

**Detaljreguleringsplan for:
Gnr. 35 Bnr. 534, 637m.fl., Fjell kommune**

Ard
arealplan



**DETALJREGULERINGSPLAN FOR HEIMTUN,
STRAUME
GNR 35 BNR 534, 637 M. FL.,**

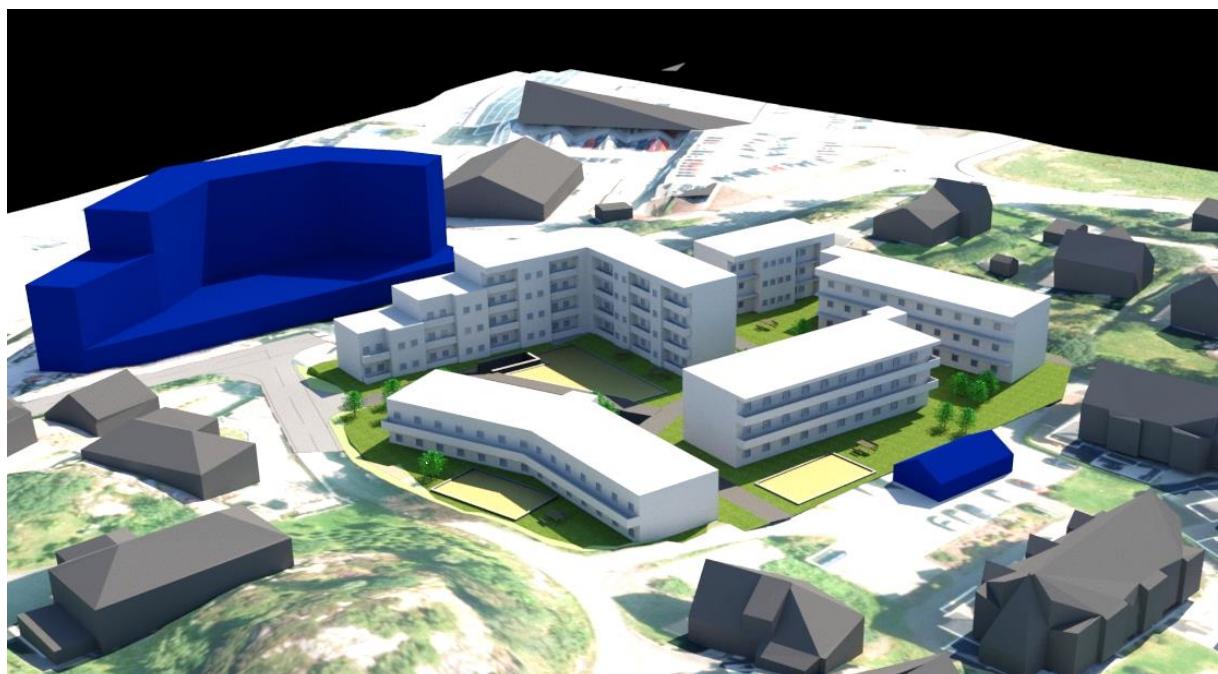
DATERT:

SIST REVIDERT: 11.09.2018

VEDTEKEN:

Plannr.: 1246-20120011

Saksnr.: 2017/301



INNHOLD

1	SAMANDRAG	6
2	NØKKELOPPLYSINGAR	8
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	9
3.1	Intensjonar og mål med planframlegget	9
3.2	Kvalitetar som planframlegget bidreg med	9
3.3	Tidlegare vedtak i saka	9
4	PLANPROSESSEN	9
4.1	Oppstartsmøte	9
4.2	Vedtak om oppstart	10
4.3	Varsel om oppstart av planarbeidet	10
4.4	Medverknadsprosess	10
4.5	Undervegsmøte	10
4.6	Konsekvensutgreiing	11
4.7	Konfliktar eller heimlar	11
5	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER	11
5.1	Statlege planretningslinjer	11
5.2	Regionale planar	12
5.3	Kommunale planar	14
5.3.1	Kommunedelplanar	14
5.3.2	Aktuelle temaplanar	16
5.4	Reguleringsplanar	17
5.5	Lokale retningslinjer/normer	17
5.6	Avvik frå planar og retningsliner	18
6	FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING	18
7	SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG	20
7.1	Lokalisering	20
7.2	Avgrensing og størrelse på planområdet	20
7.2.1	Grunngjeving av planavgrensinga	21
7.2.2	Skildring av dagens bruk av planområdet	21
7.3	Topografi og landskap	22
7.4	Sol- og lysforhold	23
7.5	Lokalklima	23
7.6	Estetisk og kulturell verdi	23
7.7	Stadens karakter	23
7.7.1	Eksisterande bygningar	23
7.7.2	Samspel mellom landskap og bygningsmassar	23

7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø	23
7.8 Naturverdiar og landbruk	24
7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde	24
7.10 Born og unges interesser	25
7.11 Trafikkforhold	25
7.11.1 Vegtilkomst	25
7.11.2 Vegsystem	25
7.11.3 Kollektivtilbod	25
7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod.....	26
7.12.1 Skule og barnehage	26
7.12.2 Idretts- og Kultertilbod.....	26
7.12.3 Helsetilbod	27
7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar	27
7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod	28
7.13 Universell tilgjenge	29
7.14 Teknisk infrastruktur	29
7.14.1 Vatn og avlaup	29
7.14.2 Trafo og kraftlinjer	29
7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi	29
7.15 Miljø, klima og grunnforhold	29
7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn.....	29
7.15.2 Mikroklimatiske forhold	29
7.15.3 Støyforhold.....	30
7.16 Beredskap og ulukkesrisiko	30
7.16.1 Beredskap	30
7.16.2 Rasfare.....	30
7.16.3 Flomfare	30
7.16.4 Overvatn	30
7.16.5 Vind.....	31
7.16.6 Potensielle forureiningskjelder	31
7.16.7 Ulukkesrisiko	31
7.17 Privatrettslege bindingar	31
8 SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET	32
8.1 Innleiing	32
8.2 Planlagt arealbruk.....	33
8.3 Formål knytt til bygningar og anlegg	36
8.3.1 Type bygningar og anlegg	36
8.3.2 Leike- og uteoppahaldsareal	38
8.3.3 Kommunaltekniske anlegg	45
8.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	45
8.3.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål	49
8.4 Bustadmiljø og kvalitetar	50
8.5 Folkehelse.....	51

8.6	Støytiltak	52
8.7	Terreng, landskap og estetikk.....	53
8.8	Naturmangfold.....	57
8.9	Overordna planar og retningsliner.....	60
8.10	Krav til utbyggingsrekjkjefølgje og føresegner.....	61
	8.10.1 Krav til samtidig opparbeiding.....	61
	8.10.2 Rekkjefølgjekrav	61
	8.10.3 Universell utforming	61
9	KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET	61
9.1	Overordna planar og mål.....	61
9.2	Eksisterande reguleringsplanar	62
9.3	Natur- og ressursgrunnlaget	62
9.4	Terreng- og landskap.....	62
9.5	Verknader for nabobar og interesseomsetnader	62
9.6	Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet	68
9.7	Universell utforming og tilgjenge	69
9.8	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur.....	69
9.9	Sosial infrastruktur og servicetilbod	70
9.10	Kulturminne og kulturlandskap.....	70
9.11	Miljøkrav – småbåthamn.....	70
9.12	Risiko og sårbarheit.....	70
9.13	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	70
9.14	Energibehov og forbruk	70
9.15	Konsekvensar for næringsinteresser.....	71
9.16	Avveging av verknadane	71
10	RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE	71
11	UTTALER OG MERKNADER.....	75
11.1	Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet	75
11.2	Uttaler og merknader ved varsel om utviding av plangrense.....	77
12	AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR.....	81

FIGURLISTE

Figur 1: Varslingsannonse.....	10
Figur 2: Utsnitt av kommunedelplan for Straume	14
Figur 3: Oversikt over tilgrensande og underliggende reguleringsplanar.....	17
Figur 4: Oversiktskart med omtrentleg plassering av planområdet	20
Figur 5: Kart som syner kva planområdet grensar mot.....	21
Figur 6: Skråfoto som syner arealbruken innanfor planområdet.....	22
Figur 7: t.v. Regionalt viktige friluftslivsområder i nærleiken av planområdet.....	24
Figur 8: Oversiksblete som viser planområdet i høve til dei registrerte friluftslokalitetane..	25
Figur 9: Kart som syner busshaldeplassar i tilknyting til planområdet.....	26
Figur 10: Kommunedelplan for Straume	28
Figur 11: Bilete som syner gjennomsnittleg døgnleg vegstøy	30
Figur 12: Kart som syner vindeksponering i området.....	31
Figur 13: Reguleringsplanforslag.....	33
Figur 14: Illustrasjonsplan - retningssjekkende	34
Figur 15: Oversikt over endringar i høgder innanfor dei ulike arealføremåla..	36
Figur 16: 21. mars kl. 15.00	40
Figur 17: 21. juni kl. 18.00.....	41
Figur 18: Fortau langs med f_SKV2, dagens situasjon, plankart før og etter KPU-møtet	46
Figur 19: Moglege gjennomgangar retning sør-nord	47
Figur 20: Moglege koplingar i retning sør-nord-aust-vest	48
Figur 21: Utsnitt frå vindanalyse knytt til konkurransen om høghus på Straume.....	50
Figur 22: Vind frå Sartorvegen.	51
Figur 23: 3D-illustrasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder	54
Figur 24: 3D-illustrasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder.	55
Figur 25: 3D-illustrasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder.	55
Figur 26: 3D-illustrasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder.	56
Figur 27: 3D- illustrasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder.	56
Figur 28: 3D- illustrasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder.	57
Figur 31: Sol-/skyggekart over planområdet, 21. juni kl. 18.00.	65
Figur 32: Byggje/møne/gesims-høgder innanfor planområdet og naboar i aust.	66
Figur 34: 3D-illustrasjon som viser maksimal utnytting og høgder innanfor planområdet	67
Figur 35: Byggje/møne/gesims-høgder innanfor planområdet og naboar i vest.	68

1 SAMANDRAG

I planframlegget ynskjer ein å auke utnyttinga innanfor området ved å leggje til rette for konsentrert bustadbygging i tråd med dei føringar som er gjeve i møter med planadministrasjonen i Fjell kommune og dei føringar som ligg i det faktum at planområdet ligg litt over 100 meter frå den nye Sotraplassen som ligg midt i Straume sentrum. Ein ynskjer eit variert bustadfelt som kan vere attraktivt for mange og legg opp til ein variasjon i storleiken på leilegheitene. Planområdet ligg i randsona av Straume sentrum like sør for Sotraplassen, på sørsida av Sartorvegen. Sør for planområdet er det ein variert bustadstruktur med i hovudsak einebustader, fleirmannsbustader og rekkjehus. Nord for planområdet er arealet prega av transformasjon frå kjøpesenter, næringslokale og bustader til by. Reguleringsplanen ser både til den nye byen og den tette og høge utnyttinga i nord, og til den meir spreidde og lågare bustadstrukturen i sør. Straume er regionsenter i Fjell kommune med eit rikt utval av ulike handels- og servicetilbod. Planområdet vil såleis vere svært gunstig for ei utbygging.

Planadministrasjonen la fram innstilling om å leggje ut planframlegget til offentleg ettersyn utan endringar og viste til at detaljreguleringa var grundig gjennomarbeidd og at det hadde vore eit godt samarbeid mellom plankonsulent og planadministrasjon. Planadministrasjonen viste i si vurdering av planframlegget til at det her låg til rette for «ei konsentrert bustadbygging i eit skjerma bustadområde, samstundes som området berre ligg omlag 100m frå Sotraplassen. Utbygginga er dermed med på å styrka Straume som regionsenter, og vil vera med å bidra til at Straume vert ein attraktiv stad å bu og leva».

Planframlegget som vart lagt fram for komité for plan og utbygging den 07.02.2017 hadde som utgangspunkt å sjå til transformasjonen i Straume sentrum og den nyleg vedtekne kommuneplanen for Fjell kommune. Gjeldande reguleringsplan for området vart gjennom planprosessen vurdert å ikkje lenger vere aktuell då området ligg så nærmre Sotraplassen, som vert definert som målpunkt for sentrumsområdet på Straume.

Utnytinga innanfor planområdet er om lag 42 % med heile planområdet utanom køyrevegar som berekningsgrunnlag (om lag 6500 m²). Gjeldande kommuneplan sett krav til maksimal % BYA i sone 1 på 50 %. Reguleringsplanen ligg soleis godt innanfor krava for dei mest sentrale arealet i Fjell kommune. Når det gjeld byggjehøgder har ein i plangrepet sett på arealet som ein overgangssone/nedtrappingssone frå den tettare og høgare utbygginga nord for Arefjordvegen og den lågare utnyttinga samt dei lågare byggjehøgdane i fleirmannsbustader, rekkjehus og einebustader i sør.

Planområdet si plassering i randsona mot Straume by i tillegg til transformasjonen ein har sett ta form på Straume har ført med seg ein naudsynt tanke om auka utnytting og ein auka byggjehøgd i laupet av planprosessen. Den auka utnyttinga og byggjehøgda har i tillegg sin rot i tydelegare nasjonale og regionale føringar for byutvikling og bustadpolitikk der det er stor fokus på kollektivtransport og fortetting av dei mest sentrale arealet for å unngå spreking av bustader og auka behov for privatbilisme. Fortettingsprinsippet heng vidare saman med ein reduksjon i parkeringsdekninga jo nærrare ein ligg i høve til kollektivtilbod. Dette er prinsipp som går igjen både i gjeldande kommuneplan for Fjell kommune og i statlege og regionale planar/føringar.

Planframlegget vart i møte for komité for plan og utvikling i Fjell kommune den 07.02.2017, vedteke lagt ut på offentleg ettersyn. Innstillinga og fellesframlegget vart samrøyystes vedteke. Med følgjande ordlyd;

Komité for plan og utvikling vedtek:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, godkjenner Komité for plan og utvikling at framlegg til detaljreguleringsplan for Heimtun, gnr. 35, bnr. 534 og 637 m. fl. – Straume, med plankart datert 11.12.2016, føresegner datert 12.01.2017 og planskildring datert 30.01.2017, vert lagt ut til offentleg ettersyn, med dei endringane som går fram av saka.

- *Etasjetalet for alle blokkene skal reduserast med ein etasje*
- *Talet på parkeringsplassar skal aukast til 1,5 per bustadeining*
- *Det skal regulerast fortau langs alle v gar i området og tilkomstvegen (f_SKV2)*
- *Det skal sikrast at v gar, fortau, belysning m.v. skal ha høg kvalitet tilsv rande det som vert planlagt i tilstøytande område (Sartorvegen og Arefjordvegen)*

2. Komiteen vil gjere merksam på at det vil kome krav om anleggsbidrag i tilknyting til overordna rekkefølgjekrav.

Reduksjonen komité for plan og utvikling vedtok, førte til ein særs stor reduksjon d  det vart presisert fr  komit leiar at reduksjonen på ein etasje gjeld for heile bygget inkludert nedtrappinga, og ikkje berre for toppetasjen/høgaste del av bygget. Reduksjonen førte til at delar av bustadblokkene vart ein etasje h g. Ein etasje er om lag 3 meter h g. Eksisterande einebustadar og fleirmannsbustadar rundt planområdet er, til samanlikning, alle høgare enn 6 meter og mange er om lag 9 meter, som er vanleg for eit treetasjars bygg.

Reduksjonen i etasjetalet som vart vedteke i KPU kan føre til at det ikkje lenger er økonomisk føremålstenleg   etablere garasjeanlegg. Utan garasjeanlegg vert det ikkje nok areal til   etablere tilstrekkeleg uteoppchladsareal fordi mykje av arealet går vekk til parkering. I tillegg skal parkeringsareal medrekna som ein del av fotavtrykket for tiltaket i sin heilskap. Dette fører igjen til ytterlegare reduksjon av tal einingar. Reduksjonen av ein etasje over heile planområdet fører soleis med seg at plangrepet truleg må vruderast på nytt. Ein konsekvens av dette kan vere at det mest føremålstenlege vert   planlegge for fleirmannsbustader/rekkjehus på tomta i tillegg til dei eksisterande bustadene ein finn her i dag.

Planområdet ligg om lag 300 meter frå ein kollektivterminal med avgangar oftare enn kvart tiande minutt, under 100 meter frå daglegvarehandel og dei aller fleste andre servicetilbod. Framtidige bebuarar innanfor planområdet vil kunne gå til dei fleste daglege gjeremål. I eit så sentralt område kan ein etter ein reduksjon på ein etasje ikkje lenger sei at plangrepet er i tråd med nasjonale og regionale føringar for bustadstruktur fordi reduksjonen i praksis fører til at det ikkje lenger er mogleg   byggje ut området med lågblokker. Reduksjonen fører soleis til at ein går frå eit plangrep med fokus på fortetting opp mot Straume by til eit plangrep med rekkjehus/fleirmannsbustader, som ikkje kan definerast som fortetting og som soleis ikkje er i tråd med nasjonale og regionale føringar for bustad og transport.

Til tross for at plangrepa for denne reguleringsplanen er i tråd med gjeldande kommuneplan, at området ligg like utanfor områderegulering for Straume sentrum, og soleis er eit resultat av ein ynskja og lenge planlagd utvikling på Straume og ein nasjonal og regional fortettingsstrategi, vart det i komité for plan og utvikling lagt større vekt på at plangrepet ikkje var i tråd med gjeldande reguleringsplan, vedtatt i 2002. Reguleringsplanen er frå tida f r ein hadde begynt   tenke på Straume som ein by og eit tramsformasjonsomr de. Det er viktig  

presisere at detaljreguleringsplanen som no vert lagt fram er ei endring av gjeldande plan og at planen soleis ikkje har trong for å følgje gjeldande plan då nye vurderingar og utgreiingar er gjort gjennom ein heilt ny planprosess.

Vedtaket til KPU seier vidare at det skal regulerast inn fortau langs med alle veger i området inkludert tilkomstvegen f_SKV2. Det er regulert inn fortau langs med nordsida av Bildøyvegen gjennom kommunedelplanen for Straumeområdet. Vi veit at det ikkje er tenkt tosidig fortau langs med Bildøyvegen og ser på dette som handtert. Når det gjeld fortau i Høgestølen er dette no regulert inn sjølv om det ikkje er regulert fortau lenger inn i Høgestølen og soleis vert naudsnyt å regulere dette i framtida dersom det er eit ynskje å få etablert fortau i meir enn 25 meter av denne vegen. Det er i tillegg uklart kor KPU ynskjer at fortauen vert plassert. Eventuelle fortau bør plasserast inn i samband med 2. gangs handsaming av reguleringsplanen.

Vedtaket i komité for plan og utvikling førte med seg store endringar i plandokumenta. I samråd med planadministrasjonen i Fjell kommune vart ein samd om å berre endre på dei plandokumenta som var juridisk bindande til offentleg ettersyn. Det vil sei at det vart gjort aktuelle endringar i plankart, 2D-illustrasjonen og planføresegnene slik at intensjonen til komité for plan og utvikling vart gjeldande. Det vart ikkje gjort endringar i 3D-illustrasjonar, sol- og skugge-illustrasjonar og andre illustrasjonar i planskildringa. Tekst knytt til illustrasjonane i planskildringa vart endra, men ikkje sjølve bilete.

Planen vart lagt ut på offentleg ettersyn i tråd med dei føringane som låg i vedtaket frå KPU 07.02.2017. Det kom inn 8 merknadar, 5 frå private og tre frå offentlege instansar. Merknadane er gjennomgått og det har vore gjennomført eit merknadsmøte med planadministrasjonen i Fjell kommune.

I møtet vart ein samd om å imøtekommе vedtaket frå KPU på ein litt annan måte enn det som hadde vore gjort ved utlegging til offentleg ettersyn. I staden for å ta vekk den øvste etasjen i sin heilskap har ein no teke garasjeanlegget under bygget ned to meter. Grepet fører til at heile prosjektet to meter lågare. I tillegg er det teke vekk ein ekstra meter i den totale høgda på prosjektet. Ein imøtekjem soleis vedtaket frå KPU i sin heilskap over heile prosjektet, bortsett frå delar av BBB3, der det vert ein auke på ein meter frå framlegget som låg ute til offentleg ettersyn. Nokre av bygga er i tillegg redusert ytterlegare for å imøtekommе merknadar frå naboor. Sjå kapittel 8 for meir detaljerte opplysningar om byggjehøgder og endringar i desse.

Grepet med å leggje garasjeanlegget lenger ned under grunnen gjev ein betre kopling mot eksisterande terreng og ein unngår at garasjeanlegget vert synleg. Grepet gjer òg at ein kan redusere fotavtrykket (% BYA) innanfor BBB1 og BBB3 med 10 %, då garasjeanlegget ikkje lenger stikk opp av bakken og soleis ikkje utgjer ein del av fotavtrykket på tiltaket. Ein har samstundes

2 NØKKELOPPLYSINGAR

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	35/637, 534 m.fl.
-----------------------------	-------------------

Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	KDP Straume 2005-2018: Etablert bustadområde Regulert i planID: 20020007 Straume sør, Utfallet
Forslagstillar	Remi Angeltveit og Gro Mehlum
Grunneigarar (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	35/534, 357, 373, 602, 637, 638, 648, 667
Plankonsulent	Ard arealplan as
Hovudformål	Bustad
Storleik på planområdet i daa	Om lag 7552 m ²
Grad av utnytting	50 %
Tal på nye bustadeiningar	Minimum 60, maksimum 73
Er det varsla motsegn? (ja/nei)	J- Statens vegvesen varsla motsegn i høve til byggjegrense frå fylkesveg i nord. Sjå merknader og svar på desse i kapittel 11.3 for meir informasjon.
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	N
Oppstartsmøte, dato	29.11.12
Kunngjering oppstart, dato	08.12.2012
Vedtak om oppstart (gjeld off. reg. planar).(ja/nei)	N
Informasjons- folkemøte, dato	N
Vedtak om offentleg ettersyn, dato	07.02.2017
Høyringsperiode, dato frå - til	24.10.2017 til 05.12.2017

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar og mål med planframlegget

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for bustader i blokk. Bakgrunnen for dette samt at ein vel å regulere området på nytt, er grunna ynskje om høgare utnytting innanfor området enn det dagens reguleringsplan legg opp til. Ein ser på det som særstundig med ei høg utnytting då planområdet ligg i svært kort avstand til Straume, som er regionsenter, og den store fortettingsstaden i kommunen.

3.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med

Planframlegget legg til rette for at fleire kan busette seg i nær tilknyting til Straume, som er regionsenter i Fjell med eit rikt utval av ulike service- og handelstilbod, og framleis bu i eit skjerma bustadområde.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

Ingen kjende.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte vart halde hos Fjell kommune 29.11.12.

4.2 Vedtak om oppstart

Ikkje aktuelt.

4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeid

I medhald av plan og bygningslova vert det varsla at det skal setjast i gong reguleringsplanarbeid for del av GNR.35, BNR. 637, 534 m² på Heimtun, Straume, i Fjell kommune.

Foldnes
Lillesotra
Plandområdet
STRAUVE OG FJELL KOMMUNE
GNR 35 BNR 11, 29, 534 m²
AREAL 7,86 daa

Remi Angeltveit og Gro Mehlem m.fl. er tiltakshavarane.
Ard arealplan as er konsulent for reguleringsplanarbeidet.
Området er gjeldande kommunedelplan og reguleringsplan avsett til framtidig bustad.
Føremålet med reguleringsplanen er å detaljere den vedtekne reguleringsplanen. Ein ynskjer å finne løysingar for eit godt buming tilpassa dei lokale tilhøva.
Planavgrensinga er synt under og området er på om lag 8 daa.
Naboar og grunneigarar vert varsla direkte. Les meir på www.ardarealplan.no. Merknader som kan ha verknad for planarbeidet kan sendast elektronisk til post@ardarealplan eller til Ard arealplan as, Domkirkegaten 3, 5017 Bergen innan 20.01.13.
Alle mottekne dokument vert sendt kommunen saman med planframlegget. Meir informasjon kan du få ved å kontakte Kristian Eide Jensen, Ard arealplan as, på tlf 55 31 95 00 / 92 22 58 04

Ard
arealplan

Oppstart av planarbeidet blei varsla i avis Vestnytt 08.12.12. Grunneigarar, naboar og aktuelle private og offentlege instansar blei varsla i brev av 03.12.12. Merknadsfrist vart satt til 20.1.2013. Det kom inn 4 merknadar i samband med varsel om oppstart.

I samband med planprosessen viste det seg naudsynt å utvide planområdet noko grunna tekniske plankrav om å vise areal som ligg innanfor frisiktsona for kryssset mellom Bildøyvegen og Høgestølen. Frisiktsona er ei omsynssone for å sikre fri sikt frå ein avkøyrsle. Frisiktsona frå kryssset mellom Høgestølen og Bildøyvegen strekk seg over eit større areal enn det som tidlegare har vore antekje og det har difor vore naudsynt å utvide planområdet noko. Varsel om utvida planområde vart sendt per brev til naboar av det utvida arealet og til naudsynte offentlege instansane den 28. april 2016, med frist den 23. mai 2016. Det kom inn to merknadar på varselet om utvida plangrense.

Alle merknadane er summert opp under kapittel 11.

Figur 1: Varslingsannonse.

4.4 Medverknadsprosess

Det er ikkje vorte nytta medverknadsprosessar utover varsling om oppstart av planarbeid.

Fleire av tiltakshavarane bur innanfor planområdet i dag og har god kontakt med naboar. Det har gjennom heile prosessen vore kontakt mellom tiltaksahavarane og fleire av naboane. I tillegg til dette har det i samband med utviding av plangrensa i 2016 vore korrespondanse mellom plankonsulent og nabo i nordvest.

4.5 Undervegsmøte

Det vart halde undervegsmøte 10. juni 2013 kor hovudtema var reguleringsplan for Sotrasambandet, føringar for utnyttingsgrad og avtale med Fjell kommune om grunnnavståing. I dette møtet vart det uttalt frå planadministrasjonen at planframlegget som var sendt kommunen låg opp til ei mykje lågare utnytting enn områda nord for området. Det var uttrykt ynskje frå kommunen om å sjå på ei høgare utnytting i dette området. Det vart òg vist til at det føreligg ein avtale med Fjell kommune om opparbeiding av gjerde mot Bildøyvegen. Avtalen

seier ikkje mykje om korleis denne skal sjå ut og det vart konkludert i møtet om at dette skal avklarast i reguleringsplanen.

Det vart haldt eit nytt undervegsmøte den 26. oktober 2015. Tiltakshavar og plankonsulent ytra ynskje om meir spesifikke tilbakemeldingar på utnytting og høgder på bygg. Planadministrasjonen var klar på at planområdet låg i randssona mot sentrum av Straume og hadde ynskje om ei høg utnytting som kunne vere ein opptrapping frå den meir spreidde bustadstrukturen i sør mot den tettare bustad/næringsstrukturen i nord. I e-post av 18. desember 2015 vart det presisert at planadministrasjonen såg føre seg ei utnytting på om lag 40 % BYA og at ein bustadstruktur med to bustadblokkar med «ryggen» mot Bildøyvegen og opning mot sør slik at blokkane vert støyskjermar mot veg. Vidare vart det vist til reguleringsplan for Høgestølen for kvalitetar i planområdet. Det vart halde innleveringsmøte den 26. august 2016 kor ein vart samd om dei siste justeringane i planmateriale før innlevering.

4.6 Etter at planen har vore på offentleg ettersyn har det vore halde eit merknadsmøte. Alle merknadar som var kome inn i høyringsperioden vart diskutert og svart på. Plankonsulent og planadministrasjonen i Fjell kommune vart samd om justeringar knytt til merknadar og vedtaket i KPU om å redusere høgdene med ein etasje. Konsekvensutgreiing

Tiltaket er ikkje konsekvensutreiingspliktig, jf. kap. 6

4.7 Konfliktar eller heimlar

Ingen kjende.

5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Statlege planretningslinjer

- Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging
- Styrking av barn og unges interesser i planlegging
- Andre (t.d. støy i arealplanlegging/utbygging i fareområder)

Dei statlege planretningslinene for samordna bustad, areal- og transportplanlegging har som mål at stads- og byutvikling vert tilpassa dei lokale tilhøva og at transportsystem skal utviklast slik at dei fremmar samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, med miljømessige gode løysingar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Det skal leggast til grunn eit langsiktig, berekraftig perspektiv i planlegginga.

Planområdet ligg tett opp mot Straume sentrum i tilknyting til eksisterande vegsystem, med kort avstand til bussshaldeplass, handels- og servicetilbod og har såleis ei gunstig plassering for ei vidare utvikling.

Dei statlege planretningslinene for styrking av barn og unges interesser i planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske

skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Lokaliseringa av planområdet er gunstig med tanke på born og unge. Det ligg tett opp mot både bustadområder og det som er i ferd med å bli eit bysentrum på Straume med dei tilboda som ein finn her. Det er viktig at planarbeidet fokuserer på støyskjerding mot køyreveg i nord og legg til rette for uteopphaldsareal med høg kvalitet som er med på å sikre eit godt oppvekstmiljø.

Retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging har som mål å førebygge støyplagar og ta i vare natur- og friluftsområder som er stille og lite påverka av støy gjennom å anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsette områder rundt eksisterande støykjelde vert synleggjort. I tillegg skal retningslinene gje råd om kor busetnad med støyfølsam bruksformål ikkje bør etablerast, og kor etablering bare kan skje med særskilte avbøtande tiltak. Til slutt skal retningslinene gje anbefalingar for støygrensar ved etablering av nye støykjelder, slik at desse vert lokalisert og utforma med tanke på å hindre nye støyplagar.

Fokus på støy frå veg i nord vert ein viktig del av planarbeidet og plangrepet generelt.

