

Planskildring

Detaljregulering for Heimavågen,
GBNR. 26/180, 181 m.fl. - Vindenes



«Norge i Bilder»

Nasjonal arealplan-ID:4626_1246 20170005

Sist revidert:10.03.26

Vedteken: 00.00.00

PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektnr	Innsending nr:	Dato:	
7137	1	Utskrift: 10.03.2026	
Formål:			
Detaljregulering for Heimavågen, gnr. 26, bnr. 180, 181 m. fl. - Vindenes			
Prosjektansvarleg: Magnar Eide	Prosjektmedarbeidarar: • Dominika Polakowska-Galewska • KU naturmangfold: Rådgivende Biologer AS • Kulturminnedokumentasjon: Historikarverksemda SA • Trafikkanalyse: Siv.Ing. Helge Hopen/Byggadmin. Harald Bjørndal AS • VAO rammeplan: Byggadmin. Harald Bjørndal AS • ROS-analyse: Byggadmin. Harald Bjørndal AS		
Oppdragsgivar: Sotra Gruppen AS	Kontaktperson/referanse: Magnar Eide	Distribusjon: Open	
Hovudtrekka i skildringa:			
Planskildringa skildrar eit forslag til detaljregulering for næringsområde kombinert med småbåthavn og oppholdsareal for lokalbefolkningen på Vindenes i Fjell kommune. Det er foreslege eit småbåtanlegg med tilhøyrande fellesnaust. Det vert lagt til rette for ei forbetring av eksisterande infrastruktur, og det noko utflytande krysset i planområdet får ei betre løysning. Nye køyreveggar vil følge standarden i Statens vegvesen si handbok N100. Fokuset har frå starten vore å få til eit godt fungerande næringsareal, og samtidig taka vare på kvalitetane på staden og dei tilstøytane områda og legge til rette for utvida bruk av Heimavågen som småbåthamn			
Stikkord (minimum tre stk.): Planområdet sin funksjon og arealbruk Planområdet sine tilstøytande funksjonar Tekniske plankrav Offentlege og private interesser Bustadstruktur, nær- og fjernverknad Pågåande planarbeid Beredskapsmessige tilhøve: helse, miljø og tryggleik (HMS)	Tilleggsinformasjon:		
	Revisjon:	Dato:	Initialar:
Utarbeida av:			
Kontrollert av:			

INNHALD:

1	SAMANDRAG	8
2	NØKKELOPPLYSNINGAR.....	9
3	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	10
3.1	Intensjonar og mål med planframlegget	10
3.2	Kvalitetar som planframlegget bidreg med.....	10
3.3	Tidlegare vedtak i saka	10
4	PLANPROSESSEN	10
4.1	Oppstartsmøte.....	10
4.2	Vedtak om oppstart.....	11
4.3	Varsel om oppstart av planarbeidet	11
4.4	Medverknadsprosess.....	11
4.5	Undervegsmøte.....	11
4.6	Konsekvensutgreiing	11
4.7	Konfliktar eller heimlar	12
5	GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER.....	12
5.1	Rikspolitiske retningslinjer	12
	❖ Samordna bustad, areal- og transportplanlegging. (RPR 1993).....	12
	❖ Styrking av barn og unge sine interesser i planlegginga. (RPR 1995)	12
	❖ Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. (SPR 2021).....	12
	❖ Statlege planretningsline for klima- og energiplanlegging. (SPR 2024).....	12
	❖ Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). (oppdatert rettleiing 2024, M-2061)	13
5.2	Regionale planar.....	13
	❖ Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025	13
	❖ Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004 – (utgått).....	13
	❖ Klimaplan for Hordaland, 2014-2030.....	13
	❖ Regional plan for folkehelse 2014-2025 - Fleire gode leveår for alle.....	13
	❖ Regional transportplan 2013-2024	13
	❖ Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021-2033	13
5.3	Kommunale planar	14
	❖ Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026, særskilt kap. 5	14
	❖ Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024.....	15
	❖ Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022	15
	❖ Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012	15
	❖ Kommunedelplan for kultur 2007-2010	15
	❖ Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020	15
	❖ Kommunedelplan for trafikksikring 2017-2020	16
	❖ Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018.....	16
	❖ Sykkelstrategi for Fjell kommune	16

5.4	Reguleringsplanar.....	16
❖	7-0 RP Barneshaugen (26) med Plan ID 19740004	17
❖	7-1 RP Barneshaugen, nedre del med Plan ID 19980001	17
❖	7-2 UP Vindenes (26-180, del) med Plan ID 20060045	17
❖	11-2 RP Ågotnes-Vindenes (26,27) med Plan ID 19860002.....	17
❖	41 RP Vindenes (26-156) med Plan ID 19900006.....	17
❖	280 RP Ågotnes Næringspark, CCB Ågotnes, Hamretomten (26,27-div) med Plan ID 20080012	17
5.5	Lokale retningslinjer/normer.....	18
	Kommunalteknisk vatn- og avløpsnorm (VA-norm) (vedtak kommunestyret 21.10.25)....	18
	Overvassnorm og Sjekklister for VAO-rammeplan (vedtak kommunestyret 21.10.25).....	18
6	FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIER	19
6.1	Vurdering av krav om KU	19
6.2	Konklusjon	20
7	SKILDRENGER AV PLANOMRÅDET I DAG.....	21
7.1	Lokalisering.....	21
7.2	Avgrensning og storleik på planområdet.....	22
❖	Grunngjeving for planavgrensninga	22
❖	Skildring av dagens bruk av planområdet.....	23
7.3	Topografi og landskap	23
❖	Topografi.....	23
❖	Landskap	25
7.4	Sol- og lystilhøve.....	25
7.5	Lokalklima	25
7.6	Estetisk og kulturell verdi	25
7.7	Staden sin karakter.....	26
❖	Eksisterande bygningar.....	26
❖	Samspel mellom landskap og bygningsmassar	26
❖	Kulturminne og kulturmiljø	26
7.8	Naturverdiar og landbruk.....	27
❖	Oppsummering av naturverdiar.....	28
7.9	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde.....	29
7.10	Born og unge sine interesser	29
7.11	Trafikktilhøve.....	29
❖	Vegtilkomst	29
❖	Vegsystem	29
❖	Kollektivtilbod.....	30
7.12	Sosial infrastruktur og andre servicetilbod	31
❖	Skule og barnehage.....	31
❖	Idretts- og Kulturtilbod	31
❖	Helsetilbod	32

❖	Nærleik til arbeidsplassar.....	32
❖	Daglegvarehandel og andre servicetilbod.....	32
7.13	Universell tilgjenge.....	32
7.14	Teknisk infrastruktur	32
❖	Vatn og avlaup.....	32
❖	Trafo og kraftliner	32
❖	Energiforsyning og alternativ energi	33
7.15	Miljø, klima og grunntilhøve	33
❖	Stabilitetstilhøve i grunn.....	33
❖	Mikroklimatestilhøve.....	34
❖	Støytilhøve	35
7.16	Beredskap og ulukkesrisiko	35
❖	Beredskap.....	35
❖	Rasfare	35
❖	Flaumfare	35
❖	Overvatn.....	36
❖	Vind	36
❖	Potensielle forureiningskjelder.....	38
❖	Ulykkesrisiko	39
7.17	Privatrettslege bindingar	39
8	SKILDRINGAR AV PLANFRAMLEGGET	40
8.1	Innleiing	40
8.2	Planlagt arealbruk.....	40
8.3	Formål knytt til bygningar og anlegg	43
❖	Type bygningar og anlegg.....	43
❖	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	54
❖	Grønnstruktur	56
❖	Landbruks-, natur- og friluftsføremål.....	56
❖	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	56
❖	Omsynssoner	56
❖	Førsegnsområder	57
8.4	Bustadmiljø og kvalitetar.....	57
8.5	Overordna planar og retningslinjer.....	57
❖	Rikspolitiske retningslinjer	57
❖	Regionale planar	57
❖	Kommunale føringar Øygarden kommune	57
❖	Lokale retningslinjer	58
8.6	Krav til utbyggingsrekkefølge og føresegner.....	58
❖	Krav til samtidig opparbeiding.....	58
❖	Rekkefølgekrav	58
❖	Universell utforming.....	58
9	VERKNADER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	59
9.1	Overordna planar og mål	59
❖	Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.....	59

❖	Styrking av born og unge sine interesser i planlegging.....	59
❖	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.	59
❖	Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging.....	60
❖	Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (2021.	60
❖	Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025	60
❖	Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland 2001-2004 – utgått. Erstatte av rettleiar for forvaltning av strand- og kystsona. (2022).....	60
❖	Klimaplan for Hordaland 2014-2030.....	60
❖	Regional plan for folkehelse 2014-2025 - Fleire gode leveår for alle.....	61
❖	Regional transportplan 2013-2024	61
❖	Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021-2033	61
❖	Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026, særskilt kap.5.	61
❖	Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024.....	61
❖	Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022	61
❖	Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012	61
❖	Kommuneplan for kultur 2007-2010 (Mellom by og hav)	61
❖	Kommuneplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018	62
❖	Kommuneplan for trafikksikring 2017-2020	62
❖	Sykelstrategi for Fjell kommune	62
9.2	Eksisterande reguleringsplanar	62
9.3	Natur- og ressursgrunnlaget	63
❖	Samla verknad	63
❖	Konklusjon påverknad	63
❖	Samla konsekvens	64
9.4	Terreng- og landskap	64
9.5	Verknader for naboar og interessemotsetningar.....	65
9.6	Folkehelse	65
9.7	Støytiltak.....	65
9.8	Friluftsliv, naturområde, born og unge sine interesser i nærmiljøet.....	65
9.9	Universell utforming og tilgjenge	65
9.10	Trafikktilhøve og teknisk infrastruktur.....	65
9.11	Sosial infrastruktur og servicetilbod.....	66
9.12	Kulturminne og kulturlandskap.....	66
9.13	Miljøkrav – småbåthamn	66
9.14	Risiko og sårbarheit (sjå kap. 10 og eigen rapport).....	66
9.15	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen.....	66
9.16	Energibehov og forbruk	66
9.17	Konsekvensar for næringsinteresser.....	66
9.18	Avveging av verknadane.....	66
9.19	Massehandtering.....	67
10	RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE	67

10.1	ROS-identifikasjon av mogelege hendinger	68
10.2	Oppsummering av uønska hendinger	71
10.3	Oppfølging av ROS-analysen.....	71
11	UTTALER OG MERKNADER	72
11.1	Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet.....	72
11.2	Referat med oversendingsbrev frå undervegsmøte den 23.09.25	75
12	AVSLUTTENDE KOMMENTAR FRA FORSLAGSSTILLER	78

Forslag

1 SAMANDRAG

Stracon AS har utarbeida eit planforslag på vegne av tiltakshavar, Sotra Gruppen AS. Planen omfattar gnr. 26 bnr. 180, 181 m.fl. på Vindenes i Øygarden kommune (tidlegare Fjell kommune)

Planprosessen blei starta i 2017 etter oppstartsmøte med kommunen den 06.06.17.

Planforslaget blei sendt inn til 1.gongshansaming 22.02.19, men stoppa deretter opp, i hovudsak grunna diverse tilbakemeldingar og krav om samordning mot planane til Bergen hamn knytt til ny godsterminal på Ågotnes.

Etter ei rad møter og nærmare avklaringar, sjå nærmare historikk nedanfor, ligg det no føre eit nytt, justert planforslag.

Planen har framleis fått namnet «Detaljregulering for Heimavågen, gnr. 26 bnr. 180, 181 m. fl. - Vindenes».

Planområdet utgjer om lag 102 daa, (opphaveleg 116 daa), og er i kommuneplanen sin arealdel sett av til næring, hamn, småbåthamn, LNF- område, naust, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Deler av planområdet ligg under omsynssone for kulturmiljø og har krav om felles planlegging.

Det ligg føre reguleringsplanar i området, og detaljreguleringsplanen vil erstatte deler av Barneshaugen (planID: 19740004) og Reguleringsplan for Ågotnes – Vindenes (planID: 19860002).

Det vert også vist til planinitiativ for Detaljregulering Ny godshamn Ågotnes, utarbeidd av Multiconsult 30.06.25.

Hovudformålet med detaljreguleringa er å legge til rette for etablering av småbåthamn og næring i hovudsak knytt til marin verksemd. Saman med naustmiljøet som finns på plassen i dag, skal det kunne skapast eit heilskapleg hamnemiljø for området. Området skal kunne nyttast som møte- og opphaldsplass for både dei lokale og besøkande. Det er lagt vekt på god tilpassing til planlagt næringsområdet for Bergen Hamn i sør.

Planforslaget har ein todelt struktur i framstillinga:

- **Kapittel 8** gir ei nøktern skildring av kva planen regulerer – arealbruk, bygningar, infrastruktur og føresegnene.
- **Kapittel 9** vurderer verknader og konsekvensar for natur, landskap, naboar, trafikk, kulturminne, samfunn og næringsliv, og gjer ei samla avveging.

Planen legg til rette for utvikling av eit heilskapleg hamnemiljø på Vindenes, samstundes som han bidreg til lokal verdiskaping og nye møteplassar. Samla sett vurderast planen å gi ein balansert utvikling som tilgodeser både næringsliv og lokalsamfunn.

2 NØKKELOPPLYSNINGAR

Område	Vindenes
Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	26/180, 181 m.fl.
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Planområdet er vist som både næring, hamn, småbåthamn, LNF-område, naust, samt bruk og vern av sjø, og vassdrag med tilhørende strandsone i arealdelen til kommuneplanen for Fjell 2015-2026. Delar av planområdet ligg under omsynsone for kulturmiljø og har krav om felles planlegging. Planområde ligg også på område av andre gjeldande reguleringsplanar: - PlanID 19740004_- Byggeområde for spreidd busetnad, byggeområde for forretning - PlanID: 19860002_- Industriområde, byggeområde for offentlege formål; skole idrettsanlegg, bustadområde, friområde/parkbelte
Forslagstillar	Sotra Gruppen AS
Grunneigar (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigar)	26/2, 26/4, 26/6, 26/7, 26/8, 26/29, 26/39, 26/63, 26/70, 26/127, 26/139, 26/179, 26/180, 26/181, 26/187, 26/190, 26/251, 26/254, 26/256, 26/257, 26/270, 26/272, 26/320, 26/334 og 26/348
Plankonsulent	Stracon AS
Hovudføremål	Næring og småbåthamn
Storleik på planområdet i daa	Ca. 102 daa
Grad av utnytting	%BYA=35-40% (næring)
Tal på nye bueiningar/storleik på nytt næringsareal (BRA)	Nytt og eksisterande inkl næringsareal ca 18daa
Er det varsla motsegn? (ja/nei)	Nei
Konsekvensutgreiingsplikt (ja/nei)	Ja
Oppstartsmøte, dato	06.06.2017
Kunngjering oppstart, dato	19.07.2017
Informasjons- folkemøte, dato	30.08.2017
Plan innsendt til 1.gongshandsaming	22.02.2019
Undervegsmøte	20.12.2023
Undervegsmøte	20.06.2024
Undervegsmøte	25.11.2024
Undervegsmøte	23.09.2025
Plan innsendt til ny 1.gongshandsaming	18.11.2025
Justert plan innsendt etter tilbakemelding	30.01.2026
Justert plan etter innsend etter ny tilbakemelding	10.03.2026
Vedtak om offentlig ettersyn, dato	
Høyringsperiode, dato frå - til	

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Intensjonar og mål med planframlegget

Tiltakshaver ynskjer å utvikle området basert på tidligare kystkultur og den eksisterande maritime næringa i området. Det primære er etablering av småbåthamn og i nokon grad sikre eksisterande hamnemiljø samt utviding av noko areal til næring. Etablering av ny småbåthamn vert sett på som eit naudsynt tiltak for å legge best mogeleg til rette for bebuarane på Vindenes si mogelegheit for tilgjenge til sjø. Tiltaket vil med dette vere med å dekke eit stor behov som har vore på staden i mange år.

I nord av planområdet ynskjer ein å legge til rette for tomt til næringsbygg.

I sør vil planframlegget legge til rette for å samordning med planen for ny godshamn på Ågotnes.

I Heimavågen ynskjer ein å opparbeide eit kaiområde som kan fungere som møte- og opphaldsplass for både lokale og besøkande. På Buneset vil blant anna dagens fiskeplass kunne vidareutviklast med moglegheiter for sløying av fisk, grilling, flytebrygger og tilgang på toalett/dusj/sanitær. Her vil det også vere moglegheiter for å kunne opparbeide kafé/museum/utstilling i fleirbruksbygga.

Planforslaget skal først og fremst fremje ei fornuftig vidareutvikling av både området, intensjonen i kommuneplanen og dei offentlege planmyndigheitene sine føresegner og retningslinjer. Tilstøytande private interesser sine merknader vurderast og vert tekne til følge så langt det let seg gjære.

Fylgjande mål har vore viktige å legge til grunn for tiltakshavar og plankonsulenten ved utforming av planforslaget:

- ❖ Planområdet sin funksjon og arealbruk
- ❖ Planområdet sine tilknytte funksjonar (vatn, avlaup, straum, offentlege og private tenester)
- ❖ Tekniske plankrav (utnytting, uteareal (MUA), etc.)
- ❖ Offentlege og private interesser (transport, miljø, kulturminne, friluftsliv, naturmangfald, næringsverksemd, tilstøytande område, osv.)
- ❖ Næringsareala tilpassa nær- og fjernverknad (landskap og terreng)
- ❖ Beredskapsmessige tilhøve: helse, miljø og tryggleik (HMS)
- ❖ Bevaring av strandsoner

3.2 Kvalitetar som planframlegget bidreg med

Planframlegget bidreg til kvalitetar som næring, fellesskap, fritidsaktivitet, trafikksikkerheit og vegstandard.

