

# MERKNADER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR STRAUME-OMRÅDET 2005-2018



SARTOR HOLDING AS

## INNHold:

Sammendrag i punkter .....	3
Innledning .....	4
Forholdet til referansegruppen .....	4
Fylkesdelplanen – Straume som regionsenter - Tettstadanalysen .....	5
Kultur – Barn og unge.....	6
Kultur .....	6
Barn og unge .....	6
Om økonomiske rammebetingelser for nødvendig endring .....	6
Innledning .....	6
Fordeling av kostnader – fellesregulering og fellestiltak .....	6
Ytre rammebetingelser som fastlegges i ny arealplan .....	7
Utbyggingsavtaler – sosiale tiltak.....	8
Merknader til plankart og forskrifter .....	8
Planområdene i sentrumskjernen.....	8
Øvrige planområder – fremtidig utvikling.....	8
Foldnesveien.....	9
Parkering .....	10
Logistikk – trafikksituasjonen.....	10
Riksvei 555.....	11
LNF-område .....	11
Særlig om sjøfront og Ebbesvikmarka.....	11
Idrettsparken og idretten .....	12
Referanser:.....	12

Straume 20.10.2005

Sartor Holding AS  
Ernst M Einarsen

## **Sammendrag i punkter**

- Skal det være mulig å få til transformasjon slik det er forutsatt i plandokumentet, er det tvingende nødvendig å gi rammevilkår som bygger opp under ønsket om slike endringer. Dersom det åpnes for tilsvarende bygging i tilstøtende områder, hvor grunnkostnadene for etablering blir lavere, vil markedet helt klart velge et slikt område for nyetablering.
- Det vil være svært vanskelig, ressurs- og tidkrevende å få til program og reguleringsplaner samt arkitektkonkurranse i for eksempelvis område S3a/b. Tilsvarende vil det kunne være i S1 hvor det er svært mange ulike interesser.
- Straume har i dag svært strenge parkeringsnormer. Vi ønsker at disse opprettholdes i næringsområdene med 1 plass pr 25 m<sup>2</sup> forretningsareal og 1 plass pr 50 m<sup>2</sup> "kontor".
- Sartor Senter har i dag rundt 1800 p-plasser. En stor del av disse må flyttes til egne anlegg. Det er viktig at fellesanlegget ligger i umiddelbar nærhet av senteret slik vi skisserer.
- Foldnesveien gjennom Straume vil være viktig også i fremtiden som følge av at underjordiske p-anlegg vil måtte ligge i dette området. Vi foreslår veien lagt under bakkeplan, jfr. skisse.
- Det er unaturlig å planlegge for sauebeite i LNF-område som er tilstøtende S2.
- Kravet om etablering av fylkesveg Storskaret-Arefjord som forutsetning for planarbeidet må ikke innebære en tidsbegrensning mht igangsetting av reguleringsplanarbeid eller oppføring av bygg i samsvar med disse.
- Det bør avsettes større areal for friluftaktiviteter i området som i dag er grense mot sør i idrettsparken og innover i Ebbesvikmarka.
- Det bør vurderes om området Geitevikja til H kan være aktuell for ny sjøfront for Straume.
- Riksvei 555 er en barriere for myke trafikanter og en enhetlig utvikling av sentrum. Riksveien slik den ligger i dag må overbygges eller på annen måte endres slik at en kan bevege seg planfritt i stor bredde fra det offentlige området til resten av sentrum.
- Det er sagt lite om logistikk i planen. Det er viktig at det blir en fremtidsrettet og godt planlagt løsning for avvikling av transport til og fra handelsområdet. En del butikker er avhengig av leveranser over de foreslåtte offentlige arealene. Dette setter krav til dekke og utforming.
- Det er ikke nødvendig å utvidet Straumeområdet utover det foreslåtte området slik det fremkommer i høringsnotatet.

## **Innledning**

Sartor Holding AS representerer i denne sammenhengen følgende eiendommer på gnr 35: Bruksnummer: 8, 36, 51, 71, 127, 128, 142, 143, 149, 248, 254, 267, 269, 270, 271, 272, 282, 286, 287, 289, 297, 323, 373, 387, 430, 432,433, 434, 435, 448, 454 og deler av bnr 2.

Dette omfatter blant annet Sartor Senter som er Hordalands nest største kjøpesenter.