5.2 Regionale planar

- Regional klimaplan, 2014-2030.
- Regional kulturplan premiss-kultur 2015-2025
- Regional transportplan for Hordaland, 2013-2024
- Regional plan for attraktive senter – senterstruktur, tenester og handel, 2015-2026
- Regional plan for folkehelse, 2014-2025

Klimaplan for Hordaland 2014 – 2030 – Regional klima- og energiplan er ein regional klima- og energiplan i medhald av plan- og bygningslova. Den tar opp tre utfordringar – korleis vi kan redusere utsleppa av klimagassar, korleis energibruken kan bli meir effektiv og med meir fornybar energi, og korleis vi kan tilpasse oss til klimaendringane. Planen tar opp samanhengen mellom klimagassutslepp og energi. Det er såleis viktig at ein innanfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvenlege løysingar.

Regional kulturplan: Premiss – kultur, vedteke 10.12.2014 omfattar museum og kulturminnevern, arkiv, kunstproduksjon og kulturformidling, bibliotek, fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Planen erstattar fylkesdelplan for kulturminne og fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv og har legg til grunn at kultur har sin klare eigenverdi og er ein viktig utviklingsfaktor innan alle samfunnsområde og at kulturpolitikken skal fremje demokrati og ytringsfridom. Visjonen for Regional kulturplan er å vidareutvikle Hordaland som ein leiande kulturregion og føremålet med planen er å skape grunnlag for ein offensiv og langsiktig kulturpolitikk med føreseielege rammer, internt i fylket og i høve eksterne aktørar.

Premiss – kultur er delt inn i ni innsatsområde; 1) Endring i busetnad og infrastruktur, 2) Formidling og deltaking, 3) Verdiskaping, 4) Samordning og samhandling, 5) Kulturminnevern og museum, 6) Arkiv, 7) Kunstproduksjon og kulturformidling, 8) Bibliotek, 9) Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. I plansamanheng er det punkt 1, Endring i busetnad og infrastruktur, punkt 5, Kulturminnevern og museum, og punkt 9, Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv som er aktuelle.

Endring i busetnad og infrastruktur handlar blant anna om urbanisering, stadutvikling, bygningar og landskap. Premiss – kultur har satt mål om å skape trygge, attraktive og stimulerande nærmiljø, sikre ei berekraftig forvalting av landskap og omgjevnadar, løyse framtida sine behov med nyskapande arkitektur og kunnskap og å løfte arkitekturen i Hordaland ved hjelp av kunnskap, kompetanse og formidling.

Premiss – kultur trekker frem tre felt med ulike typar ansvar innanfor dette feltet. 1) Planleggaransvaret ligg i ein tydeleg deltaking og ansvar for den fysiske formainga av omgjevnadene for å vere med på å sikre heilskapleg planlegging og drøfting av dei ulike interessene som finns. 2) Forvaltaransvaret ligg i ei forvalting av landskapet der utvikling, bruk og vern finn god balanse. 3) Som byggherre ligg ansvaret å skape attraktive, funksjonelle og stimulerande fysiske omgjevnader, der ulike omsyn vert balansert til beste for innbyggjarane. Stat, fylkeskommunar og kommunar vert trekt frem og har ei særleg oppgåve som førebilete. Det er viktig at reguleringsplanen ser ut over eigne plangrenser og går på leit etter løysingar som kan vere med på å betre lokalsamfunnet som heile.

Kulturminnevern og museum er delt inn i åtte ulike tema; dokumentasjon, museumsløft, kulturminne som ressurs, utvalde kulturminnekategoriar, verdsarv, lokalt kulturminnevern og museum, forvaltning i kulturminnevernet og tradisjonsuttrykk. I statleg politikk er vern av kulturminne grunngjeve i to forhold: Ein skal sikre dei ikkje-fornybare ressursane frå øydelegging, samstundes som ein skal leggja dei til rette for lokal samfunnsutvikling og verdiskaping. Premiss – kultur presiserer at det er viktig at omsynet til kulturminne skal sikrast i all lokal, regional og nasjonal utvikling og arealplanlegging. Forvaltingsansvaret er delt mellom stat, fylkeskommunar og kommunar. Kommunane har særleg ansvar gjennom rolla si som lokal styresmakt med heimel i plan- og bygningslova mens fylkeskommunen og staten forvaltar kulturminne etter kulturminnelova. Dei aller fleste kulturminne er eigd av private som dermed tek stort ansvar på vegne av samfunnet og samspelet mellom dei privat og dei offentlege partane er viktig. Det er såleis viktig at eventuelle kulturmiljø eller kulturminne i og rundt planområdet vert godt ivareteke.

Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv har som visjon å skape ein aktiv kvardag ved å leggje til rette for at alle i Hordaland kan vere meir aktiv i kvardagen. Målet er at innbyggjarane i Hordaland skal kunne vere «aktiv kvar dag» etter eigne ynskje og føresetnader på allment tilgjengelege område i naturen og i anlegg i nærleiken av der dei bur. Det er såleis viktig at det i planforslaget vert sett av tilstrekkeleg med grøntareal slik at ein opprettheld moglegheten til å drive med fysisk aktivitet og leik.

Regional Transportplan (RTP) Hordaland 2013-2024 skal vere ein samla langsiktig regional strategiplan for transportsektoren i Hordaland. Planen skal leggje grunnlag for fylkeskommunen sine prioriteringar gjennom handlingsprogram og budsjettvedtak, samstundes som den skal gje innspel og føringar til prosessar som gjeld Hordaland, men som ligg utanfor fylkeskommunen sitt direkte ansvarsområde.

Regional plan for attraktive senter – senterstruktur, tenester og handel har som hovudmål at «Hordaland skal ha eit nettverk av attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket». Planen tek føre seg korleis planlegging kan bidra til å skape attraktive sentrumsområde, kva for tenester, arbeidsplassar og fritidstilbod som bør leggjast til sentera i fylket, lokalisering og dimensjonering av nye handelstilbod og korleis sentrumplanlegging kan bidra til eit effektivt og berekraftig transportsystem.

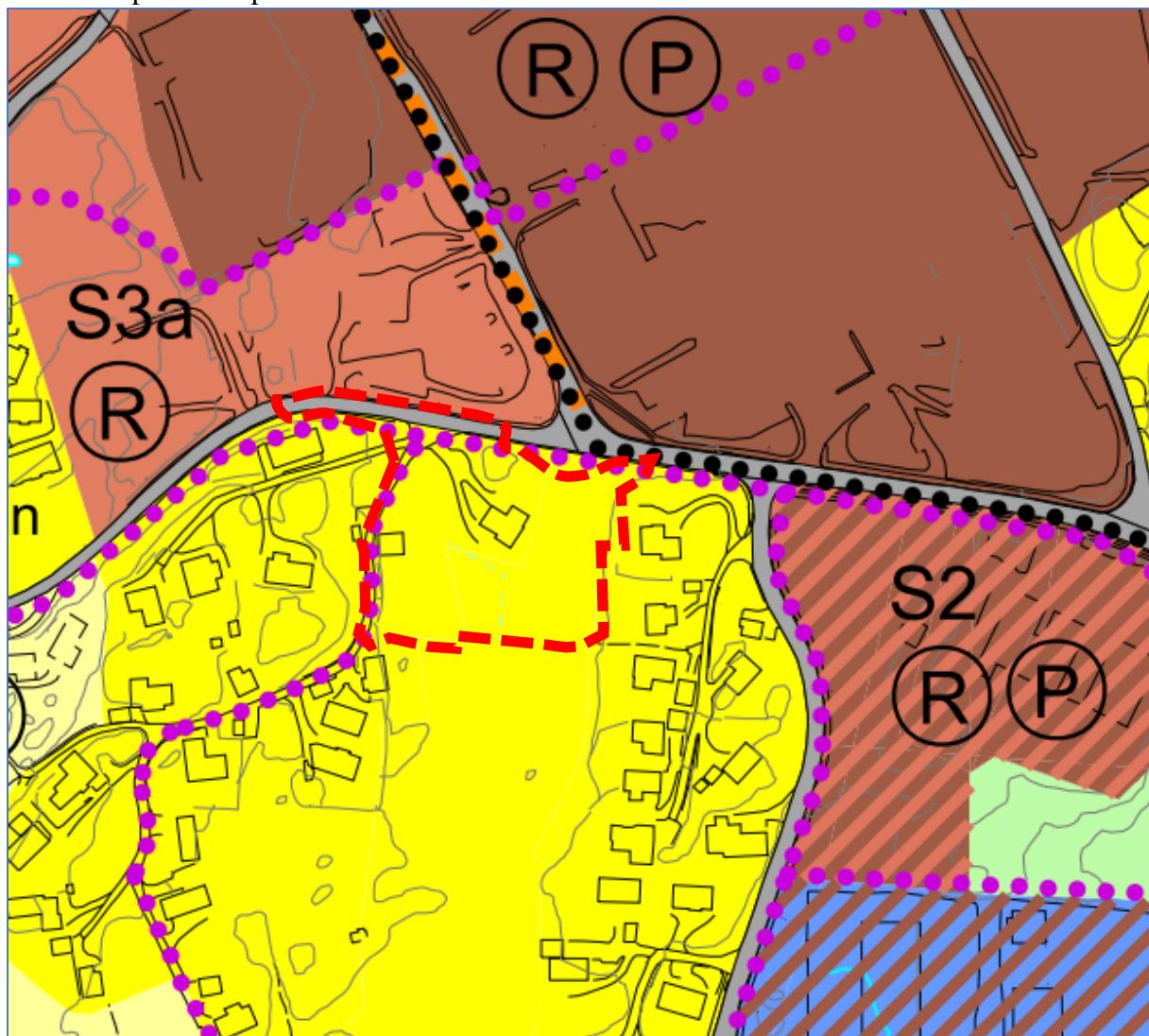
Regional plan for folkehelse er forankra i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstattar Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Visjonen for arbeidet er «fleire gode leveår for alle» og for å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområde; Heilskapleg folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bustad, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltaking. Plan- og bygningslova krev blant anna at all planlegging skal fremje befolkninga si hels, utjamne sosiale helseforskellar og førebyggje kriminalitet. Det er soleis viktig at det i planframleggget vert lagt vekt på mellom anna universell tilgjenge, gode og nære uteoppphaldsareal/grøntareal, støyproblematikk og kriminalitetsførebyggjande tiltak.

5.3 Kommunale planar

5.3.1 Kommunedelplanar

Kommunedelplan for Straume 2005-2018

Det politiske målet med planen er å utvikle Straume til eit levande sentrum med gode kvalitetar og stort mangfold. Det er trong for ein tettare bustadstruktur enn det som har vore vanleg i området, og gjennomføring av tiltak for å oppnå eit meir variert bustadtilbod. I kommedelplanen er planområdet avsett til noverande bustadområde.



Figur 2: Utsnitt av kommunedelplan for Straume. Rosa line med prikker syner gangveg og svart line med prikker syner gang- og sykkelveg

Kommunedelplanen for bustadutvikling 2013-2020

Planen erstattar Bustadmeldinga 2001-2007 og Bustadsosialt handlingsprogram 2008-2011/16. Fjell kommune har omlag 23.000 innbyggjarar og er ein av dei raskast veksande kommunane i Noreg med omsyn til folketal og tal arbeidsplassar. Tendensane dei siste åra har vore høg innflytting, men òg høg utflytting. Framskrivinga av folkesetnaden viser at det vil vera om lag 38 800 innbyggjarar i Fjell i 2040. Det er mellom anna venta at talet på åleinebuarar vil auke. Ulike scenario for framtidig bustadsamansettning og bustadbehov viser eit behov for mellom 6147 og 8347 nye bustader. Det vert viktig med ein bustadpolitikk som fremjar gode bustad - tilhøve, trivsel og tilhøyrsla for eit mangfald menneske. Det er såleis viktig å legge til rette for nye bustader slik som det er tenkt i planområdet. Planområdet ligg på Straume, som er det store fortettingsområdet i kommunen, noko som gjer ei utbygging i planområdet svært gunstig.

Trafikksikringsplanen 2013-2016/2020

Visjonen for trafikksikringsarbeidet i Fjell kommune byggjer på den nasjonale nullvisjonen, og er formulert slik: Ei ulukke er éi for mykje! Med bakgrunn i visjonen er det formulert fire satsingsområde med tilhøyrande målsetjingar, som kommunen skal ha eit særleg fokus på i planperioden. 1) Barn og unge: auke tryggleiken for mjuke trafikantar. 2) Ulukker: redusere talet på personskadeulukker med 20 % i planperioden. 3) Trafikantåtferd: prioritere førebyggande og haldningsskapande arbeid. 4) Arealplanlegging og utbygging: trafikksikring skal bli teken i vare i all planlegging, sakshandsaming, politiske vedtak og utbygging. Det er i kommuneplanen lagt til rette for bustadbygging innanfor planområdet og trafikksikring vert såleis eit viktig punkt i planarbeidet.

Kulturplanen 2007-2010

Fjell kommune har eit mangfaldig og på mange område rikt kulturliv. Å gje rom for aktivitetar å samlast om og å skapa noko som representerer mangfaldet, er eit viktig kulturpolitisk mål framover. Kommunen trur at kulturelle aktivitetar er viktig for å skape ei lokal forankring og tilknyting. Det har vore særleg sentralt å fremja tiltak som tek vare på kulturminne- og kultur- landskapsverdiar. Men samtidig tilretteleggja for å vidareutvikla og finna nye måtar å utvikla identitetsskapande faktorar på. Planområdet ligg i regionsenteret Straume og har såleis eit bred kulturtilbod, det er og viktig å fremje og å ta vare på kulturminner i området.

Energi, miljø og klimaplan 2009-2012

Planen er eit verktøy for å følgje opp utviklinga i kommunen med tanke på energibruk og klimagassutslepp. Planen har ein langsiktig og berekraftig strategi for energi- og klimaarbeidet og synleggjer konkrete tiltak innanfor energiomlegging, energieffektivisering og klimagasskutt i aktuelle sektorar. Visjonen og målstrukturen er bygd opp etter nasjonale mål og føresetnader. Det globale perspektivet ligg som eit bakteppe for heile planarbeidet. Planen har eit todelt fokus. For det første ønskjer ein å bidra med meir klimavennleg energi på det globale nivået gjennom å redusere det vasskraftgenererte energiforbruket lokalt. Samstundes vil ein stimulere til utvikling og bruk av fornybare og klimavennlege energikjelder lokalt. Til saman skal ein redusere utsleppa av klimagassar i tråd med internasjonale forpliktingar. Med den store utbygginga som skjer i Fjell, og særskilt i og rundt Straume, er det eit mål å få til bygg som har lågast mogleg energiforbruk.

Idrett og fysisk aktivitet 2011-2018

Denne planen tek til orde for tilrettelegging for at folk kan vere fysisk aktiv, uansett alder, kjønn, funksjonsnivå og sosial bakgrunn. I planen vert det særleg lagt vekt på tilrettelegging for fysisk aktivitet i strandsone og utmark (friluftsliv). Knytt til folkehelsearbeidet vert friluftsliv vurdert som eit lågterskeltilbod, eigna for å få inaktive i aktivitet, og for å utjamna sosiale helseskilnadar. Naturen i Fjell gjev gode føremon for å vera aktiv, både på land og til sjøs. Vakker strandsone og eit godt utvikla nett av turstiar, bør bli gjort endå meir tilgjengeleg gjennom fysisk tilrettelegging og god informasjon. Planområdet er plassert gunstig i forhold til dette då der er kort veg til eit større grøntområde og sjø i vest. Det er også kort veg til treningscenter og idrettsanlegg.

Vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022

Formålet med planen er å sikre at alle i Fjell til ei kvar tid har tilgang på nok vatn med god drikkevasskvalitet, og at transport og reinsing av avlaupsvatn skjer på ein slik måte at forureiningane ikkje fører til helseskade, går ut over bruken av vassressursane, eller skadar naturen sin evne til produksjon og sjølvfornying. Det overordna målet for vatn er at alle til ei kvar tid skal ha tilgang på nok vatn av drikkevasskvalitet og det overordna målet for avlaup/vassmiljø er at bruks-, natur-, og vassressursane i kommunen skal halde eit høgt nivå. Det er i planframlegget viktig at dette vert sikra.

5.3.2 Aktuelle temaplanar

Kartlegging og verdisetting av naturtypar i Fjell, 2003

Rapporten er basert på feltarbeid i Fjell kommune 2001 og 2002 samt tilgang til tidlegare utført feltarbeid frå slutten av 1990-talet. Kommunane må innarbeide omsyn til biologisk mangfold i kommuneplanen, for å kunne ta dei naudsynte omsyn til biologisk mangfold, må lokale naturverdiar kartfestast. Deretter må dei på forsvarleg vis bli integrerte i det lokale planarbeidet. Ved ei god oversikt over dei mest verdfulle naturområda i kommunen, langsiktig planlegging og aktiv bruk av verkemidla i Plan- og bygningslova, kan kommunen redusere konfliktane mellom bruk og vern av areal og styre utviklinga i større grad enn i dag.

Viltet i Fjell, kartlegging av viktige viltområde og status for viltartane, 2005

Det er viktig å integrere viltinteressene i planarbeidet. Bakgrunnen for å kartlegge viktige viltområde er eit ønskje om at viltinteressene i større grad skal bli tatt omsyn til i arealforvaltinga, først og fremst på lokalt nivå gjennom kommuneplanen sin arealdel, men òg på regionalt og nasjonalt nivå. Førekomstar av trua og sårbare artar står sentralt. På denne måten ønskjer ein å kartfeste område som er av særskilt verdi for ulike viltartar, og som ein difor bør ta spesielle omsyn til i arealplanlegginga.

Strategisk landbruksplan for Fjell, Sund og Øygården 2004-2008

Gjennom planlegging etter plan- og bygningslova gjer kommunane bindande vedtak om arealbruken. Landbruket er ein arealkrevjande sektor som driv verksemda si i områder sett av til landbruk- natur- og friluftsformål. I område med utbyggingspress oppstår det ofte sterke ynskje om å ta i bruk slike areal til utbygging. Det er derfor viktig at dei ”grøne sektorane” deltek i planprosessane for å gjere interessene sine gjeldande. Landbruksplanen er en samla plan for landbruket i regionen.

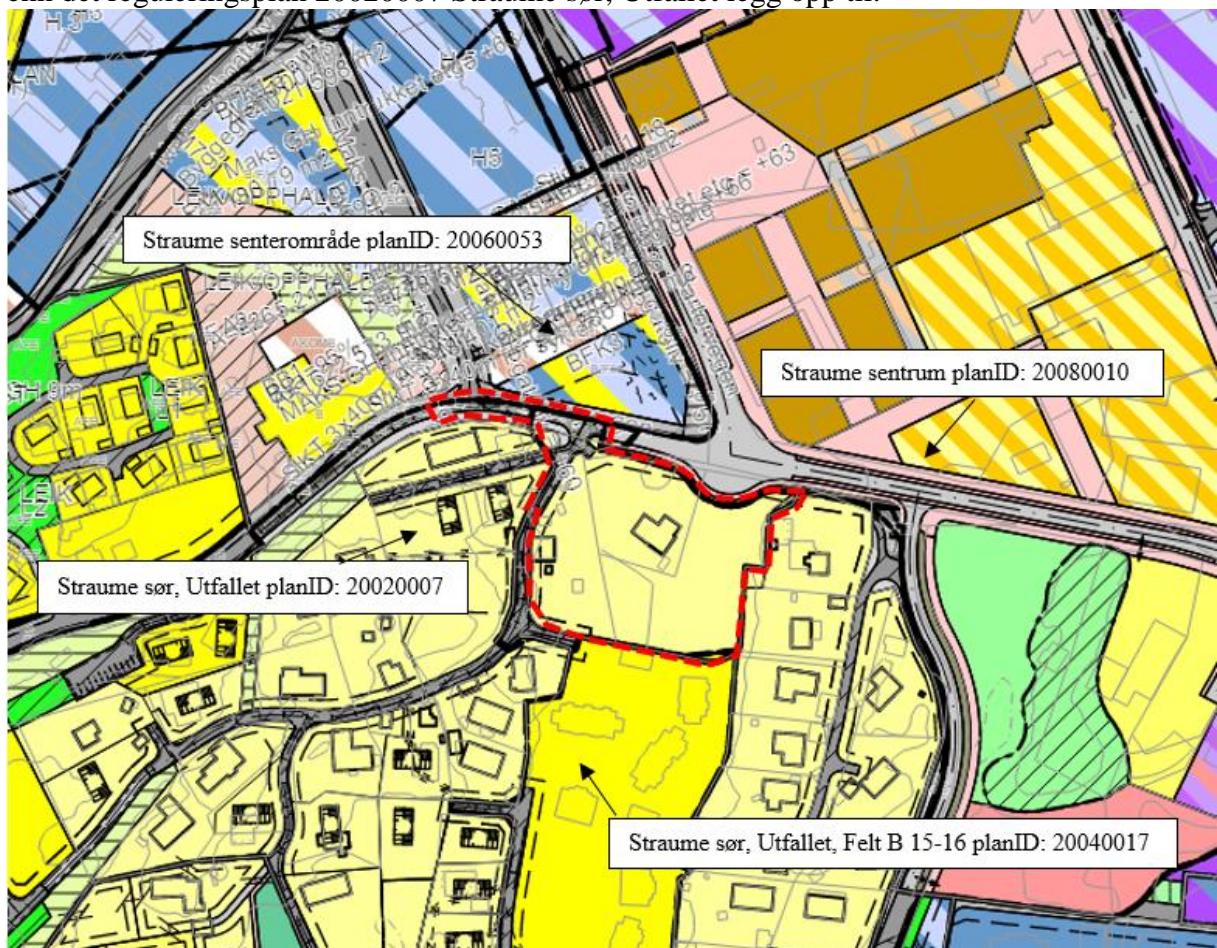
Skulestruktur for Fjell kommune 2013-2030

Langsiktige hovudgrep for Bildøyna/Litlesotra og Sotra Kystby når det gjeld skulestrukturen er at det eksisterande skolemiljøet på Bildøyna vert utvikla som framtidig skulesenter for Sotra Kystby/Straume/Bildøyna. Dei kommunale og fylkeskommunale behova i høve

vidaregåande skule vert samordna. Ein ser behov for å byggje ny barneskule på Bildøyna slik at inntaksområdet til Kolltveit skule vert justert tilsvarende. Ein ser vidare at behova ved Foldnes skule bør vurderast i samband med utviklinga av Sotra Kystby og ny barneskule her. Ny barneskule på Bildøyna kan mogleg vera nye Foldnes skule. Når det gjeld ungdomstrinnet vert det peika på fire hovudløysingar for å møta framtidig elevtalsvekst. Ein kan justere inntaksgrensene mellom Tranevågen og Fjell ungdomskule, ein kan vurdera ombygging ved Fjell ungdomsskule for å frigje areal til klasserom. Ei anna løysing er å framhalde i kapasitetssamarbeidet med Danielsen ungdomsskule og ei siste løysing er å gjere om Fjell ungdomsskule til barneskuleføremål og byggja ny ungdomsskule framfor ny barneskule på Bildøyna. Planområdet ligg innanfor Sotra Kystby og vil soleis verte omfatta av dei strukturelle grepa som vert gjort i Fjell kommune når det gjeld dette arealet. Sotra Kystby er under transformasjon og det er stort fokus på dette området til både bustad og næring.

5.4 Reguleringsplanar

Som ein kan sjå av figur 3 er området allereie regulert til frittliggjande bustad. Ei ynskjer no å utarbeide ein ny reguleringsplan for planområdet for å få ei høgre utnytting innanfor området enn det reguleringsplan 20020007 Straume sør, Utfallet legg opp til.



Figur 3: Oversikt over tilgrensande og underliggende reguleringsplanar. Planområdet er markert med raud stipla line.

5.5 Lokale retningslinjer/normer

Aktuelle retningsliner:

- Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Fjell kommune, 2006
- Lokale retningsliner for barnehager, 2015
- Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar i Fjell kommune, 2006.

5.6 Avvik frå planar og retningsliner

Det er lagt opp til ein parkeringsdekning i tråd med det faktum at planområdet ligg like ved Straume sentrum. Parkeringsstilboden vert berekna ut frå gjeldande kommuneplan for Fjell kommune og med eit blikk til utviklinga ein ser i Straumeområdet. Det er rekna 1,2 bilplass pr. bustadeining (inklusiv parkering for gjester). Planområdet ligg i om lag 300 meter frå kollektivterminalen på Straume. Her går det buss oftare enn kvart 10. minutt det meste av dagen.

6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTGREIING

Formålet med ei konsekvensutgreiing er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir ivaretake i planarbeidet. Konsekvensutgreiinga skal nyttast som verktøy når det skal avgjera om, og etter kva slags krav, planar eller tiltak kan gjennomførast. Det er opp til forslagstiller sjølv å vurdere om planforslaget kjem inn under §3 i forskrifa sitt verkeområde . Dersom reguleringsplanen blir vurdert til ikkje å konsekvensutgreiast, skal dette visast i planskildringa.

Kriterier og vurdering av prosjektet sine verknader for miljø og samfunn etter forskrift om konsekvensutgreiing §4:

KRITERIE	VURDERING
a) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med områder med særskild verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er verna eller freda, midlertidig verna eller freda eller foreslått verna eller freda, eller kvar det finnast eller er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner som inngår i eit kulturmiljø med stor tidsdybde.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert område med særskild verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner/kulturmiljø eller kor det er stort sannsyn for å finne automatisk freda kulturminner (miljøstatus, Hordaland fylkeskommune). Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
b) Er lokalisert i eller kjem i konflikt med viktige inngrepssfrie naturområder eller utgjer ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, mot prioriterte artar eller deira funksjonsområder, mot utvalde naturtypar, eller mot andre områder som er særskilt viktige for naturens mangfold.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet kjem ikkje i konflikt med inngrepssfrie naturområdar, eller utgjer ein trussel mot truga naturtypar, truga artar eller deira leveområder, utvalde naturområde eller særskilt viktige område for naturen sitt mangfold (Hordaland fylkeskommune, naturbase, miljødirektoratet, miljøstatus). Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
c) Er lokalisert i større naturområder som er særskilt viktige for utøving av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikkje er avsett til utbyggingsformål eller i overordna grønstrukturar og viktige friområde i byer og tettsted, og kor planen eller tiltaket kjem i konflikt med friluftslivsinteresser.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Det er ikkje registrert større naturområdar egna for friluftsliv, del av markaområder/grønstruktur, viktige vassdragsnære områder, viktige friområde for tettsted. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
d) Kjem i konflikt med gjeldande rikspolitiske føresegner eller rikspolitiske retningsliner gitt i medhald av plan- og	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet kjem ikkje i konflikt med rikspolitiske føresegn eller retningsliner.

bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlege planretningsliner, statlege planføresegner eller regionale planføresegner gitt i medhald av lov 27. juni 2008 nr. 71,	
e) Kan komme i konflikt med utøvinga av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftas særverdiområder eller minimumsbeiter og kan kome i konflikt med reindriftsinteresser, eller på anna måte kan kome i konflikt med reindriftas arealbehov.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.
f) Inneber større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor viktigkeit for landbruksvirksomhet.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt
g) Gir vesentleg auke i antal personar som utsetjast for høg belastning av luftforureining, støy eller lukt, eller kan føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sediment, eller kan føre til vesentleg auke av utslepp av klimagassar, eller kan føre til vesentlig stråling,	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Området nord i planområdet er noko utsatt for støy frå vegn i nord. Elle ikkje belasta av luftforureining eller lukt. Tiltaka vil heller ikkje føre til vesentleg forureining til jord, vatn eller sedimenter, eller til vesentleg auke av utslepp av klimagassar, eller til vesentleg stråling. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
h) Medfører risiko for alvorlege ulykker, ras, skred og flom.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planområdet ligg ikkje slik til at tiltak på tomta kan føre til risiko for alvorlege ulykker, ras, skred eller flom. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
i) Kan få konsekvensar for befolkninga si helse eller helsa si fordeling i befolkninga.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.
j) Kan få vesentlege konsekvensar for befolkninga si tilgjengelegheit til uteområder, bygningar og tenester.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Planforslaget vil ikkje vere til hinder for allmenta si tilgang til uteområde, bygningar eller tenester. Tilgang til eksisterande bygningar eller tenester vert like bra eller betre ved gjennomføring av planen. Planområdet kjem ikkje i konflikt med dette kriteriet.
k) Kan få vesentlege miljøverknadar i ein annen stat.	Ingen konsekvensutgreiing nødvendig. Ikkje aktuelt.

Oppsummering: Planforslaget treng ikkje å konsekvensutgreiast.