3.3 Tidlegare vedtak i saka

Ingen tidlegare vedtak.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Oppstartsmøte

Den 6. juni 2017 møtte tiltakshavar (Sotra Gruppen AS og Stracon AS) og planmyndigheit (den gong Fjell kommune) for å avklare dei offentlege krava for gjennomføring av planframlegget. Det blei vist til regionale planar, kommunale planer og normer samt viktige tema som måtte avklarast dersom dei var relevante innanfor planområdet. Krav til varsel om oppstart og merknad var også tema i møtet.

4.2 Vedtak om oppstart

Ikkje relevant, då dette er ein privat reguleringsplan.

4.3 Varsel om oppstart av planarbeidet

Planoppstart blei varsla den 19. juli 2017 i Vestnytt (figur 1) og på plankonsulenten si heimeside. Samstundes blei det sendt ut brev til grunneigarar, heimelshavarar og naboar i området, jamfør vedlagt naboliste. Fristen for å kome med merknader blei sett til 15.09.2017.

4.4 Medverknadsprosess

I tillegg til nabovarsling, blei det halde eit folkemøte på Notloftet på Vindenes 30. august 2017, der prosjektet blei presentert. Om lag 50 av de lokale møtte opp. På vegne av tiltakshavar presenterte Stracon AS fylgjande tema der alle blei diskutert med publikum:

- Visjon
- Historie
- Dagens situasjon
- Prosess
- Overordna planer og føringar
- Reguleringsplanar i området
- Planforslaget
- Tidsplan

Mottatte merknader og innspel etter varsel om oppstart er summert i kapittel 11.

4.5 Undervegs møte

Det har vore fleire undervegs møter og avklaringsmøter, både med kommunen og Bergen Hamn undervegs i prosessen - fyrst i framkant av innsending av planforslaget i 2019 og deretter i perioden etter at saka vart sett på vent grunna behov for avklaring knytt til planprosessen for etablering av godsterminalen.

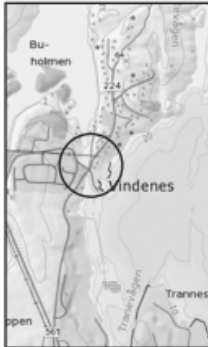
4.6 Konsekvensutgreiing

I oppstartsmøte med Fjell kommune den 06. juni 2017 var det ikkje krav om full konsekvensutgreiing, men utgreiing av enkelte tema. Endring av LNF-formål i strandsona og større utfylling i sjø krev KU, då dette ikkje er i samsvar med overordna plan. Det er i høve til det justerte planomfanget gjort ny vurdering av behovet for KU, sjå kap. 6. Det ligg føre oppdatert rapport frå Rådgivende Biologer.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

I medhald av plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-8 varslast oppstart av privat detaljreguleringsplan:

HEIMAVÅGEN, GNR. 26 BNR 180,181 M.FL - VINDENES, FJELL KOMMUNE



Sotragruppen AS er tiltakshavar.
Stracon AS er konsulent for reguleringsarbeidet.

Planområdet ligg på Vindenes og utgjer om lag 116,2 daa. Området er i KPA avsett til både næring, hamn, småbåthamn, LNF-område, naust, samt bruk og vern av sjø, og vassdrag med tilhøyrande strandsona. Deler av planområdet ligg under omsynssone for kulturmiljø og har krav om felles planlegging

Hovudføremålet med detaljreguleringa er å legge til rette for næring tilknytt marin verksamheit. Planen skal og utvide småbåthamna i Heimavågen. I tillegg skal og infrastrukturen i området betrast.

Tiltaket er saman med kommunen vurdert til å ikkje utløyse krav om full konsekvensutredning. Med bakgrunn i omgjerding av LNF-formål i strandsona, der det vert lagt opp til utfyllingar i sjø, skal enkelttema i planen konsekvensutgreiast.

Vi inviterer til samarbeid og medverknad i den kommande prosessen.

Det vil bli halde eit folkemøte på Notloftet på Vindenes onsdag 30. august kl. 18.00, der prosjektet vil bli presentert nærmare, og det vil vere mogleg å stille spørsmål.

Merknader som kan ha verknad for planarbeidet kan sendast skriftleg eller elektronisk til:
Stracon AS, Leirvikflaten 15b, 5179 Godvik.
e-post: post@stracon.no

Merkast «7137 - Detaljregulering Heimavågen».
Alle mottekne dokument vil følgje planforslaget når det blir sendt kommunen for handsaming.
Frist for merknader er sett til 15.09.17

Meir informasjon: www.stracon.no
eller tlf: 55 31 95 00



Figur 1. Varslingsannonse i Vestnytt 19.07.17

4.7 Konfliktar eller heimlar

Når det gjeld interesser knytt til planen for Heimavågen og komande plan for godsterminalen, så ligg det føre intensjonsavtale mellom Sotra Gruppen AS og Bergen Havn AS, som regulerer grenseoppgongen mellom planane. Elles er det ingen kjente konfliktar eller heimlar som kan gjere det utfordrande å gjennomføre tiltaka i planframlegget.

5 GJELDANDE PLANSTATUS OG OVERORDNA RETNINGSLINER

5.1 Rikspolitiske retningslinjer

Fylgjande rikspolitiske retningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:
Sjå nærmare omtale under kapittel 8.9

- ❖ *Samordna bustad, areal- og transportplanlegging*
- ❖ *Styrking av barn og unge sine interesser i planlegging*
- ❖ *Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen*
- ❖ *Statlege planretningslinje for klima- og energiplanlegging*
- ❖ *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*

❖ **Samordna bustad, areal- og transportplanlegging. (RPR 1993)**

Har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafikkssikkerheit og effektiv trafikkavvikling. Planlegginga skal bidra til å utvikle berekraftige byar og tettstader, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremje helse, miljø og livskvalitet.

❖ **Styrking av barn og unge sine interesser i planlegginga. (RPR 1995)**

Set krav til planprosessen og til fysisk utforming. Det rettast spesiell merksemd mot sikring mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare, krav til leikemiljø og tilstrekkeleg areal for barnehagar. Retningslinene peikar også på at ved omdisponering av areal som er i bruk eller er eigna for leik, skal det skaffast fullverdig erstatning.

❖ **Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen. (SPR 2021)**

Formålet er å gi nasjonale rammer for ei differensiert forvaltning av strandsona, der det vert teke omsyn til ulike regionale og lokale tilhøve. Retningslinja skal bidra til å ta vare på strandsona som eit fellesgode, sikre allmenn tilgjenge, og verne natur-, landskaps- og friluftsverdiar, samtidig som ho opnar for tilpassa bruk.

❖ **Statlege planretningslinje for klima- og energiplanlegging. (SPR 2024)**

Retningslinja skal medverke til at kommunar og fylkeskommunar tek klimaomstilling, utsleppskutt og klimatilpassing inn i samfunns- og arealplanlegginga. Ho stiller krav om at planane skal fremje energieffektivitet, redusere klimagassutslepp og styrkje samfunnets evne til å møte klimaendringar.

❖ **Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). (oppdatert rettleiing 2024, M-2061)**

Formålet med denne retningslina er å legge til rette for ei langsiktig arealdisponering som førebygger støyproblem. Retningslina gir tilrådde utandørs støygrenser ved etablering av nye bustader og annan busetnad med støykjensleware bruksformål. Oppdateringa i 2024 oppklara diverse punkt der støygrensene i seg sjølv ikkje gjev svar.

5.2 Regionale planar

Fylgjande regionale planar er lagt til grunn for planarbeidet:

- ❖ *Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025.*
- ❖ *Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004.*
- ❖ *Klimaplan for Hordaland, 2014-2030.*
- ❖ *Regional plan for folkehelse 2014-2025.- Fleire gode leveår for alle*
- ❖ *Regional transportplan 2013-2024.*
- ❖ *Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021-2033*

❖ **Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025**

Planen gjeld framleis og har som mål å styrkje kulturlivet i fylket gjennom samarbeid, mangfald og profesjonell utvikling. Visjonen er å gjere Hordaland til eit kulturelt kraftsenter.

❖ **Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland, 2001-2004 – (utgått)**

Planen gjekk ut i 2004. Erstatte av rettleiar for forvaltning av strand- og kystsona (2022)

Målsettinga er ei heilskapleg og berekraftig forvaltning av kystsona med vekt på naturmangfald, friluftsliv og samspel mellom bruk og vern. Rettleiaren skal støtte kommunane i planarbeidet.

❖ **Klimaplan for Hordaland, 2014-2030**

Visjonen er å redusere klimagassutsleppa og tilpasse samfunnet til klimaendringane. Planen skal bidra til eit lågutsleppssamfunn og ei berekraftig utvikling.

❖ **Regional plan for folkehelse 2014-2025 - Fleire gode leveår for alle**

Planen skal sikre god folkehelse ved å jamne ut sosiale skilnader og legge til rette for helsefremjande lokalsamfunn. Målet er fleire gode leveår for alle.

❖ **Regional transportplan 2013-2024**

Hovudmålet er å utvikle eit effektivt, miljøvennleg og trygt transportsystem i heile fylket. Planen legg vekt på kollektivtransport, trafikksikkerheit og samanhengande infrastruktur.

❖ **Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021-2033**

Planen har som visjon å gjere Vestland til ein attraktiv, grøn og nyskapande region. Den skal fremje berekraftig verdiskaping og styrkje samarbeidet mellom næringsliv, forskning og offentleg sektor.

5.3 Kommunale planar

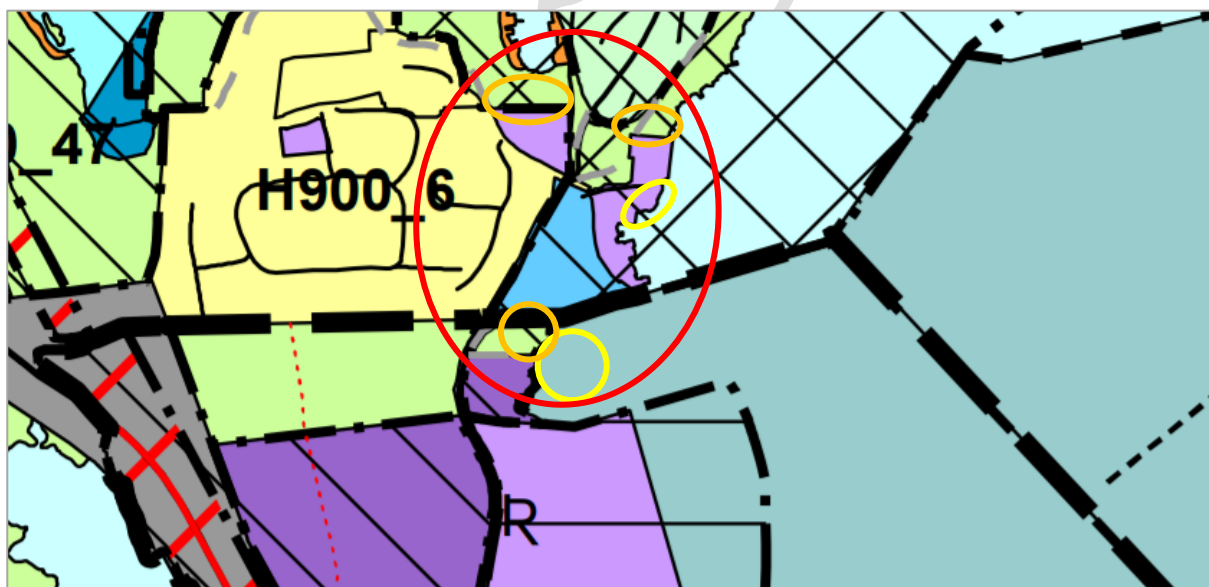
Etter kommunesamanslåinga i 2020 er det fleire planar som er under oppdatering og det vert difor knytt noko usikkerheit til status på ein del av dei, men utgangspunktet for plansaka i starten har vore:

- ❖ *Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026, særskilt kap. 5.*
- ❖ *Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024.*
- ❖ *Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022.*
- ❖ *Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012.*
- ❖ *Kommunedelplan for kultur 2007-2010.*
- ❖ *Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020.*
- ❖ *Kommunedelplan for trafikkisikring 2017-2020.*
- ❖ *Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018.*
- ❖ *Sykelstrategi for Fjell kommune.*
- ❖ *Plan for kulturminne 2016-2020*
- ❖ *Handlingsplan for energi, miljø og klima 2018-2020.*
- ❖ *Temaplan for avfall 2017/2026.*
- ❖ *Renovasjonsteknisk norm.*

Nedanfor fylgjer ei orientering om diverse moment frå dei ulike planane og som har hatt relevans for plansaka.

❖ **Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026, særskilt kap. 5**

Arealdelen til kommuneplanen er under revisjon. Ny plan skal vedtakas innan sommaren 2027 og vil gjelde i perioden fram til 2039.

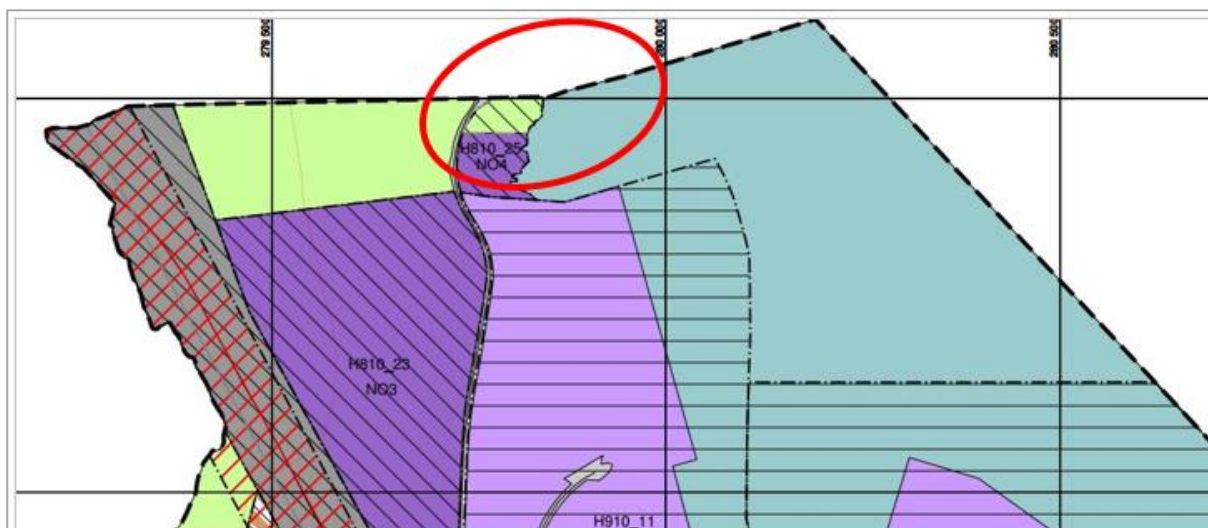


Figur 2. Viser utsnitt av kommuneplanen sin arealdel 2015-2026. Raud ring viser kor planområdet er, oransje viser LNF-områder, og gul viser hamneområde som får endra formål i reguleringsplanen.

Figur 2 viser utsnitt av kommuneplanen sin arealdel. Planområdet ligg i området med raud ring. Dei mindre sirklane markerer kva områder reguleringsplanen er i strid med kommuneplanen. Dei oransje ringane markerer der LNF-områder får endra formål til næring/småbåthamn/kaianlegg. Den gule viser området sett av til noverande hamn og bruk og vern av sjø og vassdrag som blir til næring og

kaianlegg. Delar av landområdet innenfor småbåthamna vert regulert til naust, då det i dag allereie er eit etablert naustmiljø i dette området.

❖ **Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024**



Figur 3. Utsnitt av kommunedelplan for Ågotnes

Figuren 3 viser utsnitt av kommunedelplan for Ågotnes. Sørlege del av planområdet ligg i området med raud ring.

❖ **Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022**

Formålet med planen er å sikre at alle i Fjell kommune til ei kvar tid har tilgong på nok vatn med god drikkevasskvalitet, og at transport og reinsing av avlaupsvatn skjer på en slik måte at forureining ikkje fører til helseskade, går ut over bruken av vassressursane, eller skader naturen si evne til produksjon og sjølvfornyng.

❖ **Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012**

Hovudmål med planen: Fjell kommune skal i 2020 ha redusert sine klimagassutslepp med 30 % av 1991-utsleppet.

❖ **Kommunedelplan for kultur 2007-2010**

Hovudmål med planen:

- Vi skal ta vare på og vidareutvikla Fjell kommune sin eigenart med særleg satsing på kystkultur.
- Kulturutøvarar skal ha gode arenaer til både å kunne skape, formidle og oppleve ulike kulturuttrykk.
- Fjell kommune skal ha ein markert kulturprofil.

❖ **Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020**

Planen tek føre seg kva som skal til for å skape ein attraktiv bustadkommune og kva trong ein har for sosial bustadbygging i åra framover.

❖ **Kommunedelplan for trafikksikring 2017-2020**

Hovudføremålet med trafikksikringsplanen er å legge grunnlaget for målretta og systematisk trafikksikringsarbeid på lokalplanet. TS-planen er eit overordna grep for å få ned talet på ulykker og auke tryggleiken i trafikken, særleg for mjuke trafikantar.

Kommunedelplanen for trafikksikring tek for seg både førebyggjande tiltak, som trafikkopplæring/haldningsskapande arbeid i skulen, og gjennomføring av fysiske tiltak.

Kommunen ynskjer å stimulere til at alle born går eller sykklar til skulen. Dette har som føresetnad at tilhøva ligg til rette for at ein kjenner seg sikker, og kan bevege seg trygt til og frå skulane. Kommunedelplanen er dermed aktuell for arbeidet med detaljreguleringsplanen. Det må sikrast gode og trygge trafikk-løysingar for alle grupper til og frå det nye planområdet.