**Senteret har rundt 1000 ansatte og vel 150 bedrifter organisert i en klynge for handelsbedrifter og tjenesteyting. Næringslivet er generelt opptatt av tilrettelegging for klyngeutvikling, noe som gir svært gode resultat med hensyn til synergieffekter og bransjevekst. Det gjelder også for våre leietakere.**

**Det er derfor viktig for Sartor Senter og alle bedriftene i senteret at det gis rammebetingelser for fremtiden som er forutsigbare og som derved gir mulighet for videre utvikling av et konsept som er blant de ledende i landet.**

Eiere av nevnte bruk er: Olav Thon Eiendomsselskap ASA (Litor-Sartor AS), Lisa AS, , VestnorskEiendom AS, Straume Bygg AS, Sartor Senter AS, Svein Ole Straume, Marta Salmo og Straume Eiendomsutvikling AS.

## **Forholdet til referansegruppen**

Sartor Holding AS har hatt en representant i den kommunalt oppnevnte referansegruppen.

Vi slutter oss i det vesentlige til de generelle uttalelsene som er gitt av referansegruppen både i høringen og ved tilbakemeldinger på utkastene som er blitt forevist gruppen. Vi finner i den forbindelse grunn til også å hitsette følgende uttalelser fra gruppen slik det er fremsatt i brev til Fjell kommune 16. januar 2004:

**" Sammendrag av kommentarene:**

- **Ønsker en tydeligere målformulering.**
- **Fokus på fremdrift er nå avgjørende.**
- **Involvering av velforeninger er så viktig at det bør etableres en egen referansegruppe for dem.**
- **Deltagelse i styringsgruppe nødvendig.**
- **Ønsker kompakt og urban utvikling av Straume sentrum.**

*I forhold til målsetting vil vi påpeke at en av de viktigste forutsetningene i plan og bygningslovens bestemmelser for kommunal planlegging er at den skal bygge på de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger for gjennomføring. I referansegruppen ser vi dette som en forutsetning for å oppnå de målsettinger teknisk etat har satt for planarbeidet.*

*I referansegruppen er vi i tvil om hva som menes med begrepet 'strile-identitet og miljøkvaliteter'. Etter vårt skjønn kan dette tolkes veldig ulikt og vi skulle ønsket en mer presis formulering.*

*Vi foreslår derfor følgende målformuleringer for planarbeidet:*

*Kommunedelplanen for Straume området skal utarbeides med grunnlag i de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger som ligger til grunn for gjennomføring av planen. Under denne forutsetning skal planen ta hensyn til følgende stikkord:*

- ❖ *Menneskelige behov og kvaliteter.*
  - *Tilrettelegge for kulturutvikling, herunder møtesteder og sosialt samvær.*
  - *"Hele døgnet."*
  - *Trygt og fint miljø, både å vokse opp i og ferdes i.*
  - *Barn og unges behov (bl.a. idrett, ungdomsklubber m.m.).*

- ❖ *Utvikling av området som regionsenter.*
  - *Tilrettelegge for etablering av regiontilbud innenfor en bærekraftig utvikling, herunder randsoneetableringer.*
  - *Legge til rette for hovedkollektivterminaler (buss, ev. bybane) med tilstrekkelig 'park and ride' p-plasser.*
  - *Utvikle en egen funksjonell og moderne stedsidentitet.*
- ❖ *God tilgjengelighet.*
  - *Velordnede trafikk-løsninger.*
  - *Godt kollektivtilbud med blant annet ringbuss system Hjelteryggen-Våge-Foldnes-Straume-Arefjord-Knarrevik*
  - *Sikre god tilgjengelighet til regionsenteret med bil fra alle bygder.*
- ❖ *Fortetting og utvikling av urbant miljø.*
  - *Utvikle sentrum med gatemiljø og urbane kvaliteter.*
  - *Fortetting av boliger både i sentrum og randsone."*

## **Fylkesdelplanen – Straume som regionsenter - Tettstadanalysen**

Under tittelen "Ei bærekraftig utvikling av sentrumsområda" sier fylkesdelplanen følgende:

*"Som alternativ til stort arealforbruk, lange avstandar og behov for bruk av bil, er det ei målsetting å arbeide for meir konsentrerte byar med kortare avstandar, mindre transportbehov og gode vilkår for kollektivtransporten. Trafikknutepunkt med vekst både innan handel, offentleg forvaltning og privat næringsliv vil gi synergieffektar og eit auka kundegrnlag som gir grunnlag for eit godt kollektivtilbod. Konsekvensen er tettare byar og eit større press på areala innafor byområdet, spesielt sentrumsområda."*

Planen anbefaler at mellomstore byer og tettsteder har et sentrumsområde på maksimum 600-800 meter fra ytterkant til ytterkant, og mindre byer og tettsteder har et sentrum på maksimum 400-600 meter fra ytterkant til ytterkant. Straume som gjennom planen har fått status som regionsenter, er plassert i den første kategorien.

