringsbehov knytt til allmenne turområde og som kan dokumenterast å gjelde dette formålet er tiltak som reknast som del av LNF formålet.

## **7.6 Oppsummering av tiltak i planen**

### **Kulturminne og-miljø**



Det er ikkje foreslått utbygging som råkar automatisk freda kulturminne. Det er mange SEFRAK-registerte bygg i Fjell, og nokre av desse ligg innafor føreslåtte LNF-område for spreidd utbygging og naustområde. Det er også foreslått utviding av eksisterande naustområde der det er registrert verdifulle sjøbruksmiljø (Fjell kommune si registrering). Her er det i KU gjort ei særskilt vurdering av om nye naust let seg innpasse. For spreidd bustadbygging og naustområde bør det leggjast inn føresegner om tilpassing i eksisterande bygningsmiljø.

### **Friluftsliv**

Det er ikkje foreslått byggjeområde inne i registrert nærturterreng eller LNF-natur. LNF-natur er den langsiktige avgrensinga av område som ikkje skal byggjast ut i Fjell. Planen sikrar store samanhengande naturområde med omsynssoner og formål LNF. Formålet grønstruktur og friområde er brukt om mindre areal. Grunnlaget for dette er vidareføring av LNF med retningslinjer frå gjeldande plan. I dei tettbygde områda har nærturterrenget aukande betydning på grunn av folkeauken, og det er ikkje foreslått byggjeområde der det er registrert nærturterreng.

Ei permanent grense mellom byggjeområde og natur- og friluftsområde bør vere tema i neste rullering.

### **Landskap**

Det er ikkje foreslått nye store byggjeområde som bryt inn i ubygde område. Fjell har eit sårbart landskap, mange skarpe terrengformer og ope heilandskap. Dette står i kontrast til avgrensa jordbruksgrenser og skjerma sprekkedalar med meir frodig vegetasjon. Ny utbygging må innordne seg landskapet for å ta vare på Fjellidentiteten.

### **Landbruk**

Det er ikkje sett av nye byggeområde på større areal av dyrka mark. Fleire mindre område med dyrka mark og innmarksbeite er foreslått omdisponert der desse ligg i tilknytning til eksisterande bustadområde. Store nye område i kjerneområde for landbruk er avvist. Det er avgjerande at vurderinga av landbruksareala vert gjort uavhengig av kva framtid dei som driv areala i dag ser føre seg.

### **Fiskeri**

Forslag til nye og utviding av eksisterande akvakulturområde er vurdert. Fiskeriinteressene i Fjell er ivaretatt gjennom ei vurdering av ny arealbruk i sjø. Der det er konflikt mellom fiskerinæringa og ny arealbruk er fiskeriinteressene lagt vekt på. Det er likevel sett av nye areal for akvakultur og nokre eksisterande lokalitetar er utvida. Såleis skulle både havbruksnæringa og fiskerinæringa vere ivaretatt i planen.

### **Folkehelse**

Nesten alle innbyggjarane i Fjell har kort veg til nærturterreng, men ikkje like mange kan gå til daglege gjeremål, anten på grunn av for lang avstand eller manglande fortau/gang/sykkelveg. Område langs veg kan vere støytsette. For areal tett på framtidige vegtrasear er det krav om støyanalyser og rekkefølgekrav som er knytt til tid for regulering. Enkelte stader kan det vere utfordrande å få til universell tilkomst til byggeområde på grunn av bratt terreng.



### Barn og unge sine oppvekstvilkår

For barna som bur i grendene er trygg skuleveg og lang avstand til organiserte fritidstilbod dei viktigaste momenta. I meir tettbygde strom er tap av leikeareal ei sentral problemstilling. Før utlegging av større bustadområde bør det gjennomførast ei barnetrakkregistrering for å avklare kva areal barn og unge bruker. Dersom slike areal vert omdisponert bør det finnast erstatningsareal/-funksjonar. Dette har ikkje vore tema i denne rulleringa av kommuneplanens arealdel.

### Miljø og klima

Det er ikkje tilrådd store nye bustadområde der det er dårleg kollektivtilbod eller lang avstand til teneste- og servicetilbod. Slik sett skal ny arealbruk i planen ikkje føre til auka bilbruk. Fjell kommune har generelt gode soltilhøve, men nokre område er vindutsette. I dei fleste områda for bustadbygging ligg det godt til rette for klimavennlege hus.