❖ **Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018**

Visjonen for kommunedelplanen for idrett og fysisk aktivitet er: «Alle i aktivitet!» Folkehelsearbeidet er eit tverrfagleg prosjekt som inkluderer både kosthald, psykisk helse fysisk aktivitet osv. Denne planen tek føre seg tilrettelegging for at folk kan vere fysisk aktiv uansett alder, kjønn funksjonsnivå og sosial bakgrunn.

❖ **Sykelstrategi for Fjell kommune**

Målet med sykkelstrategien for Fjell kommune er å legge til rette for sykkelen som framkomstmiddel. Det er eit ynskje om at fleire skal sykle slik at dette igjen bidreg til betre helse, ein får betre humør, ein sparar pengar, samt at ein gjer noko positivt for miljøet. Det skal derfor vere trygt å sykle, og det skal være eit raskt og attraktivt alternativ. Vi skal ha ein positiv sykkelkultur.

5.4 Reguleringsplanar

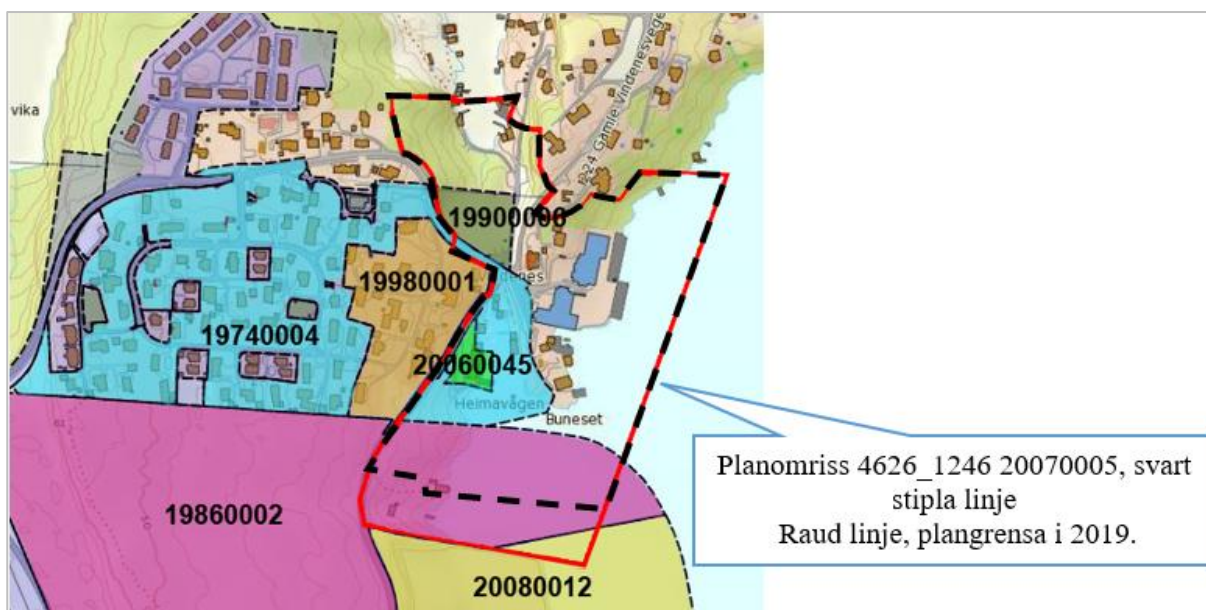
Ifølge seplan.no sine sider finnes det fire reguleringsplanar i planområdet, og ein som grensar til planområdet.

Reguleringsplanar som er i planområdet:

- ❖ 7-0 RP Barneshaugen (26) med Plan ID 19740004, «blå farge»;
- ❖ 7-2 UP Vindenes (26-180, del) med Plan ID 20060045, «lys grøn farge»;
- ❖ 11-2 RP Ågotnes-Vindenes (26,27) med Plan ID 19860002, «rosa farge»;
- ❖ 41 RP Vindenes (26-156) med Plan ID 19900006, «grøn farge»;
- ❖ 280 RP Ågotnes Næringspark, CCB Ågotnes, Hamretomten (26,27-div) med Plan ID 20080012, «gul farge».

Reguleringsplanar som grensar med planområdet:

- ❖ 7-1 RP Barneshaugen, Vindenes, nedre del (26) med Plan ID 19980001 – grense fra vestsida med planområde, «oransje farge»;



Figur 4. Utsnitt frå Seplan.no viser reguleringsplanane i planområdet. Raudt omriss syner plangrensa omtrent slik den var sett i 2019. Svart stipla linje syner planomrisset som ligg til grunn etter avklaringar mot planane for ny godshamn.

❖ **7-0 RP Barneshaugen (26) med Plan ID 19740004**

- Byggeområde for bustader i frittliggande småhus.
- Byggeområde for forretning.
- Spesialområde – hamn/opplagsplass for småbåtar.

❖ **7-1 RP Barneshaugen, nedre del med Plan ID 19980001**

- Byggeområde for frittliggande einebustader.

❖ **7-2 UP Vindenes (26-180, del) med Plan ID 20060045**

- Byggeområde for naust/sjøbu
- Privat småbåtanlegg

❖ **11-2 RP Ågotnes-Vindenes (26,27) med Plan ID 19860002**

- Industriområde
- Byggeområde for offentlege formål
- Bustadområde
- Friområde/parkbelte

❖ **41 RP Vindenes (26-156) med Plan ID 19900006**

- Byggeområde for forretning, kontor og næringsverksemd

❖ **280 RP Ågotnes Næringspark, CCB Ågotnes, Hamretomten (26,27-div) med Plan ID 20080012**

- Byggeområde for næring

5.5 Lokale retningslinjer/normer

Kommunalteknisk vatn- og avløpsnorm (VA-norm) (vedtak kommunestyret 21.10.25)

Norma gjeld VA-anlegg som vert bygga av kommunen eller private utbyggjarar, og som skal overtakast til drift og vedlikehald av Øygarden kommune / ØyVAR as.

VA-norma sett krav til funksjon, dokumentasjon, generelle føresegn og krav til transportsystem for vassforsyning, spillvatn/avløps og overvatn. Den legg føringar for utarbeiding av VAO-rammeplan ved planlegging og gjennomføring av tiltak.

Overvassnorm og Sjekkliste for VAO-rammeplan (vedtak kommunestyret 21.10.25)

Overvassnorm og Sjekkliste for VAO-rammeplan er vedlegg til VA-norma. Overvassnorm for Øygarden kommune skal sikre heilskaplege og effektive overvassløysingar som bidrar til å forbetre vasskvalitet, i tillegg til å avgrense erosjon og skader på infrastruktur. Norma er utforma for å integrere overvasshandtering som sentralt moment i både arealplanlegging og utbygging, og er retta mot både kommunal mynde, utbyggjarar og rådgjevande ingeniørar.

Overvassnorma etablerer konkrete retningslinjer og krav til dimensjonering ved utarbeiding av mellom anna VAO-rammeplan Sjekkliste for VAO-rammeplan skal vere eit verktøy for planlegging og utføring av VAO-anlegg. Øygarden kommune sine langsiktige mål og strategiar når det gjeld handtering av overvatn, går fram av Kommunedelplan for vatn, avløp og overvatn (KDP VAO).

6 FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING

6.1 Vurdering av krav om KU

Kommunen skriv i ei tilbakemelding 29.01.25:

Vurdering av krav om KU

Det vidare planarbeidet for Heimavågen skal ikkje lengar legge opp til utfylling i sjø for etablering av molo, eller for nytt næringsareal i sør. Vi meiner derfor at tidlegare utarbeidd KU (motteke 22.02.2019) ikkje lengar er aktuell for det vidare planarbeidet.

Detaljreguleringa for Heimavågen skal i det vidare planarbeidet legge opp til etablering av småbåthamn. Dette tiltaket kjem inn under vedlegg II, nr. 12. b). Tiltaket er ikkje tidlegare vurdert etter § 10 i KU-forskriften, og som nemnt i skrivet vårt datert 28.08.2024 må de derfor gjere ein vurdering av dette tiltaket etter KU-forskriften § 10.

I referat frå undervegs møte 23.09.25 skriv også kommunen:

Konsekvensutgreiingar:

Planskissene viser tiltak både i LNF og utfylling i sjø. Planen må sjå til at desse formåla er tilstrekkeleg vurdert. Vi viser elles til brev frå kommunen datert 21.02.25 i høve vurdering av behov for oppdatering av rapportar og konsekvensutgreiingar.

Utfylling i sjø:

Utfylling i sjø er vesentleg redusert frå opphaveleg planforslag, og er vurdert til å være tilstrekkeleg utgreidd i oppdatert KU rapport på naturmangfald.

Småbåthamn og vurdering etter § 10:

Når det gjeld vurdering om behovet for KU knytt til etablering av småbåthamn, iht vedlegg II, nr 12, bokstav b: lystbåthamner, så skal det takast stilling til om tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.

Tiltaket sin art og omfang

Tiltaket inneber etablering av inntil 60 båtplassar med tilhøyrande infrastruktur. Det er ikkje planlagt større tekniske installasjonar. Utfylling vert i mindre omfang.

Tiltaket blir vurdert som middels stort og typisk for rekreasjonsfremål i kystsona.

Lokalisering

Tiltaket er plassert innanfor 100-metersbeltet langs sjø, og er difor underlagt strengare vurdering. Tiltaksområdet ligg ikkje i eller nær verneområde, registrerte kulturminne (utover det som er vist til i kulturminnerapport) eller prioriterte landskap.

Miljømessige konsekvensar

Dei viktigaste potensielle verknadene gjeld naturmangfald i sjø og strandnær sone, mellom anna:

- inngrep i sjøbotn og strandsona
- påverknad på marine naturtypar og artar
- mogeleg fortrenging av fugl og fisk
- endringar i bruken av området

Samla verknader

Det finst noko eksisterande fritidsbusetnad og båtanlegg i området, men ikkje i eit slikt omfang at tiltaket vert vurdert å bidra til vesentlege samla verknader.

Plan- og miljømessig heilskap

Tiltaket er i hovudsak i tråd med arealformålet i kommuneplanen, og vert ikkje vurdert å komme i konflikt med nasjonale eller regionale interesser. Det kan likevel vere behov for kunnskapsinnhenting og synleggjering av konsekvensar for naturmangfald.

Vedtak om avgrensa utgreiing

Sjølv om det ikkje er identifisert vesentlege verknader som utløyser krav om full konsekvensutgreiing etter § 10, har kommunen likevel vedteke at det skal utarbeidast ei tematisk konsekvensutgreiing for naturmangfald som ein del av planprosessen.

Denne utgreiinga skal:

- kartleggje og vurdere naturtypar, artar og eventuelle økologiske funksjonsområde i tiltaksområdet
- belyse konsekvensar for eventuelle sårbare eller verdifulle marine miljø
- danne grunnlag for eventuelle avbøtande tiltak og tilpassingar

6.2 Konklusjon

På bakgrunn av vurderingane over finn ein at tiltaket ikkje vil medføre vesentlege verknader for miljø eller samfunn som utløyser krav om full konsekvensutgreiing etter § 10 i KU-forskrifta.

Det er likevel vedteke å gjennomføre ei avgrensa konsekvensutgreiing for naturmangfald, som vert vurdert som tilstrekkeleg for å synleggjere og taka vare på relevante miljøomsyn i plansaka.

Det er i noko grad supplert med punkt frå tidlegare utarbeidd KU i 2019 frå Stracon AS. Det vil sei punkt som framleis kan ha relevans i det reduserte planomfanget.

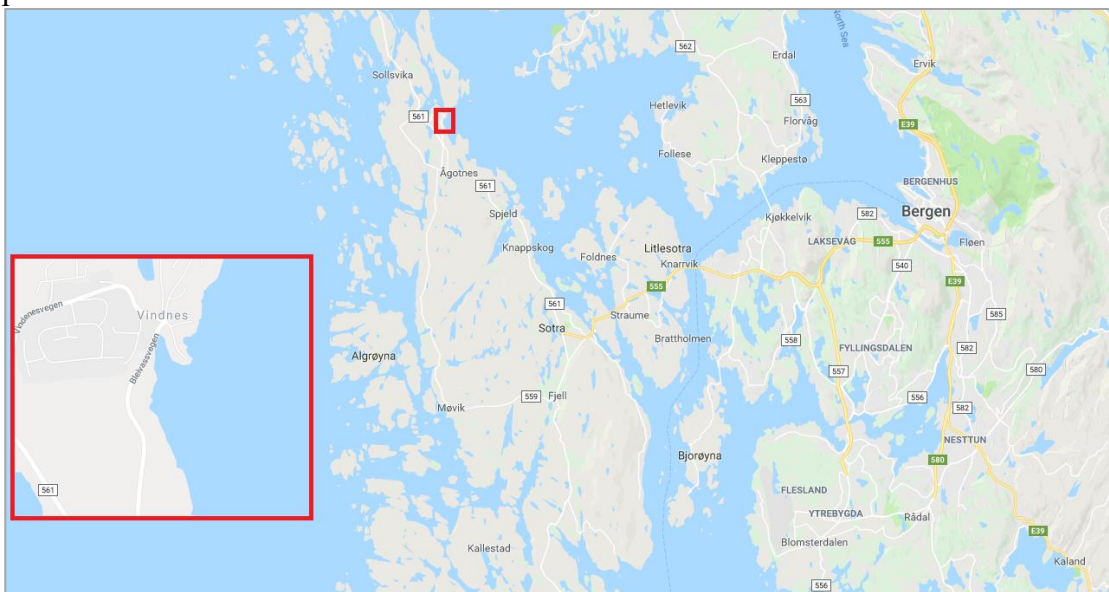
Sjå nærmare omtale av naturmangfald og konsekvensar under kap. 9

Det er i samtalar med Rådgivende Biologer drøfta aktuelle justeringar i deira KU til å omfatte det behovet som er vurdert til å vere for området når det gjeld KU.

Rådgivende Biologer har epost 28.10.25 vurdert det slik at KU-rapport 4469 vil vere dekkande for det omfanget som planen no har.

7 SKILDRINGER AV PLANOMRÅDET I DAG

Planområdet ligg på Vindenes i Fjell kommune nord for Ågotnes (figur 5). Planområdet ligg ca. 14 km frå Straume som er eit regionalt sentrumsområde, samt kommunens administrative sentrum. Det er omlag 26 km til Bergen sentrum. For å komme til planområdet følgjer ein Fv561 til Ågotnes. I rundkøyringa i sentrum følgjer ein skiltinga til Ågotnes og CCB-basen inn på Fv224 som leier inn til planområdet.



Figur 5. Utsnitt av planområdet i kart. (google maps)

7.1 Lokalisering

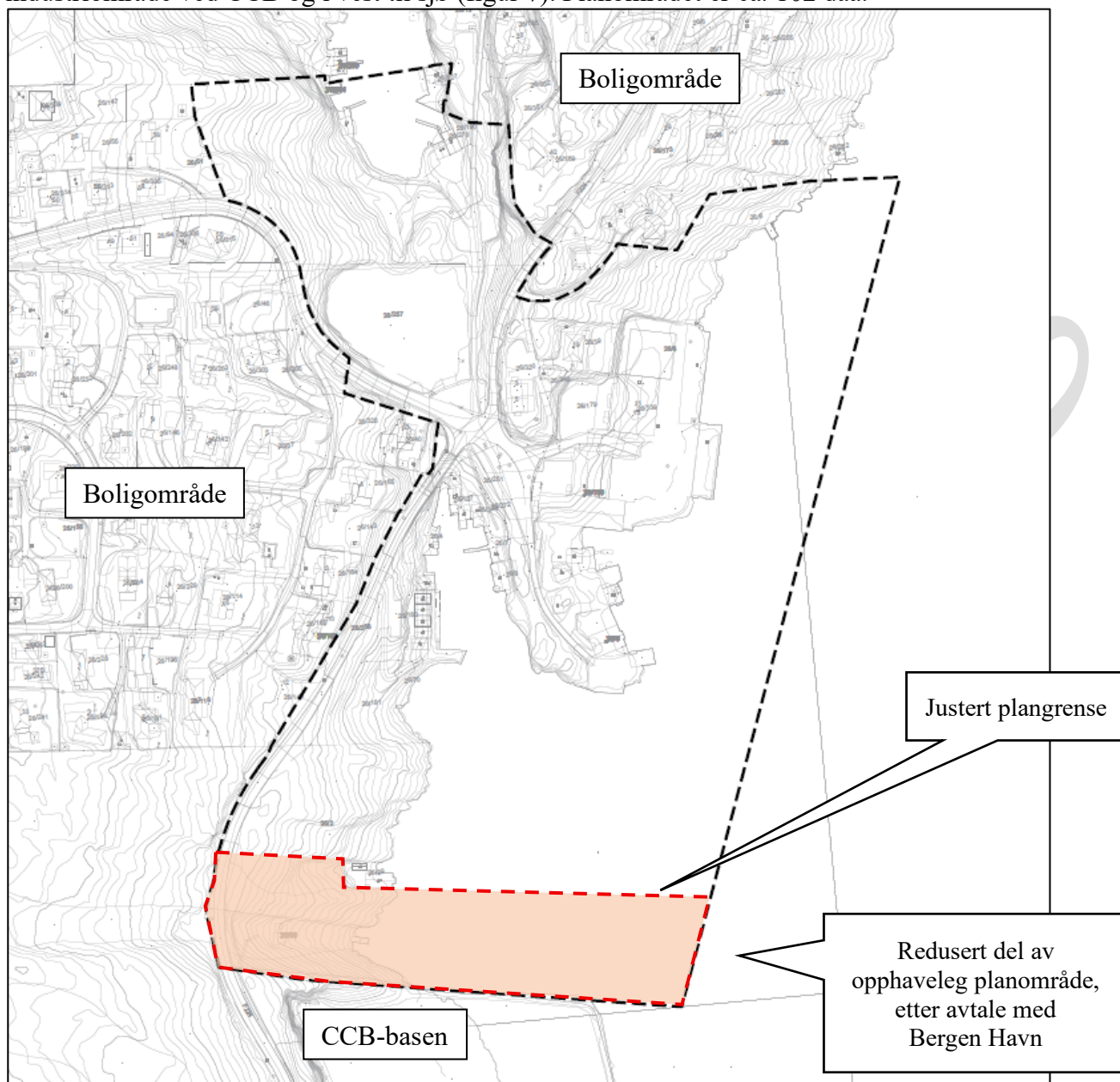
Planområdet ligger i delområde Nordre Fjell (figur 6)



Figur 6. Planområdet visast med oransje sirkel. Dei raude sirklane viser frå venstre Ågotnes (lokalt sentrum), Straume (kommunesenter), Bergen (regionalt senter)

7.2 Avgrensing og storleik på planområdet

Planområdet grensar i dag til bustadområda i nord og vest. I sør grensar planområdet til industriområde ved CCB og i vest til sjø (figur 7). Planområdet er ca. 102 daa.