I formålet til retningslinjene i planen heter det: *"Byar, tettstadar og senterområder skal ikkje spreiaast over for stort areal, men utbyggast slik at transportbehovet kan avgrensast."*

Tettstadanaylsen for Straume bygger på disse prinsippene, og anbefaler et kompakt sentrum. Dette har vært retningsgivende for den foreliggende Straumeplanen, og har også fått enstemming tilslutning fra referansegruppen for næringslivet.

Vi mener det er viktig å holde fast på dette prinsippet. Vi tror det er nødvendig for å gi planen et redskap, eller mer billedlig, en motor som har tilstrekkelig krefter til å trekke fremover mot målet om et velfungerende sentrum.

## ***Kultur – Barn og unge***

### **Kultur**

Vi synes dette er et svært viktig element i utviklingen av et regionsenter og støtter planens forslag til utvikling basert på kommunestyrets visjon om en urban utvikling basert på "strileidentitet og miljøkvalitetar". Dette gir selvsagt store utfordringer, men det er verdt å prøve.

Vi ser for oss at det i løpet av kort tid vil være behov for et bredere kulturtilbud enn i dag. Kino med 5-10 saler bør kunne realiseres nokså snart. Det vil være nødvendig med nytt kulturhus for å få til dette, noe planen slik vi ser det, legger opp til.

### **Barn og unge**

Det er mange tiltak i planen som etter vår mening gir gode rammer for barn og unge som vokser opp på Straume i tiden fremover. Sartor Senter er svært opptatt av denne gruppen brukere og vil i fremtidig utvikling fortsette å ha et særlig fokus på tiltak og tilrettelegging for disse. Vi tør vise til prosjektet Base Camp som er av nasjonal interesse.

Vi peker også på at en universell utforming av ute- og innemiljø vil være viktig også for denne gruppen brukere.

## ***Om økonomiske rammebetingelser for nødvendig endring***

### **Innledning**

Skal det være mulig å få til en omstrukturering i tråd med intensjonene i planen, må det være økonomisk overkommelig for det private næringslivet å sette i verk de nødvendige tiltakene. Vi finner grunn til å peke på to viktige sider ved denne problemstillingen, nemlig omfanget av fellestiltak og de ytre rammebetingelsene som vil følge av arealplanen.

### **Fordeling av kostnader – fellesregulering og fellestiltak**

Det er lagt opp til et ambisiøst program med hensyn til fellestiltak uten at det er sagt mye om hvordan dette er tenkt løst. Vi peker på at det vil kunne være store utfordringer når det gjelder tidsperspektiv og fordeling av kostnader mellom utbyggere. Innenfor "Delmål Straume" vil det i tillegg kunne være svært ulike ønsker for plassering av p-anlegg, standard på de ulike veiene, omfang av offentlig rom osv.

Som et eksempel kan vi vise til vårt eget forslag som skisserer en løsning som innebærer vei og parkering under dagens Foldnesvei og tilliggende arealer. I forslaget er Foldnesveien opprettholdt ved kulvert under bakkenivå, og veien skaper rom for mating til felles p-anlegg. En slik løsning vil være praktisk mulig også på kort sikt, men selvsagt svært kostbar. Prosjektet vil imidlertid kunne følge opp strategiene for område S1, både med hensyn til å fjerne overflateparkering, sikre en gå-/miljøgate og for øvrig sikre en god plass- og byromsstruktur i tråd med strategien i planen.

For den delen som gjelder veisystemet, vil det i denne sammenhengen være naturlig å søke finansiering fra sentrale og regionale styresmakter. Men utover dette er det grunn til å stille spørsmål om hvordan kostnadene til parkering skal deles. Er det den første utbyggeren som forskutterer, er det kommunen? Kan det tenkes at alle som er i mot et slikt anlegg, eller i mot plasseringen, vil kunne "kjøpe" seg inn i et annet parkeringsanlegg som har lavere kost?