Klimatilpassing er integrert i planframlegget gjennom føresegner knytt til risiko og sårbarheit, handtering av overvatn og vatn og avlaup.

### Infrastruktur

Infrastrukturen er mange stader ein premiss for vidare utbygging. Dette gjeld både for trygge vegar og offentleg vatn og avlaup. Manglande infrastruktur har vore eitt av fleire moment som er lagt til grunn for å ikkje legge ut nye større bustadområde i grendene.

Buffersonene for vatn og avløp er tilrådd å ligge til grunn for arealdisponeringar. Buffersonene er sett for å hindre oppføring av bustader eller andre bygg som krev tilkopling på avlaupsnett i desse sonene.

## 7.7 Samfunnstryggleik

Nokre få forslag til utbygging kjem i raud sone i ROS-analysen, det vil seie at det må gjennomførast risikoreduserande tiltak før utbygging.

ROS-analysen er gjennomført på eit overordna nivå, og det kan hende at det i seinare planfasar, der det ligg føre meir informasjon om utbygginga, vil komme fram at risikoen likevel ikkje er så stor. Eventuelt kan det dukke opp nye farar som ikkje er avdekka på dette plannivået. Det er i første rekke høg vasstand og skog- og lyngbrann som er aktuelle farar i Fjell kommune. Det er ikkje foreslått større utbyggingsområde inn i skog- og lyngområde. Såleis skulle planforslaget ikkje føre til at kommunen får auka sårbarheit i høve til skog- og lyngbrann.

## 7.8 Vurdering etter naturmangfaldlova (NML)

Naturmangfaldet i Fjell er relativt godt kartlagt når det gjeld vilt og naturtypar. Dette grunnlaget er godt nok til den overordna vurderinga som skal til på kommuneplannivå, jf. krav til kunnskapsgrunnlaget NML§ 8. Det er ikkje foreslått ny arealbruk i område med stor verdi for naturmiljø. Om det skulle vise seg seinare at det likevel skulle vere verdiar av betydning som vert råka av foreslåtte utbyggingsområde må dette vurderast på nytt, til dømes i reguleringsplan. Dette vil vere i tråd med føre-var-prinsippet i §9.

Den samla belastninga på økosystema (jf. § 10), som følgje av denne rulleringa i Fjell er vanskeleg å



kvantifisere. Sjølv om det er ikkje er omdisponert område med stor verdi, vil tap av naturområde steg for steg føre til at artar taper leveområde og vert meir pressa. Totalt sett er det få av dei føreslåtte områda som går inn i frå før ubygde område. Dermed skulle belastninga på økosystem vere liten for denne rulleringa. Ettersom folketalet i Fjell aukar og presset på areal vert større, vert det stadig viktigare å ha kunnskap om korleis artane brukar areala, slik at dei områda som har størst betydning vert spart på lang sikt. Fjell kommune har gjennom si langsiktige avgrensing av LNF-natur sikra store og viktige område for naturmangfaldet.

I fleire av delområda er det vurdert ulike alternativ til nye bustadområde, det vil seie at det har vore mogleg å velje dei områda med minst konsekvensar for naturmiljøet. Dette er i samsvar med § 12 om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar, der lokalisering og alternativvurdering inngår.

### 7.9 Planstyrt utbyggingsmønster

Planlegging for vekst krev god planberedskap. Viktige verkemiddel er heilskapleg planlegging, utbyggingstakt, detaljerte plankrav, prinsipp for fortetting og kvalitetskrav. Dette er verkemiddel som er innarbeida i føresegnene til planen.

### 7.10 Framlegg om utarbeiding av nye planar

Heilskapleg planlegging skal sikre at eit område vert vurdert og sett i samanheng. Dette er særleg viktig for kapasitet innan teknisk og sosial infrastruktur.

I denne rulleringa ønskjer ein å signalisere at det bør utarbeidast ein områdereguleringsplan for Fjell gard. Målet er å sikre ei heilskapleg utvikling av eit historisk viktig sentrum, som har utfordringar og moglegheit for vidareutvikling.