Figur 7. Stipla linje viser plangrensa.

❖ Grunngjeving for planavgrensinga

Justerte plangrense er komen til etter nærmare avtale med Bergen Hamn, der ein av føresetnadane har vore at plansaka for Heimavågen skulle kunne gjennomførast uavhengig av prosessen knytt til godshamna.

Plangrensa følgjer eigedomsgrenser og veg på ein naturleg måte i planområdet. I sjø er den sett som rett line for å syne at området i sjø samsvarar med kommuneplanen.

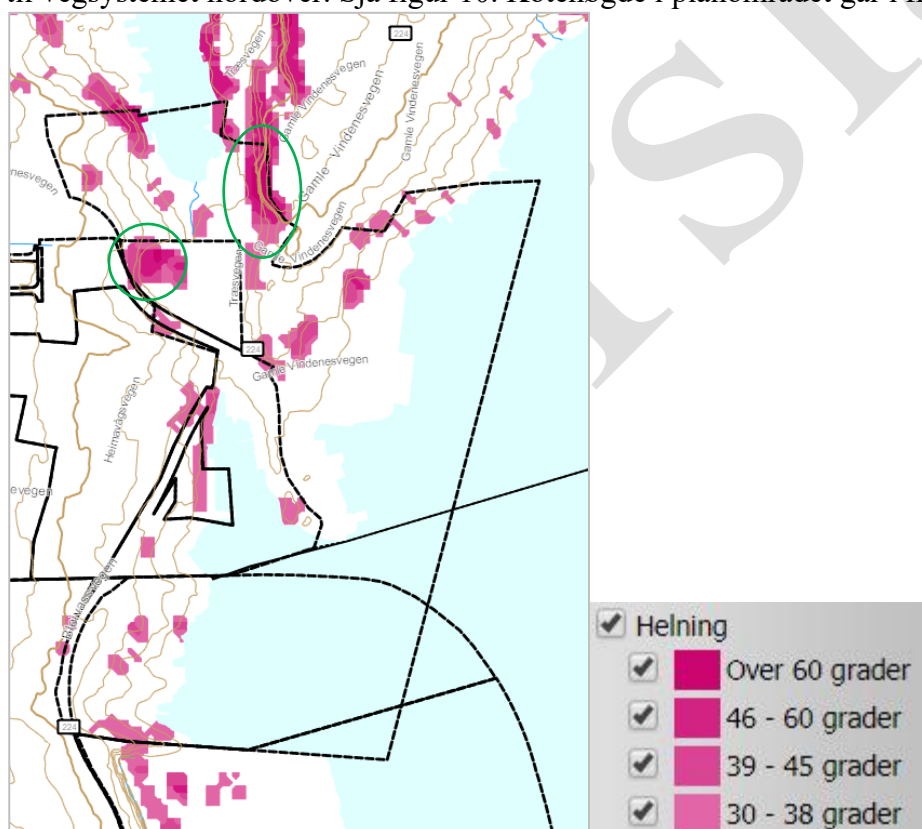
❖ Skildring av dagens bruk av planområdet

Dagens bruk av planområdet består av fleire etablerte selskap innan marin næring, naust, båtplassar og spreidd busetnad. Planområdet fungerer i dag også som en buffer mellom bustader og næringsareala. Aust i planområdet finn vi Sotra Contracting As som sidan 1980 har utført verkstadtenester som vedlikehald, modifikasjon, reparasjon, fabrikasjon og installasjon av mekaniske komponentar til alle typar marin næring. Selskapet har også ein djupvasskai i planområdet som tek imot skip med lengder på opptil 130 meter. I aust finn vi også eit areal som har vore nytta som lager av Sotra Anchor and Chain (SAC) som har verdas største lager av kjetting og anker med tilbehør som dei kan levere året rundt, verda over. SAC har no flytta sitt lager til Skaganeset. I søraust finn vi gamle naust og notloft, samt ein velbrukt fiskeplass ytst på Buneset. I nordvest har området, som er avsett til næring i KPA, vore nytta til lager for SAC. I sør brukast område til naustaktivitetar, samt at det ligg ei eldre hytte i området. I nord går vika nordover med naust på begge sider.

7.3 Topografi og landskap

❖ Topografi

På kartet med hellingsgrader i figur 8 ser vi dei brattaste områda markert med mørkare rosafarge. De brattaste områda innanfor plangrensa er skjeringa i tilknytning til næringsområdet nytta til lagringsplass for Sotra Anchor and Chain (Figur 8), samt skjeringar og bratte skråningar i tilknytning til vegsystemet nordover. Sjå figur 10. Kotehøgde i planområdet går i frå 0 til 28 m.o.h.



Figur 8. Stipla linje viser plangrensa.



Figur 9. Skjering i fjellet på lagerplassen til Sotra Anchor and Chain.



Figur 10. Planområdet sett frå fv224. Ei fjellskjering går langs med vegen ned krysset på Vindenes. Bak i bildet ser ein Vindenesvegen gå mot Landro. (Foto: Stracon AS)

❖ Landskap

Planområdet består av eit relativt ope landskap, så lenge ein er i områda langs sjøen eller langs vegarealet. Beveger ein seg inn i grøntområda, kan det være vanskeleg å ta seg fram og ein må gjerne snu for å finne alternative ruter då både vegetasjon og terreng gjer det utfordrande. Dei høgste toppane innanfor planområdet er 28 meter høge, men elles lite variasjon i høgde. Det går føre seg mykje industri i sjøområda rundt planområdet, noko som pregar utsikten utover sjøen.

Måned	Gj.snitt °C	Varmest °C (dato)	Kaldest °C (dato)	Nedbør (mm)	Nedbørsdøgn	Mest på en dag (mm)	Vind – snitt (m/s)	Vind – sterkeste kast (m/s)
Jan	2,0	7,8 °C (29. jan)	-7,2 °C (16. jan)	274	15	39,4 mm (19. jan)	5,5 (19,8 kph)	ca. 13,0
Feb	1,8 (-1)	10 °C	-7,6 °C (8. feb)	178	16	29,1 mm (22. feb)	5,1 (18,3 kph)	ca. 12,0
Mar	3,0	10,8 °C (31. mar)	-5,2 °C (8. mar)	153	16	30,2 mm (15. mar)	4,7 (17,0 kph)	ca. 11,0
Apr	6,0	11,4 °C (3. apr)	-1,6 °C (14. apr)	110	13	13,3 mm (24. apr)	3,9 (14,1 kph)	ca. 10,0
Mai	10,0	22,7 °C (27. mai)	0,8 °C (1. mai)	90	12	18,5 mm (17. mai)	3,5 (12,5 kph)	ca. 9,0
Jun	12,0	22,7 °C (30. jun)	2,8 °C (1. jun)	97	12	43,9 mm (16. jun)	3,4 (12,1 kph)	ca. 9,0
Jul	14,5	24,6 °C (20. jul)	5,5 °C (6. jul)	109	14	28,1 mm (31. jul)	3,3 (11,7 kph)	ca. 8,0
Aug	14,0	24,9 °C (9. aug)	6,6 °C (13. aug)	473	15	65,7 mm (1. nov†)	3,6 (12,8 kph)	ca. 10,0
Sep	12,0	19,1 °C (4. sep)	5,4 °C (2. sep)	196	17	56,9 mm (okt*)	4,2 (15,2 kph)	ca. 11,0
Okt	9,0	15,3 °C (2. okt)	0,6 °C (30. okt)	213	18	56,9 mm (2. okt)	4,7 (16,9 kph)	ca. 12,0
Nov	6,0	10,3 °C (1. nov)	-4,1 °C (30. nov)	291	18,0	43,6 mm (9. nov)	5,0 (18,1 kph)	ca. 12,5
Des	4,0	8,7 °C (7. des)	-4,4 °C (17. des)	322	19	83,1 mm (23. des)	5,2 (18,8 kph)	ca. 13,0
År	8,4	28,6 °C (5. sep)	-9,3 °C (6. jan)	2806	213	65,7	—	—

Figur 11. Tabell for temperatur, nedbør og vind 2024. (Oppdatert med ChatGPT)

7.4 Sol-

og lystilhøve

Den 30. juni 2018 vil solen komme opp kl.04.17 og gå ned kl. 23.12. Den 30 des. 2018 vil sola komme opp kl. 06.45 og gå kl.18.51. Lystilhøva i planområdet er gode. Landskapet i planområdet har ingen høge fjell slik at planområdet har god innstråling frå sola.

7.5 Lokalklima

Den næraste målestasjonen til Vindenes er Skredderdalen målestasjon 18,5 km frå planområdet. Sjå figur 11 for tabell som viser gjennomsnitt for temperatur, nedbør og vind for 2024. Ettersom planområdet ligg på austsida er det ikkje like utsett for dei mest krevjande vindretningane nordaust og sørvestleg vindretning.

7.6 Estetisk og kulturell verdi

Heimavågen på Vindenes høyrer til «Kystbygdene på Vestlandet» med undertype «Småfjord og storsundlandskap». Som landskapsform er eit storsund ei høvesvis brei sjøflate mellom anten fastland og ei stor øy eller mellom to større øyar. Plasseringa til slike «storsund» gjer dei til ein lengre del av farbar og ofte godt trafikkerte kystlei innaskjers. Dei er også eigna for skipstrafikk. (kjelde: NIJOS rapport 10/2004, Oskar Puschmann)

Sjøelve planområdet har flotte lokaliteter med en mix av sjølandskap, skog, og både gamal og ny busetnad. Også utanfor plangrensene er det busetnad og noko grønstruktur. Ser ein derimot utover havet, er det silhuettar av industri deriblant høge kranar, oljeplattformer og store båtar som dominerer (Figur 12).



Figur 12. Planområdet sett frå sør. Lokale og regionale silhuettar på CCB basen. (kjelde: Vestnytt. Foto: CCB)

Den kulturelle verdien i planområdet blir teken vare på og teken inn planen.

7.7 Staden sin karakter

❖ Eksisterande bygningar

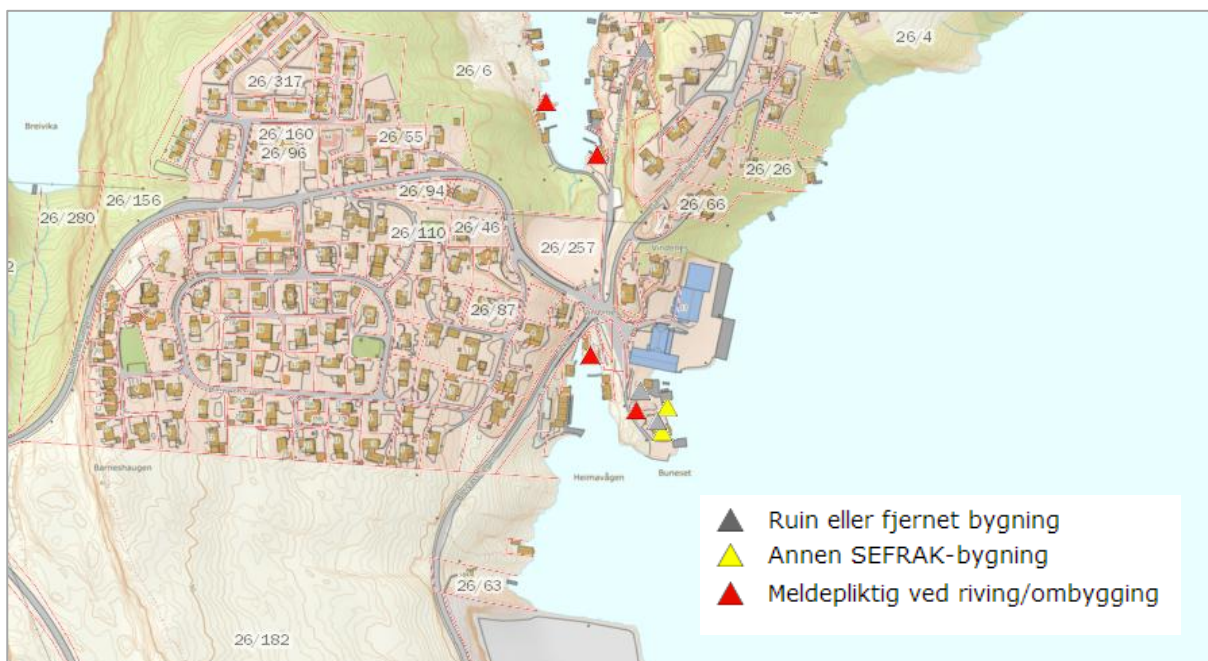
Planområdet er sett saman av forskjellige type bygg der både Notloft, naust, småhus og næring har si rolle. Barneshaugen med hus og bustadfelt ligg vest for planområdet, saman med andre frittliggande einbustader frå nyare tid. I sentrum og austover i planområdet finn vi eldre busetnad av naust og eit notloft, samt industribygg med 1-2 etasjar. Nord i planområdet ligg det eit par bustadhus og eit industriområde med kontorbrakke.

❖ Samspel mellom landskap og bygningsmassar

Eksisterande bygningsmasse er godt synleg i terrenget. Landskapet er karrig og kupert i mindre grad slik at busetnad er synleg frå omkringliggande områder. Plattformene som ligger på CCB basen tek merksemda frå dei fleste bygningar i området.

❖ Kulturminne og kulturmiljø

Historikarverksemda SA har på oppdrag frå Sotra Gruppen AS utarbeidd ein kulturminnerapport frå planområdet. Her gjer dei mellom anna greie for historia og bygningsmiljøet i planområdet. Det er seks SEFRAK-registrerte bygningar innanfor planområdet, samt to ruiner som truleg er restar etter eit barkahus og ei sjøbu (sjå figur 13).



Figur 13. SEFRAK-registrerte bygningar i planområdet

Om andre typar kulturminne skriv Historikarverksemda: «Det er ikkje dokumentert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, og planområdet har blitt vurdert til å ikkje ha potensiale for funn av ukjende automatisk freda kulturminne (under synfaring av representantar for Fylkeskonservatoren 22. august 2017). Ifølge ei fråsegn frå Bergens Sjøfartsmuseum er det heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid, og dei har ikkje kjennskap til marine kulturminne innanfor området. Det er fleire hageanlegg, murar, trapper, vegar, kaiar og brygger innanfor planområdet, men få historiske vegfar er bevarte. På nordsida av næringsbygga på Buneset låg det ein «felles notevold» teikna inn på utskiftingskartet over innmarka frå 1910, men det er i dag ikkje nokon restar etter denne typen aktivitetar på staden.»

7.8 Naturverdiar og landbruk

I planområdet er det registrert fylgjande artar frå raudlista og framandartlista.

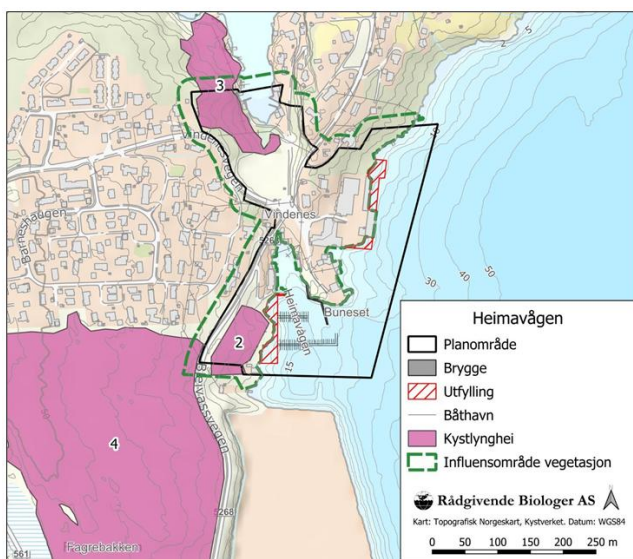
- Vill-lin (*Linum catharticum*) i kategori livskraftig LC.
- Parkslirekne (*Reynoutria japonica*) ei karplante merka med svært høg risiko på framandartslista.
- Sommarfuglarten *Incurvaria mascolella* er registrert som livskraftig LC.
- Murerbier (*osmia*) er også registrert.
- Stor gaffelstjert (*Cerura vinula*) er registrert som livskraftig LC.