7 SKILDRINGAR AV PLANOMRÅDET I DAG

7.1 Lokalisering

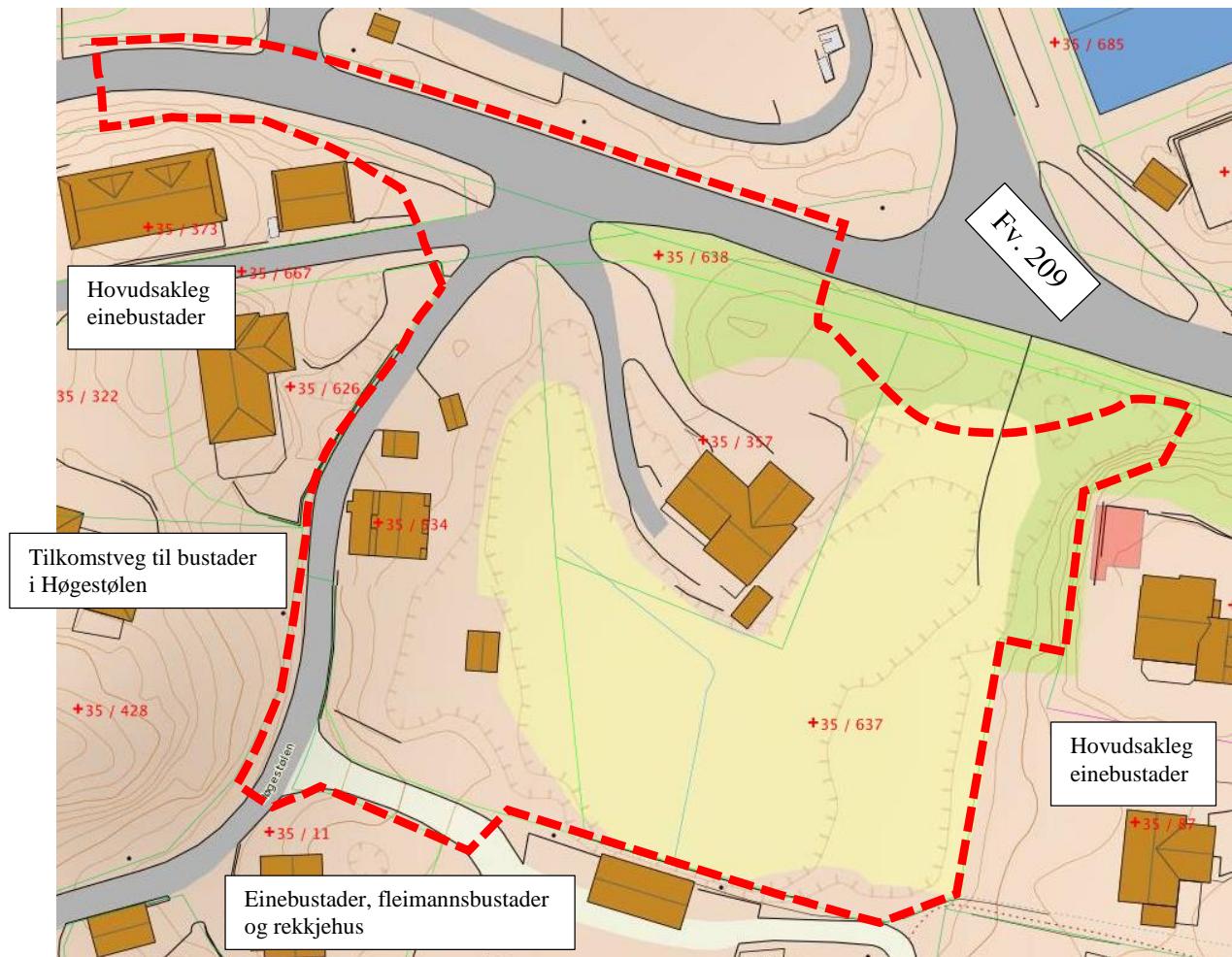
Planområdet ligg på Straume som er regionsenteret i Fjell kommune. Her er det eit rikt utval av ulike handels- og servicetilbod. Området ligg berre et par hundre meter frå sentrum av Straume, med eit stort utval butikkar, og Straume bussterminal der ein har gode bussforbindigar til Bergen og resten av kommunen. Planområdet ligg i eit allereie etablert bustadområde med bustader av både eldre og nyare dato. Tilkomsten til planområdet er via Fv. 209 og Høgestølen, som leier inn til sjølve planområdet.



Figur 4: Oversiktskart med omtrentleg plassering av planområdet (kjelde: seeiendom.no)

7.2 Avgrensing og størrelse på planområdet

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde, og grensar til bustader og tilkomstveg til bustader i Høgestølen, i tillegg til fylkesveg 209 i nord. Rett nord for planområdet ligg nye Straume sentrum og Straume bussterminal. Området inneholder i dag to eksisterande bustader, men er elles ubygdt. Planområdet er på om lag 8 daa. Planområdet ligg i randssonan av Straume sentrum og mot nord finn ein fleire store nye bustad- og næringsprosjekt med høg utnytting og varierte føremål. Arealbruken i sør består av einebustader, fleirmannsbustader, rekkjehus og nokre lågblokker.



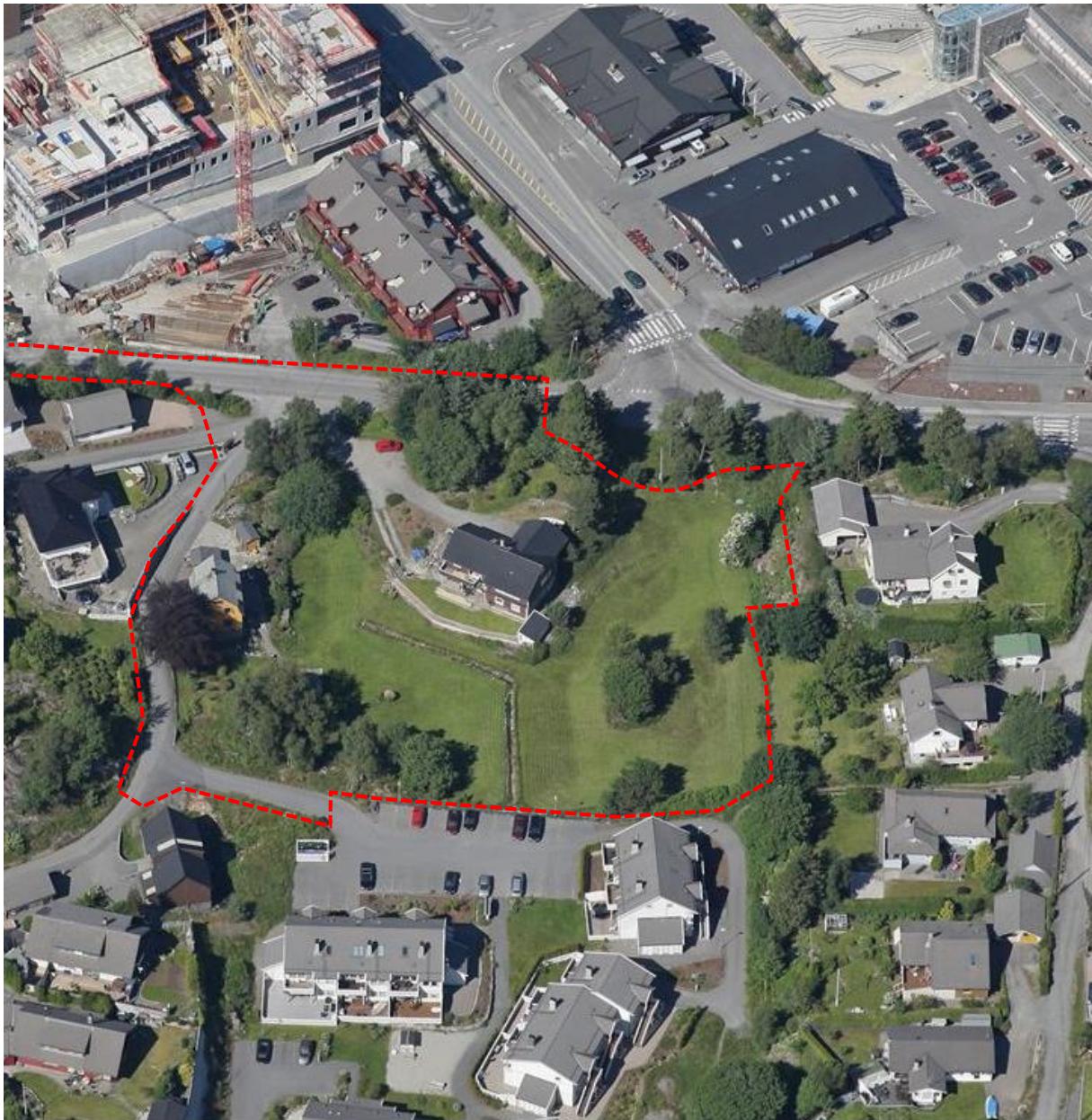
Figur 5: Kart som syner kva planområdet grensar mot (kjelde: seeiendom.no).

7.2.1 Grunngjeving av planavgrensinga

Planavgrensinga er sett ut i frå tomtegrensa, frisiktsoner og andre plantekniske krav i tillegg til eksisterande bustadstrukturer. I nord grenser planområdet til vegareal (regulert rundkøyring), bustadblokker, sentrumsområde, medan det i aust, sør og vest grensar til bustad. Delar av vegen rundt planområdet er teke med grunna krav til at areal for frisiktssone skal visast i reguleringsplanen.

7.2.2 Skildring av dagens bruk av planområdet

Innanfor planområdet finst det i dag to einebustader med tilhøyrande garasje/uthus/bodar. Området er elles ubygde og består av eldre innmark som fungerer som hage. Marka er drenert med open grøft.



Figur 6: skråfoto som syner arealbruken innanfor planområdet. Kjelde: atlas.no

7.3 Topografi og landskap

Området Straume er samansett av kysthei og våg- og smalsund, og er i dag sterkt prega av urbaniseringsprosessar, med tettstad, infrastruktur, service (t.d. Sartor senter – Sotra kystby) og næringsareal.¹ Planområdet ligg noko nedsenka i eit relativt flatt område. I planområdet finn ein bergarten gneis, overveiande tonalittisk, og amfibolitt. Gneis er ein næringsfattig og sur bergart, medan amfibolitt er en betre bergart for plantar og gir ein rikare flora².

Sjølve planområdet ligg noko lågare enn terrenget rundt. Det går ein dreneringsgrøft gjennom planområdet i dag.

¹https://www.fjell.kommune.no/PageFiles/22506/Rapport%20Fjell%20kommune_endeleg%20versjon_komp.pdf

² <https://www.fjell.kommune.no/PageFiles/571/Viltregistrering.pdf> s. 14

7.4 Sol- og lysforhold

Planområdet ligg forholdsvis ope og flatt og har såleis gode soltilhøve gjennom heile døgnet.

7.5 Lokalklima

Planområdet ligg stort sett skjerma med bustader på dei fleste kantar med unntak av mot nord der fylkesveg 209 går. Det er ikkje registrert særskilde klimautfordringar i området. Vind er generelt ei utfordring i Fjell kommune. Fleire områder på Straume har vore utgreidd i høve til vindproblematikk. Nye bygg langs med Sartorvegen kan i framtida skal ein slags vindtunnel. Sartorvegen ligg ikkje vinkelrett på planområdet, men vind som kjem frå nordvest mot Sartorvegen og vidare mot austleg del av planområdet kan utgjere ein utfordring i framtida. Byggja bør plasserast på ein måte som gjer at vinden vert delt opp og ikkje kanalisert vidare og soleis forsterka.

7.6 Estetisk og kulturell verdi

Det er ikkje registrert særskilde kulturelle verdiar innanfor planområdet. Hagen/marka innanfor planområdet er registrert som fulldyrka jord og er ein del av det tidlegare landbruksarealet på gamle Straume gard. Arealet har delvis verdi som kulturlandskap, men med den utbygginga ein har hatt i nærområdet og med ein strategi om at Straume regionsenter skal bli ein by vert denne verdien kraftig redusert. Fjell kommune har mange areal med viktige og store kulturlandskap som ligg utanfor areala satt til fortetting og bystruktur. Ein viktig del av det å ta i vare kulturlandskap er å styre bustadutviklinga mot ein meir konsentrert utbygging.

Området inneheld i dag to einebustader medan resten av planområdet er ubygde og består av grøntareal.

7.7 Stadens karakter

7.7.1 Eksisterande bygningar

Av eksisterande bygningar i og rundt planområdet finnast hovudsakleg bustader. Dei fleste bustadene er frittliggjande einebustader. Sør for planområdet ligg Høgestølsgrinda og Høgestølsmyra, som er to nyare bustadsfelt med fleirmannsbustader frå tomannsbustader til åttemannsbustader. Nord for planområdet ligg reguleringsplan 20060053 Straume senterområde, her er ein ved å reise eit bygg med kombinert føremål bustad/forretning/kontor og lengre vest for planområdet er det nyleg reist blokkbusetnad.

7.7.2 Samspel mellom landskap og bygningsmassar

Eksisterande bygningar i og i nærleiken av planområdet er plassert i varierande grad inn i landskapet. Med den høge befolkningsveksta i Fjell kommune er fortetting og høgare utnyttingsgrad svært aktuelt i området rundt Straume sentrum. Området her er flatt og ein er i ferd med å byggja ein by rundt det som tidlegare var eit kjøpesenter. I planføresegna til reguleringsplan 20060053 Straume senterområde står det at planområdet skal gis ei heilskapleg utforming og eit moderne og bymessig preg, dette er noko ein ser på som aktuelt å vidareføre i denne reguleringsplanen.

7.7.3 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert særskilde kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet. Hagen/marka innanfor planområdet er registrert som fulldyrka jord og er ein del av det

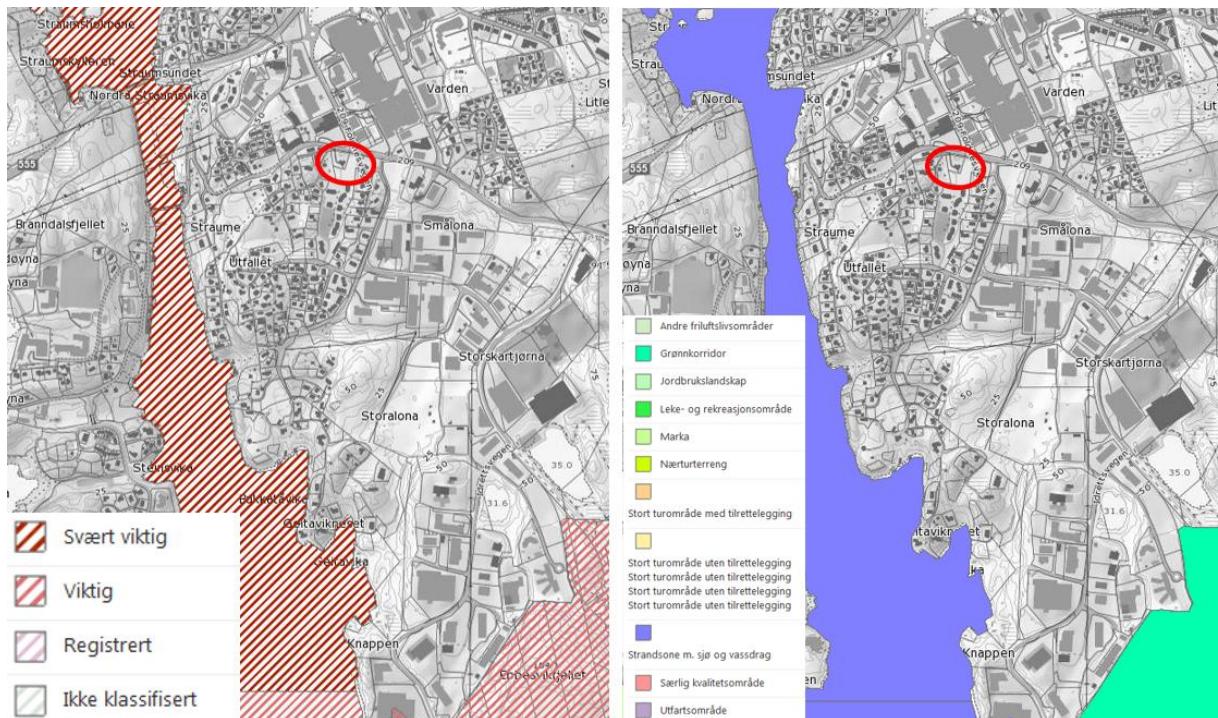
tidlegare landbruksarealet på gamle Straume gard. Arealet har delvis verdi som kulturlandskap.

7.8 Naturverdiar og landbruk

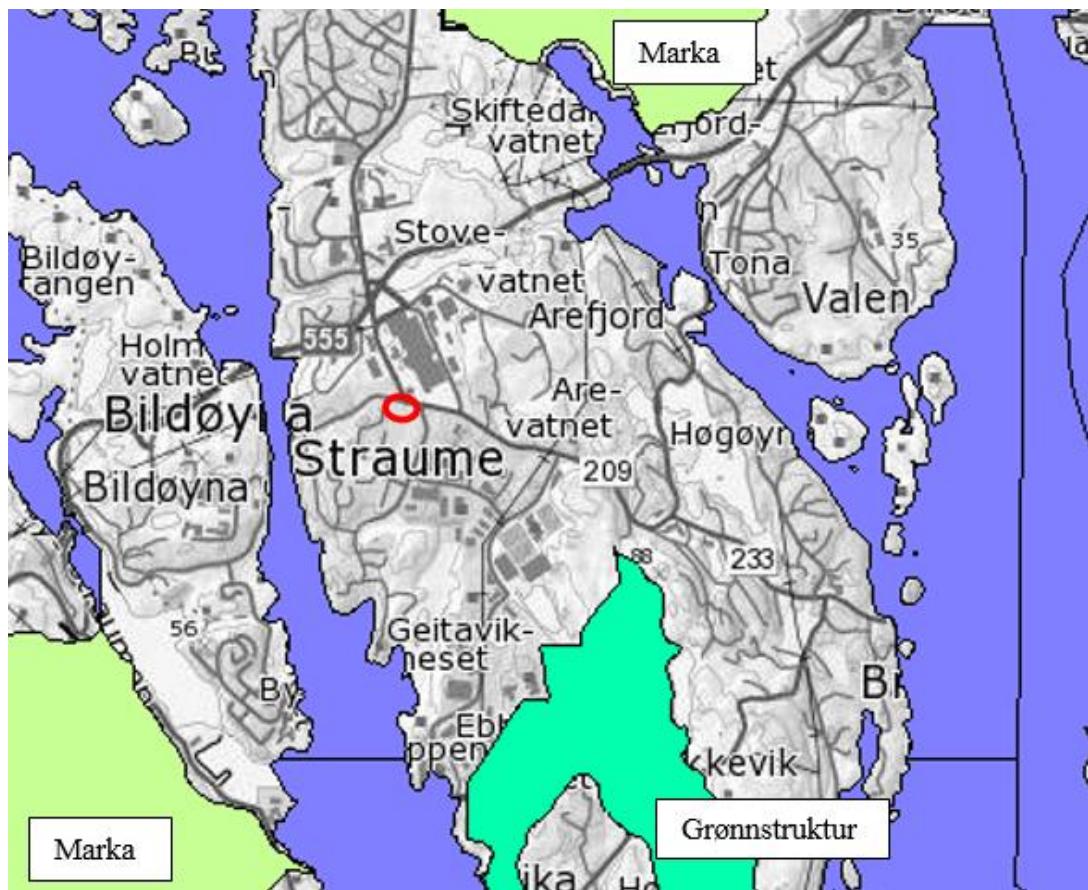
Planområdet er registrert sett saman av fulldyrka jord, bebygd areal og blandingsskog med låg bonitet. Arealet har tidlegare vore nytta til landbruk, men har no ei arrondering som gjer slik drift utenkeleg. Det er ikkje landbruksinteresser i nærområdet. Det er ikkje gjort registreringar av vegetasjon eller naturtypar som det bør takast særskilt omsyn til, jf. rapport om Naturtypar i Fjell samt databasen til miljostatus.no. Når det gjeld dyreartar i området er det heller ikkje gjort særskilde registreringar som det bør takast omsyn til, jf. rapport om Viltet i Fjell samt databasen til miljostatus.no.

7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Grøntområdet i planområdet er eldre innmark som fungerer som hage, og det er ikkje registrert at born nyttar området til rekreasjonsbruk. Næraste regionalt viktige friluftsområde finn ein i sjøarealet rundt Straume. Sjøarealet sør for Straume er registrert som særskilt viktige og sjøareal i vest er registrert som viktige. Sør for Døsje er arealet i sjø registrert som særskilt viktige. Desse arealet i vest er registrert som strandssone med sjø og vassdrag. Areal i søraust er registrert som viktig grønnstruktur på land. Arealet strekk seg frå Skjervika i vest og i ein boge nordaust mot Skogdalsfjella og så søraust igjen til Midtfjellet og vidare til Sikkeskjeret.



Figur 7: t.v. Regionalt viktige friluftslivsområder i nærleiken av planområdet. T.h. Type regionale friluftsområder



Figur 8: Oversiktsbilete som viser planområdet i høve til dei registrerte friluftslokalitetane i nærleiken

7.10 Born og unges interesser

Området har karakter av å vere ein stor hage. Born frå området rundt nyttar ikkje areala til samlingsplass/ballspel eller liknande aktivitetar. Ein er ikkje kjend med at skular og barnehagar nyttar området. Næraste idrettsanlegg er Straume idrettspark som ligg om lag 1,2 km søraust for planområdet.

7.11 Trafikkforhold

7.11.1 Vegtilkomst

Dagens tilkomst til planområdet er via Fv 209 og vidare frå Høgestølen, som er vegen som leier inn til sjølve planområdet.

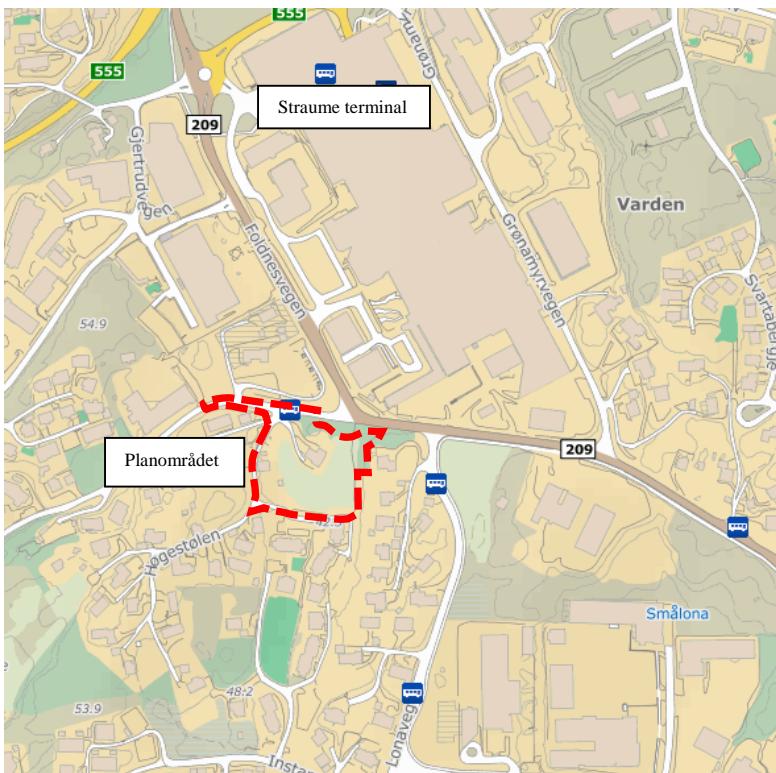
7.11.2 Vegsystem

Vegen Høgestølen er ein privat veg som er forholdsvis smal og har ein fartsgrense på 50 km/t. ÅDT for vegen er ikkje kjent, medan ÅDT for Fv. 209 er på 6500 kjøretøy. Det er registrert nokre ulukker på Fv. 209, men ingen på vegen Høgestølen. Dagens kryss mellom Bildøyvegen og Høgestølen opplevast uoversiktleg.

7.11.3 Kollektivtilbod

Næraste busshaldeplass ligg rett ved planområdet i krysset inn til Høgestølen. Her går rute 448, med 11 avgangar dagleg. Det ligg og ein busshaldeplass i Lonavegen ca. 300 meter aust. Her går rute 441 Hjelteryggen-Bergen busstasjon, 442 Ebbesvik/Brattholmen- Knarrevik Rv. 555/Straume terminal- Bergen busstasjon og 445 Våge/Angelvik- Bergen busstasjon. Om lag 300 meter nord for planområdet ligg Straume terminal der det er gode bussforbindigar mot

Bergen sentrum med fleire avgangar i timen. Reisetida frå Straume terminal til Bergen sentrum er på 24 minutter.



Figur 9: Kart som syner busshaldeplassar i tilknyting til planområdet. Kjelde: kart.finn.no

7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

7.12.1 Skule og barnehage

I nærleiken til planområdet finn ein Straumsfjellet familiebarnehage og Kanutten barnehage, barnehagane ligg omlag 1,1 km og 1,5 km nordaust for planområdet. Ein finn i alt sju barnehagar i Straumeområdet, dette gir god barnehagedekning. Næraste skule er Danielsen skule som er en privat barne- og ungdomsskule, den ligg ca. 1,2 km sørøst for planområdet. Næraste offentlege skule er Foldnes skule rundt 1,3 km mot nord og Fjell ungdomsskule 1,5 km sørvest på Bildøy. På Bildøy finn ein også Sotra vidaregåande skule. Dagens kapasitet på barneskulane i Fjell er forholdsvis god. I følgje kommunedelplan for skule og utdanning 2011 vil det på lengre sikt truleg vere behov for ein ny barneskule i Straumeområdet.

Kommunedelplanen såg føre seg at denne kulen truleg burde vera ferdig i perioden 2016-2018. Skulen er ikkje påbyrja i skrivande stund (oktober 2016). Kommunedelplan for skule og utdanning presiserer at ein eventuell auke av inntak av barneskuleelevar på Danielsen får noko å seie i høve til planlegging og bygging av ny barneskule i Straumeområdet. For dei andre områda kan ein handtere den venta veksten innanfor dagens skulekapasitet (Kommunedelplan, Skule og utdanning 2011-14 s.47). Skulevegen går langs veg på fortau eller gangveg, men Bildøyvegen må kryssast.

7.12.2 Idretts- og Kulturtilbod

På Straume er det eit godt idretts- og kulturtilbod. Av kulturtilbod her kan ein blant anna nemne Fjell folkeboksamling, Fjell Frivilligsentral, kino og ungdomsklubbar. Fjell folkeboksamling ligg på Sartor senter og har ei avdeling for born der ein har eventyrstunder, klassebesøk og andre arrangement. Det er også mellom anna ei lokalhistorisk avdeling der

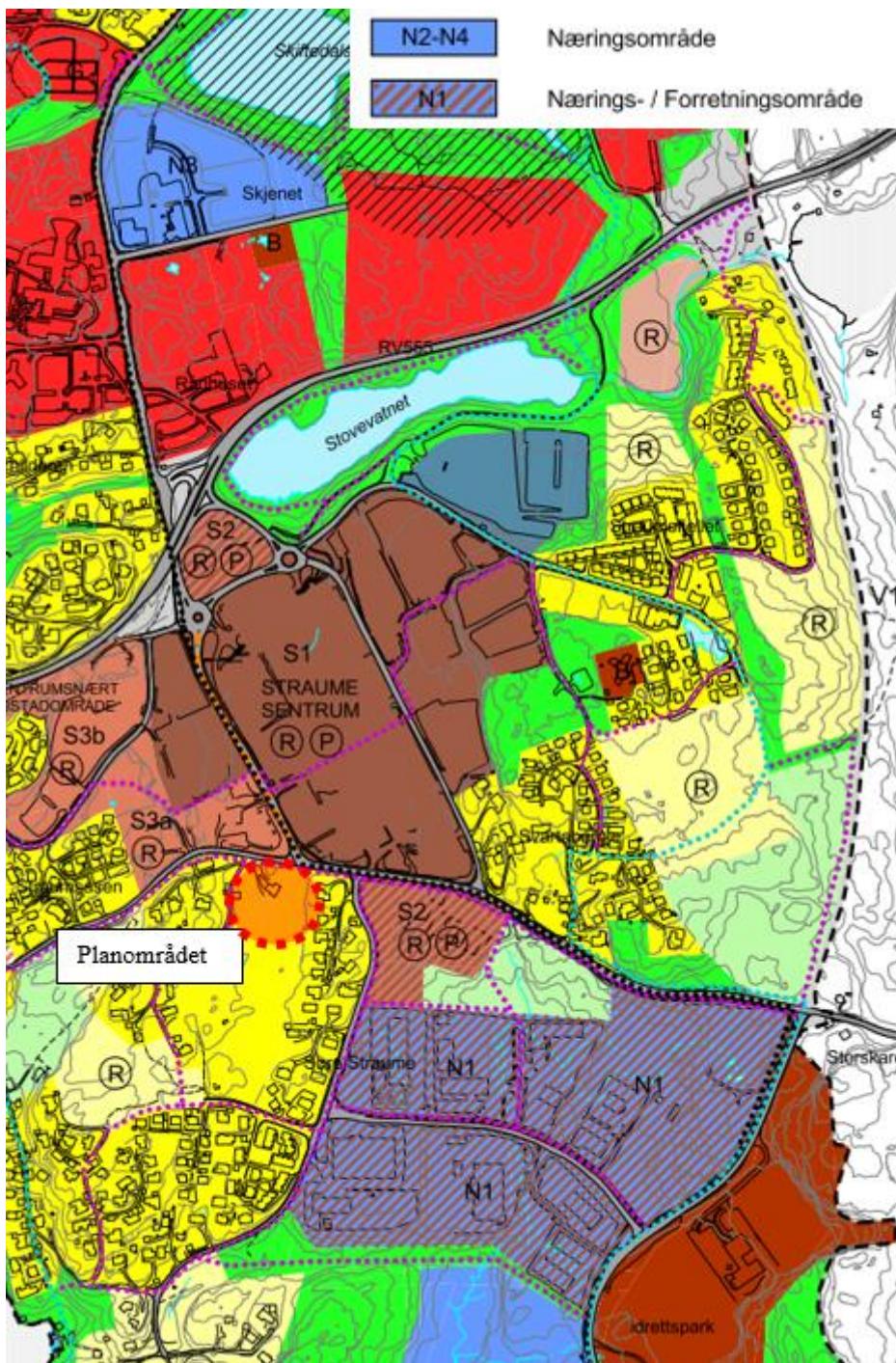
litteratur frå kommunen og regionen rundt er samla. Fjell Frivilligsentralen er møteplass og samhandlingsarena for frivillig arbeid i lokalmiljøet. Den skal hjelpe til med å samordne den frivillige innsatsen som privatpersonar og frivillige organisasjonar i kommunen utfører, og dermed styrke og fremje det frivillige arbeidet. Ungdomsklubbane består av Straumeklubben som er ein kommunal fritidsklubb for dei mellom 13 og 18 år og Juniorklubben for dei som går i 5.-7. klasse. Desse ligg Einarsensgården like ved Sartor senter. På ungdomsklubben kan ein blant anna vere med vene, spele diverse spel, sjå på tv, danse m.m. Av idrettstilbod rundt Straume sentrum kan ein nemne Straume idrettspark, der ein finn fleire fotballbaner, treningscenter og badebasseng som ein finn på Straume terapisenter.