Det er forutsatt felles program og felles regulering av store områder. Det er kjent at det har pågått aksjoner mot planen, og at det er ulike oppfatninger med hensyn til utviklingen innenfor enkelte av områdene. Noen grunneiere gir uttrykk for at de ikke har behov for å regulere ytterligere, enten som følge av at de ikke har planer, eller som følge av at de søker dispensasjon etter någjeldende plan. Dette vil selvsagt kunne føre til konflikter, eller svært stor byrde for den enkelte aktør som vil måtte fremme og betale planen alene med motsegn fra de øvrige deltakerne.

Vi mener det er viktig at det fastsettes normer for samhandlingen og kostnadsdelingen slik at prosessen er forutsigbar for partene, både når det gjelder forventet saksgang og finansiering.

**Vi finner for øvrig grunn til å vise særlig til punktet i referansegruppens høringsnotat som omhandler tilsvarende tematikk.**

### **Ytre rammebetingelser som fastlegges i ny arealplan**

I såkalt "Work-shop" arrangert av SINTEF 2. november 2004 kom følgende innspill:  
*"Tenke nytt og radikalt. La Straume være "det det er". Tenke byutvikling på nordre delen av Bildøy og tilgrensende områder på Store Sotra/Kolltveitområdet og Litle Sotra/Straumeområdet med sentrums- og bykvaliteter."*

Forslaget ble presentert av Sintef sine egne forskere og rådgivere.

Det skal presiseres at utspillet senere er blitt fremmet som om det har utspring fra andre.

Forslaget er knyttet til en visjon om å plassere en by med kulturbasert næring på upløyd mark, slik at en på en enkel måte kan skape en god infrastruktur. Dette utløser minst to spørsmål: Er det ikke mulig å skape den kulturbaserte næringen andre steder enn på Bildøy, og er Bildøy det eneste alternativet som kan tenkes for en utvidelse av Straume. Vi kommer tilbake til dette kort under et eget kapittel.

Hovedproblemet med tanken fra Sintef, er at det tar bort grunnlaget for endringer i dagens sentrumsjerne. Ikke nok med det, det sies ganske klart at Straume skal være "det det er", altså ingen endring mot det bedre.

Bortsett fra at det strider mot fylkesdelplanen og vedtakene i Fjell kommunestyre, er dette etter vår mening en svært uheldig tenkemåte. En vil helt klart miste alt økonomisk incitament som er nødvendig for å få til endringer i dagens sentrum. Det vil være billigere å bygge på Bildøy, kravene til å endre en eksisterende infrastruktur er ikke tilstede, samt kostnadene som ligger i sanering og på andre måter endring av eksisterende infrastruktur, bygninger og grunnareal. Straume vil da nettopp kunne bli som "det det er".

For ordens skyld nevnes det at dette vil føre til et svært "vidt" Straume sentrum, et sentrum nærmest uten grenser, og etter vår mening, et sentrum uten mulighet for et enhetlig uttrykk.

**Vi vil derfor fraråde at det i denne fasen løftes en diskusjon om en parallell eller alternativ utvikling av Straume sentrum. Dersom det er aktuelt med utvidelse av Straume utover det som er presentert i planen som ligger til høring, må dette skje på en slik måte at alle interesser ivaretas. Etter vår mening, som samsvarer med konklusjonen i planen, er det ikke nødvendig med en slik utvidelse enda.**

## **Utbyggingsavtaler – sosiale tiltak**

I forslåtte retningslinjer knyttet til lovregulering av utbyggingsavtaler, kap. 2.3 Bygg og anlegg, er det under punkt c) og d) forslag til regulering av bidrag til sosial infrastruktur. Vi finner grunn til å vise til nylig vedtatt lov om utbyggingsavtaler hvor det settes skranker for kommunens mulighet for å kreve slik finansiering. Det er likevel etter vår mening naturlig at det legges til rette for såkalte OPS-avtaler eller andre frivillige avtaler. En OPS-avtale regulerer i hovedsak forhold etter at planer er vedtatt, og grenser slik sett opp til, og kan til dels overlape en utbyggingsavtale. Dersom OPS-avtaler har et bestemt reguleringsvedtak som forutsetning, kommer de imidlertid inn under reglene om utbyggingsavtaler.