Vegetasjonen i planområdet består hovudsakleg av barskog med skrinne næringsfattig jord som dominerast av furu, med innslag av bjørk, osp, rogn og gråor. Botnsjiktet dominerast av lyngplantar som røsslyng, krekling og einer. Naturtypen kystlynghei er ein utvalt- og raudlista type i kategorien sterkt trug og finnes i området (Figur 15)

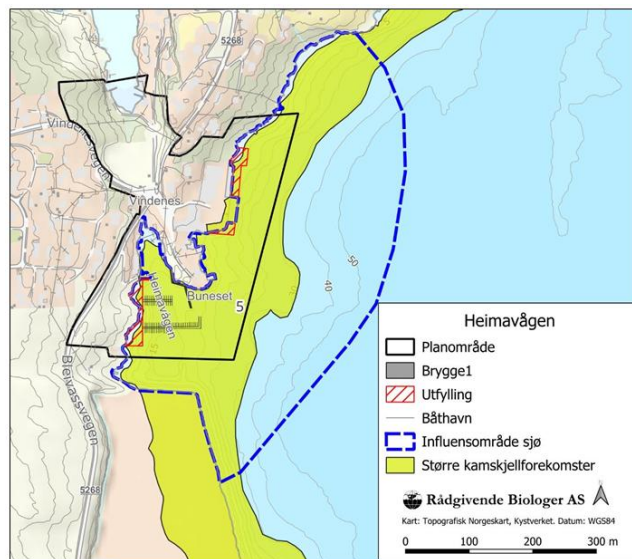
I området rundt Sotra er det registrert viktige naturtypar som kamskjel. Dette området ligg langs heile planområdet i sjø i aust (Figur 14).

Det er ikkje registrert landbruksjord eller landbruksfaglege interesser i området, heller ikkje kvalitetar som kjenneteiknar kjerneområde for landbruk. Utanfor planområdet på Barneshaugen er det registrert

Trifurcula eureka, ein sommarfuglart som er registrert som sterkt trua i raudlista.

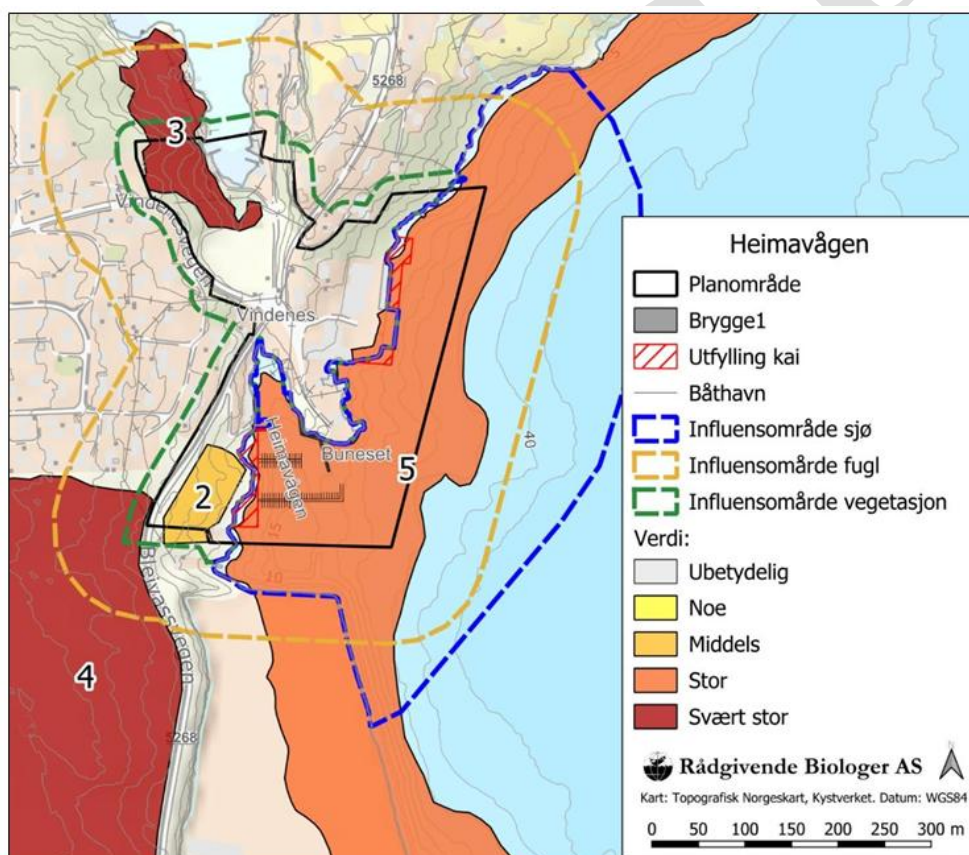


Figur 15. Oversikt over registrert kystlynghei i området. (Rådgivende biologer)



Figur 14. Viktig naturtype kamskjell er registrert i området. (Rådgivende biologer)

❖ Oppsummering av naturverdiar



Figur 16. Registrerte naturverdiar innanfor plan- og influensområdet (Rådgivende biologer)

Fag-tema	Delområde	Type	Størrelse (daa)	Verdi
Naturmangfold og vannmiljø	1 Hjeltefjorden-søndre	Vannforekomst, kystvann	–	Stor
	2 Heimavågen	Kystlynghei (svært lav LK)	5,5	Middels
	3 Skjåvika	Kystlynghei, utvalgt naturtype (lav LK)	12,7	Svært stor
	4 Barneshaugen	Kystlynghei, utvalgt naturtype (lav LK)	176,5	Svært stor
	5 Stor_Sotra	Større kamskjellforekomst	87 734	Stor
	6 Influensområde	FO for vanlig forekommende arter	–	Noe

Figur 17. Oversikt over registrerte delområder og verdier (Rådgivende biologer)

7.9 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Dagens bruk av området består av maritim aktivitet i form av båtbruk, fiske og bading. Fiskeplassen er mykje brukt i helgane. Det er fortau langs tilkomstvegen frå sør. Det opnast opp for meir bruk av området til rekreasjonsbruk i planforslaget.

7.10 Born og unge sine interesser

Planområdet ber ikkje preg av born sin bruk eller leik. Dei næraste skulene Landro, Tranevågen, Ågotnes har vorte spurt om sin bruk av planområdet og har alle svart at området ikkje vert nytta av skulene. Barnehagene Ågotnes og Kårtveitpollen informerer om at heller ikkje dei nyttar området i dag.

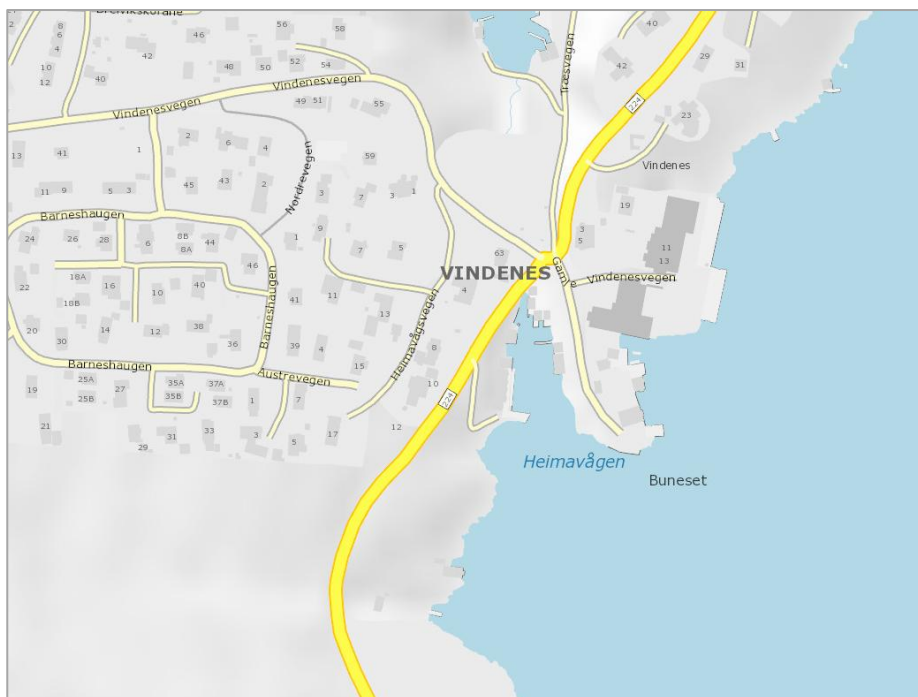
7.11 Trafikktilhøve

❖ Vegtilkomst

Planområdet har i dag vegtilkomst frå sør på Bleivassvegen Fv224 frå Ågotnes. Frå vest er det mogeleg å køyre til planområdet på Vindenesvegen. Det er også mogeleg å nå planområdet frå Hjeltefjorden med båt eller skip.

❖ Vegsystem

Fv224 går mellom Ågotnes og Vindenes i Fjell kommune og er 2,9 km lang. Vegen er smal og ikkje belyst, men har fortau frå Ågotnes og heile vegen fram til krysset i planområdet. Vegen har fartsgrense 50 km/t som går over til 30 km/t i planområdet. Fv224 har ein ÅDT på 1500 med ein del på 5% store biler over 5,6 meter (figur 18, vegvesen.no).



Figur 18. Vegkart Vindenes. (Kilde: Statens vegvesen.)

❖ Kollektivtilbod

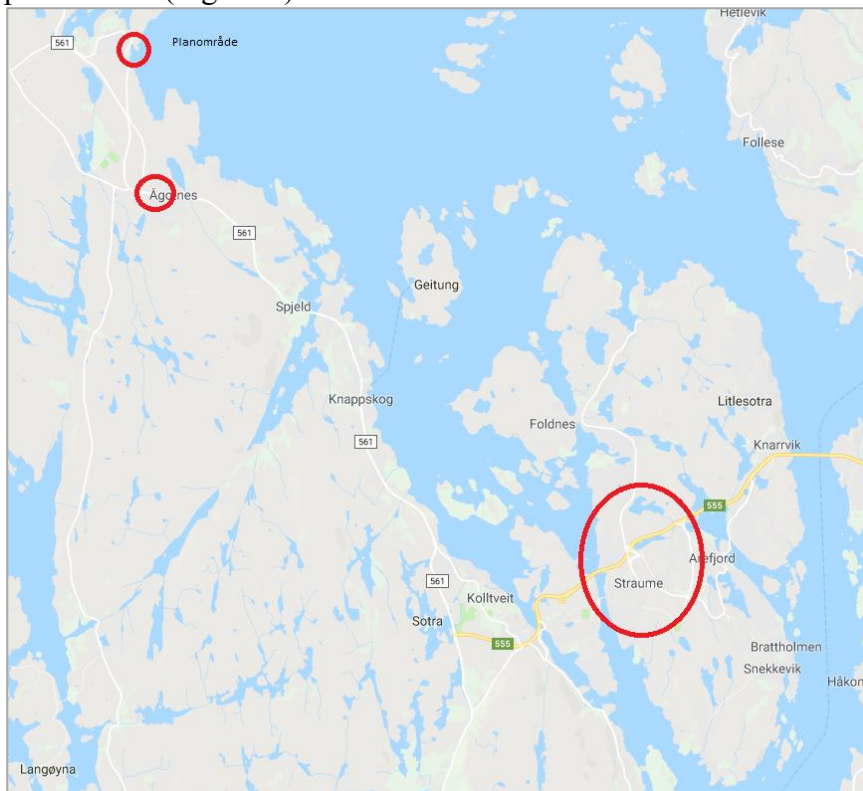
Det ligg ein busshaldeplass i planområdet, Vindenes (Fjell). Rute 471 Turøy – Ågotnes terminal kjem inn frå Vindenesvegen, og køyrer nordover, på FV224, opp til Vindenes snuplass, der den snur og køyrer same veg tilbake. Ruta har per i dag fem avganger til Ågotnes terminal og to i retning Turøy dagleg (Figur 19).



Figur 19. Busshaldeplass i krysset.

7.12 Sosial infrastruktur og andre servicetilbod

Planområdet ligg ca. 2,6 kilometer frå Ågotnes der ein blant anna finn lege, etestader, skule, butikkar og arbeidsplassar osv. Kommunen sitt administrative senter finst på Straume ca. 14 km frå planområde (Figur 20).



Figur 20. Planområdets plassering i forhold til Ågotnes og Straume.

❖ Skule og barnehage

Næraste barneskule finnst på Landro. Landro skule hadde 185 elevar skuleåret 23/24, (ned frå 256 i skuleåret 18/19). Tranevågen ungdomsskule held til på Ågotnes og hadde omkring 427 elevar og 77 tilsette per mars 2023.

Vidaregåande skule ligg på Straume med eigen avdeling på Skogsvåg. Sotra vidaregåande skule hadde totalt omlag 800 elevar og 150 tilsette skuleåret 23/24.

Det ligg også fire barnehagar på Ågotnes. Kårtveitpollen barnehage med 5 avdelingar og plass til 88 born, Ågotnes barnehage med 4 avdelingar, Hamramyra barnehage har 6 avdelingar med til saman plass til 107 born og Nustvika barnehage med 5 avdelingar.

❖ Idretts- og Kulturtilbod

Ågotneshallen ligg ca. 2,6 km frå planområdet og er ein fleirbrukshall med mange mogelegheiter Svømmehall finst på Ågotnes skule ca. 2,6 km frå planområdet. Kulturtilbod finst også i form av skule- og vaksenkorps, og teater. Kino finst på Straume ca. 14 km frå planområdet.

❖ Helsetilbod

Ågotnes legekantor ligg på Ågotnes, ca 2,5 km frå planområdet. Vidare finst Sotra legevakt Straume ca. 14 km frå planområdet og Haukeland sjukehus ligg ca. 30 km frå planområdet.

❖ Nærleik til arbeidsplassar

Den største arbeidsplassen i nærleiken av planområdet er CCB- basen. Ågotnes har også sentrum med servicetilbod som gir arbeidsplassar omlag 2,5 km frå planområdet. Det finst også pendlarar til Straume med reiseveg på omlag 14 km og til Bergen sentrum med ca 29 km reiseveg.

❖ Daglegvarehandel og andre servicetilbod

På Ågotnes ca. 2,5 km frå planområdet finn ein detaljhandel og andre servicetilbod som f.eks. Kiwi, Rema 1000, Spar, Apotek 1, Sprek og blid Ågotnes, Ågotnes pizza, Sotra trelast, Mento AS, FTB ventilasjon AS, Toyota Sotra, Tess Sotra m. fl.

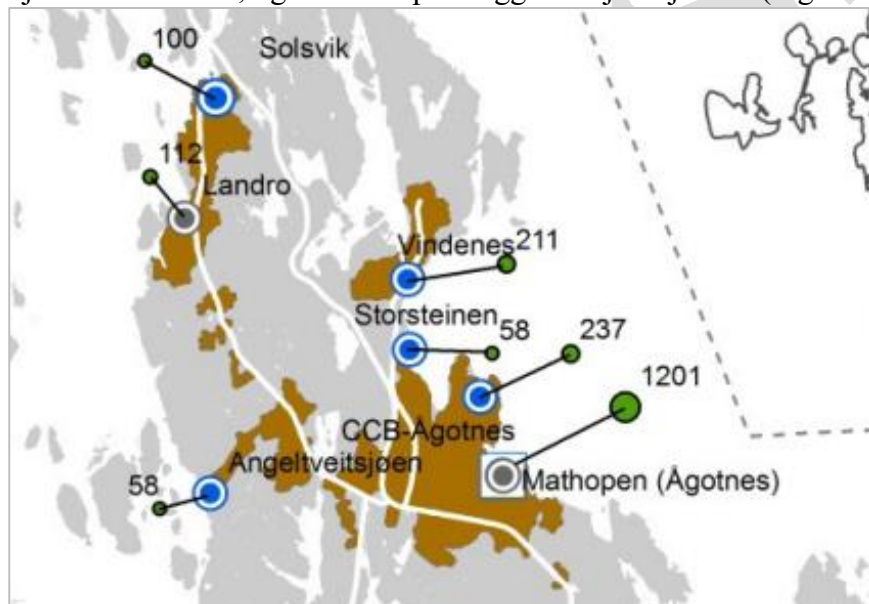
7.13 Universell tilgjenge

Planområdet er i dag ikkje universell utforma, fotgjengarovergang manglar på vegane inn mot krysset i planområdet, samt at fortauet ikkje har god nok breidde.

7.14 Teknisk infrastruktur

❖ Vatn og avlaup

Øyvar AS leverer drikkevatt og tek hand om avlaupsvatt og reinsar dette. Vindenes vert forsynt av Fjæreide vassverk, og har avlaupsanlegg via Hjeltefjorden (Figur 21).



Figur 21. Oversikt over avlaupsanlegga og utslepp i Fjell kommune. Vindenes brukar slamavskiljar i Hjeltefjorden

❖ Trafo og kraftliner

I planområdet ligg det 11-22kv høgespentkablar og 0,23 – 1kv lågespentkablar. Det ligg også fiberkablar for internett (Figur 22). I byggesøknad må det kartleggast omsynssoner for kabel.



Figur 22. Detaljert trasekart straumnnett.

❖ Energiforsyning og alternativ energi

Planområdet er i dag tilknytt BKK sitt nett. Det er ingen kjente alternative kraftkilder tilgjengelig på Vindenes i dag.