7.12.3 Helsetilbod

I området i og rundt Straume sentrum finn ein spesialisthelgesenter, lokalmedisinsk senter og andre regionale helsetilbod. Ein finn legekontor, helsecenter, legevakt, helsestasjon, jordmorteneste og psykiske helsetenester.

7.12.4 Nærleik til arbeidsplassar

Straume sentrum er eit av to senter i Fjell kommune. Det vert satsa stort i kommunen for å byggje opp under Straumeområdet som eit sentrumsområde og svært mange av arbeidsplassane i kommunen ligg dermed her. Grunna planområdet sin plassering er det mange arbeidsplassar innan gåavstand. Det kan nemnast arbeidsplassar innan handels- og servicenæring, samt innan kommunal sektor. På kartetutsnittet i figur 10 ser ein områda med næring og forretningsformål markert med blå og blå-og lillastripet, sentrumsførmeål har brun farge og opner for forretning, tenesteyting, bustad og andre føremål som naturleg hører til innanfor eit sentrumsområde.



Figur 10: Kommunedelplan for Straume

7.12.5 Daglegvarehandel og andre servicetilbod

Daglegvarehandel og servicetilbod finn ein i Straume sentrum under 200 meter nord frå plandområdet. Her ligg Sartor senter med blant anna bank, post, apotek, kino og dagligvare. Plandområdet ligg nær Straume terminal (om lag 300 meter) som har særskilt god kollektivdekning.

7.13 Universell tilgjenge

Det meste av planområdet er i dag ubygde men består av to einebustader og hage. Tilkomsten er fra vegen Høgestølen. Planområdet er flatt og vil soleis enkelt kunne opparbeidast etter prinsippa om universelt tilgjenge.

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Vatn og avlaup

Fjell kommune er i sterkt vekst, og den framtidig høge arealutnyttinga og urbaniseringa av Straume gjør at det i kommunedelplanen for vassforsyning og avlaup/miljø 2011-2022 er sett eit fokus på å auke kapasiteten. Det er krav om utarbeiding av VA-rammeplan for alle reguleringsplaner i Fjell kommune. VA-rammeplanen må sei noko om korleis ein skal handtere vatn og avløp innanfor planområdet. Planen skal visa eksisterande og planlagt vass- og avlaupsløysing og skal seia noko om prinsippløysingar for området og samanheng med overordna hovudsystem. VA-rammeplanen skal òg dimensjonera og visa overvasshandtering og flaumvegar.

7.14.2 Trafo og kraftlinjer

Innanfor planområdet har BKK lågspentfordeling, medan det langs Bildøyvegen ligg høgspentkabel i jorda.

7.14.3 Energiforsyning og alternativ energi

Energiløysinga i området er elektrisk, med lågspentleidning langs Høgestølen. Det bør vurderast om det er mogleg å nytta alternative energikjelder. Nesten 70% av bustadene her i landet har elektrisk oppvarming. Moderne vedomnar, pelletskaminar og ulike typar varmepumper er miljøvenlege alternativ som kan brukast i tillegg til elektrisk oppvarming (www.klimaloftet.no).

7.15 Miljø, klima og grunnforhold

7.15.1 Stabilitetsforhold i grunn

Bergartane i området består hovudsakleg av gneis og amfibolitt (www.ngu.no).

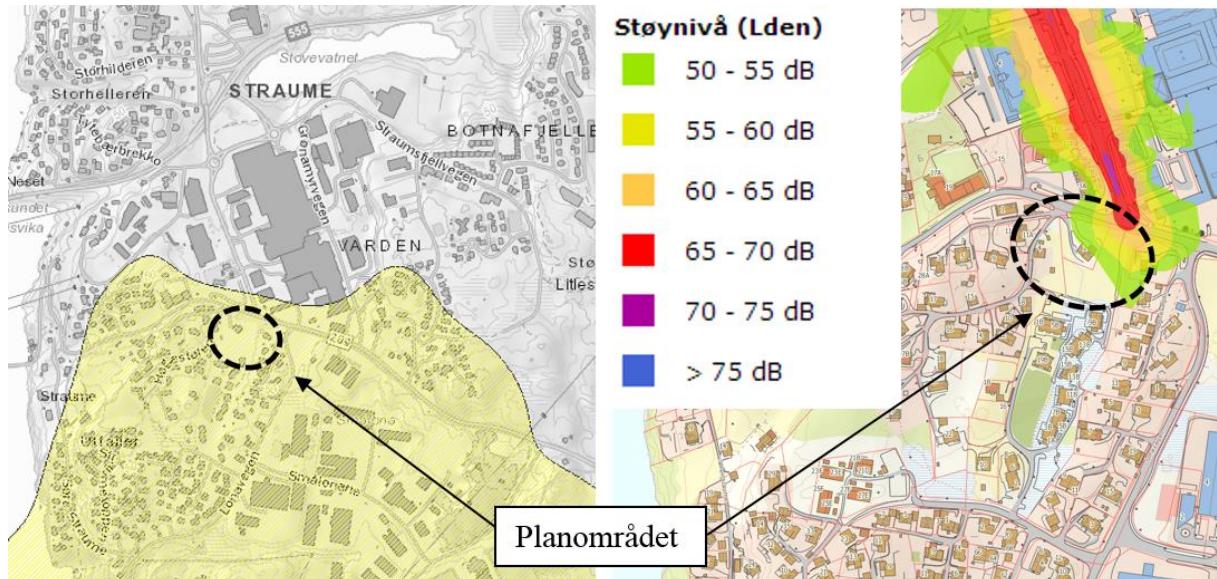
7.15.2 Mikroklimatiske forhold

Ingen kjende inversjonsområde/kuldedrag, vind, elveos etc.

7.15.3 Støyforhold

Når det gjeld flystøy kjem planområdet innanfor den støysona med utandørs støy nivå opp til 52 L_{den}, men dette vil ikkje ha nemneverdige negative konsekvensar for området.

Grenseverdiane gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningsliner T- 1442 vert gjort gjeldande for planen. Når det gjeld vegstøy er planområdet råka, og det er registrert opptil 65dB nokre plassar i planområdet. Plassering av bygg vert viktig for å redusere støy nivået i planområdet.



Figur 11: Bilete til høgre syner gjennomsnittleg døgnleg vegstøy. Kjelde: miljostatus.no/kart. Bilete til venstre syner gjennomsnittleg døgnleg flystøy (kjelde: avinor.no/lufthavn/bergen/_omoss/_forvarenaaboer/_miljokart?type=stoy)

7.16 Beredskap og ulukkesrisiko

7.16.1 Beredskap

Det er i dag tilstrekkeleg tilkomst for utsynningskøyretøy. Om lag 1km nord for planområdet finn ein politi og lege. I underkant av 11 km nordvest, på Ågotnes, finn ein brannstasjon.

7.16.2 Rasfare

Det er ingen kjend rasfare i området.

7.16.3 Flomfare

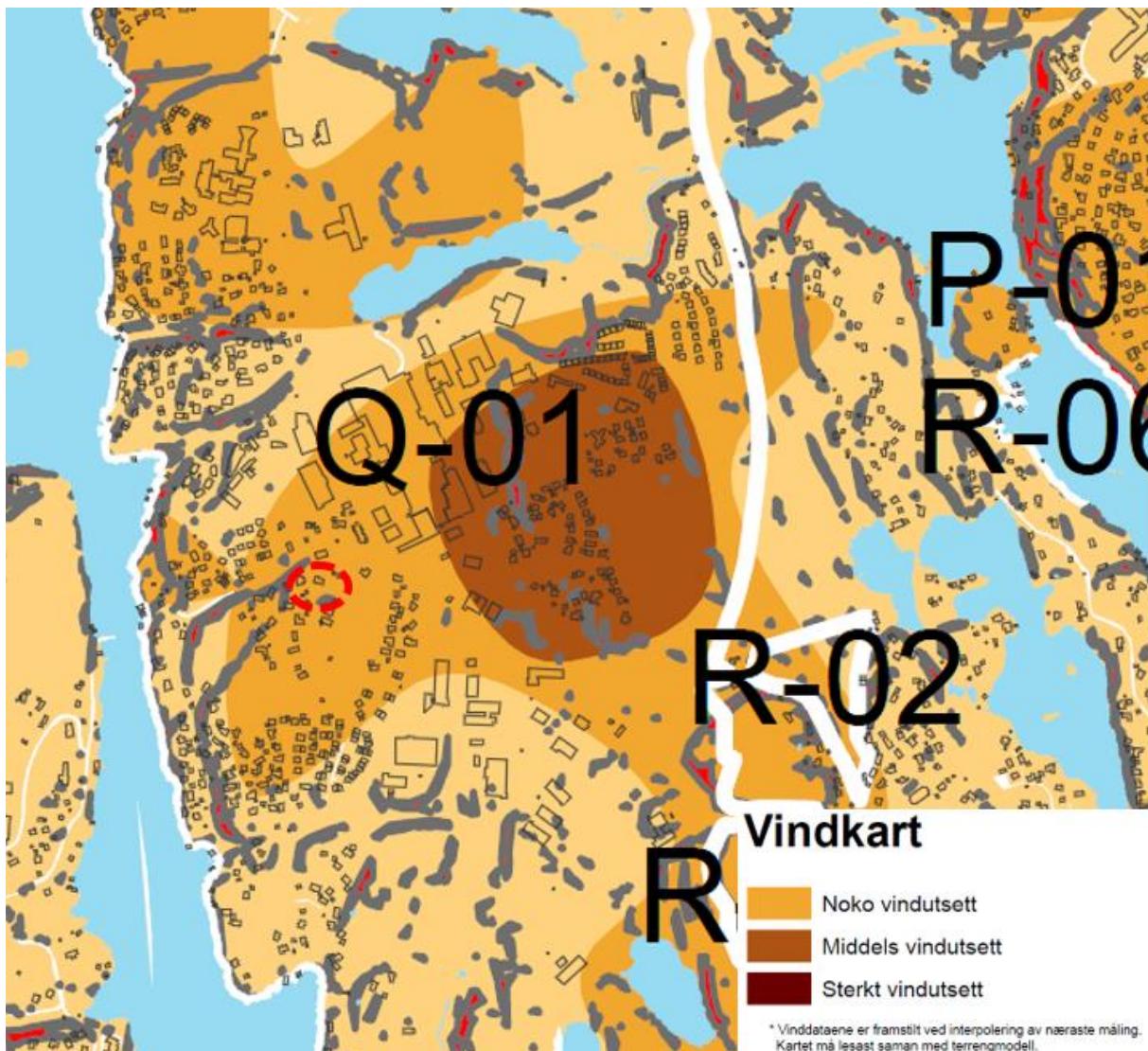
Det er ingen elvar eller vatn i nærleiken, men det er laga til ein dreneringsgrøft innanfor planområdet. Planområdet ligg lågare enn areala rundt og det er tydeleg at vatn frå kringliggjande eigedomar vert drenert mot planområdet. Det er ikkje registrert flaumfare i området.

7.16.4 Overvatn

Området ligg lågare enn tilgrensande områder og ein får difor ein utfordring med drenering av overvatn. Ein vil i planframleggset sikra mykje grøntareal som vil kunne ta opp i seg og fordryge overvatn. Alle reguleringsplaner i Fjell kommune skal ha VA-rammeplan kor ein blant anna sikrar god handsaming av overvatn. Det er òg viktig å sikre at overvatn frå planområdet ikkje renner til tilgrensande areal utanfor planområdet og skaper problem der.

7.16.5 Vind

Som ein kan sjå av kartet under er ikkje planområdet særskilt plaga med vind, men berre noko vindutsett. Det bør likevel takast omsyn til vind ved utarbeiding av leike- og uteareal. Vinden i dei nære kystområda i Norge vert i stor grad styrt av monsuneffektar, det vil sei påverknad av sesongmessige ulikskaper mellom oppvarming av land og hav. Dette gjev hyppigast vind frå sør i vintermånadene og frå nord i sommarmånadene langs den ytste kysten av Vestlandet.



Figur 12: Kart som syner vindeksposering i området. Stipla sirkel synar omtentleg planområdet (kjelde: Vindkart fra ROS analysen til kommuneplanen sin arealdel).

7.16.6 Potensielle forureiningskjelder

Det er ingen kjende forureiningskjelder i eller rundt planområdet.

7.16.7 Ulukkesrisiko

Det er ikkje avdekkja særskilde risiko- eller såbarheitsmoment i området.

7.17 Privatrettslege bindingar

Ingen kjende.

8 SKILDRINGAR OG VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

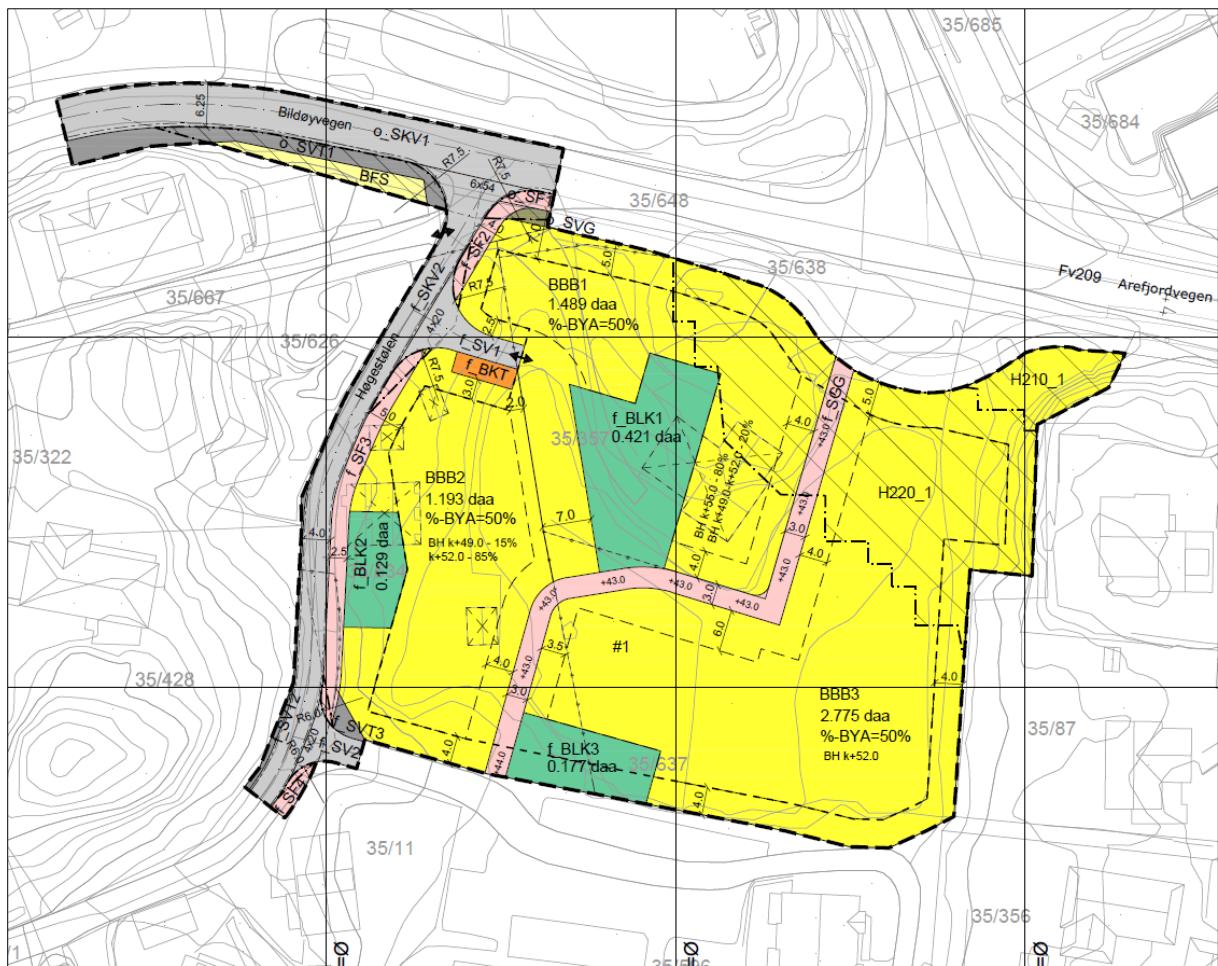
8.1 Innleiing

Planframlegget tek utgangspunkt i eit areal på Straume som er regulert gjennom eksisterande reguleringsplan med hovudføremål spreidd bustad. I planframlegget har ein vald å leggje til rette for lågblokker med varierande storleik på bustadeiningane. Det er viktig å sikre variasjon i storleik for å få eit variert bustadfelt som kan vere attraktivt for mange. Dei viktigaste plangrepa som er teke gjennom reguleringsplanen er:

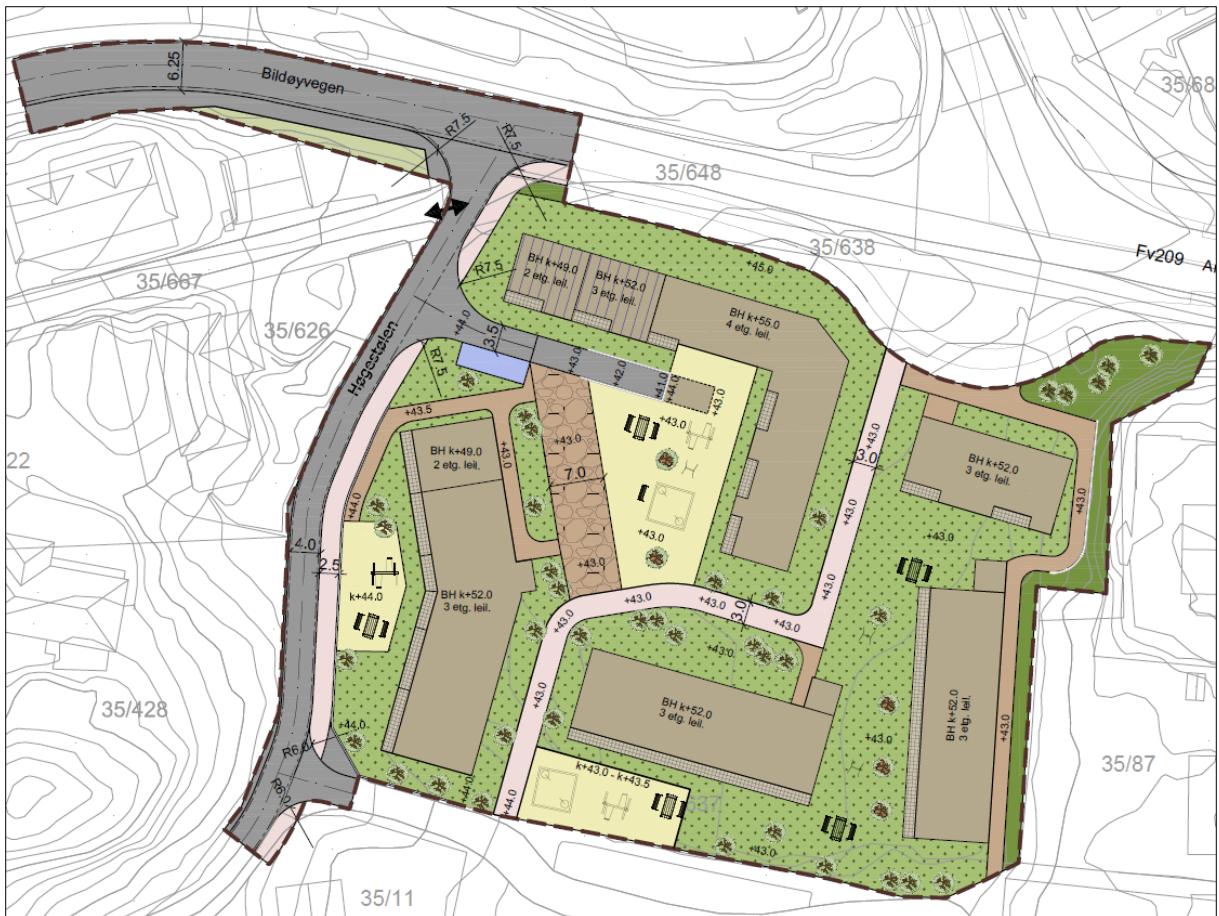
- Betre trafikktryggleika. Dette er gjort ved å stramme opp krysset mellom Bildøyvegen og Høgestølen. Avkjørsel mot planområdet er flytta noko vekk frå krysset.
- Før vedtak i KPU, om å leggje planen ut til offentleg ettersyn, var plangrepet tydeleg i tråd med den transformasjonen som er i gang i og rundt Straume sentrum samstundes som det tar omsyn til etablert strøkskarakter i sør. Det var regulert inn lågblokkar på opp til fem etasjar i planområdet. Etter vedtaket i KPU er alle etasjar, inkludert nedtrappingane tatt ned ein etasje. Dette gav utslag i fortettingsgraden i området og ein kan vanskeleg argumentere med at planen gjev ein tilfredsstillande grad av fortetting sett i samanheng med utviklinga og transformasjonen ein ser på Straume. Ved offentleg ettersyn vart alle bygg redusert med ein etasje, det vil i praksis seie at alle bygga vart redusert med tre meter. Etter offentleg ettersyn har ein sett på plangrepet på nytt og ein har gjort justeringar i planeringshøgda for heile prosjektet for å komme vedtaket i KPU i møte. Ved å justere planeringshøgda med to meter og ta vekk ein meter på totalhøgda oppnår ein det same som KPU-vedtaket hadde ynskje om å oppnå på store delar av arealet. Samanlikna med planframlegget som låg ute til offentleg ettersyn vert brorparten av arealet lik eller lågare. Berre bygga planlagt innanfor austleg del av BBB3 og 50 % av BBB2 vert ein meter høgare enn det framlegget som låg til offentleg ettersyn. I nytt framlegg har ein soleis sett både til KPU-vedtaket og i tillegg har ein sett på innkomne nabomerknadar og redusert nokre høgder ytterlegare i høve til merknadene. Blokkbygg er ein bygningstype som allereie er etablert i nærområdet i nord. I nord er det lagt opp til høgare utnytting og høgare byggjehøgdar. Høgder og utnytting innanfor planområdet har som mål å skape ein god overgang mellom høgare bygg og utnytting i nord og lågare og mindre tett utbygging i sør.
- Sikre kvalitativt godt areal for leik og uteoppahaldsareal. Leikearealet er vist i både plankart og illustrasjonsplan. Heile planområdet har særskilte gode soltilhøve og det er satt krav til storleik og kvalitet på leikeareal i planføresegna, jf. § 5.3. Det er i tillegg satt krav om gode kopplingar mellom leikeareal, uteoppahaldsareal rundt dei planlagde bygga og gangareal/gangveger/gatetun. I nytt framlegg er brorparten av uteoppahaldsarealet på same nivå. I tidlegare framlegg låg store delar av uteoppahaldsarealet ein til to meter høgare enn til dømes gangvegen gjennom området.
- Støy vert handtert ved å nytte seg av bygga som støyskjerming. Det er uvisst korleis bygga vil fungere som støyskjerming når dei etter vedtaket i KPU er ein etasje lågare. Det er satt krav om støyvurdering for BBB3 i byggjesakshandsaminga.
- Snarveg gjennom planområdet som koplar bustadarealet i sør med Straume sentrum er regulert inn i plankartet som gangveg/gangareal.
- Omsyn til naboar i høve til byggjehøgde, plassering og nedtrapping av bygg.
- Etter høyringsrunden er det lagt inn krav om etablering av eit fellesrom som skal fungere som eit fellesareal for framtidige beboarar innanfor planområdet. Rommet kan til dømes nyttast til feiring av bursdagar og andre fellessamlingar av ulike slag. Slike fellesrom er eit godt grep for å gjere eit bustadområde meir attraktivt for alle type

bebuvarar. I tillegg til at dei gjev ein ekstra fleksibilitet i den totale bustadopplevinga ved at ein har eit ekstra rom tilgjengeleg, gjev eit slikt rom opning for ein stad å møtes på ein uformell arena. Slike delingsprinsipp har mange ulike positive ringverknadar både for folkehelsa, generell trivsel og kan blant anna bidra til ein sterkare tilknyting til området og soleis mindre utskifting av bebuarmassen.

8.2 Planlagt arealbruk



Figur 13: Reguleringsplanforslag.



Figur 14: Illustrasjonsplan - retningsgjenvende

Føremål	Totalt areal i m ²
Busetnad og anlegg	
Bustader – frittliggjande	67 m ²
Bustader - blokker	5457 m ²
Kommunaltekniske anlegg	27 m ²
Leikeplass	727 m ²
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg	125 m ²
Køyreveg	872 m ²
Fortau	205 m ²
Gangveg/gangareal	291 m ²
Anna veggrunn – teknisk anlegg	165 m ²
Anna veggrunn – grøntareal	11 m ²
Omsynssoner	
Frisiktsone ved veg	
Totalt	7949 m ²

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader – blokker BBB1
Areal	1489 m ²
Tal på bustadeiningar	Minimum 20 maksimum 25
Gesimshøgde (berre opna for flatt tak eller pulttak jfr. § 2.5.1)	Kote + 55 for 80 % av bygga areal Kote + 49 til kote + 52 for 20 % av bygga areal Krav om å trappe ned mot f_SKV2, jfr. § 5.1.2
BYA	50 %
Parkeringsplassar	1,2 per bustadeining → 1,2 x 25 = 30 parkeringsplassar

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader – blokker BBB2
Areal	1193 m ²
Tal på bueiningar	Minimum 10 maksimum 12 i blokk eller maksimalt 6 bustadeiningar i rekkeje
Gesimshøgde (berre opna for flatt tak eller pulttak jfr. § 2.5.1)	Kote + 52 for heile arealet
BYA	50 %
Parkeringsplassar	1,2 per bustadeining → 1,2 x 12 = 14,4 → 15 parkeringsplassar

Byggeføremål	
Reguleringsføremål	Bustader – blokker BBB3
Areal	2775 m ²
Tal på bueiningar	Minimum 30 maksimum 36
Gesimshøgde (berre opna for flatt tak eller pulttak jfr. § 5.2.1)	Kote + 52 for heile arealet
BYA	50 %
Parkeringsplassar	1,2 per bustadeining → 1,2 x 36 = 43,2 → 44

HØGDER TIDLEGARE I PLANPROSESEN

Areal	Makshøgder (gesims) i planframlegg handsama i KPU 07.02.2017	Makshøgder (gesims) vedteke i KPU 07.02.2017 og lagt til offentleg ettersyn 24.10.2017 til 05.12.2017
BBB1	Kote + 58 i vest og nordaust (80 %). Nedtrapping til kote +55 og kote + 52 i nordvest (20 %)	Kote + 55 i vest og nordaust (80 %). Nedtrapping til kote +52 og kote + 49 i nordvest (20 %)
BBB2	Kote + 58 (50 %) kote + 52 til 55 (50 %)	Kote + 55 (50 %) kote + 49 til 52 (50 %)
BBB3 sør	Kote + 57 (50 %) kote + 54 (50 %)	Kote + 54 (50 %) kote + 51 (50 %)
BBB3 aust	Kote + 54	Kote + 51
BBB3 nord	Kote + 60	Kote + 57



Areal	Endringar frå planframlegg handsama i KPU 07.02.2017 til nytt framlegg vår 2018	Endring frå vedtak KPU/offentleg ettersyn til nytt framlegg vår 2018
BBB1	Ned tre meter over heile arealet	Ingen endringar i maksimal kotehøgde
BBB2	Ned 6 meter på 50 % og ned 0 til 3 meter på 50 % av arealet	Ned 3 meter på 50 % av arealet og ned 0 til 3 meter på 50 % av arealet
BBB3 sør	Ned 5 meter på 50 % og ned 2 meter på 50 % av arealet	Ned 2 meter på 50 % av arealet og opp en meter på 50 % av arealet
BBB3 aust	Ned 3 meter på hele arealet	Opp 1 meter over heile arealet
BBB3 nord	Ned 8 meter på hele arealet	Ned 5 meter over heile arealet

HØGDER I NYTT FRAMLEGG

Areal	Makshøgder (byggehøgder) i nytt planframlegg vår 2018
BBB1	Kote + 55 i vest og nordaust (80 %). Nedtrapping til kote +52 og kote + 49 i nordvest (20 %)
BBB2	Kote + 52 på heile arealet med krav om nedtrapping i nord. Nedtrappinga er ikkje fastsett i koter.
BBB3 sør	Kote + 52
BBB3 aust	Kote + 52
BBB3 nord	Kote + 52

Figur 15: Oversikt over endringar i høgder innanfor dei ulike arealføremåla. Oversikten viser høgder i framlegg som plankonsulent og planavdelinga i Fjell kommune var samd om og leverte til første gongs handsaming, framlegg som vart sett til offentleg ettersyn og nytt framlegg etter offentleg ettersyn. I tillegg vert skilnaden mellom framlegget som vart levert til første gongs handsaming og nytt framlegg og skilnaden mellom framlegg som låg til offentleg ettersyn og nytt framlegg vist.

8.3 Formål knytt til bygningar og anlegg

8.3.1 Type bygningar og anlegg

Vedtak om utlegging til offentleg ettersyn satt krav om at alle bygg innanfor planområdet vart redusert med ein etasje, inkludert den delen av bygga som allereie er regulert trappa ned. Reduksjonen gav konsekvensar for utnyttinga innanfor planområdet.

Planframlegget legg til rette for lågblokk. Ein har vald denne byggingsforma i planframlegget med ein variasjon i høgder og i storleik på bustadeiningane. Ved å velje dette plangrepet var tanken å skape ein god kopling mot den tettare og høgare byggstrukturen i nord og den lågare og mindre tette bustadstrukturen i sør. Plangrepet tok omsyn til begge dei to byggstrukturene og var tenkt som ein overgang med mellomhøge bygg. Etter vedtak om offentleg ettersyn i KPU vart delar av dei regulerte blokkene berre ein etasje høg. Nærliggjande eine- og fleirmannsbustader er mellom seks og ni/ti meter høge. Planområdet vart soleis ikkje lenger den nedtrappinga ein i utgangspunktet hadde lagt opp til.