**For øvrig understreker vi igjen at det er nødvendig med økonomiske betingelser som gjør det faktisk mulig å foreta ut-/ombygging. Dette setter skranker med hensyn til hvor mye infrastruktur en kan forvente at det enkelte prosjekt kan løfte.**

## ***Merknader til plankart og forskrifter***

### **Planområdene i sentrumskjernen**

Områdene bør etter vår mening inndeles noe annerledes. Det vil være enklere og økonomisk hensiktsmessig for sentrale eiere å planlegge/regulere sine områder innefor en plan fremfor å delta i for vår del 3-4 ulike planarbeider. Vi ser det som svært hensiktsmessig å dele S1 ved Grønmyrsveien, slik at det blir et område mot øst S1a og et området mot vest S1b. Videre foreslår vi at området vest for Foldnesveien, S3a tas med under samme planarbeid som det foreslåtte S1b. Dette vil i tillegg til de ovennevnte momenter også medføre en helhetlig plan for Foldnesveien og parkeringutfordringen i denne sonen.

Det er foreslått et LNF-område mellom S2 og N1. Så langt vi kan bringe på det rene, skyldes dette innspill om at det er ønske om sauehold på dette arealet. Eiendommen er festet tomt for Straume Eiendomsutvikling AS, som også har rettighetene til området S2. Foruten at det er lite naturlig med landbruksdrift i dette området, på både kort og lang sikt, viser selskapet til at det båndlegges svært store arealer for denne eiendomsbesitteren. Dersom det skal være LNF i dette området vil det være naturlig at ubebygde områder langs hovedveien (N1) disponeres til dette formålet.

For områdene i S1a som ligger på høydedraget over Straume, blant annet Zakariassen-bygget, finner vi det mer naturlig at det legges til rette for boligområde eller sentrumsnært område.

Skulle det bli aktuelt med utvidet/endret formål, slik grunneier i området har tatt til ordet for, for områdene N1 og N2, eksempelvis detaljhandel, må det sikres at forskriftene tar høyde for parkeringskrav, regulering av buffer mot industri og en helhetlig plan slik det kreves for S-områdene.

### **Øvrige planområder – fremtidig utvikling**

Det er naturlig å knytte noen kommentarer til diskusjonen om fremtidig utvikling av Straume, da de fremtidige reserveområdene vil være viktig for forestående planlegging.

Vi mener det er et viktig prinsipp å planlegge en sentrumskjerne med færrest mulig barrierer, jfr dagens riksvei 555. Som det har vært fremhevet under folkemøtene til arealplanen, ligger



det store områder mot sør og Ebbesvikfjellet som vil kunne være et naturlig område for videre planarbeide. Det er lett å tenke seg boliger langs fjellsiden ned mot Straume, et stort LNF-område i Ebbesvikmarka hvor Idrettsparken gis anledning til å lage turstier med mer. Videre vil et havneområde i tilknytning til dagens havn og området Geitvika kunne være et svært godt alternativ til havneanlegg mellom broene, område S4.

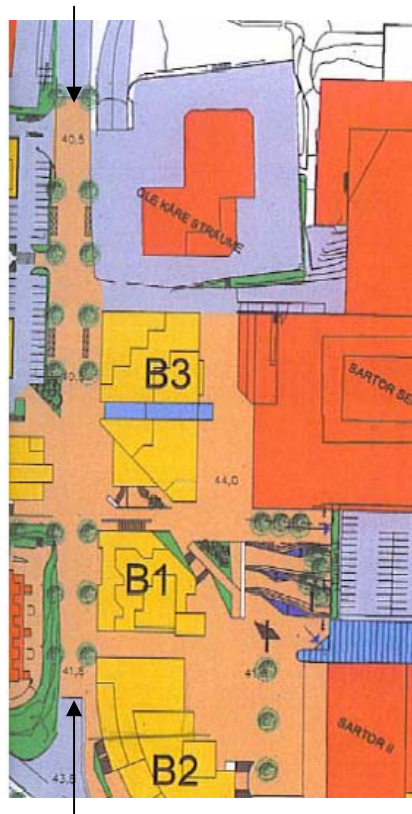
Det er også mulig å tenke seg en utvikling mot nord eller øst. Det foreligger allerede forslag om å "flytte" sentrum til Bildøy/Kolltveit, etter vår mening et svært visjonært, men kanskje arealmessig uheldig forslag.