7.15 Miljø, klima og grunntilhøve

❖ Stabilitetstilhøve i grunn

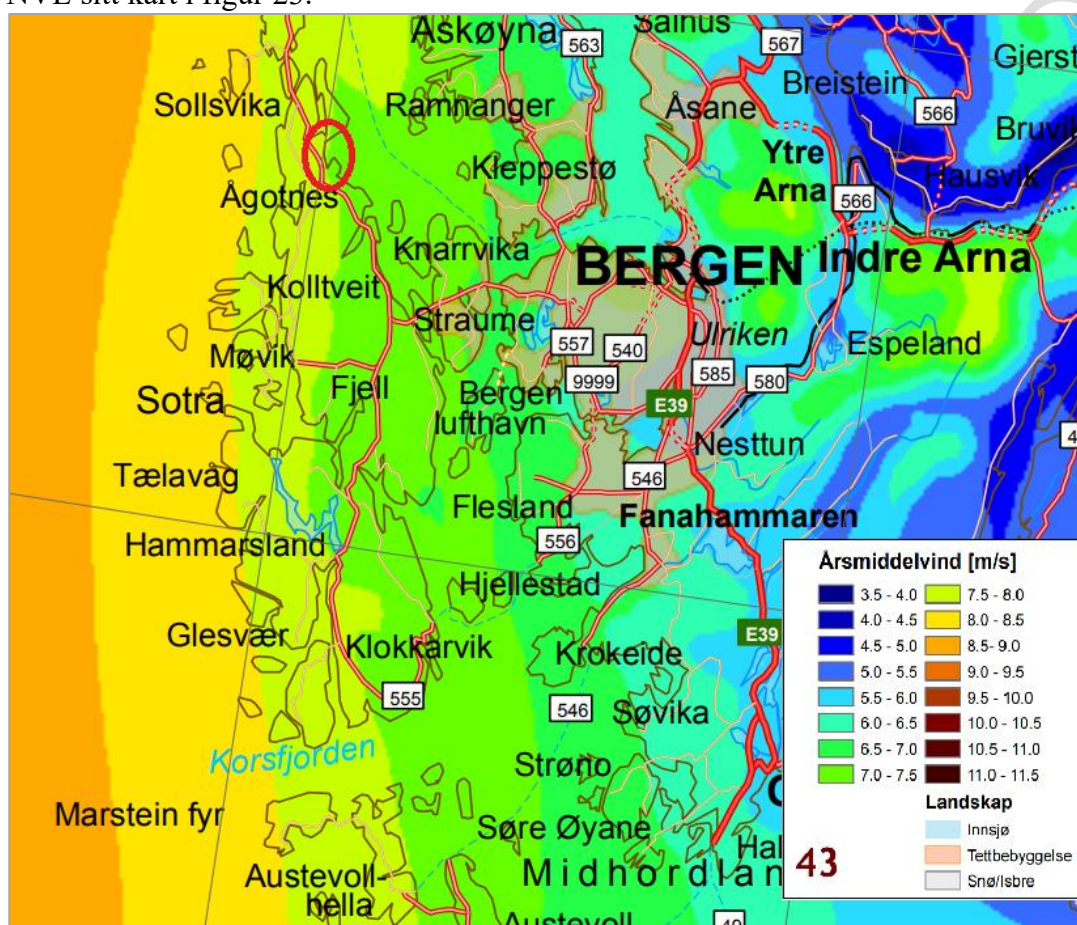
I planområdet finn vi diorittisk til granittisk gneis i berggrunnen. Gneis metamorf bergart med uregelmessig bånding eller foliasjon, forårsaka av variasjonar i innhaldet av glimmermineraler og meir korna mineral som f.eks. kvarts og feltspat. Dioritt er ein djupbergart der kvarts utgjør <5 % av

dei lyse minerala og plagioklas utgjer >90% av feltspaten. Dei mørke minerala dominerast vanlegvis av amfibol. (Kilde: NGU)

Det er ikkje registrert skredhendingar av jord, flaum, kvikkleire, stein, eller andre typar skred i planområdet (skredhendingar NVE atlas). Det er heller ikkje registrert forureina grunn i planområdet i følge miljøstatus sine karttenester, men det er potensielle forureiningskjelder for forureining av sjøbotnen i nærleiken. Nord for planområdet ligg to avlaupsanlegg med utslepp til sjø, samt at CCB-basen ligg lenger sør for planområdet.

❖ Mikroklimatiske tilhøve

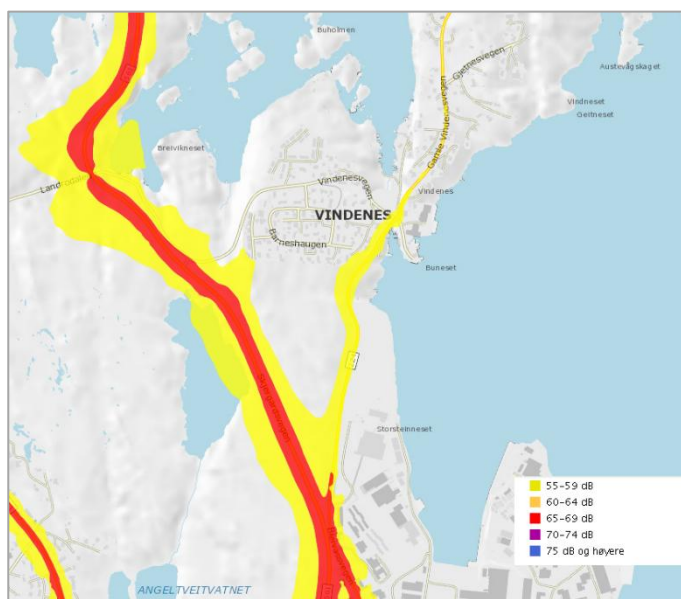
Det er ikkje registrert nokon form for temperaturinversjon i planområdet. For årleg middelvind sjå NVE sitt kart i figur 23.



Figur 23. Årlig middelvind 50m Sep.01, 2009 (NVE)

❖ Støytilhøve

Dei største kjeldene til støy i Norge generelt er støy frå veg. Sjø utklipp frå Statens vegvesen sitt støysonekart (Figur 24). Dette viser at fylkesvegen genererer ein del støy, men innanfor 55-59 dB. Det finst næring innanfor planområdet med aktivitet som også kan generere noko støy, samt at planområdet grensar til felt med industri som i periodar genererer mykje støy i form av store båtar og flytting av oljeplattformer o.l. Denne typen støy kan være mest plagsam for bebuarane og brukarane av planområdet.



Figur 24. Støysonekart (kilde: Statens vegvesen)

7.16 Beredskap og ulukkesrisiko

Planområdet ligg i dag tilgjengeleg med bil frå Fv224 og Vindenesvegen. Det vil alltid være ein risiko for ulykke i tilknytning med verksemder som CCB, samt at utrykkingskøyretøy burde ikkje ha problem med å nå planområdet ved normale tilhøve.

❖ Beredskap

Politi

Politistasjonen ligg på Straume ca. 14,6 km frå planområdet med utrykkingstid på ca. 17 min.

Ambulanse

Ambulansetenesta ligg på Straume ca. 14,6 km frå planområdet med utrykkingstid på ca. 17 min.

Brannvern

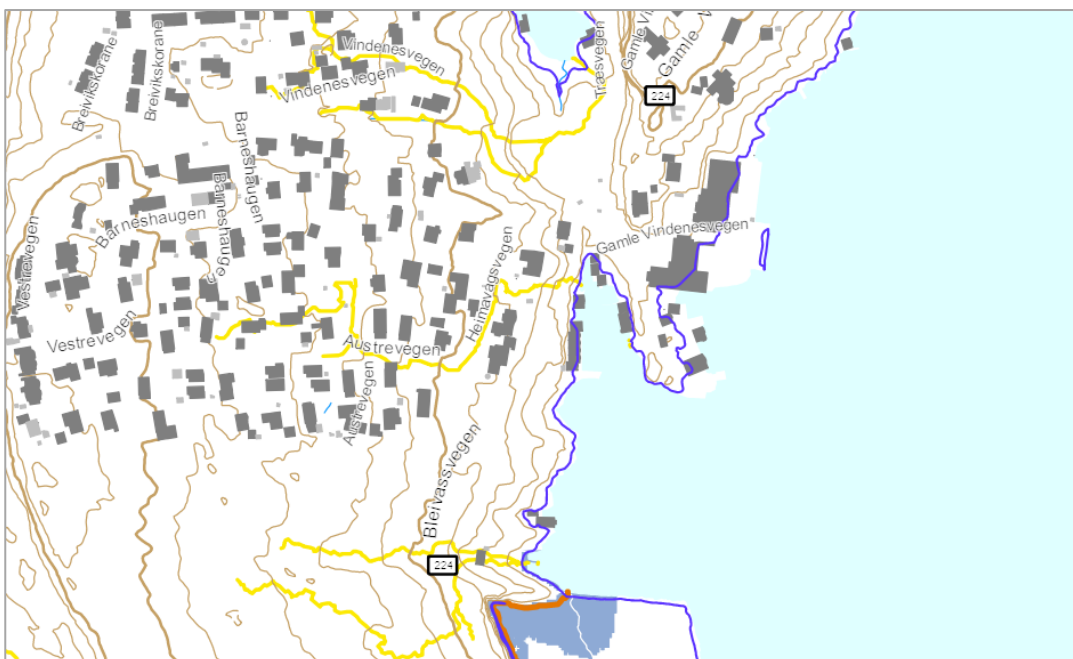
Sotra brannvern ligg ca. 1,7 km frå planområdet på Ågotnes. Brannvesen har hjartestartar og er ofte først på staden.

❖ Rasfare

Det er ikkje registrert rasfare for jord- og flaumskred eller steinskred i planområdet i NVE sin kartteneste, men det finst områder med helling brattare enn 30°, blant anna langs skjeringa i tilknytning til næringsområdet i nord, samt skjeringar og bratte skråningar i tilknytning med vegsystemet nordover, konferer Figur 8.

❖ Flaumfare

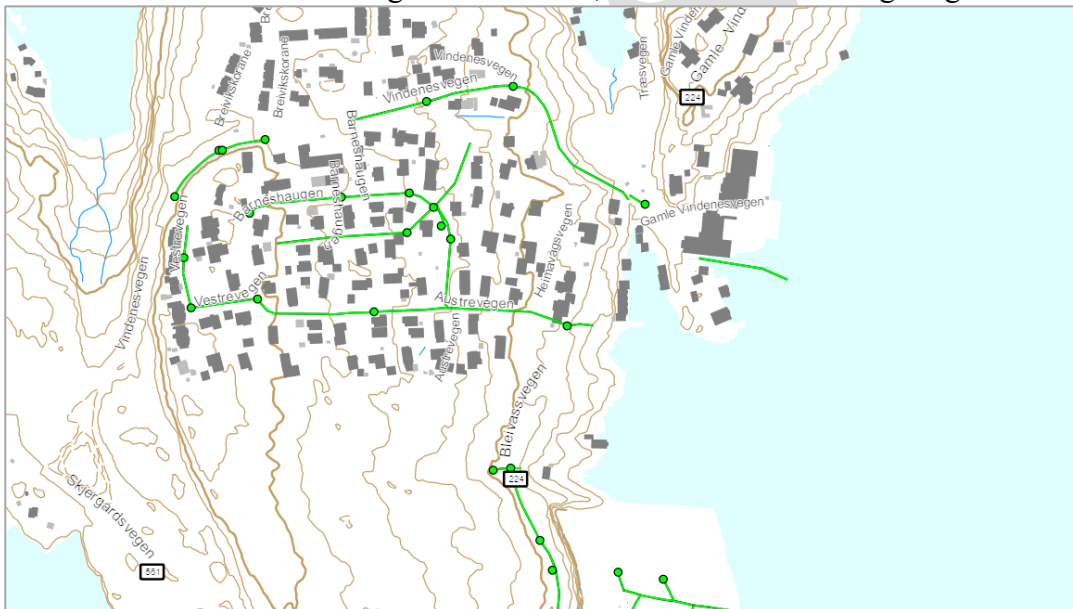
Nivået for stormflo ligg på kote 2 i fylgje kartløysninga til Fjell kommune (blå line fig 23). Flaumsona markert i same kartløysing markerar området lengst sør i planområdet som grensar til CCB. Flaumsona går også her opp til omlag kote 2. Dei potensielle flaumvegane innanfor planområdet synast med gule linjer i figur 23.



Figur 25. Potensielle flaumveger, flaumsone og nivå for stormflo i nærleiken av planområdet.

❖ Overvatn

Det er ikkje registrert problem med overvatn i planområdet, då vatnet leiast ut i sjø. I figur Figur 26 ser vi oversikt over kummar og sluk i området, samt overvassleidningar og fellesleidningar.



Figur 26. Kummar, sluk, overvassleidningar og fellesleidningar i planområdet.

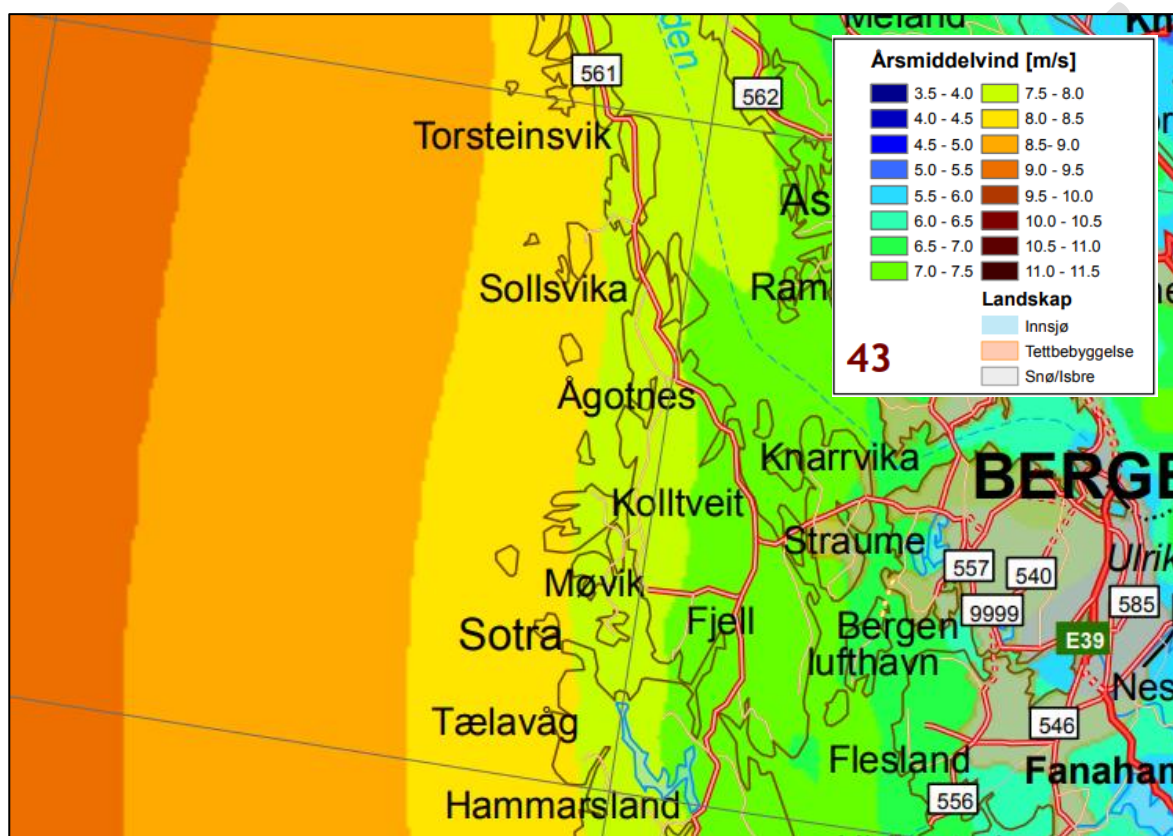
❖ Vind

I kommuneRos for Sund, Fjell og Øygarden (no Øygarden kommune) 2018 står det mellom anna når det gjeld vind definert som ekstremvêr:

«Regionen er vindusett og har ofte kraftig vind over 25 m/s. Erfaring viser at når vinden blir over ein viss styrke kan det føre til skadar på bygningar og infrastruktur. Størst skade får ein som regel med vind frå nordvest, men også andre retningar er problematiske. Kraftig vind kan føre til trefall med

påfølgande straumstans, skade på bygningar, skadar på personar grunna flygande objekt og stengte bruer (Sotrabrua -den gamle, kan bli stengt frå 25 m/s). Når det gjeld stenging av bruene er det politiet som tek avgjerd om det. Grunngeving liv/helse: Ekstrem vind kan føre til skipsforlis/bussulykke med mange passasjerar. Nærliggande fare for tap av fleire liv.»

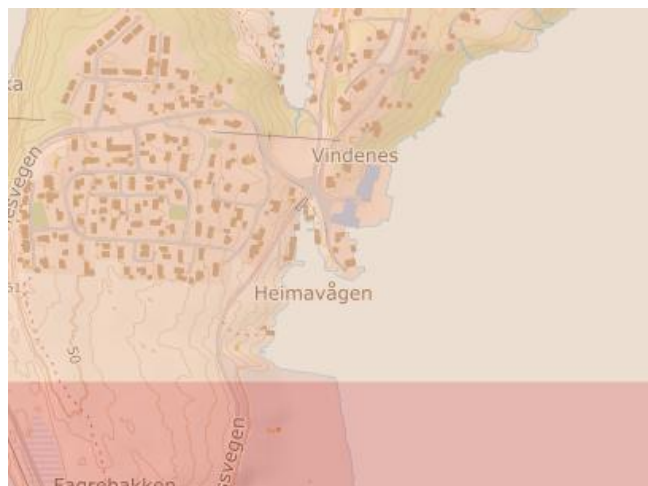
Planområdet ligg på austsida av Sotra og ligg derfor i le for dei mest utsette vindretningane. Når nye grøntområde vert etabler bør vind vere eit element ein vektlegg i val av tre som brukast. Tre som veks raskt og blir høge, bør ikkje tillatast med tanke på vindproblematikken på Sotra. Sjå 27 for årsmiddelvind 50m utarbeida av NVE.