Det har gjennom heile planprosessen vore tenkt ein heving av store delar av planområdet for å kople arealet til kringliggjande områder på ein god måte. I dag ligg planområdet noko lågare enn kringliggjande landskap. Etter offentleg ettersyn har plankonsulent og planavdelinga i Fjell kommune kome fram til ei løysing kor ein plasserer parkeringsgarasjen lenger ned i bakken og på den måten imøtekjem kravet om å redusere høgdene både frå KPU og frå kringliggjande naboar. Løysinga som vert fremma i dette framlegget tek omsyn til og etterkjem merknadar og vedtaket i KPU samstundes som det ikkje reduserer talet etasjar og gjer det soleis mogleg å få til den fortettinga som er ynskjeleg frå overordna sytremaktar og som er ein generell målsetnad for Straumeområdet.

Talet bustadeiningar som ein har lagt opp til i dette planframlegget krev å plassere parkering under grunnen. Etter vedtaket i KPU vart det vanskeleg å forsvare prosjektet økonomisk. Ved å senke parkeringsgarasjen og på denne måten behalde talet einingar og talet etasjar og i all hovudsak redusere høgdene i prosjektet i tråd med vedtaket i KPU kan prosjektet igjen forsvara økonomisk. Parkeringsgarasjen er i nytt planframlegg heilt skjult og vert liggjande på kote 40 og opp til kote +43. Det meste av uteoppphaldsarealet på terreng er planlagt på kote + 43, uteoppphaldsareal på dekke ligg no på kote + 43, sjå illustrasjonsplanen for detaljert info om høgder. Vegen Høgestølen ligg på om lag kote + 44 forbi planområdet.

Bustadar - blokker

Det er sett av tre areal til bustadar - blokker i planen. På to av areala er det eksisterande einebustadar. Maksimal utnytting for alle de tre bustadarealet er BYA 50 %. . Maksimal total utnytting av planområdet vert om lag 42 % når berekningsgrunnlaget er heile planområdet utanom vegen Høgestølen og anna vegareal vest og nord for denne, samt fortau langs med Høgestølen. Det er satt krav om flate tak eller pulttak for heile planområdet i planføresegna og maksimal gesimshøgd er fastsett i plankartet.

Innanfor BBB1 er det fastsett i plankartet at 80 % av bygga areal kan ha ein maksimal gesimshøgd på kote +55 og at 20 % av bygga areal kan ha ein maksimal gesimshøgd på kote +49 til +52. Det er i tillegg satt krav om ein nedtrapping til kote + 49 for vestlegaste del av planlagt bygg innanfor BBB1, jf. § 5.1.2. Med slike kotehøgder vert maksimalt tal etasjar 4 for 80 % av planlagt bygg og mellom 2 og 3 etasjar for resten. Illustrasjonsplanen datert 30.04.2018 er gjort retningsgjevande for gesimshøgdene i heile planområdet slik at ein sikrar ein nedtrapping utan at det vert bestemt akkurat kor nedtrappinga skal ta stad. Sjå illustrasjonsplanen for tenkt nedtrapping.

Eit viktig element i nedtrappinga av bygga innanfor planområdet er nedtrapping mot krysset Høgestølen/Bildøyvegen i vest. Grepet vart gjort for å opne opp området og speile nedtrappinga i Straumehagen like over vegen. Etter vedtak i KPU vart lågaste del av nedtrappinga her berre ein etasje høg (om lag tre meter). KPU-vedtaket fastslår at alle delar av bygget skulle ned ein etasje og soleis vart det for dette arealet fastsett at det i vestlegaste del av BBB1 berre kunne byggjast ein etasje over bakkeplan og at maksimal gesims her er kote +49. Det same gjald for dei vestlegaste leilegheitene innanfor BBB1 i første og andre etasje. Det har òg vore viktig å sikre ein nedtrapping innanfor BBB2, som òg delvis grensar mot det aktuelle krysset. Her er det satt krav til at gesimshøgda i nordleg del av BBB2 trappa ned. Det er ikkje sett krav om kotehøgde i nord. Korleis dette vart løyst, må handsamast i byggjesaksprosessen.

Innanfor BBB2 er det fastsett i plankartet bygga areal kan ha ein maksimal gesimshøgd på kote +52. Med slike kotehøgder vert maksimalt tal etasjar 3. Kravet om nedtrapping mot nord gjer at nordleg del av bygg innanfor BBB2 truleg vert to etasjar med hems eller takterrasse eller liknande.

Innanfor BBB3 er det fastsett i plankartet bygga areal kan ha ein maksimal gesimshøgd på kote + 52.

Det er lagt opp til parkering under grunnen for alle bustadeiningane innanfor planområdet. Kommuneplanen sett krav om ein parkeringsdekning på 1,5 bilar per bustadeining for dette området og den type bustadeiningar som planen legg opp til. Reguleringsplan for S3a Straume sentrum (vedtatt 21.11.2007) ligg like nordvest for planområdet og setter krav om 1,2 per eining. Reguleringsplan for del av gnr. 35, bnr. 433 m.fl. Straume senter (vedtatt 16.6.2011 og

revidert/endra 18.6.2013) ligg like nord og nordaust for planområdet og setter krav om 1 parkeringsplass per bustadeining.

I reguleringsplanen for Heimtun, Straume hadde ein vald å sette krav til 1,2 parkeringsplassar per bustadeining til første gongs handsaming. Vurderinga vart gjort på grunnlag av parkeringsdekninga i dei nemnde reguleringsplanane, nærliek til Straume terminal og Sotra. Vidare har ein sett til statlege planretningsliner om fokus på kollektiv, sykkel og gange i tillegg til den generelle tendensen ein ser i bustadutviklinga i sentrale strøk om å redusere parkering til fordel for bustadutvikling. Plankonsulent og planadministrasjonen i Fjell kommune var samde om at 1,2 var ein god parkeringsdekning for planområdet, men komité for plan og utvikling valde å sette opp parkeringsdekninga til 1,5 per bustadeining i vedtaket om offentleg ettersyn.

Etter offentleg ettersyn, gjennomgang av merknad frå Hordaland fylkeskommune, nye vurderingar knytt til nasjonale planretningsliner, generelle føringar for planlegging og bilbruk og samtalar med planadministrasjonen i Fjell kommune har ein kome fram til at det er fornuftig å fremme ein parkeringsdekning på 1,2 per bustadeining.

8.3.2 Leike- og uteopphaldsareal

Det er regulert inn tre leikeareal innanfor planområdet. Alle tre ligg godt til i høve til støy og vind. Bygga vil i stor grad skjerme mot støy frå fylkesvegen i nord i tillegg til å danne eit overordna tun med gode lokalklimatiske tilhøve. Arealet innanfor planområdet er relativt flatt og ikkje kupert og det vil vere enkelt å opparbeide gangvegar og leikeareal for universell bruk. Planområdet ligg særskilt godt til når det gjeld soltilhøve og alle leikeareala er plassert slik at dei vil ha mykje sol.

Plangrepet sikrar at heile austleg del av planområdet vert bilfritt. Dersom det vert byggja ein parkeringsgarasje for dei tre felta samla vert truleg store delar av sørleg del av planområdet også bilfri. Innanfor BBB1 skal det etablerast gatetun mellom f_SV1, f_BLK1 og f_SGG. Det er satt krav til at dette gatetunet skal opparbeidast med fartsreduserande tiltak som til eksempel toppdekke av dekkstein og/eller andre tiltak slik at det vert tydeleg at det er dei mjuke trafikkantane som skal prioriterast her, jf. § 5.1.2.

Dette plangrepet gjev store og gode areal til uteopphald med mykje sol og med moglegheit for gode koplinger mot areala rundt planområdet for mjuke trafikantar. Illustrasjonane synar korleis ein kan plassere bygg og visar soleis korleis leikeareal innanfor planområdet og oppnå særskilt gode kvalitetar både når det gjeld utforming, støynivå og sol.

Etter offentleg ettersyn er det kome inn ein merknad om å sikre gangveg aust for BBB3. Det er sikra i planføresegna at det vert opparbeidd ein gangveg heilt aust i planområdet, jf. § 5.1.4.

Etter høyringsrunden er det lagt inn krav om etablering av eit fellesrom som skal fungere som eit fellesareal for framtidige bebuarar innanfor planområdet. Rommet kan til dømes nyttast til feiring av bursdagar og andre fellessamlingar av ulike slag. Slike fellesrom er eit godt grep for å gjere eit bustadområde meir attraktivt for alle type bebuarar. I tillegg til at dei gjev ein ekstra fleksibilitet i den totale bustadopplevelinga ved at ein har eit ekstra rom tilgjengeleg, gjev eit slikt rom opning for ein stad å møtes på ein uformell arena. Slike delingsprinsipp har mange ulike positive ringverknadar både for folkehelsa, generell trivsel og kan blant anna bidra til ein sterkare tilknyting til området og soleis mindre utskifting av bebuarmassen.

Til saman er det satt av minimum 727 m² leikeareal innanfor planområdet.

f_BLK1 er leikeplass knytt til BBB1. Heile eller deler av leikeplassen vil truleg liggje på garasjetaket. Det er ikkje avklart eksakt kor garasjen skal plasserast og det er soleis viktig at det vert sett fokus på at uteareala som vert plassert oppå garasjetaket vert utforma på ein måte som gjer at det vert integrert med sei areala som ikkje ligg på tak,dette er sikra i planføresegna, § 2.7.6 og 2.1.1 Det er satt krav om at leikeplass f_BLK1 og felles uteoppahaldsareal innanfor BBB1 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, fleire leikeapparat og møblar for opphold, før det kan gjevast bruksløyve for bustader innanfor BBB1.

f_BLK2 er leikeplass knytt til BBB2. Leikeplassen er plassert vest for bygg innanfor BBB2 og aust for Høgestølvegen. Høgestølvegen strekk seg sørover, forbi planområdet i vest og er knytt til om lag 40 bustadeiningar sør og sørvest for planområdet. 40 bustadeiningar utgjer ikkje mykje trafikk, men det er likevel viktig at leikeplassen vert sikra med gjerde. Dette er sikra i føresegna.

Tilkomst til f_BLK2 er i illustrasjonsplanen vist rundt nordsida av bygget innanfor BBB2. Korleis tilkomst vert løyst i byggjesaka er ikkje bestemt av reguleringsplanen, men det er satt krav om at tilkomsten ikkje skal ha stigning på meir enn 1:12. Det er òg satt krav til at leikeplassen og felles uteoppahaldsareal innanfor BBB2, skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, fleire leikeapparat og møblar for opphold samt kopling mot f_SGT, før det kan gjevast bruksløyve for bustader innanfor BBB2, jf. §3.3.

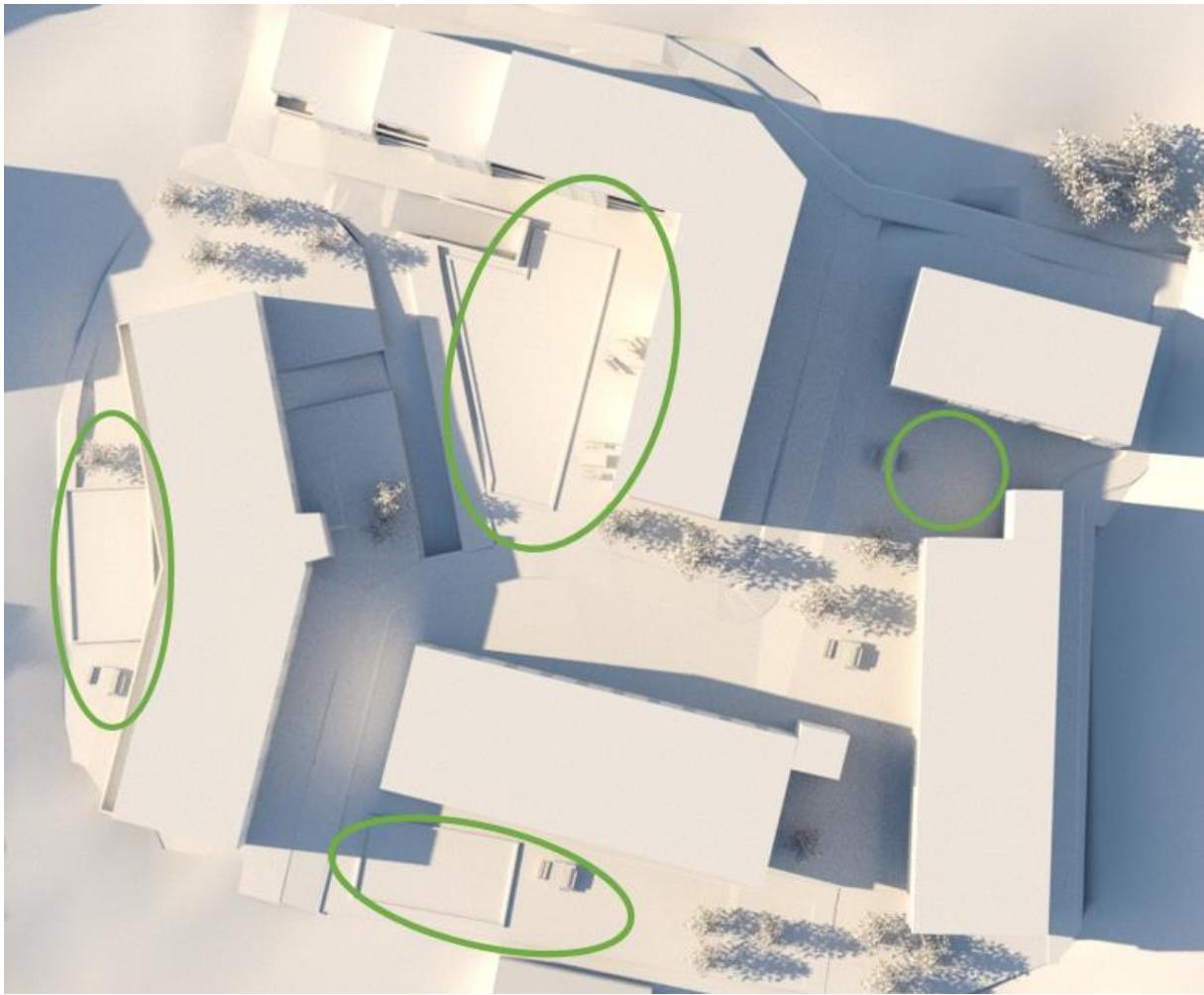
f_BLK3 er leikeplass knytt til BBB3. Leikeplassen er plassert sør for bygg i vestleg del av BBB3. f_BLK3 er tenkt knytt opp mot områda sør for planområdet og terrenget stig mot sør og mot vest slik at f_BLK3 òg kan nås frå areala innanfor BBB2. Det er sikra ein gangveg som koplar områda sør og nord for planområdet heilt i aust, jf. § 5.1.4Det er satt krav om at f_BLK3 og felles uteoppahaldsareal innanfor BBB3 skal vere ferdigstilt og opparbeida med eigna vegetasjon, fleire leikeapparat og møblar for opphold samt kopling mot garasjedekke på vestleg del av BBB3, før det kan gjevast bruksløyve for bustader innanfor BBB3.

Det er opna for å etablere både sittegrupper, og andre tiltak som kan bygge opp under det sosiale miljøet innanfor planområdet, inkludert leikeapparat, innanfor areal satt til Bustader – Blokker (BBB1-3). For å sikre leikeareal i nærleiken av alle bustadeiningane er det satt krav om at det skal etablerast ein mindre nærleikeplass innanfor nordleg del av BBB3 på minimum 50 m², jf. § 5.1.4. Leikeplassen tilfredsstille krav i § 5.3.

Det er ikkje avklart kor parkeringsgarasjen vert plassert. Planframlegget opnar for at det vert ein parkeringsgarasje som skal vere felles for planområdet med ei nedkøyring slik illustrasjonsplanen viser. Det opnast vidare for at det kan etablerast fleire oppgangar frå garasjeanlegget, som er kopla mot inngangspartia til bustadane i planområdet. Med denne løysinga vil så å seie heile planområdet verte bilfritt.



Figur 16: 21. mars kl. 15.00.



Figur 17: 21. juni kl. 18.00.

Kommunedelplan for Straume er førande for utviklinga innanfor planområdet og sett krav om at minste uteoppphaldsareal (MUA) per bustadeining skal vere 100 m^2 der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 65 m^2 i anna bustadeining og minimum 50 m^2 per bustadeining der BRA er mindre enn 65 m^2 i anna bustadeining. Vidare skal den einskilde bustad sin minste andel MUA som privat uteoppphaldsareal vere 15 m^2 . Det private uteoppphaldsarealet vert løyst innanfor kvart einskild bustadformål. For areala som ligg like nord for planområdet sett kommunedelplan for Straume krav om 50 m^2 MUA kor av minst 15 m^2 skal vere privat uteoppphaldsareal.

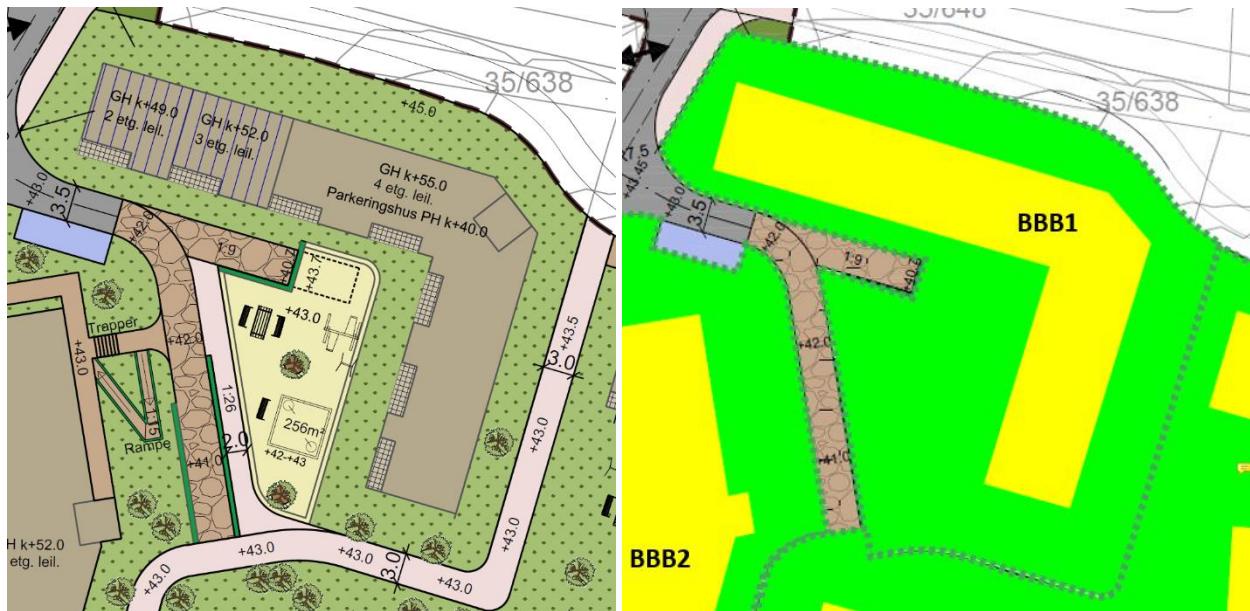
Planområdet ligg som nemnd i nærleiken av Straume sentrum og alle dei tilboda ein finn der. I tillegg til dette finn ein både turområde og fleire større leikeplasser i nærområdet. Under 100 meter sør for planområdet ligg ein større open grøn mark (meir enn 2 daa stor) med leikeapparat og ein liten fotballbane. I sørvest har ein nyleg vedtatt reguleringsplan for Høgestølen regulert inn ein leikeplass på 1,2 daa. Det er ikkje langt til store grøne område på sørleg del Litlesotra ved Ebbesvikvatnet og område rundt.

Planområdet ligg i randssona til sentrum av Straumeområdet og var tenkt ein rolle som overgangsareal frå tett by til mindre tett bustadstruktur i sør. Etter vedtaket i KPU vart overgangen meir brå enn ein hadde planlagd i utgangspunktet. Ein finn fleire større leikeplassar i nærleiken og større naturområde ligg om lag 1,3 km mot søraust og det er regulert eit større grøntareal på om lag syv daa like aust for planområdet. På bakgrunn av dette legg reguleringsplanen seg på ein mellomting mellom krav til uteoppphaldsareal innanfor

den definerte grensa for Straume sentrum og dei eksisterande bustadområda i sør. Innanfor planområdet er det difor lagt opp til minste uteoppahldsareal per bustadeining på 50 m² og at det private uteoppahldsarealet må sikrast utanom dette. Det er sett krav om minimum 10 m² privat uteoppahldsareal per eining i tillegg til dei 50 m² med felles uteoppahldsearal.

Utrekning MUA:

BBB1



Tomt BBB1 = 1489 m²

% BYA = 50 % som tilsvrar 744,5 m²

Dersom intern tilkomst til garasjeanlegg kjem langs med vestsida av BBB1 kan ein ikkje rekne med dette arealet i uteoppahldsarealet. Illustrasjonen til høgre viser medrekna areal for uteoppahldsareal knytt til BBB1. Dette arealet inkluderer 200 m² av gangvegen gjennom området og areal regulert til leikeplass, men tek ikkje med areal som mogleg vert tilkomst til garasjeanlegg under planområdet. Dette arealet er om lag 1830 m² og vert grunnlaget for utrekning av MUA.

$1830 - 744,5 = 1085,5 \text{ m}^2$ tilgjengeleg for uteoppahld. innanfor arealet knytt til BBB1.

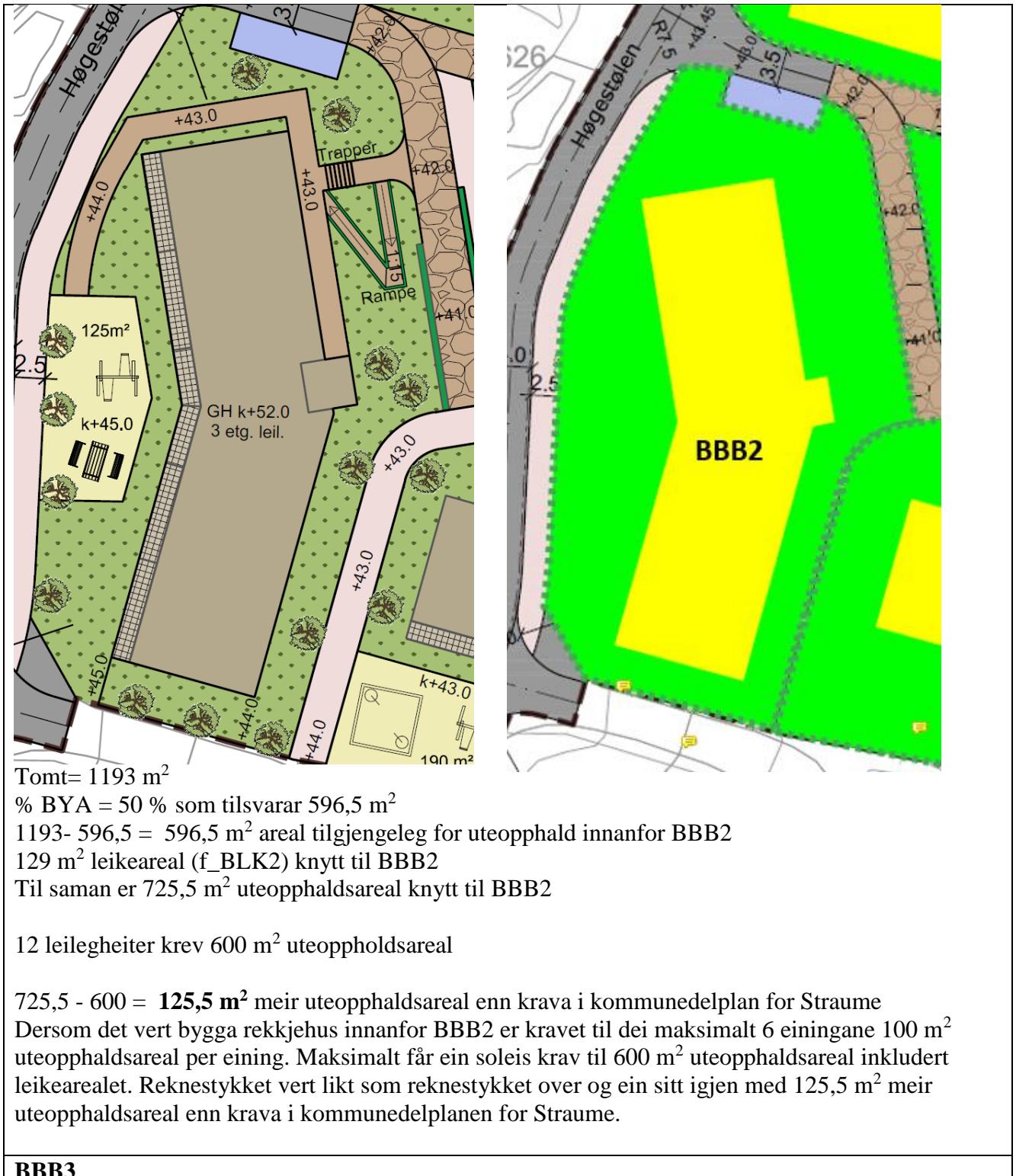
Til saman 1085,5 m² uteoppahldsareal knytt til BBB1.

To av bustadeiningane innanfor BBB1 er sikra takterrasse som dekker inn alt uteoppahldsareal for desse to einingane, slik at ein sitt igjen med 23 einingar som skal ha 50 m² uteoppahldsareal per eining.

23 leilegheiter krev 1150 m² uteoppahldsareal

$1085 - 1150 = -65 \text{ m}^2$ mindre uteoppahldsareal enn krava i kommunedelplan for Straume.

BBB2





Tomt 2775 m²

% BYA = 50 % som tilsvrar 1387,5 m²

2775-1387,5 = 1387,5 m² tilgjengeleg for uteoppfald.

1387,5 m² uteoppfaldsareal

177 m² leikeareal (f_BLK3) knytt til BBB3 + 100 m² av gangvegen som går gjennom området.
Til saman 1664,5 m² uteoppfaldsareal knytt til BBB3

Det er opna for at tre av einingane innanfor BBB3 kan løyse heile kravet til uteoppfaldsareal på takterrasse.

33 leilegheiter krev 1650 m² uteoppfoldsareal.

1664,5 - 1650 = 14,5 m² meir uteoppfaldsareal enn krava i kommunedelplan for Straume

Totalt sett har ein innanfor planområdet – 65 (BBB1) + 185 (BBB2) + 14,5 = **105,5 m²** meir uteoppfaldsareal enn minimumskrava for sentrumsområda i kommunedelplan for Straume.

I tillegg til leikeplasser og uteoppfaldsareal innanfor arealet satt til BBB1-3 vil Tilkomenst til garasje under BBB3 er sikra opparbeidd med toppdekke av dekkstein eller liknande og/eller andre tiltak for å redusere fart og for å gjere det tydeleg at mjuke trafikkantlar har forrang framfor bilar og at arealet vert meir innbydande for mjuke trafikantlar. Arealet bør utformast slik at ein oppnår ein sambruk av arealet for køyrande og gåande/syklande.

Planområdet ligg rett over vegen frå sentrumssarealet og planen krev i tillegg privat uteoppfaldsareal utanom arealet sikra til felles uteoppfaldsareal. Til saman krev reguleringsplanen 60 m² uteoppfaldsareal per eining.

8.3.3 Kommunaltekniske anlegg

Det er sett av eit areal til kommunaltekniske anlegg. Dette arealet skal nyttast til renovasjon/søppel og postkassestativ. Det er lagt opp til nedgravd avfallsløysing for dette området. Ved behov for oppføring av trafo-stasjon kan dette arealet òg nyttast. Tilkomstveg er regulert for å gje tilkomst med renovasjonsbil og arealet er plassert i utkanten av planområdet slik at det ikkje er naudsynt for renovasjonsbilen å køyre inn i området.

8.3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg

o_SKV01 er Bildøyvegen. Denne er regulert i høve til eksisterande reguleringsplan for Utfallet.

f_SKV02 er Høgestølen. Vegen er regulert til ein breidd på 4 meter køyrebane og tilhøyrande 2,5 meter breidd fortau. Eksisterande veg er noko smalare enn regulert veg og traseen er flytta noko for å gje plass til utvidinga. Det er mange eigedomar tett på vegen i dette området. Til saman er det om lag 30 bustadeiningar som nytter seg av vegen i dag. Ein har ikkje rekna med dei som skal til nordleg del av Høgestølen, då avkøyrsla mot dette området ligg like ved Bildøyvegen. Dei planlagde bustadene vil heller ikkje nytte seg av vegen då avkøyrsla til planområdet òg ligg tett på Bildøyvegen. 30 bustadeiningar fører med seg om lag $30 \times 3,5 = 105$ turar per døgn. Ein ÅDT på om lag 105 er særslig låg og vegen er totalt litt meir enn 200 meter lang frå Bildøyvegen til eit område lengre sørvest kor vegen deler seg i tre. Dette fører med seg ein særslig låg fart og ein har soleis vald å regulere vegen til 4 meter breidde.

Når det gjeld trafikkmengd vil tiltaka innanfor planområdet føre til ein auke i ÅDT på 256 på tilkomstvegane Bildøyvegen og Høgestølen. Ein har då rekna med at det maksimalt kan kome 73 nye bustadeiningar i planområdet samt at gjennomsnittleg turproduksjon per eining er 3,5 kvar dag ($73 \times 3,5 = 256$).

f_SKV3 er privat tilkomstveg til BBB1-BBB3. f_SKV3 er dimensjonert med ei breidd på 3,5 meter.