Vi forutsetter at denne diskusjonen vil fortsette etter at Straumeplanen er vedtatt gjennom det ordinære arealplanarbeidet. Det vil være naturlig at det blir gjort en grundig vurdering av de ulike alternative utviklingsretningene.

På kort sikt mener vi at det ligger til rette for noe boligbygging på Bildøy, i første omgang vil det være naturlig å se på områdene langs Straumssundet.

## Foldnesveien

Det vil trolig ta lang tid før ny avlastningsvei fra Storskaret – Arefjord vil bli ferdigstilt. Vi er av den oppfatning at det derfor vil være nødvendig å opprettholde Foldnesveien med noe mer trafikk enn det foreslås i planen. Vi tillater oss derfor å vise et alternativt forslag som også vil kunne løse parkering i tråd med intensjonen i planen, og for øvrig gi tilkjøring til dagens parkering som ligger under bakkenivå. Pilene viser en mulig inn- og utkjøring.



Forslaget innebærer at veien legges i en kulvert under bakkeplan. Om det tenkes nye bygg slik skissen viser B3, vil det være avkjøring til p-plasser fra veien. Dette vil innbære at arealet på bakkeplan i sin helhet kan benyttes til gågate/offentlig område, noe som gir grunnlag for en kraftig opprusting av området. Skissen viser hvordan det kan tenkes nye bygg langs veien på en slik måte at det oppnås nye kvartal.

## Parkering

Sartor Senter har i dag rundt 1800 p-plasser. Det er et klart konkurransefortrinn som vi ønsker å opprettholde i det fremtidige Straume. Vi er enige i at det vil være naturlig at dagens overflateparkering flyttes til egne anlegg, noe som er i tråd med utviklingen i de fleste byer. Dette vil frigjøre areal for nye bygg, og samtidig gi en mye bedre struktur til sentrum. Dagens regler om 1 plass pr 25 m<sup>2</sup> butikkareal og 1 plass pr 50 m<sup>2</sup> kontor må opprettholdes som et krav til fremtidige ombygginger og nybygg.

Parkeringsdekningen synes pr i dag å være akseptabel med den forutsetning at det ikke antas full dekning på lille julaften og tilsvarende dager med formidabel kundetilstrømning (som vil være fra rundt 27.000 personer og oppover).

## Logistikk – trafikksituasjonen

Det vises generelt til Statens Vegvesen sin veiledning: "Byen og varetransporten: Tilrettelegging for varelevering i by" og studier av logistikk i kjøpesentre av professor Dag Bjørland.

De generelle antagelsene stemmer svært godt overens med våre egne estimat og faktatall, og jeg synes derfor det er fornuftig å legge disse til grunn for planlegging i Straume.

For store kjøpsenter utenfor sentrum (som Sartor Storsenter) er det antatt mellom 1,2 og 2,0 vareleveranser pr. dag pr butikk. For Sartor sin del innebærer dette en antatt leveransefrekvens **på mellom 130 og 210 leveranser pr dag, noe avhengig av sesong** (for Ski Storsenter var tallene for 1997 120-240).

**Varemengden er antatt å være over 35.000 tonn pr år.**

Veilederen har gode illustrasjoner på fordelingen av leveranser i løpet av dagen.

Lossetiden for hver bil er i snitt antatt å være rundt 17 minutter.

I tillegg kommer servicebesøk til bedriftene som for varehandel er antatt å være 0,2-0,5 pr dag, altså mellom 20 og 55 besøk pr dag. I dette tallet inngår også renovasjon som innebærer store kjøretøyer med flere stans.

Avfallsmengden pr år er etter generelle beregninger antatt å ligge på rundt 1000 tonn for et senter av vår størrelse. **Våre tall viser at Sartor har en avfallsmengde på 642 som antas å passere 700 tonn i 2005.** Det innebærer at vi har rundt 20 kg avfall pr m<sup>2</sup> netto butikkareal pr år.

Totalt innebærer dette en total belastning på over 250 leveranser hver dag i perioder med stor leveranseaktivitet.

For 2005 regner vi med å ha 5,2 millioner personer inne i senteret (basert på tellinger i innganger og omfatter ikke mindre barn). Av disse bruker en svært stor andel bil.