Figur 27. Årsmiddelvind 50m Heimavågen, Vindenes. (kjelde NVE og Kjeller Vindteknikk)

❖ Potensielle forureiningskilder

Sjøområdet aust for planområdet har ein skipstrafikk med en vessel intersect på 100-500. Disse data viser alle skip med klasse A AIS transponder. Det går eit skilje aust for planområdet som viser sannsyn for ulykke med utslipp for skipstrafikk. Nord i planområdet ligg sannsynet på mellom 0,007- 0,011 pr 10km²/år, mens det lenger sør ligger på 0,11 – 0,018 pr 10km²/år. Av det som skil seg ut som negativt i området i tilknytning med forureining ifølge miljøstatus sine karttenester, er utslipp frå diffuse industrikilder i form av CO₂, NO_x og svevestøv (PM₁₀). Innanriks skipsfart bidreg til utslipp av NO_x, samt at forbrenning gir store mengder utslipp av svevestøv. Konferer oversikt under i Figur 29 . Det er registrert moderat til låg radonmengde i aktsomheitskartet i planområdet. Det ligg også to avlaupsverksemder med utslipp til vatn nord for planområdet.



Figur 28. Sannsynlighet for ulykke med utslipp for skipstrafikk.

☑ Utslipp av CO ₂ fra diffuse industrikilder	☑ Utslipp av NO _x fra diffuse industrikilder	☑ Utslipp av svevestøv (PM ₁₀) fra diffuse industrikilder
Tonn per rute (5x5 km ²)	Tonn per rute (5x5 km ²)	Tonn per rute (5x5 km ²)
0,10 - 7,64	0,10 - 2,16	0,10 - 0,44
7,65 - 10,38	2,17 - 2,86	0,45 - 1,30
10,39 - 17,91	2,87 - 4,92	1,31 - 3,53
17,92 - 38,64	4,93 - 10,99	3,54 - 9,26
38,65 - 95,67	11,00 - 28,84	9,27 - 23,99
95,68 - 252,53	28,85 - 81,38	24,00 - 61,86
252,54 - 684,02	81,39 - 235,97	61,87 - 159,24
684,03 - 1870,95	235,98 - 690,89	159,25 - 409,64
1870,96 - 5135,90	690,90 - 2029,60	409,65 - 1053,50
☑ Utslipp av NO _x fra innenriks skipsfart	☑ Utslipp av svevestøv (PM ₁₀) fra forbrenning	☑ Radon -aktsomhet
Tonn per rute (5x5 km ²)	Tonn per rute (5x5 km ²)	
0,10 - 0,41	0,10 - 0,38	Særlig høy
0,42 - 1,27	0,39 - 0,46	Høy
1,28 - 3,62	0,47 - 0,74	Moderat til lav
3,63 - 10,09	0,75 - 1,68	Usikker
10,10 - 27,90	1,69 - 4,85	
27,91 - 76,87	4,86 - 15,51	
76,88 - 211,58	15,52 - 51,42	
211,59 - 582,15	51,43 - 172,34	
582,16 - 1601,50	172,35 - 579,60	

Figur 29. Forurensingskilder i og rundt planområdet hent fra Miljøstatus.no

❖ Ulykkesrisiko

Risikoane med størst konsekvens i planområdet knytast til utslepp og kjemikaliar som fylgje av ulykker i sjø eller i tilknytning med aktivitet på CCB-basen. Andre risikoar med mindre konsekvens for planområdet er mellom anna ulykker på veg og i sjø, fylgjer av verfenomen, samt faren for brann og eksplosjonar. Sjå elles kapittel 10 for utdjuping.

7.17 Privatrettslege bindingar

Det er ingen kjente konflikhtar i høve til privatrettslege bindingar.

FORSLAG

8 SKILDRINGAR AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Innleiing

Kapittelet gjer greie for kva reguleringsplanen legg til rette for.

Planforslaget legg opp til ei vesentleg utviding og betring av mogelegheita til å nytte Heimavågen på Vindenes som småbåthamn. Småbåtanlegget vert utvida med fleire båtplassar, og det opnast for etablering av eit nytt fellesnaust. Vegkrysset utbetrast og strammast i høve til den noko utflytande strukturen som er der i dag. Planområdet er på ca. 102 daa.

Planforslaget skal i størst mogeleg grad taka vare på tilstøytande private interesser, kommuneplanen og dei generelle offentlege planmyndigheitene sine føreseigner og retningslinjer. Utviklinga av det fysiske miljøet og tilknytt funksjonar i det aktuelle området skal verke velfungerande i sin heilskap.

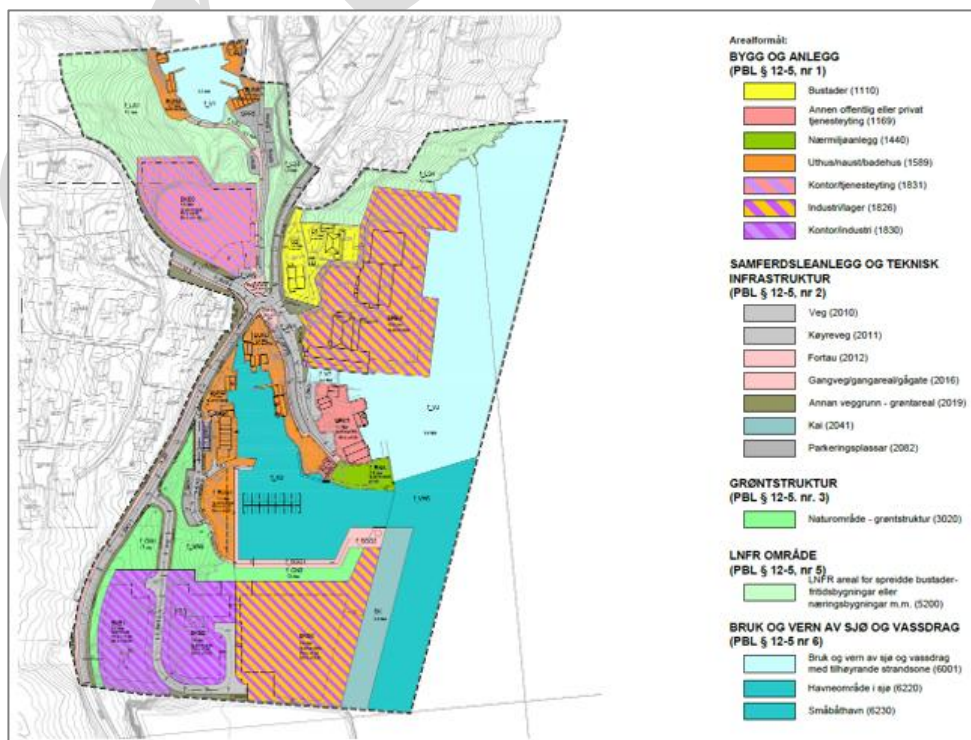
Fylgjande målsettingar har vore viktige å taka vare på for tiltakshavar og planutviklar ved utforminga av planforslaget:

- Planområdet sin funksjon og arealbruk
- Planområdet sine tilstøytande funksjonar (vatn, avlaup, straum, offentleg og privat service etc.)
- Tekniske plankrav (utnytting, parkering etc.)
- Offentlege og private interesser (samordna transportplanlegging, kulturminne, tilstøytande område, born, etc.)
- Bygningsstruktur tilpassa nær- og fjernverknad (landskap og terreng) og pågåande planarbeid.
- Beredskapsmessige tilhøve: helse, miljø og sikkerheit (HMS)

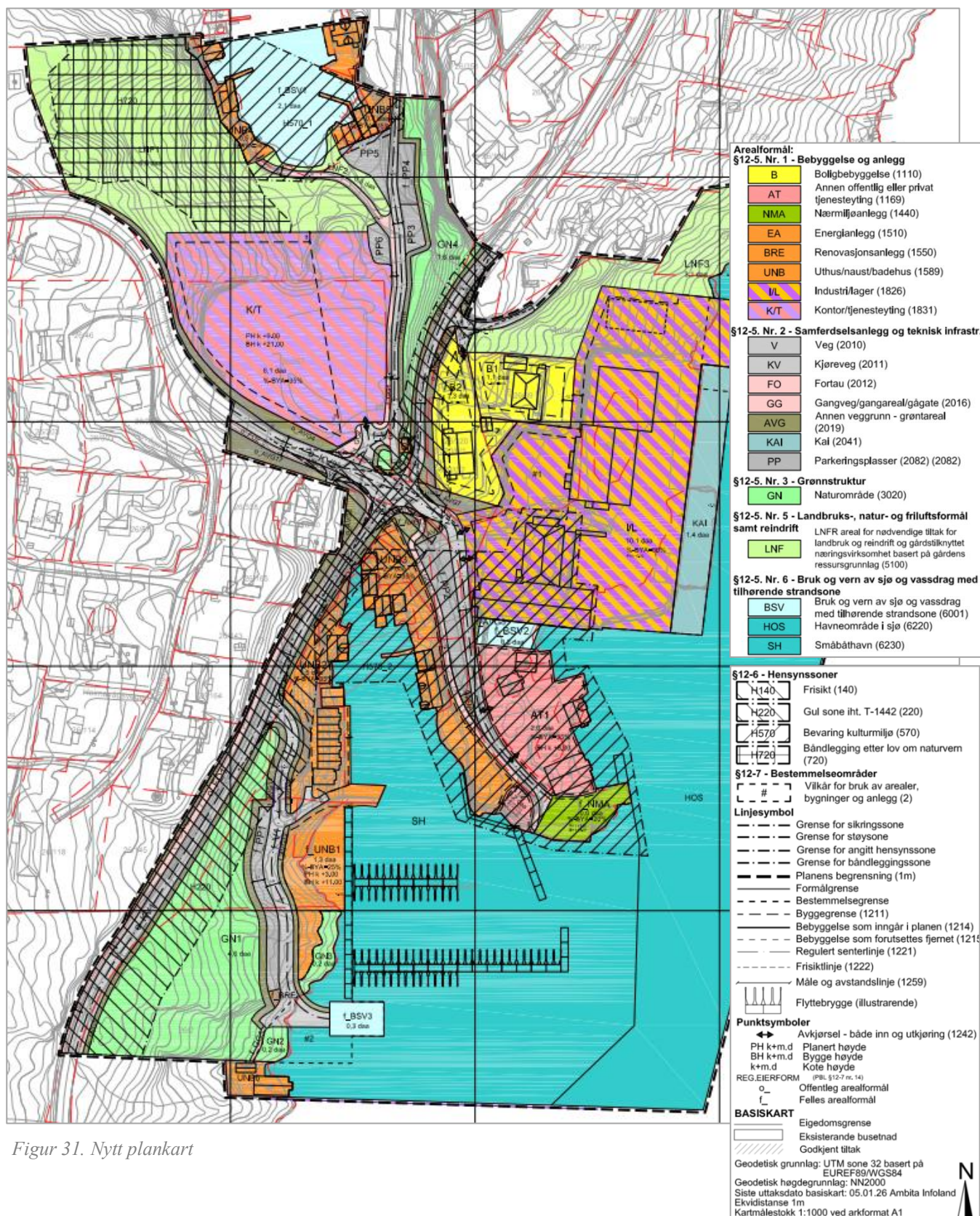
8.2 Planlagt arealbruk

Tidlegare planforslag slik det såg ut fram til saka vart sett på vent grunna behov for avklaringar og samordning inn mot planane for etablering av ny godshamn på Ågotnes.

Figur 30. Planlagt arealbruk for Heimavågen i planforslaget frå 2019

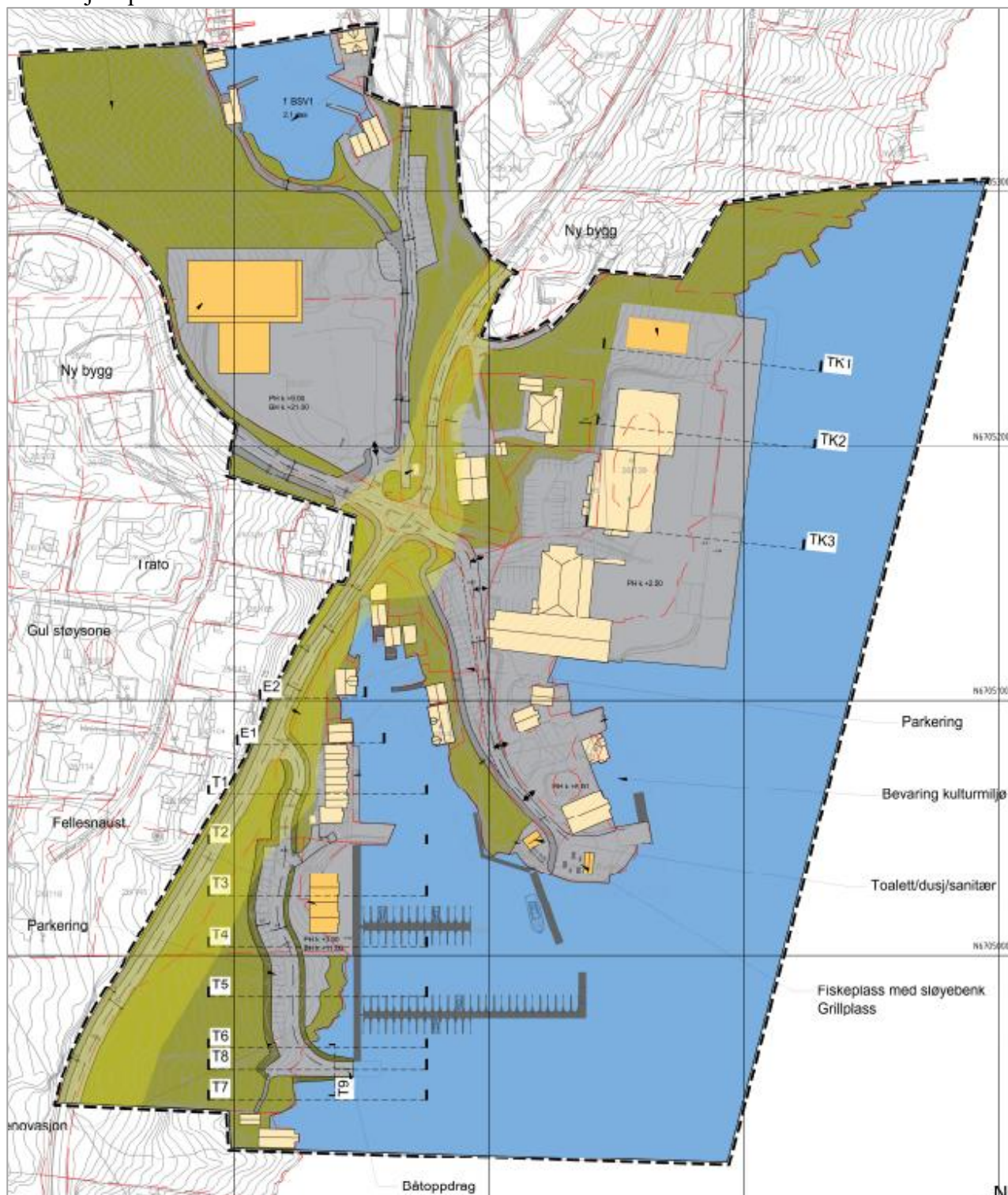


Nytt planforslag:



Planområdet er sett av til ei blanding av næringsareal, småbåthamn, naust, kaianlegg, grøntområde og strandsone.

Illustrasjonsplan:

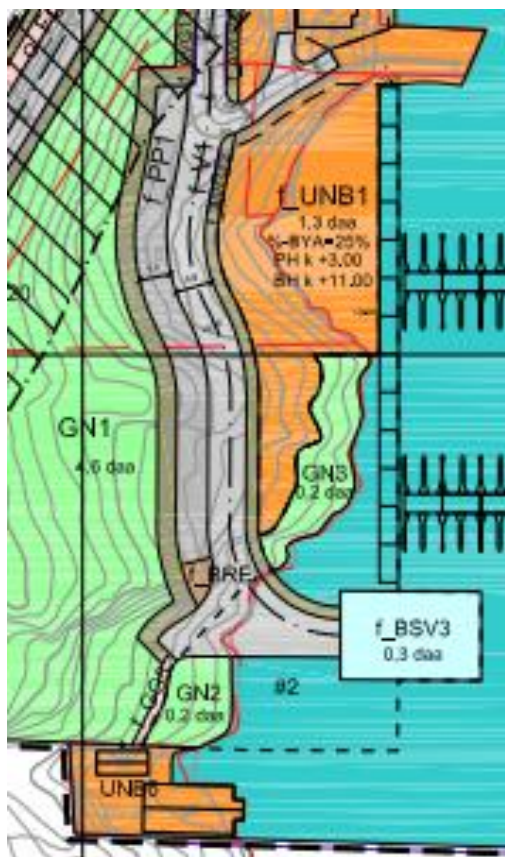


Figur 32. Illustrasjonsplan

8.3 Formål knytt til bygninger og anlegg

❖ Type bygninger og anlegg

Uthus/naust/badehus (f_UNB1)



På område (Figur 33) planleggast ei nytt fellesnaust som skal fungere som samlingspunkt med mogelegheiter for enkel reparasjon av båtar.

(Det vert i dette høvet vist til småbåthamna på Gulinakken, Liaskjæret som eksempel.)

Det vert begrensa utfylling i sjø med murt kaifront konsentrert til planert område, på kote +3,0 for fellesnaust.

På området sør for fellesnaustet skal strandsona bevarast, Området som nyttast til vedlikehald og reingjering av båtar skal ha fast dekke med avrenning til sandfangskum eller annan oppsamling og reinsing. Fellesnaustet vert oppført i regi av Vindenes Marina som vert drivar av småbåthamna. For området er det sett utnyttingsgrad %BYA til 25%.