Fortau

o_SF1 er vidareføring av fortauet langs Bildøyvegen som er regulert gjennom reguleringsplanen for Straume sentrum. Det er satt krav til fortau langs med alle veger i planområdet, inkludert langs med tilkomstvegen f_SKV2, jf. KPU-vedtak om offentleg ettersyn. Det er allereie regulert fortau langs med Bildøyvegen, men på andre sida av vegen fra planområdet, det er derfor ikke regulert inn fortau på vestsida av avkøyrsla mot Høgestølen. Når det gjeld vegen Høgestølen (f_SKV2) og fortau langs med denne, er dette no regulert inn.



Figur 18: Fortau langs med f_SKV2. t.v.; Dagens situasjon, midten; plankart før KPU-møtet, t.h.; plankart i tråd med vedtak i KPU.

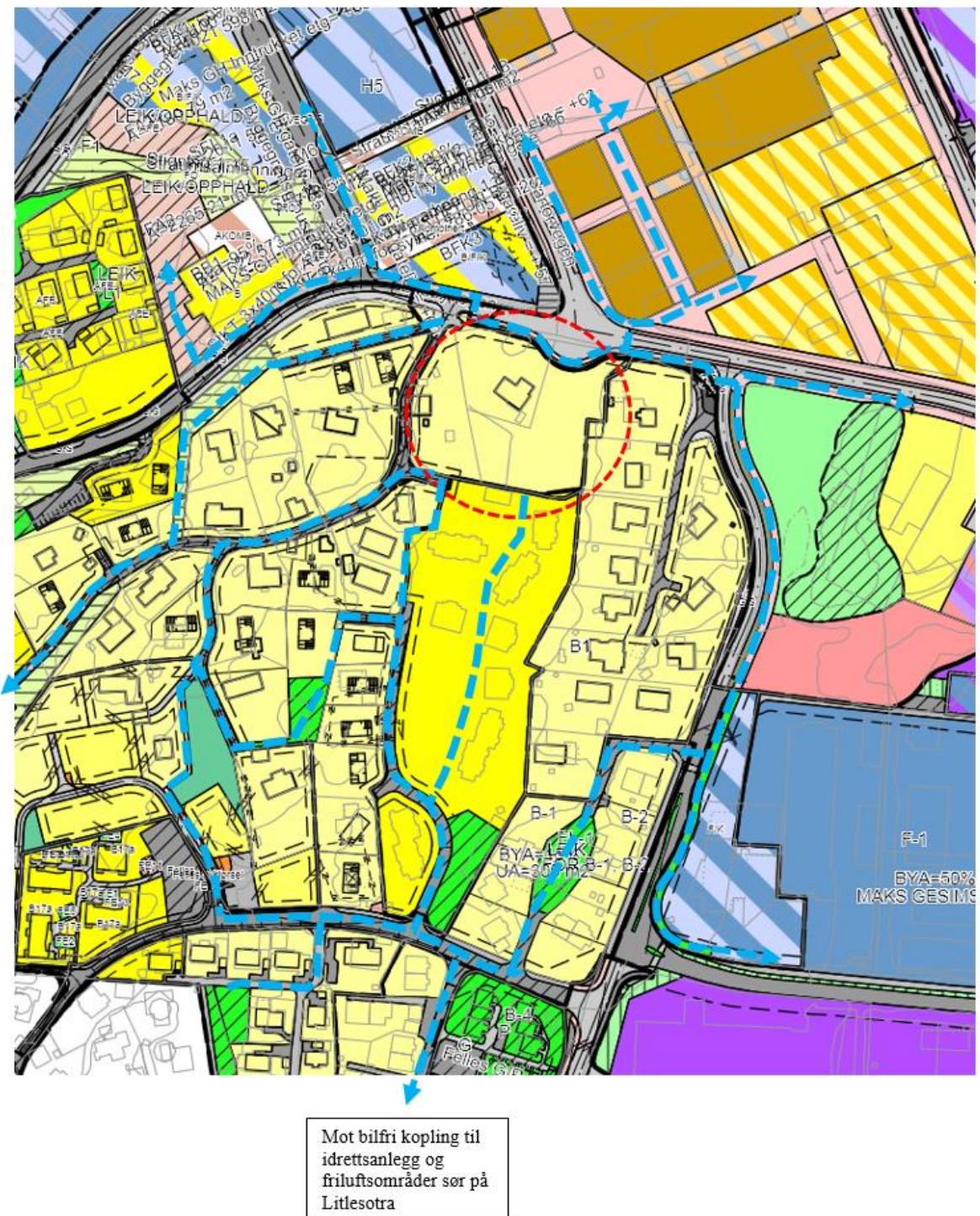
Gangveg/gangareal

f_SGG er gangveg gjennom planområdet som sikrar god kopling mot Straume sentrum for framtidige brukarar av planområdet og for bustadområda i sør.

Planframlegget sikrar på denne måten gode koplinger mellom planområdet og resten av Straumeområdet.



Figur 19: Moglege gjennomgangar retning sør-nord



Figur 20: Moglege koplinger i retning sør-nord-aust-vest med eksisterande og planlagde gangveger i nærområdet.

Parkeringsgarasje

Parkeringsdekninga for planområdet tek utgangspunkt i nyleg vedteke reguleringsplanar i nærlieken og det faktum at planområdet ligg sentralt til like ved sentrum av Straume. Krav til parkering i KDP for Straume er kopla mot Vedtektil plan- og bygningslova § 69 nr 3, - fellesareal og parkering, vedteke av Fjell kommunestyre 16.02.89. Denne er erstattat av gjeldande kommuneplan, som legg sett krav om 1,5 parkeringsplass per bustadeining innanfor sone 1. Nærliggjande reguleringsplanar i og rundt Straume har lagt seg lågare i tal parkeringsplassar (1,2 og 1 plass per bustadeining) og en har med grunnlag i desse samt

nasjonale planretningsliner som styrar mot ein auke i kollektivtrafikk lagt seg på 1,2 parkeringsplasser for bil per bustadeining i detaljreguleringsplan for Heimtun. For sykkel har ein lagt seg i tråd med gjeldande kommuneplan og satt krav om 2 parkeringsplassar for sykkel per bustadeining.

Reguleringsplanen legger opp til maksimum 73 bustadeiningar i blokk. All parkering skal skje i parkeringsgarasje under grunnen.

BBB1 kan ved maksimal utnytting leggje til rette for 25 bustadeiningar. Dette gjev krav om $25 \times 1,2 = 30$ parkeringsplassar for bil og $25 \times 2 = 50$ parkeringsplassar for sykkel.

BBB2 kan ved maksimal utnytting leggje til rette for 12 bustadeiningar. Dette gjev krav om $12 \times 1,2 = 14,4 \rightarrow 15$ parkeringsplassar for bil og $12 \times 2 = 24$ parkeringsplassar for sykkel.

BBB3 kan ved maksimal utnytting leggje til rette for 36 bustadeiningar. Dette gjev krav om $36 \times 1,2 = 43,2 \rightarrow 44$ parkeringsplassar for bil og $36 \times 2 = 72$ parkeringsplassar for sykkel.

Sykkelparkering skal løysast i parkeringsgarasje og i sykkelparkeringsplass med tak på bakkenivå i nærleiken av inngangsparti. Ein sykkelparkeringsplass per bustadeining kan løysast i privat bod.

Varelevering

Ikkje aktuelt.

Annan Veggrunn

Mot nord følgjer planavgrensinga reguleringsplan for Straume sentrum. I den planen er det regulert fortau og ein buffer med 2 meter «anna veggrunn – grøntareal». Dette er vidareført mot vest fram til avkjørsle mot Høgestølen. Vestleg del av Bildøyvegen er teke med i reguleringsplanen for å sikre frisiktsone mot vest frå krysset mellom Bildøyvegen og Høgestølen. Reguleringsplanen følg gjeldande reguleringsplan for Straume sør – Utfallet (PlanID 1246 20020007) i dette området.

Anna veggrunn – teknisk anlegg ligg langs sørsida av Bildøyvegen og langs med begge sider av Høgestølen. Det er sikra i planføresegna, jf. § 6.3, at arealet skal nyttast til veggrøfter og/eller som element i overvasshandtering. Det er i tillegg opna for at arealet kan plantast til i tråd med utforminga av tilsvarande areal i Straume sentrum.

Anna veggrunn – grøntareal, o_SVG, ligg langs sørsida av o_SKV1, Bildøyvegen, like aust om krysset mellom denne og Høgestølen, f_SKV2. o_SVG er restareal langs veg og skal tilplantast i tråd med liknande areal i Straume sentrum. I planføresegna, jf. § 6.4 er det presisert at det ikkje er løyve til å gjere inngrep i o_SVG som skadar eller endrar det offentlege vegarealet. I tillegg er det satt krav om at inngrep som vegskjeringar og fyllingar skal formast som ein del av veganlegget og at areala skal opparbeidast som grøntanlegg eller handsamast på annan tiltalande måte.

8.3.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål

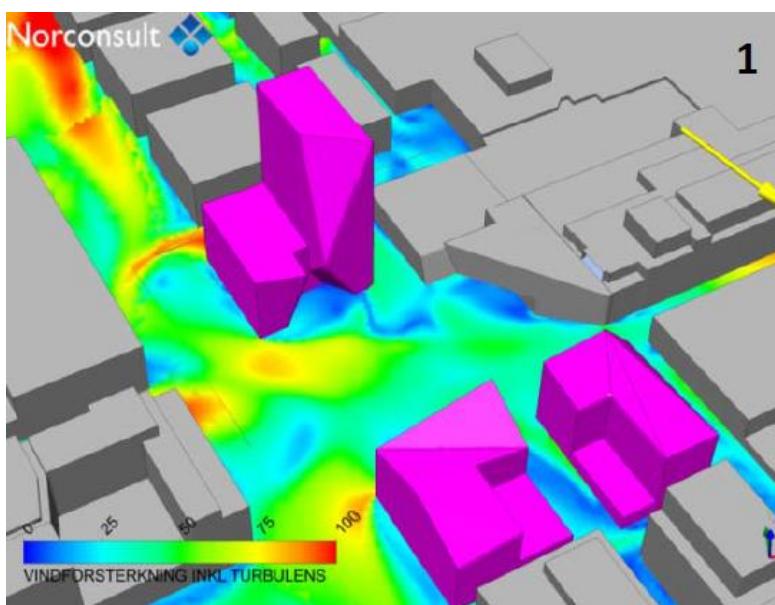
Ikkje aktuelt.

8.4 Bustadmiljø og kvalitetar

Det er god og enkel tilgang til kringliggjande område. Planområdet koplar seg i nord til eksisterande vegsystem slik at ein har god køyre- og gangtilkomst til bustadområdet. Like nord for planområdet ligg ein busshaldeplass. Om lag 300 meter nord for planområdet ligg Straume terminal der det mellom anna er bussforbindig vidare mot Bergen. Straume terminal ligg nord i sentrum av Straume. Rett sør for terminalen ligg Sartor senter med eit rikt utval av ulike service- og handelstilbod.

Når det gjeld kvalitetar planframleggget kan tilføre området vil det opne opp for at fleire kan busette seg i Fjell kommune i nær tilknyting til Straume sentrum som er regionsenteret i kommunen. For at området skal verte ein triveleg plass å bu og opphalde seg, både med tanke på estetikk, omgjevnader, rekreasjon samt fysisk og psykisk trivsel skal planlagde bustader utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Det vert lagt vekt på bruk av miljøvenlege kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning. Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for utforminga.

Bustadmiljø og kvalitetar omhandle òg lokalklima. I Fjell kommune er det naturleg nok mykje vind og i samband med utforminga av Straume kystby er vind ein problematikk som vert meir og meir viktig. Sartorvegen fører/kanaliserer vinden som kjem frå nordvest, som er hovudvindretninga i denne regionen. Bygg innanfor BBB1 er sikra plassert langs med Bildøyvegen og vert. Ein kan sjå av vindanalysane for Festplass og framtidig planlagd høyhus på Straume at Sartorvegen fører/kanaliserer vinden noko.



Sartorvegen er no byggja ytтарlegare ut med Straumehagen i sørvest og det er planlagd eit større hotell i det søraustlege hjørnet der Sartorvegen svinger mot aust. Det er stort sannsyn for at Sartorvegen vil føre vind med seg vidare mot planområdet slik ein kan sjå tendensane av i utklippa over. Når det gjeld vind er det viktig å lede den i fleire ulike retningar og dele han opp. Nordligaste bygg innanfor BBB3 vil dele opp vinden og føre han ulike stader med mindre styrke. Sartorvegen kjem skrått inn mot

Figur 21: Utsnitt frå vindanalyse knytt til konkurransen om høghus på Straume

planområdet. Dette er med på å unngå ytterlegare kanalisering av vinden, sjå illustrasjon under.



Figur 22: Vind frå Sartorvegen vil fordelast og unngå vidare kanalisering av vind inn mot planområdet.

Planen legg opp til gode koplingar mellom eksisterande bustadområde sør for planområdet og det er sikra gangveg gjennom planområdet som truleg vil bli ein viktig kopling mot Straume kystby for store delar av bustadområda sør for planområdet.

8.5 Folkehelse

Planframlegget er med på å fremje god helse ved at det ligg i omgjevnader utan særskilt forureining. Det er registrert noko flystøy i området men dette vert ikkje sett på som eit stort problem. Det er gjort vurderingar i høve til støyproblematikk knytt til fly opp mot ynskje om byutvikling på Straume. Retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442) presiserer at det i områder i gul støysone nettopp skal ta inn over seg tilhøve som til eksempel samordna bustad-, areal og transportplanlegging og vurdere ulike omsyn opp mot kvarandre. Vegleiaren legg vekt på at det i desse tilfella der bustadfortetting og byutvikling vert vekta tyngre enn det faktum at ein her ligg innanfor gul støysone skal ha fokus på gode uteoppahaldsareal og rekreasjonsområder med tilfredsstillande støynivå i nærleiken.

Planområdet ligg heilt i randsona for gul flystøysone og har mange gode rekreasjonsområder uteoppahaldsareal i nærleiken med tilfredsstillande støynivå. I tillegg vil dei planlagde byggja truleg skjerme noko mot flystøyen.

Innanfor planområdet er det sett av areal til områder for felles leikeplassar. Opparbeiding av desse areala vert sikra gjennom planføresegna og den retningsgjevande illustrasjonsplanen viser korleis ein kan få til særskilte gode og solrike uteoppahaldsareal innanfor planområdet. Uteområda vil vere fine areal til sosialt samvær og aktivitetar for bebuarane i planområdet. I illustrasjonsplanen viser ein korleis det er mogleg å lage til fleire mellomstore tun for uteoppahald som både ligger sentralt til og som har gode koplingar internt i planområdet og til areal utanfor planområdet. Det er viktig med areal som legg opp til sosialt samvær så vel som

areal for fysisk aktivitet. Sosial omgang med andre, og det å ikkje føle seg einsam, er viktig for den mentale helsa på lik linje med det å vere i fysisk aktivitet.

Etter høyringsrunden er det i tillegg lagt inn krav om etablering av eit fellesrom som skal fungere som eit fellesareal for framtidige bebuarar innanfor planområdet, jf. § 2.7.7. Rommet kan til dømes nyttast til feiring av bursdagar og andre fellessamlingar av ulike slag. Rommet kan med fordel inkluderast i uteareala slik at det kan nyttast dagleg som ein integrert del av fellesarealet. Slike fellesrom er eit godt grep for å gjere eit bustadområde meir attraktivt for alle type bebuarar og kan vere med på å gjere bustadopplevelingen meir sosial og inkluderande for mange ulike befolkningsgrupper. I tillegg til at dei gjev ein ekstra fleksibilitet i den totale bustadopplevelingen ved at ein har eit ekstra rom tilgjengeleg, gjev eit slikt rom opning for ein stad å møtes på ein uformell arena. Slike delingsprinsipp har mange ulike positive ringverknadar både for folkehelsa, generell trivsel og kan blant anna bidra til ein sterkare tilknyting til området og soleis mindre utskifting av bebuarmassen.

Planområdet ligg også så sentralt til at det ikkje er naudsynt med bil for å nå fram til ulike servicetilbod og arbeidsplassar i Straume sentrum. Med servicetilbod så nær som 100 meter vil dei fleste velje å gå til daglegvarebutikk og andre vanlege gjeremål. Den daglege moderate aktiviteten, som å gå i staden for å ta bilen for å til eksempel handle mat, er særsviktig for folkehelsa.

8.6 Støytiltak

Planområdet kjem akkurat innanfor gul støysone for flystøy, med støynivå $L_{den}=52$ dB. Elles er den nordlege delen av planområdet noko utsatt for støy. Det føreligg munnleg avtale mellom tiltakshavar og Fjell kommune om opparbeiding av støyskerm mot Arefjordvegen/Bildøyvegen i forbindung med at kommunen har overteke areal for utviding av vegen. I den skriftlege avtalen om denne saken er det ikkje presisert at gjerdet som skal settast opp skal vere støyskjerming.

Det er lagt opp til at dei nordlegaste bygga innanfor planområdet skal utformast og plasserast på ein slik måte at dei i seg sjølvve skjermar for støy frå fylkesvegen i nord, jf. § 5.1.2. Reguleringsplanen tek ikkje stilling til detaljert plassering eller utforming av bygg på dei ulike delfelta og det vil av den grunn ikkje vere føremålstenleg å gjere detaljerte støyberekingar i reguleringsplanprosessen. For best mogleg resultat i høve til støydempande tiltak bør dette gjerast i samband med byggjesaksprosessen for aktuelle bustadar innanfor planområdet. Reduserte byggjehøgder vedteke i komité for plan og utbygging ved vedtak om utlegging til offentleg ettersyn kan føre med seg at bygg som støyskjerming vert mindre effektivt. Grunna krav frå Statens vegvesen er bygga i nytt planframlegg trekt lenger vekk frå køyrevegen i nord. Dette fører med seg at delar av uteoppaldsarealet må løysast nord for BBB1 og det vert soleis truleg naudsynt med støyskjerming ut mot vegen. Å nyte seg av bygg innanfor BBB1 som ekstra støyskjerming vert likevel ein kvalitet for prosjektet. Å plassere bygg innanfor BBB1 lenger sør er i eit byutviklingsperspektiv ikkje ynskjeleg fordi ein ender opp med veldig stor avstand frå fortau til bygg og mister soleis «gate»-kjensla. Krava i motsegn frå Statens vegvesen er til tross for dette støtta av Fylkesmannen og tiltakshavar har sett det naudsynt å etterkomme kravet om å flytte bygga lenger sør.

TEK17 sikrar at aktuelle bustadar vert produsert på ein måte som gjer at innandørs støy ikkje overskrid dei støynivå som er satt som maksimum for innandørs støy. Det er satt krav i føresegna om gjennomgåande bustadeiningar dersom støynivået på fasade er høgare enn 55 dB ved fasade. Det er òg sikra i reguleringsføresegna at støyskjermingstiltak som sikrar

godkjente støyverdiar i høve til uteopphaldsareal vert etablert før bruksløyve for bustader innanfor planområdet vert gjeve. Det er presisert at bygga sjølv kan vere eit slikt støyskjermingstiltak. Uteopphaldsareal skal ikkje ha støynivå som overgår årsmiddelverdien Lden 55 db. Dette skal dokumenterast ved innsending av søknad om tiltak, jf. § 2.1.1.

8.7 Terren, landskap og estetikk

Planområdet er i all hovudsak flatt. Området ligg noko lågare enn eksisterande bustadområde i sør og det ligg òg noko lågare enn vegen og Straume sentrum i nord. For å kople planområdet betre til kringliggjande areal i tillegg til å plassere parkeringsgarasje heilt under grunnen, er det planlagd å heve planområdet noko. I tidlegare planframlegg låg garasjen noko over grunnen. I nytt planframlegg er garasjen lagt heilt under grunnen og alt uteopphaldsareal er soleis i all hovudsak på same nivå.

Tilgrensande bustader ligg på mellom 2-3 etasjar (6 til 9/10 meter høge) og består av einebustader, rekkehus og fleirmannsbustader i sør og høgare bustadblokkar med næring i fyrste etasje i nord. Ein har i planframlegget vald å leggje seg på ein bustadtype som både ser til den høgare og tettare utnyttinga i nord og samtidig ser til einebustadstrukturen og den meir frittliggjande bustadstrukturen i sør, vest og aust. Planområdet ligg rett utanfor sentrum av Straume og ligg soleis særslig sentralt til i eit område som i dag er under transformasjon mot by- og kvartalstruktur.

Illustrasjonane på de neste sidane visar berre eit av dei planlagde bygga i nord. Den delen av Straumehagen (reguleringsplan for Straume senterområde S3b) som ligg nærmest planområdet er nyleg ferdigbygga og er vist i ein mørk blåfarge. Bygget er gjeve ein maksimal gesimshøgde på inntrekt topetasje på kote + 63 moh. Dette er åtte meter høgare enn høgast tillate gesimshøgde innanfor BBB1 som er nærmeste byggjeområde innanfor reguleringsplanen.

Det er fleire andre bygg innanfor Straume sentrum, som allereie er ferdig planlagd, men kor bygging ikkje er starta endå. Område S5 i områdeplan for Straume sentrum er gjeve ein maksimal gesimshøgde på kote + 67. Det er femten meter høgare enn maksimal gesimshøgde innanfor BBB3, som ligg nærmest S5 innanfor denne reguleringsplanen. For arealføremålet BB1 innanfor reguleringsplan for Straume senterområde S3b, like aust for Straumehagen (bygget med mørk blåfarge i 3d-illustrasjonane) er det gjeve ein maksimal gesimshøgd på inntrekt topetasje på kote + 66 moh. Det er elleve meter høgare enn høgaste del av det som er planlagd innanfor BBB1, som er den delen av reguleringsplanen som ligg nærmest dette arealet.

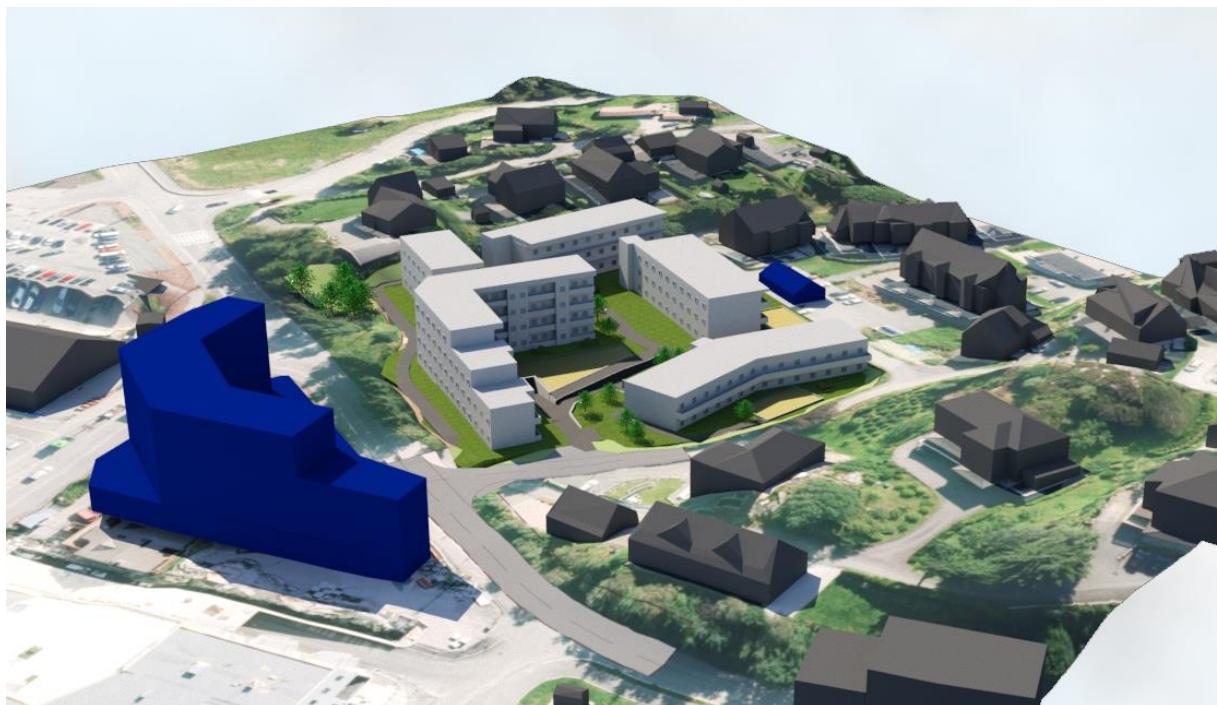
Dei planlagde byggja innanfor planområdet ligg soleis mellom åtte og femten meter lågare enn dei nærmeste bygga i nord, som i skrivande stund er under konstruksjon eller akkurat ferdig bygga. Eksisterande bustader i sør har ein mønehøgde på om lag kote + 53 moh. Dei sørlegaste bygga innanfor planområdet er gjeve ein maksimal gesimshøgd på kote +52 moh (sørleg del av BBB2 og BBB3).

Plangrepet for området var i utgangspunktet tenkt som ein nedtrapping mellom Straume by og reine bustadområde i sør. Men etter vedtaket i komité for plan og utvikling vart dei lågaste byggjehøgdane innanfor planområdet fire meter lågare enn byggjehøgda for eksisterande fleirmannsbustader sør for planområdet. Etter høyringsrunden og justeringa av parkeringsgarasjen lenger ned under grunnen får ein soleis ein nedtrapping frå kote + 63 til kote + 67 i området nord for planområdet, for så å gå ned til kote + 55 og + 52 innanfor

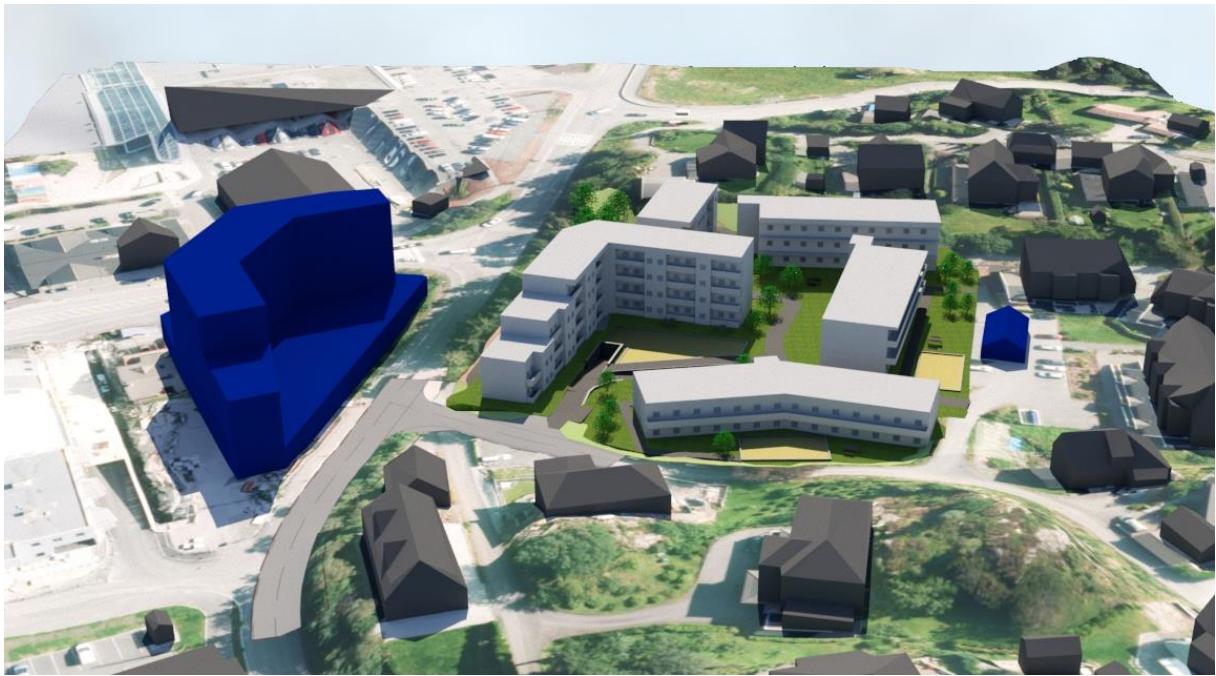
planområdet før ein møter eksisterande bustader sør for planområdet med byggjehøgde på kote + 53.

Plangrepet med nedtrapping mot Høgestølskrysset opnar opp og skapar rom mellom bustadene innanfor planområdet og kringliggjande bustader. I tillegg tek ein omsyn til naboar i vest og Straumehagen i nordvest.. Etter vedtaket i KPU vart dei ytterlegare trappa ned med ein etasje. Nedtrappinga generelt sett gjev ein open kjensle i heile kryssområdet og vidare innover i planområdet. Nedtrappinga er eit grep for at utbygginga innanfor planområdet skal «snakke» med Straumehagen i nordvest, som òg er nedtrappa. Vidare gjev ein slik nedtrapping moglegheiter for gode takterassar vendt mot vest og sør. Dette er gode og urbane kvalitetar som er viktige å byggje opp under. Ein så stor nedtrapping at dei delane av BBB1 og BBB2 som ligg nærmest krysset berre blir på ein etasje (tre meter) kan ein ikkje sjå at er naudsynt for å skape den opne kjensla. Ved å leggje garasjen lenger under grunnen får ein no eit prosjekt som er tilbake til opprinneligg nedtrapping, frå fire, til tre til to etasjar utan å gå høgare enn det KPU gjorde vedtak om.

Materialval og fargebruk er viktig for det estetiske uttrykket. Det er satt krav om at minst 20 % av fasaden utanom vindauge skal ha fasade av tre. Det er ikke ynskjeleg med svarte eller kvite farger.



Figur 23: 3D-illustasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder sett frå nordvest.



Figur 24: 3D-illurasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder sett frå vest.



Figur 25: 3D-illurasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder sett frå sør.



Figur 26: 3d-illustasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder sett fra nordaust.



Figur 27: 3D- illustrasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder sett fra krysset mellom Bildøyvegen og Høgestølen.



Figur 28: 3D- illustrasjon som viser maksimal utnytting og maksimale høgder sett frå høgda vest for planområdet, om lag ved Høgestølen nr. 9.