Det er sagt lite om logistikk i planen. Som det fremgår av ovenstående er utfordringene store for å få til en god avvikling av transport til og fra handelsområdet. En del butikker er avhengig av leveranser over de foreslåtte offentlige arealene. Dette setter krav til dekke og utforming.

Vi er opptatt av at en i planarbeidet arbeider ut fra en idé om universell utforming innenfor alle områder for å ivareta behov for alle brukergrupper. Det vises generelt til veileder utarbeidet av Norges Handikapforbund.

### **Riksvei 555**

Vi slutter oss til planens vurdering av riksvei 555 som en barriere for en god utvikling av Straume som en enhet. Den fremtidige 555 vil trolig måtte utvides, noe som vil skape en ytterligere utvidelse av denne sonen.

### **LNF-område**

Med unntak av tidligere merknad knyttet til området mellom S2 og N1, er vi enige i forslagene til LNF-områder. Det er klart en fordel at dette i stor grad synes å være utarbeidet i et samspill med grunneiere.

Vi mener også det er rett å etablere "Straumemila", men forventer at traseen legges slik at en unngår ekspropriasjon. Slik vi ser det er dette en god løsning for å sikre en trygg og effektiv vei for de som ferdes i Straume.

Det bør sikres friluftsområde i deler av Ebbesvikmarka.

### **Særlig om sjøfront og Ebbesvikmarka**

Vi slutter oss til planens mål om å gi Straume en sjøfront. Vi vil ikke ta stilling til hvor den bør ligge, men viser til at det også vil kunne være formålstjenlig om en på lang sikt planlegger en slik front noe lenger sør, kanskje sør for Geitvika. Dersom det er aktuelt med transformasjon av industriområdene, kan det tenkes at områdene N2 på sikt kan endres til bustadområde. Det er ikke tvil om at området i Ebbesvikmarka har svært gode kvaliteter som friluftsområde. Den allerede planlagte barnehagen, sett sammen med idrettsparkanlegget i området kan være elementer som kan bygges videre på i en slik sammenheng.

I "Utgreiinga om viktige LNF-område" er det på side 9 sagt følgende om Søre Litlesotra: "Oppretting av eit naturområde på Søre Litlesotra ..... vil [det] knyte Straume Idrettspark til eit turterreng der det kan leggest trimløyper."

Vi slutter oss til denne uttalelsen, og håper at det er mulig å lage et område som tilrettelegges slik at det kan brukes av alle. Det ligger store muligheter for tilrettelegging for ulike vann- og andre friluftaktiveter i dette terrenget. Med en mulig veg til Ebbesvik gjennom LNF-området vil en også kunne tenke seg rasteplasser og utsiktspunkt.



Som det fremgår av bilde er området i sør allerede bebyggt og en langsiktig transformasjon vil kunne gi grunnlag for en utvikling mot sjøen i dette området.

## Idrettsparken og idretten

Straume Idrettspark og kommunens mange idrettslag vil kunne ha en viktig rolle i utviklingen av Ebbesvikmarka dersom dette skulle bli aktuelt. Videre har kommunen gjennom etablering av dette viktige anlegget lagt føringer for lang tid fremover. Kvaliteten på anlegget er av en slik karakter at det bør satses på utvidelse dersom det er mulig. Dersom Straume bygges ut slik planen forutsetter, er det ikke tvil om at nettopp dette anlegget vil bli viktig.

Anlegget og veisystemet til idrettsarenaene bør skjermes fra industritransporten.

Vi savner plan for nytt basseng i Straumeområdet. Kanskje kan det etableres sammen med et eventuelt kulturhus, slik det er gjort på Stord.

## Referanser:

- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel
- Nytt fastlandssamband Sotra/Øygarden – Bergen: Transportutgreiing 17.09.2004
- Statens vegvesen: Byen og varetransport: "Tilrettelegging for varelevering i by" 2005
- Strategisk næringsplan for Fjell 2004-2007
- Reisevaner i Bergensområdet i 2000
- Fjell kommune: utkast til Kystsoneplan, KPU 09.03.2004
- Fjell kommune: Utgreiing om viktige landbruks-, natur- og friluftsområde februar 04
- Fjell kommune: Estetiske retningslinjer
- Ola Honningdal Grytten: Fra utkantbutikk til storsenter 2004 (om Sartor Senter)