Det er framlegg om utarbeiding av to kommunedelplanar. Det eine 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 KPA 2011 låg med plankrav, ikkje kan regulerast før det er laga ein heilskapleg plan for området.

Politisk arbeidsgruppe har tatt til orde for å ta KDP Straume opp til rullering når arealdelen til kommuneplanen er godkjent. Under gjennomgang av innspela har det kome forslag om å utvide plangrensa mot sør i ei framtidig rullering av den planen.

### 7.11 Utbyggingstakt

Planen legg konkrete føringar for gjennomføring av det nye bustadområdet på Spjeld, og bind arealet opp til utbygging i siste halvdel av planperioden, 2020-2026. For dette og enkelte andre store område er det i tillegg føringar om at det skal vurderast ei intern utbyggingstakt i planområdet.

### 7.12 Tekniske endringar i plankartet med bakgrunn i ny planlov

I og med at dette er første arealplan etter PBL 2008, har det medført omfattande karttekniske endringar. Det er viktig å merke seg at fargar og symbol skil seg noko frå tidlegare arealplanar, då arealformåla er kategorisert litt annleis i ny lov. Til dømes er soner for retningslinjer og restriksjonar



erstatta av ulike omsynssoner som gjev kartet eit anna uttrykk visuelt. Fleire kommunar gjennomfører revisjonar av planen der ei slik konvertering er tema aleine.

Endringane i kartet gjer det utfordrande å lesa kartet i papirformat. Fjell kommune har derfor forbedra dei digitale karttenestene som skal gjere det enklare å lesa kartet. Kommunen vil også vera hjelpelig med å rettleie i desse karttenestene.

Ei anna vesentlig endring er at vedtekne reguleringsplanar og kommunedelplanar vert vist med fleire detaljar enn tidligare planar. Tidligare vart regulerte område vist som byggeområde (oransje farge og ruta skraverte felt) og kommunedelplanane som fleirfunksjonelle område (brun farge og ruta skraverte felt). I ny arealplan er dei ulike formåla generalisert. For å sjå detaljane og dei juridisk bindande dokumenta må ein gå til kvar enkelt plan for å finne dette.

### 7.13 Anna

#### Vatn og avløp:

FjellVAR har meldt inn fleire prosjekt med usikker lokalisering. Dette gjeld:

- Areal til framtidig vassbehandlingsanlegg ved Kørelen
- Høgdebasseng på Steinsfjellet ved turvegen mellom Foldnes og Hjelteryggen
- Høgdebasseng på Bjørøyna
- Nytt reinseanlegg på Våge

#### Golfbana på Kolltveit:

Golfbana på Kolltveit kan bli råka av reguleringsplan for Rv 555 Sambandet Bergen-Kolltveit. Det er difor naudsynt å vurdere nytt areal for delar av golfbana. Planframlegget bandlegg to område i påvente av regulering. Vurderingar og avklaringar knytt til arealbruk blir gjennomført i ein annan planprosess, og inngår såleis ikkje i kommuneplanen sin arealdel.

#### Tømmestasjon for bubilar:

Etter forureiningsforskrifta skal kommunane ha eit tilbod til tømning av bubilar. Eit slikt tilbod kan vera avtale med nabokommunar, men Fjell bør ha som mål å kunne tilby denne tenesta innanfor egne grenser. I arbeidet med rullering av kommuneplanen og anna planarbeid er lett etter eigna plassering for tømmestasjon. Dette vil vere naturleg å lokalisere i nærleiken av avløpsnettet til FjellVAR. Planen fastset ikkje noko eige formål for dette, men kommuneplanen løfter temaet og krev at det skal vurderast ved bygging av framtidige småbåthamner. I det vidare arbeidet med utbygging av reinseanlegget på Våge for Litle Sotra bør det vurderast etablering av tømmestasjon.

## 8. Viktige tema for neste rullering

- Transformasjon frå hyttområde til bustadområde sett i samanheng med fortetting av bustadområde
- LNF-spreidd bustad, eksisterande bustadområde og fortetting
- Analyse av kvotesystemet
- Fastsetting av permanent grense mellom byggeområde og natur- og friluftsområde
- Vurdere bustadområde som er nemnt i planomtalen for komande rullering
- Revisjon av funksjonell strandsone som del av regional strandsoneplan