8.8 Naturmangfald

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

- § 8 : Kunnskapsgrunnlaget.
- § 9 : Føre-var-prinsippet.
- § 10: Økosystemtilnærming og samla belasting.
- § 11: Tiltakshavar betaler.
- § 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Vurdering etter §8 Kunnskapsgrunnlaget:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter vert råka av planen?	Landskapet som vert råka av planen er markert som areal for bustad i kommunedelplanen for Straume. Ein stor del av arealet innanfor planområdet er ubygde og består av eit ope flate og nokon skog. Det er ikkje registrert nokon særskilde eller viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet. Arealet er registrert som fulldyrka jord og er del av det tidlegare landbruksarealet på gamle Straume gard. Arealet vert ikkje dyrka i dag.
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Planen vil føre til inngrep i landskapet då ein mellom anna vil måtte opparbeide vegar og leggje til rette for bustadbygging. Planen vil ikkje ha nokon påverknad for naturtypar

	og artar då det ikkje er registret viktige økosystem i området (artsdatabanken)
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal på lokalitetar av naturtypene og bestandene på landsbasis og på staden?	Ikkje aktuelt då det ikkje er gjort registreringar av viktige økosystem og naturtypar (artsdatabanken).
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle planområdet?	Det føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet anna enn at området er ein del av det tidlegare landbruksarealet på gamle Straume gard.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015?	Planen vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015 (artsdatabanken).
Vil planen påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011?	Vil ikkje påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011 (artsdatabanken).
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte artar (artsdatabanken).
Vil planen påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Vil ikkje påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag (http://kart.hfk.no/gismobile_nw/?Viewer=kar tivest_leett, miljostatus.no).
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Ein er ikkje kjend med at planen vil påverke noko kulturlandskap (miljostatus.no).
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog da det ikkje er skog i planområdet anna enn nokre trer langs med Bildøyvegen.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON) (http://inonkart.miljodirektoratet.no/inon/kart)
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold?	Planen vil ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold området er registrert i (miljostatus.no, artsdatabanken).

Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet:

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags verkningar det aktuelle tiltaket har for desse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg. Området er registrert i miljostatus.no, artsdatabanken og fleire andre velkjende kjelder.

Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Ikkje sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar miljøstatus.no, artsdatabanken).
--	---

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belasting:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Den eksisterande bruken som bustadområde kan ha noko påverknad på landskapets økosystem, naturtypar og artar. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar på dei fire nemnde tema (miljøstatus.no, artsdatabanken).
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverknad på naturtypar og artar?	Tiltak som vil skje i området vil vere opparbeiding av vegar og bustader. Det vert såleis lagt til rette for at mange nye kan busette seg i området som vil føre til auka bruk av området og tilgrensande område. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar (miljøstatus.no, artsdatabanken).
Kva vil den samla lastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla lastninga av planen vil vere moderat, men dette vil likevel ikkje vere av stor betydning då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap økosystem, naturtypar og artar (miljøstatus.no, artsdatabanken).
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktigkeit som vert råka, (http://kart.hfk.no/gismobile_nw/?Viewer=kartivest_leett)
Manglar ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla lastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggas stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg – området er registrert i miljøstatus.no, artsdatabanken og fleire andre velkjende kjelder.

Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

Paragrafen går på at tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsakar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter. Kostnadar som tiltakshavar kan måtte kome til å måtte dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn kan vere:

- At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.
- At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.
- At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.
- At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gitt pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimerar skadane på naturmangfaldet.

Ein er ikkje kjend med at tiltakshavar må dekke kostnadene for at det vert teke særskilde naturmangfaldsomsyn.

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:

Paragrafen går på at for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat. Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette.

Samla vurdering av naturmangfaldet

Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området.

8.9 Overordna planar og retningsliner

Planframlegget følgjer delvis overordna planar og legg opp til utbygging av bustader. Planframlegget som plankonsulent og planadministrasjon vart samd om før vedtak om offentleg ettersyn tok òg omsyn til den utviklinga og transformasjonen som ein har sett i nærområdet dei siste åra med ein høgare utnytting, med tettare og høgare bygg enn det ein ser sør for planområdet.

Det var lagt opp til ei lågare parkeringsdekning enn det både kommunedelplan for Straume og gjeldande reguleringsplan for området legg opp til. Dette vart grunna i nærliggjande, nyleg vedteke reguleringsplanar som òg har lagt opp til den same låge parkeringsdekninga eller ein lågare parkeringsdekning. Vedtaket om å leggje ut planen til offentleg ettersyn i komité for plan og utbygging satt krav om å auke parkeringsdekninga til 1,5, i tråd med gjeldande kommuneplan. I nytt planframlegg er parkeringsdekninga igjen teke ned til 1,2 per bustadeining med bakgrunn i tilbakemeldingar frå Hordaland fylkeskommune, nasjonale planretningsliner og dialog med planavdelinga i Fjell kommune.

Reguleringsplanen legg opp til ein tettare utnytting enn det kommunedelplan for Straume og gjeldande reguleringsplan for planområdet legg opp til. Dette er grunna i at planområdet ligg rett over vegen frå Straume sentrum og den høge utnyttinga som det her er lagt til rette for og som er på veg til å bli etablert i kystbyen. Planadministrasjonen i Fjell kommune har gjeve direkte tilbakemeldingar om at dei ynskjer ein høgare utnytting enn områda sør, vest og aust for planområdet. Det har gjennom store delar av planarbeidet vore presisert at det er viktig å sjå til Straume sentrum og samstundes ta omsyn til eksisterande bustadområde i sør og at planområdet skal vere ein nedtrapping frå den høge utnyttinga i nord og den mykje lågare utnyttinga i sør. Vedtaket om å leggje ut planen til offentleg ettersyn i komité for plan og utbygging gav krav om ein reduksjon på ein etasje over heile planområdet. Dette førte til ein reduksjon i byggjehøgder som sør i planområdet faktisk vart lågare enn dei eksisterande fleirmannsbustadene rett sør for planområdet. I tillegg vart delar av prosjektet på berre ein etasje. Etter offentleg ettersyn vart prosjektet sett på ein gong til og ein kom fram til at det var mogleg å legge parkeringsgarasjen lengre ned i grunnen enn først planlagd. Ved å gjere dette grepet kunne ein imøtekome KPU-vedtaket og samstundes halde på talet etasjar og soleis òg halde på grad av utnytting innanfor planområdet.

Plangrepet er i tråd med nasjonale og regionale føringar for bustadstruktur, men med den omtalte reduksjonen på ein etasje over heile planområdet var ein reduksjon som førte med seg ein mindre effektiv fortetting enn det ein ser som føremålstenleg i eit område så tett på eit

regionalt senter som Straume kystby. Planområdet ligg om lag 300 meter frå ein kollektivterminal med avgangar oftare enn kvart tiande minutt, under 100 meter frå daglegvarehandel og dei aller fleste andre servicetilbod. Framtidige bebuarar innanfor planområdet vil kunne gå til dei fleste daglege gjeremål. Grepet med å leggje garasjen lenger under grunnen og soleis oppretthalde graden av fortetting, ved både å halde på tal einingar og etasjetal gjer at ein no kan forsvare ein utbygging økonomisk sett.

8.10 Krav til utbyggingsrekjkjefølgje og føresegner

8.10.1 Krav til samtidig opparbeiding

Det er ikkje sett krav til at dei planlagde bustadene skal opparbeidast samtidig.

8.10.2 Rekkjefølgjekrav

I planen sine føresegner er det sett krav om:

- vegareal og kryssløsing mellom Høgestølen og Bildøyvegen
- opparbeiding av kommunalteknisk anlegg
- opparbeiding av gangvegar
- opparbeiding av leikeplass innanfor kvart delfelt
- tiltak for infiltrasjon og drens- og overvatn på tak og tette flatar

8.10.3 Universell utforming

Nye bustadar er regulert for at dei skal kunne opparbeidast med universell tilkomst.

Planområdet er relativt flatt og det ligg såleis godt til rette for opparbeiding av tiltak med gode stigningstilhøve. Leikeområdet kan opparbeidast med god tilgjengeleghet utan store inngrep i terrenget. Det er sikra at minst 50 % av leikeplassane skal ha universell tilgjenge og at minst 30 % av leikearealet skal vere universelt utformet, jf. § 2.8.1. I tillegg er det sikra at interne hovudgangveger skal ha universell utforming, jf. § 2.8.2. Det er ikkje naudsynt med rampar eller liknande for å nå areala som vert liggjande opp på garasjetaket, då garasjetaket ligg på same nivå som det aller meste av uteareala. Areala, som i illustrasjonsplanen ligger vest for planlagd bygg innanfor BBB2 ligg noko høgare enn resten av planområdet. Her vert det naudsynt med ein gangveg rundt bygget for å nå kote + 45. Terrenget stig noko mot vest og vegen Høgestølen ligg om lag på kote + 45.

9 KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planar og mål

Planforslaget avvik frå vedteken kommuneplan på desse punkta:

- **Uteoppaldsareal** - Kravet til minste uteoppaldsareal (MUA) er satt til 100 m^2 for sone 1. Reguleringsplanen for Heimtun legg opp til 50 m^2 felles uteoppaldsareal og minst 10 m^2 privat uteoppaldsareal.

I gjeldande kommunedelplan for Straume ligg planområdet som «etablert bustadområde» og reguleringsplanen for Heimtun er ikkje i tråd dei følgjande punkta:

- **Utnytting** – KDP for Straume legg opp til at maks gesims skal setjast til 6,5 meter og maks mønehøgd skal setjast til 9,0 meter mål frå ferdig planert terreng.
Reguleringsplan for Heimtun legg opp til maks gesims på 6 - 12 meter over ferdig planert terreng.

- **Uteoppahaldsareal** – Kravet til minste uteoppahaldsareal (MUA) er satt til 200 m² for einebustad og 300 m² for tomannsbustad. Reguleringsplanen for Heimtun legg opp til 50 m² felles uteoppahaldsareal og minst 10 m² privat uteoppahaldsareal.

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Planframlegget er ein endring av deler av reguleringsplanen for Straume Sør/Utfallet, men vil ikkje få særskilde konsekvensar for gjeldande reguleringsplan eller tilgrensande reguleringsplanar. Reguleringsplan for Straume Sør/Utfallet legg opp til ein lågare utnytting enn kommunedelplanen, og krav om 150 m² uteoppahaldsareal per bustadeining. Planen for Straume Sør/Utfallet legg i tillegg opp til 2 biloppstillingsplassar der ein er i garasje.

Reguleringsplanen er i stor grad gått ut på dato samanlikna med dei planar som no ligg for Straume og utviklinga en ser føre seg og legg opp til i dette området.

9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

Planframlegget vil føre til ei endring av landskapet i forhold til dagens situasjon der ein del av planområdet er ubygde. Utbygginga vil føre med seg ein heving av delar av terrenget. I dag er området privat hageareal.

9.4 Terregn- og landskap

Planområdet inneheld opne områder med gras, samt område med høgt- og lågtveksande vegetasjon. Plangrepet ser både til dei høgare bygga som er under opparbeiding eller under planlegging i nord og til dei lågare eksisterande bustadene i sør. Nye bygningar vil ha om lag same høgder som andre hus i nærområdet. Planen legg i hovudsak til rette for lågblokkar og opnar òg for nokre rekkjehus. Denne bygningstypologien vil fungere som ein opptrapping mot Straume sentrum i nord. Terrenget innanfor planområdet ligg i dag noko lågare enn landskapet rundt planområdet og for å skape gode koplingar er det vald å heve terrenget noko over så og sei alt areal som ligg mellom bygga. I dag ligg terrenget her på kote + 41 til + 42. Nytt terregn mellom bygga vil ligge på kote + 43 til + 44 for å kople seg til tilgrensande område på ein god måte.

9.5 Verknader for nabobar og interesseomsetnader

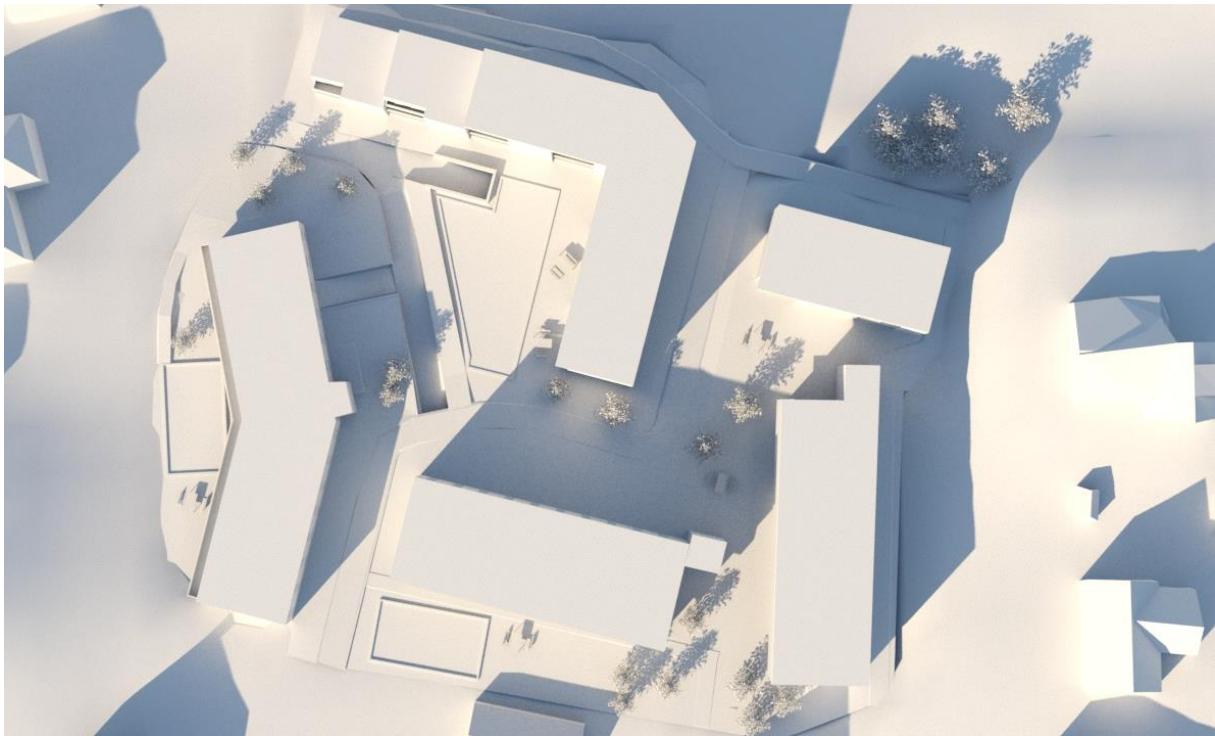
Tilgrensande bustader får noko reduserte utsikts- og/eller soltilhøve, òg etter at bygga er redusert med ein etasje, jf. vedtak om offentleg ettersyn i komité for plan og utvikling. Den omtalte reduksjonen på ein etasje over heile planområdet var ein mindre effektiv fortetting enn det ein ser som føremålstenleg i eit område så tett på eit regionalt senter som Straume kystby. Straume er i ein transformasjonsprosess og dei planlagde tiltaka innanfor planområdet er ein del av denne transformasjonen mot bystruktur. Når ein fortettar eit område og transformerer frå frittliggjande bustader til tettare utnytting er konsekvensane av dette redusert sol og utsikt for kringliggjande bustader. Samstundes gjev dei tette og høge strukturane mykje tilbake i form urbane kvalitetar og fleire møteplassar både inne og ute.

Tiltak innanfor planområdet skaper ikkje skyggeverknad på kringliggjande bustader eller eigedomar vårjamdøgn kl. 12.00. Bygga skyggjar mot nord og nordvest.



Figur 29: Sol-/skyggekart over planområdet, vårjamdøgn kl. 12.00.

Ved vårjamdøgn kl. 15.00 gjev heller ikkje dei planlagde bygga skugge på naboeigedomar då skuggen i all hovudsak strekk seg mot nord. Straumehagen like i nord vil truleg få noko skugge på fasaden i fyrste etasje kor det er lagt til rette for næringsverksemd.



Figur 30: Sol-/skyggekart over planområdet, vårjamdøgn kl. 15.00.

21. juni kl. 18.00 gjev dei planlagde bygga skuggeverknad for dei nærmeste nabane i aust. Den nordlegaste illustrerte bustadblokken innanfor BBB3 vil kaste skugge over garasjen innanfor gnr/bnr 35/41. Den nordlegaste bustadblokken innanfor BBB3 er plassert så langt nord på tomta at den gjev minimalt med skugge på områda gnr/bnr 35/41 nyttar til uteoppphaldsareal. Etter offentleg ettersyn er denne bustadblokken redusert frå fire etasjar (maksimal mønehøgd kote + 57) til tre etasjar (maksimal kotehøgd + 52), sjå oversikt over reduksjon i byggjehøgder i kapittel 8.2. Den søraustlegaste bustablokken innanfor BBB3 kastar skugge over dei vestlegast delane av gnr/bnr 35/87. Denne delen av hagen til 35/87 er i dag planta til med fleire trær og buskar. Gnr/bnr 35/87 har uteplass på sørleg og austleg side av huset innanfor tomten. Desse vert ikkje råka.

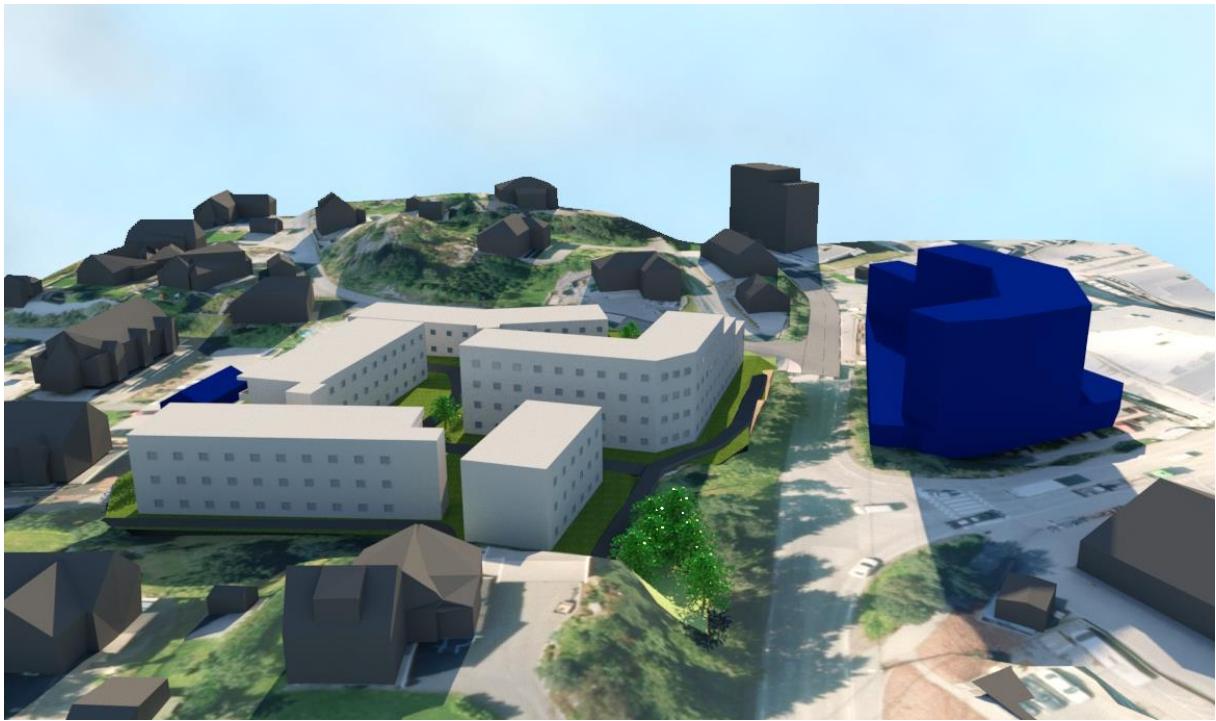


Figur 31: Sol-/skyggekart over planområdet, 21. juni kl. 18.00.

Når det gjeld utsiktstilhøve vert dei to tomteane i aust noko meir råka òg etter reduksjonen på ein etasje. Dei mister ein del utsikt mot vest. Gnr/bnr 35/41 ligg om lag 5 meter høgare enn planområdet. Det er anslått at planeringshøgda ligg på om lag kote + 48 moh og mønehøgda er + 54,5 på ein del av huset og nesten + 57 på resten. Planlagd bygg vest for gnr/bnr 35/41 har maksimal gesimshøgd på kote + 52 moh. Gnr/bnr 35/87, like sør for 35/41, ligg to meter lågare på om lag kote + 46, altså 3 meter høgare enn planområdet. Mønehøgde ligg på om lag kote + 54,5 på huset innanfor denne eigedomen. Dei nærmeste planlagde bygga innanfor planområdet har maksimal gesimshøgd på kote + 52 moh og det er berre tillate med flatt tak eller pulttak. Det nordlegaste bygget innanfor BBB3 er trekt så langt nord som mogleg, men etter offentleg ettersyn vart det naudsynt å trekke det noko lengre vekk frå den planlagde rundkøyringa, jf. motsegn frå Statens vegvesen. Bygget er i tillegg redusert kraftig i høgde òg etter den offentlege høyrringsrunden. Det nordlegaste bygget innanfor BBB3 er redusert frå kote + 60 i framlegg til offentleg ettersyn, vidare til kote + 57 etter vedtak i KPU og offentleg ettersyn og til slutt ned til kote + 52 grunna merknadar frå nabo og at garasjeanlegget vart trekt lengre ned under bakken. Sjå figur 32 som viser mønehøgder og liknande for dette arealet og oversikt over prosessen knytt til endringar av maksimal byggjehøgde i kapittel 8.



Figur 32: Bygge/møne/gesims-høgder innanfor planområdet og naboar i aust.



Figur 33: 3D-illustrasjon som viser maksimal utnytting og høgder innanfor planområdet sett frå aust.



Figur 34: 3D-illustrasjon som viser maksimal utnytting og høgder innanfor planområdet sett frå aust om lag på nivå med planeringshøgda for bustadene aust for planområdet.

Eksisterande bustader i vest ligg nokre meter høgare enn planområdet og då dei ligg i vest vert dei ikkje råka når det gjeld skugge. Sjå illustrasjon under som viser mønehøgder og liknande for dette arealet.



Figur 35: Bygge/møne/gesims-høgder innanfor planområdet og naboar i vest.

9.6 Friluftsliv, naturområde, born og unges interesser i nærmiljøet

Planområdet er i dag ikkje i bruk til friluftsaktivitet. Dette har samanheng med at området har karakter av å vere ein stor privat hage. Det er heller ikkje spor eller kjente opplysningar om born som leiker i planområdet med unntak av dei borna som bur innanfor planområdet.

Reguleringsplanen legg opp til at store delar av arealet vert heva slik at ein får til ein god kopling mot områda i sør, som i dag ligg om lag ein meter høgare enn planområdet. Dette vil vere med på å skape gode koplingar mot Straume sentrum for bustadområda sør for planområdet.

Illustrasjonen i figur 36 viser planområdet sine fire fellestun og korleis desse er tett knytt til kvarandre og til eksisterande områder i nord og sør. Ein utbygging av planområdet vil opne for ein betre kopling mot sentrum av Straume for bustadarealet i sør. Det blå feltet er strekt over den interne gangvegen, f_SGG, og fram til bustadblokken innanfor BBB3. Dette er gjort for å vise at denne interne vegen ikkje vil vere ein barriere for bruk. Intern køyretilkomst gjev tilkomst til garasje dersom det vert naudsynt med tilkomst i sør. Det er sannsynleg at ein klarer å legge tilkomsten til garasje under BBB1 og at det soleis ikkje vert køyretilkomst mot sør slik illustrasjonsplanen viser. Dersom det vert køyretilkomst til garasje i sør vil det likevel ikkje vere stor trafikk på vegen. Om en tek utgangspunkt i at bebuarar innanfor BBB2 og BBB3 vil få tilkomst her utgjer desse maksimalt 48 bustadeiningar. Desse vil statistisk sett ha 3,5 bilturar per døgn. Det gjev ein ÅDT på 168 for denne delen av vegen. Ein så låg ÅDT saman med fartsreduserande tiltak vil gjere at den nordlegaste delen av vegen, som ligg på same kotehøgde som resten av området, ikkje vert ein barriere mellom dei ulike uteoppahaldsareala. Straume sentrum. For å sikre ei kopling mot kystbyen gjennom planområdet som ein stikkveg/snarveg, er det regulert inn gangveg/gangareal, f_SGG, som strekk seg i retning nord/sør gjennom planområdet. Det er sikra at køyretilkomst til garasjeanlegg ikkje kryssar f_SGG, slik at gangvegen og areala aust i planområdet vert heilt bilfrie. Planframlegget viser òg at det er mogleg å bevege seg i andre traséer. Ein kan gå via uteoppahaldsareal som er vist som lilla felt og vidare inn i oransje felt og vidare inn på

gangveg. Ein kan òg gå på austsida av bustadblokken innanfor BBB3 eller vidare på austsida av den nordlegaste bustadblokken innanfor BBB3.



9.7

Figur 36: Planområdet sine fire fellestun og korleis desse er tett knytt til kvarandre og til områda i nord og sør. Universell utforming og tilgjenge

Det er sett krav i planen om universell tilkomst bustadane, jf. § 2.8.2. Minst 50 % av leikeplassane skal ha universell tilkomst og 30 % av leikearealet skal vere universelt utforma, jf. § 2.8.1. Det er òg satt krav om at den interne gangvegen, f_SGG skal ha universell utforming.

9.8 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Utbygginga vil ikkje føre til markant auke i trafikk på dei lokale vegane. Planframlegget sikrar mjuke trafikkantars gangveg fram til planlagt fortau på sòrsida av Bildøyvegen/Arefjordvegen. På nordsida av Bildøyvegen er det oppført fortau.

9.9 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Det er ingen kjende konfliktar og problemstillingar for skule- og barnehagekapasitet. Det er høveleg kapasitet på nærliggande skule og barnehagar. Det er også gangveg heile vegen til barne- og ungdomsskulen som ligg rundt 1,2 km aust for planområdet.

9.10 Kulturminne og kulturlandskap

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet, planforslaget kjem etter det ein kjenner til ikkje i konflikt med kulturminne.

9.11 Miljøkrav – småbåthamn

Ikkje aktuelt.

9.12 Risiko og sårbarheit

Eventuelt uttak/tilføring av massar i planområdet vil ikkje føre til ras eller flaumfare. Det er mogleg at uttak/tilføring av massar kan føre til endringar i avrenningssituasjonen, men det vil bli sikra at dette ikkje vil gje fare for flaum innanfor planområdet eller i nærliggande område. Det er sikra store grøntareal, både felles og private, i planframlegget som naturleg vil kunne ta unna ein del avrenning.

9.13 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Det føreligg avtale om at Fjell kommune skal opparbeide gjerde langs vegareal som vart teke over frå gnr. 35, bnr 11 og 357. Dette vart kontraktfesta mellom seljar Arne Mehlem og kjøpar Fjell kommune i avtale om overdraging av eigedom av dato 03.04.2007. Dersom det vert naudsynt å oppføre gjerdet bør det opparbeidast som støyvegg som følgjer estetiske retningsliner for Straume sentrum dersom det visar seg naudsynt med støyskjerming for bustadområdet. Plangrepet plasserer BBB1 som støyskjerm mot store delar av uteoppahaldsarealet innanfor planområdet. Grunna motsegn frå Statens vegvesen vart dei nordlegaste bygga flytta noko lenger mot sør. Dette fører med seg at avstand frå vegareal vert noko lenger og ein får soleis om lag 7 meter frå fortau til bygningsmasse. Dette er ikkje noko ein ser på som positivt for den bymessige strukturen som er ynskjeleg å oppnå i området, men Statens vegvesen krev denne avstanden frå vegarealet. Innanfor BBB1 og BBB3 kan det vere naudsynt med ein framtidig utgreiing i høve til støy. Det er vanskeleg å fastsette om og kor ein eventuell støyskjerm bør plasserast i høve til BBB1 og BBB3 og det er difor sikra gjennom planførersegena at det skal utarbeidast ein støyanalyse i samband med byggjesakshandsaminga av tiltak innanfor dette arealføremålet, jf. § 2.9.3. Det er usikkert kva ein reduksjon i byggjehøgdene vil føre med seg i høve til støyproblematikk frå køyreveg i nord.

9.14 Energibehov og forbruk

Planframlegget vil ikkje føre til store endringar i infrastruktur for energi. Vatn- og avlaupssituasjonen på Straume er noko uavklara, i høve til når det vert god kapasitet på det offentlege anlegget. Tilkopling ligg elles aust på tomta. Det er gjennomført ein VA-rammeplan i samband med planarbeidet som viser korleis overvatn og andre problemstillingar knytt til vatn og avlaup kan løysast for framtidige tiltak innanfor planområdet.

9.15 Konsekvensar for næringsinteresser

Ein kan ikkje sjå at det føreligg særskilte konsekvensar for næringsinteresser som ein følgje av planforslaget. Planen byggjer opp under byutviklinga i Straume sentrum og legg til rette for sentrumsnære bustader.

9.16 Avveging av verknadane

Planframlegget følgjer reguleringa/formålet i gjeldande planar der arealet er avsett til bustader. Ein har søkt å legge til rette for ein utnytting som vert ein nedtrapping frå den høgare og tettare utnyttinga Straume Kystby i nord, mot dei lågare og meir spreidde bustadområda i sør. Det flate landskapet vert heva noko for å kome opp på nivå med areala rund. Garasjeanlegg vert lagt i botn og hevinga av landskapet skjer rundt garasjeanlegga slik at dei vert liggjande under grunnen.

Ved å legge til rette for ein moderat utnytting på 50 % BYA tek ein omsyn til areala rundt planområdet og skapar eit bustadområde med særslig gode kvalitetar tett på Straume sentrum. Garasjeanlegget ligg, i nytt planframlegg heilt under grunnen, og vert ikkje rekna inn i % BYA.

Det var i tidlegare planframlegg viktig å sikre at koplingane mellom garasjedekket og terrenget hadde god kvalitet slik at dei delane av garasjedekket som ikkje er dekka av bygg vert ein naturleg og integrert del av uteoppphaldsarealet innanfor planområdet. Dette var sikra i planføresegna i planframlegget som låg ute til offentleg ettersyn. Etter at parkeringsgarasjen er plassert lenger ned i terrenget vert desse koplingane ein naturleg del av utforminga av området og føresegna er delvis overflødige. Alt uteareal vert no i hovudsak liggjande på same nivå og vert tilgjengelege for alle. § 5.3.4 er teke ut i nytt planframlegg. Nytt planframlegg sikrar at det vert etablert eit felles rom som skal legge til rette for sosiale hendingar og andre fellesaktivitetar. Rommet skal etablerast som ein integrert del av fellesarealet og skal ikkje reknast som ein del av % BYA, jf. § 2.7.7.

10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

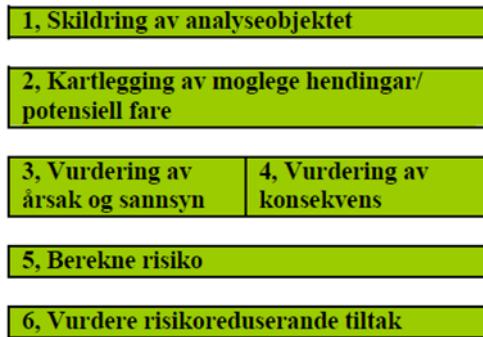
Bakgrunn

I tilknyting til reguleringsplanarbeidet er det utført ei analyse av risiko og sårbarheitstilhøve. ROS-analysa byggjer på føreliggande kunnskap om planområdet og arealbruken der.

Akseptkriteria og metode

Akseptkriteria definerer kva risiko ein er villig til å akseptere, ofte knytt opp mot tap innan følgjande tema; liv, helse, ytre miljø og materielle verdiar. Rettleiarar frå Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap (DSB), Krav til risikovurdering (NS 5814:2008) og rapporten GIS i samfunnsikkerheit og arealplanlegging Vestlands-prosjektet (SiGVe-rapporten) dannar grunnlaget for metoden og akseptkriteria som er vedteke av Fjell kommune.

For å systematisere arbeidet med ROS- analysen vert det nytta skjema og matriser. Metoden for ein ROS-analyse kan framstillast forenkla i følgjande 6 punkt:



Eit risiko- og sårbarheitsbilete er definert som summen av sannsynlegheit - kor ofte uønskt hending forventast å inntreffe, og konsekvensen - kor alvorlege konsekvensar hendinga kan medføre.

Risiko = sannsynleg x konsekvens.

Det er vanskeleg å fastslå ein frekvens og konsekvens av ei hending. Ved å anslå sannsynlegheit og konsekvens vil ein snakke om snittal på hendingar over tid. Det kan på det viset inntreffe fleire eller færre hendingar i eit gitt tidsperspektiv enn anslått i ROS- analysen. Intensjonen med ROS- analysen er at funn skal følgjast opp med risikoreduserande eller skadeavgrensande tiltak og legga føringar for vidare planlegging av arealbruk.

Klassifisering av sannsyn og konsekvens

Graderinga er delt i 6 ulike nivå, frå sær sannsynleg til usannsynleg, og frå katastrofalt til ufarlig.

Klassifisering av sannsyn

SANNSYNLEG	VEKT	DEFINISJON	TRYGGLIJEIKSKLASSE TEK 10 : SKRED OG FLAUM
Sær sannsynleg	6	Ei hending skjer oftare enn kvart 20. år	
Mykke sannsynleg	5	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 20.år, men oftare enn kvart 100.år	F1
Sannsynleg	4	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 100 år, men oftare enn kvart 200 år	S1
Noko sannsynleg	3	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 200 år, men oftare enn kvart 1000 år	F2
Lite sannsynleg	2	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 1000 år, men oftare enn kvart 5000 år	F3, S2
Usannsynleg	1	Ei hending skjer sjeldnare enn kvart 5000 år	S3

Klassifisering av konsekvens

KONSEKVENT	VEKT	LIV OG HELSE	YTRE MILJØ	MATERIELLE VERDIAR	TRYGGLIJEIKSKLASSE TEK 10: SKRED OG FLAUM
Katastrofalt	6	Meir enn 10 daude, eller 20 alvorleg skadde/sjuke	Varig og alvorleg miljøskader av større omfang	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar for meir enn kr 250.000.000 Varig produksjonsstans	F3, S3
Kritisk	5	Inntil 10 daude, eller fare for inntil 20 alvorleg skadde personar.	Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet	Fullstendig øydelegging av materiell og utstyr og andre økonomiske verdiar Skadar inntil kr 250.000.000 Produksjonsstans > 1 år	F3, S3, S3
Alvorleg	4	Inntil 3 daude. Eller inntil 15 alvorlege (varige) personskadar.	Store og alvorlege miljøskadar som det vil ta tid å utbetra (dvs. fleire tiår)	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til kr 50.000.000 – Produksjonsstans > 3 mnd.	F2, S2 (3 personar er gjennomsnitt i ein bustad)
Ein viss fare	3	Inntil 5 alvorlege personskadar, som fører med seg sjukefråvær og lengre fråvær. Vesentlege helseplagar og ubehag.	Miljøskadar av stort omfang og middels alvorleg, eller: skadar av lite omfang, men høgt alvor.	Alvorleg skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdiar. Skadar avgrensa opp til kr 5.000.000 Produksjonsstans > 1 mnd.	F1, S1
Liten	2	Mindre skadar som treng medisinsk handsaming kan førekomme, fråver avgrensa til bruk av eigenmelding.	Små skadar på miljøet, men som naturen sjølv utbetrar på relativt kort tid. Miljøskadar av stort omfang og middels	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og økonomiske verdiar: Skadar avgrensa opp til kr 500.000. Produksjonsstans < 1 mnd.	F1, S1

			alvorleg, eller: skadar av lite omfang, men høgt alvor.		
Ufarleg	1	Ingen eller små personskadar.	Ingen, eller få og ubetydeleg miljøskadar og/eller forureining på ytre miljø.	Små eller ingen skadar på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar for inntil kr 50.000 Produksjonsstans < veke.	F1, S1

Akseptkriterier

Hendingar i røde felt	Medfører uakseptable risiko. Her skal risikoreduserande tiltak gjennomføras, alternativt skal det utførast meir detaljerte ROS-analyser for å avkrefte risikonivået.
Hendingar i gule felt	ALARP - sone, dvs. tiltak kan gjennomføras for å redusere risikoen (ALARP = As Low As Reasonable Practicable). Det vil vere naturleg å legge ein kost-nytteanalyse til grunn for vurderinga av ytterlegare risikoreduserande tiltak.
Hendingar i grøne felt	I utgangspunktet akseptabel risiko, men ytterlegere risikoreduserande tiltak av vesentleg karakter skal gjennomføras når det er mogleg ut frå økonomiske og praktiske vurderinger.

Risikomatriser

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Liv og helse		Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	KONSEKVENS

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Ytre miljø		Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	KONSEKVENS

SANNSYN	Særs sannsynleg	Sa6						
	Mykje sannsynleg	Sa5						
	Sannsynleg	Sa4						
	Noko sannsynleg	Sa3						
	Lite sannsynleg	Sa2						
	Usannsynleg	Sa1						
RISIKOMATRISE		K1	K2	K3	K4	K5	K6	
Materielle verdiar		Ufarleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt	KONSEKVENS

Vurdering av risiko og sårbarheit

Nr	Uønskt hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
		Liv og helse	Ytre miljø	Materielle verdiar	
Ekstremvær www.met.no					
1	Sterk vind	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Sa3 x K1	Planområdet ligg relativt skjerma, men kan ved vere utsett for vind frå nord.
2	Store nedbørsmengder				Store nedbørsmengder kan førekomme, men blir ikkje sett på som ein risiko for planområdet.
3	Store snømengder				Store snømengder er sjeldan eit problem i området.
4	Anna				
Flaumfare www.nve.no					
5	Flaum i elver / bekkar				Groft i planområde er ikkje utsett for flaum.
6	Flaum i vassdrag/ innsjøar				Ikkje aktuelt.

7	Overvasshandtering				Overvatn skal handteras lokalt ved hjelp av infiltrasjon og fordryning. Større grøntareal vil kunne ta opp og fordryge overvatn. Det er laga VA-rammeplan som blant anna viser korleis overvatn kan handterast innanfor planområdet.
8	Springflood / stormflood				Ikkje aktuelt.
9	Historisk flaumnivå				Ikkje aktuelt.
10	Anna				
Skredfare www.skrednett.no					
11	Kvikkleireskred				Det er ikkje påvist kvikkleire i planområdet.
12	Lausmasseskred				Ingen registrert fare på skrednett.no.
13	Is – og snøskred				Ingen registrert fare på skrednett.no.
14	Steinras, steinsprang				Planområdet er ikkje bratt nok til å kvalifiseres som aktsomheitsområde for steinsprang- eller skred. Sprengingsarbeid må likevel gjerast aktsamt. Normalte prosedyrar og sikring framstår som tilstrekkeleg.
15	Historiske hendingar				Ikkje registrert skredhendingar innanfor planområdet.
16	Anna				
Fare for menneske					
17	Naturlege terrenghformasjoner				
Byggegrunn www.ngu.no					
18	Setningar				Ikkje aktuelt.
19	Utglidinger				Ikkje aktuelt.
20	Radon	Sa2 x K2			Radon kan førekome, men det er ikkje registrert for høge verdiar i planområdet. Nye bustadbygg skal oppførast i tråd med gjeldande teknisk forskrift
21	Anna				
Plante og dyreliv www.dirnat.no					
22	Planter				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
23	Dyr				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
24	Fugler				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
25	Anna				Ingen sårbare arter registrert i naturbase.
Verksemdbasert sårbarheit					
Brann/eksplosjon					
26	Brannfare	Sa2 x K4	Sa2 x K4	Sa2 x K4	Det er ingen større brannfare utover det som er vanleg å forvente i eit bustadområde. På Ågotnes om lag 11 km nordvest for planområdet finn ein branntasjon. Det er sikra tilkomst for utsyrkskøyretøy til alle bustadene innanfor planområdet.
27	Eksplosjonsfare				Ingen kjend risiko.
28	Anna				
Energitransport					
29	Høgspent				Høgspenleidning ligg som kabel langs Bildøyvegen.
30	Lågspent				Det går lågspent langs Høgestølen.
31	Gass				Ikkje aktuelt.
32	Anna				
Forureina vatn					
33	Drikkevasskjelde				Ikkje aktuelt.
34	Sjø, badevatn, fiskevatn, vassdrag og liknande.				Ikkje aktuelt.
35	Nedbørsfelt				Ikkje aktuelt.
36	Grunnvassnivå				Ikkje aktuelt.
37	Anna				
Forureina – grunn http://www.sft.no					
38	Kjemikalieutslepp				Ingen kjend risiko.
39	Anna				
Forureina - luft					
40	Støv/partikler/røyk				Ingen kjend risiko.
41	Støy				Ingen verksemdbasert støy, for vegstøy sjå pkt. 50
42	Lukt				Ingen kjend risiko.
43	Anna				
Friluftsliv og tilgjengeleightil sjø http://www.hordaland.no					
44	Fri ferdsel langs sjø				Ikkje aktuelt.
45	Friluftsliv				Ingen kjent risiko.
46	Anna				
Sårbarheit knytt til infrastruktur					
Trafikkfare http://www.vegvesen.no					
47	Trafikkulykker på veg	Sa3 x K3		Sa3 x K3	Det er ikkje registrert trafikkulukker innanfor planområdet, men det er registrert nokre trafikkulukker på Fv 209 Sartorvegen som leier inn til planområdet. Leikeområda ligg skjerma, men skulevegen krev kryssing av Bildøyvegen. Vegen har låg fartsgrense. Planframleggget sikrar oppstramming av krysset mellom Høgestølen og Bildøyvegen. Dette vil vere positivt for trafikktryggleiken.
48	Anna				
Forureining					
49	Støv/partiklar				Ingen kjent risiko.
50	Støy	Sa6 X K3			Nordre del av planområdet ligg i gul og raud støysone. Støyskjerming av uteareal og bygg vil vere naudsynt.
51	Lukt				Ingen kjent risiko.
52	Utslepp/kjemikalier				Ingen kjent risiko.
53	Anna				
Ulykker på nærliggande veger/transportåré http://www.vegvesen.no					
54	Veg	Sa4 x K1		Sa4 x K1	Sjå punkt 47.
55	Sjø				Ingen kjent risiko.
56	Luft				Ingen kjent risiko.
57	Anna				

Risikomatriser – oppsummering

SANNSYNLEG	Sær sannsynleg	Sa6		50			
	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4	54				
	Noko sannsynleg	Sa3	1		47		
	Lite sannsynleg	Sa2		20		26	
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRISE Liv og helse		K1	K2	K3	K4	K5	K6
		Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENS							
SANNSYNLEG	Sær sannsynleg	Sa6					
	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4					
	Noko sannsynleg	Sa3	1				
	Lite sannsynleg	Sa2				26	
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRISE Ytre miljø		K1	K2	K3	K4	K5	K6
		Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENS							
SANNSYNLEG	Sær sannsynleg	Sa6					
	Mykje sannsynleg	Sa5					
	Sannsynleg	Sa4	54				
	Noko sannsynleg	Sa3	1		47	26	
	Lite sannsynleg	Sa2					
	Usannsynleg	Sa1					
RISIKOMATRISE Materielle verdiar		K1	K2	K3	K4	K5	K6
		Ufarleg	Liten	Ei viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofalt
KONSEKVENS							

11 UTTALER OG MERKNADER

11.1 Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlege instansar – statleg		
1.	Statens vegvesen	Brev	18.12.2012
2.	Hordaland fylkeskommune, planseksjon	Brev	18.01.2013
3.	BKK Nett AS	Brev	22.01.2013
	Kommunale etatar		
4.	FjellVAR	Brev	18.12.2012

1. Statens vegvesen i brev av 18.12.2012:

Ynskjer ei betre utforming av krysset mellom Arefjordvegen(Bildøyvegen) og Høgestølen, samt byggegrense mot kommunal veg og fylkesveg.

Planleggjar sitt svar:

Krysset får ei meir trafikksikker utforming ved flytting av utkjørsel som ein følgje av reguleringsplanen. Byggegrenser framgår av plankartet.

2. Hordaland fylkeskommune i brev av 18.01.2013:

Syner til at det er særleg viktig å ta omsyn til arkitektur/estetikk, barn- og unge, folkehelse, universell utforming, klima og energi, landskap, senter- og tettstadsutvikling, kulturminne.

Planleggjar sitt svar:

Merknad teke til etterretning.

3. BKK i brev av 22.01.2013:

Informerer om eksisterande straumkablar i området.

Syner vidare til at det er mogleg at dagens straumforsyning ikkje er tilstrekkeleg. Ber om å få oversendt detaljplanar når desse føreligg, samt at det vert opna for trafo-stasjon i området.

Planleggjar sitt svar:

Det er opna for trafo-stasjon i planområdet. Nye tiltak er regulert for å minst mogleg komme i konflikt eksisterande leidningsnett.

4. FjellVAR i brev av 18.12.2012

Ynskjer at det vert sett av areal til oppstilling av søppeldunkar/areal til nedgravd anlegg. Syner til at det er därleg kapasitet på VA-anlegget i området.

Planleggjar sitt svar:

Det er sett av areal for renovasjon og det er satt krav om nedgravd anlegg.

11.2 Uttaler og merknader ved varsel om utviding av plangrense

Nr	Avsendar		Dato
	Offentlege instansar – statleg		
1.	Statens vegvesen	e-post	19.05.2016
	Private		
2.	Kari Tveito gnr/bnr 35/373	e-post	18.12.2012

1. Statens vegvesen i e-post av 19.05.2012:

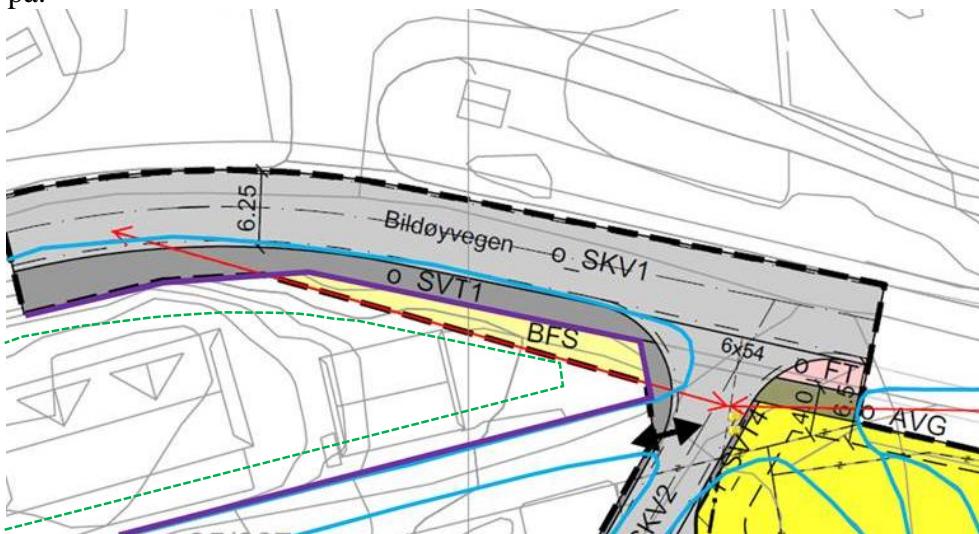
SVV seier seg nøgd med at planområdet no vert utvida i tråd med deira tidlegare merknad og legg til grunn at kryss/offentleg vegareal vert utforma i tråd med gjeldande vegenormal N100. SVV ber plankonsulent kontrollere at planområdet ikkje går inn over rundkøyringa med tilhøyrande vegareal i nord.

Planleggjar sitt svar:
Teke til etterretning.

2. Kari Tveito (KT) i e-post av 04.05.2016 og 23.05.2016:

Det er ikkje forståeleg for KT at arbeid med ein privat reguleringsplan skal kunne føre med seg moglege inngrep på hennar eigedom. KT er særskilt negativt stilt til dette. KT forventar at grunneigarar/tiltakshavarar sett av tilstrekkeleg areal til frisiktsoner på eige grunn. KT kan heller ikkje forstå at krysset skal strammast opp i retning av uoversiktig sving og meiner dette vil skape ein mindre trygg frisiktsone. KT ynskjer at frisiktsona vert trekt i motsett retning og soleis vert liggjande på utbyggjar si eigedom.

Planleggjar sitt svar:
Frisiktsona går i begge retningar og vert trekt frå høgre felt nokre meter før sjølve krysset. Frisiktsona er teikna inn etter dagens plantekniske krav. Kartutsnittet under viser eigedomsgrensar i lilla, dagens vegtrasé/kryss (omtrentleg) i blått og frisiktsoner i raudt. Ein mindre del av KT si eigedom langs med Bildøyvegen (heilt i nordaust), markert med lys gult i plankartet, vert råka av frisiktsona. Området er i dag prega av busk/små trær og liknande småvegetasjon. Byggjegrense i gjeldande plan og generell byggjegrense mot Bildøyvegen vil i alle tilfelle gjøre at dette arealet ikkje kan byggjast på.



11.3 Uttaler og merknader ved offentleg ettersyn

Nr	Avsendar	Dato
	Offentlege instansar – statleg	
1.	Statens vegvesen (SVV)	20.11.17
2.	Fylkesmannen i Hordaland (FM)	06.12.17
3.	Hordaland Fylkesskommune (HFK)	12.12.17
	Private	
4.	Mette og Åsmund Fjell	xx.xx.xx
5.	Kari Sundvor, Høgestølen 9	03.12.17
6.	Øystein Mjøs, Høgestølen 11	04.12.17
7.	Tone Børtvædt, Straumetoppen 13	05.12.17
8.	Ard arealplan as, for tiltakshavarane	05.12.17

1. Statens vegvesen

- a) SVV reiser motsegn til planframlegget som kan vere til hinder for opparbeiding av ei trafikksikker løysning ved utbetring og trafikksikring av fylkesveg 209 ved bygging av rundkjøring i krysset mellom fylkesveg 209 og Bildøyvegen.

Byggjegrensa er vist berre 4,0 meter frå bakkant fortau langs Bildøyvegen og langs sørsida av rundkjøringa. Tidlegare reguleringsplan for Utfallet, gnr.35 bnr.1, 11, 16 m. fl. har regulert ei byggjegrensa på berre 7,0 meter langs Bildøyvegen.

Statens vegvesen meiner at planlagd byggjegrense 4,0 meter vil føre til konflikt mellom bygging av parkeringshus/bustadblokker og rundkjøringa i samband med realiseringa av desse tiltaka. Byggjegrensa må trekkjast lenger bort frå rundkjøringa og ikkje nærmare. Alternativt må det dokumenterast at tiltaket parkeringshus/bustadblokker kan realiserast utan konflikt mellom tiltaka.

- b) Statens vegvesen er innstilt på å trekke motsega når dei har fått tilsendt eit planframlegg som er endra i samsvar med våre krav. Om det er tilhøve som tilseier at saka bør drøftast i eit dialogmøte med Fylkesmannen stiller SVV gjerne på eit slikt møte.

Planleggjar sitt svar:

- a) Teke til etterretning. Byggjegrensa er trekt tilbake slik at den ligg 7 meter frå bakkant fortau langs med Bildøyvegen og langs sørsida av rundkjøringa.
- b) Plankonsulent har vore i dialog med Statens vegvesen.

2. Fylkesmannen i Hordaland (FM)

- a) Fylkesmannen har vurdert motsega frå Statens vegvesen. FM har ingen merknadar til den grunngjevinga SVV legg til grunn eller forankringa i statlege føresetnader for arealforvaltninga, knytt til temaet trafikktryggleik. FM orienterer difor om at motsega ikkje er avskoren av Fylkesmannen.
- b) Motsega inneber at kommunen ikkje kan vedta planen slik han ligg føre. FM legg difor til grunn at Fjell kommune og SVV no skal arbeide vidare med planen, med sikte på å løyse motsega i ein vidare dialog. FM kan legge til rette eit dialogmøte om ynskjeleg.

Planleggjar sitt svar:

- a) Teke til etterretning.
- b) Dialog med SVV har vore gjennomført og saken sjåast på som løyst.

3. Hordaland fylkeskommune (HFK)

- a) Det kjem ikkje fram av saka om kommunen vurdere om det skal gjerast ei konsekvensutreiling eller ikkje.
- b) Det er eit gjennomarbeidd planframlegg som er sendt oss på høyring. Det er gode illustrasjonar, skildringane er grundige. Konsulent har i si forming av planområdet søkt å leggje til rette for høg utnytting, og samstundes tilpasser seg omgjevnadene med ei nedtrapping i byggehøgde mot eksisterande småhus.
- c) Det er positivt at Fjell ønskjer å bygge nye bustader av høgare tettheit i umiddelbar nærleik til regionsenteret Straume og satsinga på Sotra kystby. RATP har retningsliner for arealbruk i kommunal planlegging. I retningslinene går det fram i pkt. 3.2 at: «Kommunane bør leggje til rette for arealeffektiv utbygging og setje krav om rekkefølgje i utbygging av arealreservane der transportreduserande og arealeffektive prinsipp er lagt til grunn. Sentrumsnære område bør bli prioriterte først».
- d) Regional plan for attraktive senter, senterplanen, vedteken i desember 2014, definerer overordna mål om attraktive senterområde. «Sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere i og drive næring i». Delmål som kan vere relevant her er følgande: «Sentrumsområdet skal vere tett utbygd innanfor ein gangbar kjerne», «Sentrum skal ha høg arkitektonisk kvalitet og inkluderande møteplassar». Utnyttingsgraden avgjer kor tett eit sentrum kan utbyggjast. Ein minimum utnyttingsgrad i sentrum er foreslått til 200% BRA (bruksareal) – noko som vil seie at ein stort sett må byggje hus i minimum tre høgder i sentrumsområdet. Kor høgt ein kan byggje er ikkje mogeleg å generalisere og må vurderast opp mot lokale tilhøve. Det er positivt at ein sikrar estetisk kvalitet og omsyn til universell utforming i føresegna. Fylkeskommunen viser til Senterplanen for tydelege retningsliner for arealbruk.
- e) Kommunen arbeidar for tida med rullering av kommunedelplan for Straume. Det er difor naturleg å sjå denne detaljreguleringsplanen i samanheng med ny KDP, særleg med tanke på tettheit, utnytting og parkering. Kommunen bør vurdere om dei to planane bør samordnast i tid.
- f) Det er positivt at det er regulert inn bilfritt gatetun og at ein koplar seg mot leikeplassar og andre uteoppholdsareal.
- g) Hordaland fylkeskommune har merknadar til planframlegget når det gjeld senter- og tettstadutvikling. Fylkeskommunen ber om at desse merknadane blir teke omsyn til i prosessen vidare.

Planleggjar sitt svar:

- a) Planskildringa presiserer at det ikkje er naudsynt med konsekvensutgreiing i denne saka.
- b) Teke til etterretning
- c) Teke til etterretning – Plangrepet som er gjort i denne planen, om ein ser vekk frå reduksjonen i etasjetalet som komité for plan og utvikling, er i tråd med regional areal- og transportplan for Bergensområdet. Etter høyringsrunden er plankonsulent og planavdelinga i Fjell kommune samd om ei ny løysing kor ein plasserer parkeringsgarasjen lenger ned under grunnen og soleis reduserer høgdene i tråd med vedtaket i KPU. På denne måten vert tal etasjar likt, men høgdene redusert.
- d) Teke til etterretning - Plangrepet som er gjort i denne planen, om ein ser vekk frå reduksjonen i etasjetalet som komité for plan og utvikling vedtok, er i tråd med regional plan for attraktive senter. Omtrentleg BRA ligg på 130 % utan å rekne med parkeringsgarasje. Medrekna parkeringsgarasje vert % BRA om lag 166 %. Planframlegget som vart fremma av Rådmannen til offentleg høyring (utan reduksjonen i etasjetal vedteke i komiteen) legg altså opp til ein fortetting som er lågare enn Fylkeskommunen anbefaler for utnytting i sentrumsområde og er soleis i tråd med tanken om ei nedtrapping frå eit tettare sentrum i nord mot småhusbusetnad i sør. Etter offentleg høyring er prosjektet plassert lenger ned under grunnen, slik at parkeringsgarasjen vert liggjande heilt under grunnen. På denne måten vert den totale høgda i all hovudsak redusert med minst tre meter frå framlegget som vart handsama i KPU og i all hovudsak like høgt eller lågare enn framlegget som låg ute til offentleg ettersyn. Sjå kapittel 8 for nærmere detaljer om endringane før og etter offentleg ettersyn.
- e) Reguleringsplanen for Heimtuon vart starta opp i 2012. Ved oppstart av Områdeplan for Sotrasambandet vart det naudsynt å stoppe arbeidet med detaljreguleringsplanen grunna mogleg omkøyningsveg like ved planområdet. Framdrifta for planen har soleis allereie vore heldt tilbake grunna arbeidet med Sotrasambandet. Arbeid med ny kommunedelplan for Straumeområdet vil truleg ta fleire år.
- f) Teke til etterretning. Det er særskilt gode uteoppahaldsareal og særskilt gode koplingar mot både Straume sentrum like nord for planområdet og bustadområda i sør og vest. I tillegg ligg Sotra arena like søraust for planområdet.
- g) Teke til etterretning

12 AVSLUTTANDE KOMMENTAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR

Planframlegget legg opp til ei utbygging som både ser til den tette og høge utnyttinga i sentrum av Straume og samstundes til den lågare og meir spreidde bustadstrukturen i sør, vest og aust. Planområdet vert soleis delvis ein nedtrapping frå områda i nord mot områda i sør til tross for at komité for plan og utvikling har vald å redusere bygga med ein etasje og til tross for ny løysing med reduksjonar i høgdene ved å plassere prosjektet lenger ned under grunnen. Reduksjon som vart vedteke i samband med utlegging til offentleg ettersyn førte med seg ein mindre effektiv fortetting enn det ein ser som føremålstenleg i eit område så tett på eit regionalt senter som Straume kystby. Planavdelinga i Fjell kommune har soleis, saman med plankonsulent sett på ei ny løysing kor ein kjem vedtaket i KPU i møte ved å plassere bygga lenger under grunnen i staden for å redusere bustadetasjar. Planområdet ligg om lag 300 meter frå ein kollektivterminal med avgangar oftare enn kvart tiande minutt, under 100 meter frå daglegvarehandel og dei aller fleste andre servicetilbod. I tillegg finn ein store friluftsområde og idrettsanlegg særme nærme planområdet. Framtidige bebuarar innanfor planområdet vil kunne gå til dei fleste daglege gjeremål.

Området vender mot sør og støykjelda ligg i nord. Ein god måte å løyse støyproblematikken på er soleis gjennom å plassere bygga lengst nord i planområdet på ein slik måte at støy ikkje når inn på uteområda. Det er usikkerheit kring effektiviteten i støyskjerminga med reduserte byggjehøgder.

Planframstillar meiner at gjennomføring av planen vil betre trafikktryggleiken for området i tillegg til å skape eit godt oppvekst- og bustadmiljø for framtida. Planframlegget sikrar gjennomgangar/snarvegar gjennom området i retning nord/sør. Dette er eit godt grep med tanke på både samfunnstryggleik, folkehelse og eit godt bustadmiljø i ein framtidig by.

Straume B2, Heimtun

Detaljregulering:
gnr. 35 bnr. 534, 637 m.fl.
Fjell kommune

Tiltakshavar:
Remi Angeltveit, Gro Mehlem m.fl.

Konsulent:
Ard arealplan as
Nygårdsgaten 114
5008 Bergen
+47 55 31 95 00
www.ardarealplan.no

Utarbeidd av:
Sandra Aleksejeva
Ann-Helen Nessen

Layout:
Jørgen Håland