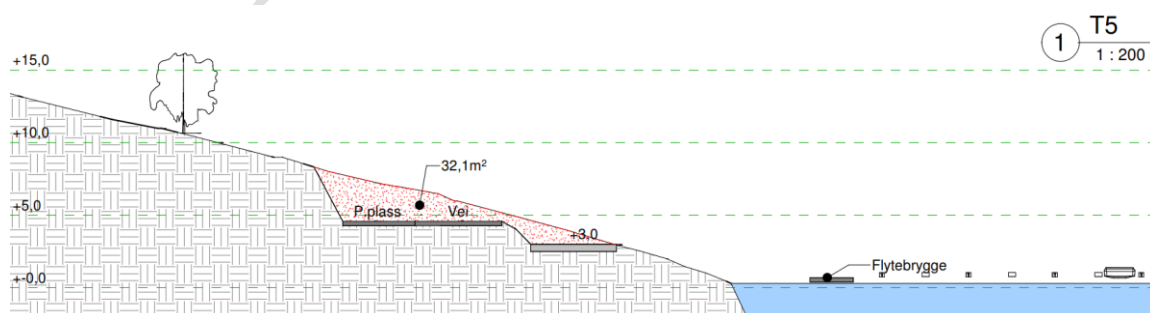
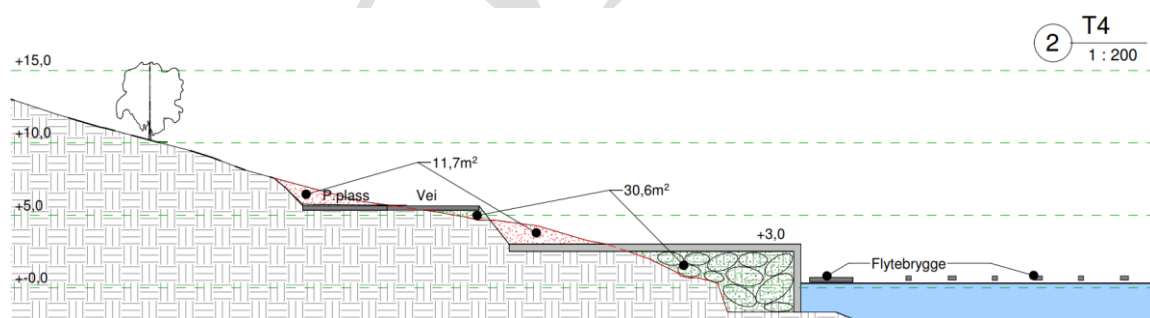
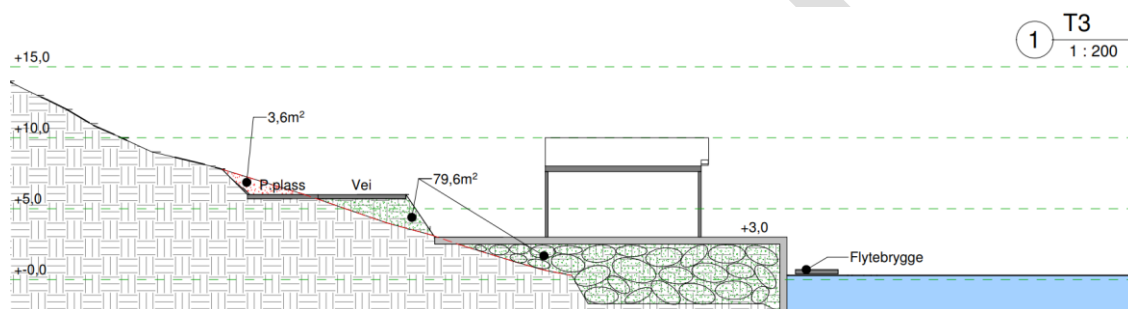
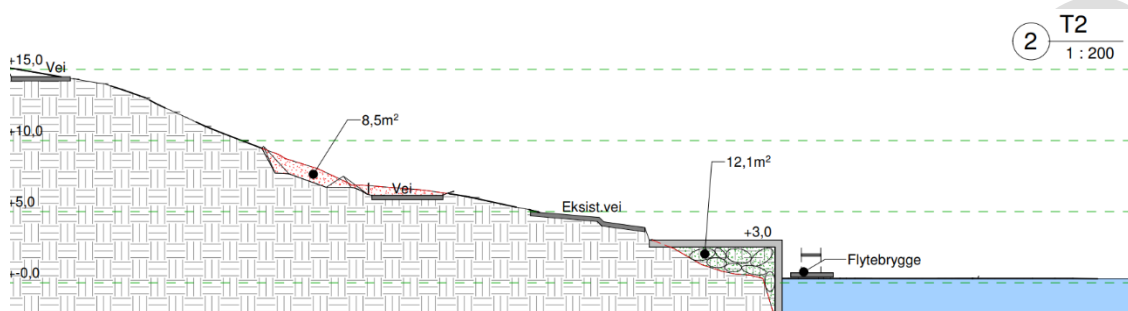
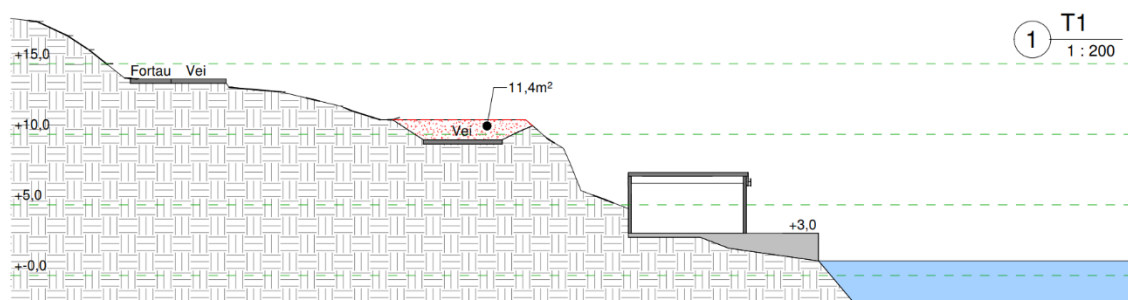
Brukarane av hamna og bryggeanlegget kan parkere på f_PP1, og f_PP2, men primært vil det være f_PP1 som skal nyttast. Det skal leggjast til rette for min 10 parkeringsplassar for sykkel.

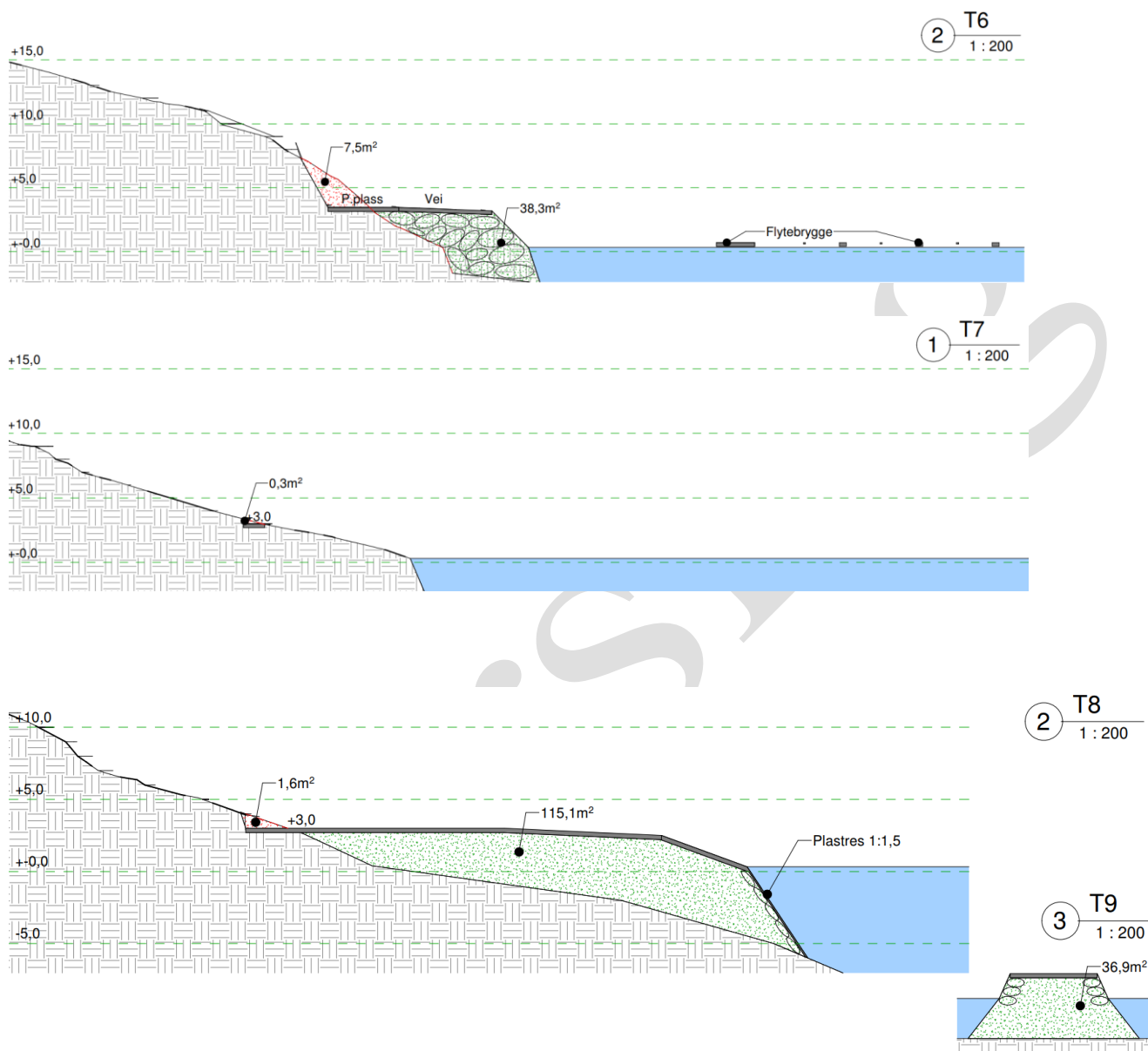
I enden av tilkomstveg f_V1 vil det vere mogeleg å etablere båtoppdrag (innanfor f_BSV3) for sjøsetting og landsetting av båtar frå hengar eller kranebil. Det er avsett renovasjonspunkt ved snuhammar.

Føresegnsområdet #2 skildrar mellom anna del av strandsona som skal bevarast.

Figur 33 f_UNB1, UNB6 i plankart



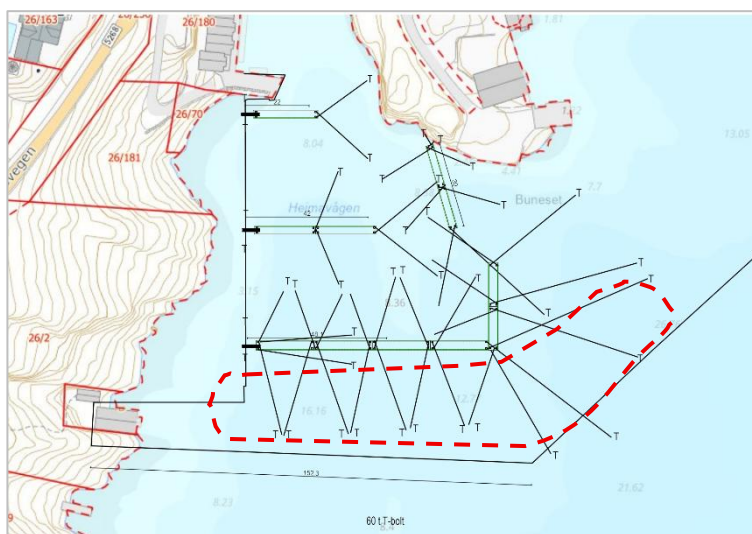




Figur 34 Profilar (E1-E2 og T1-T9)

Småbåthamn (f_SH)

Utanfor f_UNB1 skal det etablerast eit privat småbåtanlegg med inntil 60 båtplassar. Båtplassane skal vere for lokalbefolkninga på Vindenes. Skissa i Figur 35 er ikkje oppdatert når det gjeld plassering av flytebrygger, men syner prinsipp for forankring av flytebrygger. Det vil bli ein periode der flytebrygge lengst mot sør vil fungere som bølgedempar inntil Bergen Hamn realiserer kai og pir mot nordaust. Dette fører til at forankringane mot sør (innafor raud stipl linje) på eit tidspunkt må forankrast om suksessivt i tråd med planen til Bergen hamn. Sjå nærmare omtale i føresegner



Figur 35 Prinsippskisse forankring (Valen Marina)



Figur 37, 3D-illustrasjon



Figur 36- Eksempel på fellesnaust Glesvær (foto frå arealdelen til kommuneplan for tidl. Fjell kommune)

Uthus/naust/badehus (UNB2)

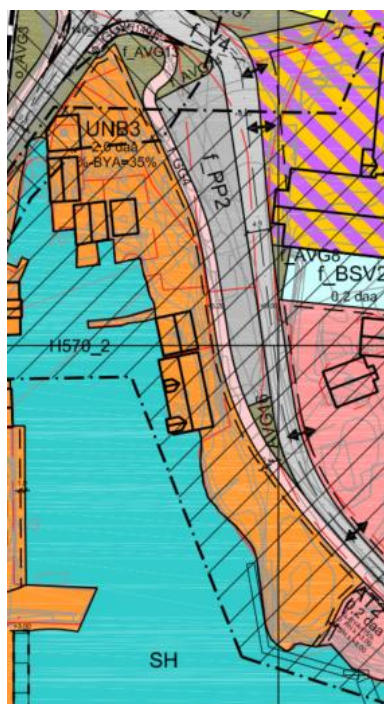


Figur 39, Utsnitt plankart UNB3

Området er bygt ut med naust (Figur 38). Parkering kan skje på f_PP1. Eksisterende køyreveg ivareta kast og forlengast ned langs f_PP1.



Figur 38, Eksisterende naust innafor UNB2 (Historikarverksemda)



Figur 41, Utsnitt plankart UNB3



Figur 40, Eksisterende naust innafor UNB2 (Historikarverksemda)

Uthus/naust/badehus (UNB3)

Området er bygt ut med naust frå tidlegare (Figur 40), og får naustformål i planen. Det kan etablerast fleire naust og kaifrontar på pålar. Parkering kan gå føre på f_PP2.

Uthus/naust/badehus (UNB4 og UNB5)

Områda ligg inst i Vindenespollen og er bygt ut med naust.



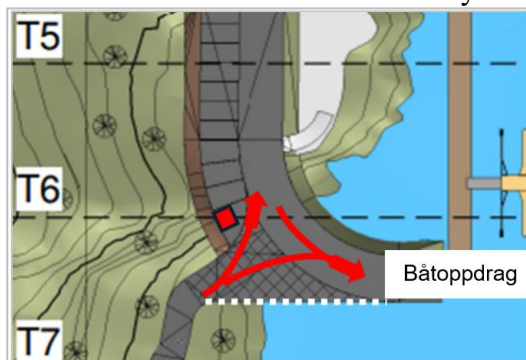
Figur 43, Utsnitt plankart UNB 4 og 5



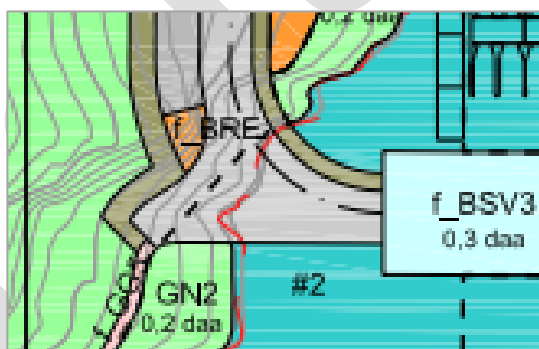
Figur 42, Eksisterande naust innafor UNB4 og 5 (Historikarverksemda)

Renonvasjonsanlegg (f_BRE)

Området avsett i tråd med råd frå ØyVAR.



Figur 45, Snuhammar



Figur 44, Utsnitt plankart f_BRE

Energianlegg (o_EA)



Figur 46, Trafo ved Træsvegen

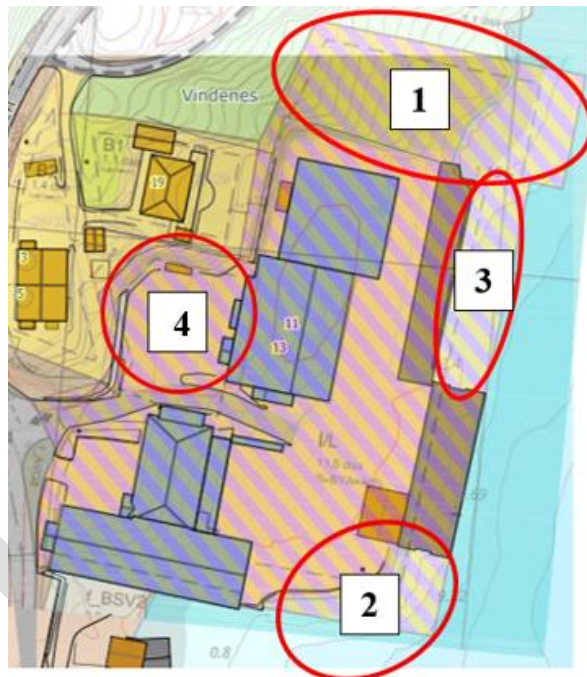


Figur 47, Utsnitt plankart o_EA

Industri/lager

(I/L)Formålet er 10,1daa med eksisterande næringsbusetnad. Formålet skal utvidast noko i nord ved at ein fyller ut i sjøen og utvidar arealet for kai (rød ring 1). Det nye arealet er omlag 2000 m². Det vert utvida også noko i sørvest (ring 2). Her utgjør det nye arealet omlag 1670 m². Eksisterande kaiareal (som får eige formål) (ring 3) utvidast. Utviding av arealet er primært for å legge til rette for betring av dagens driftssituasjon. Dette innebær også mogelegheit for etablering av nytt lager/verstadsbygg på utvida del mot nord. Planlagt storleik 12x24m

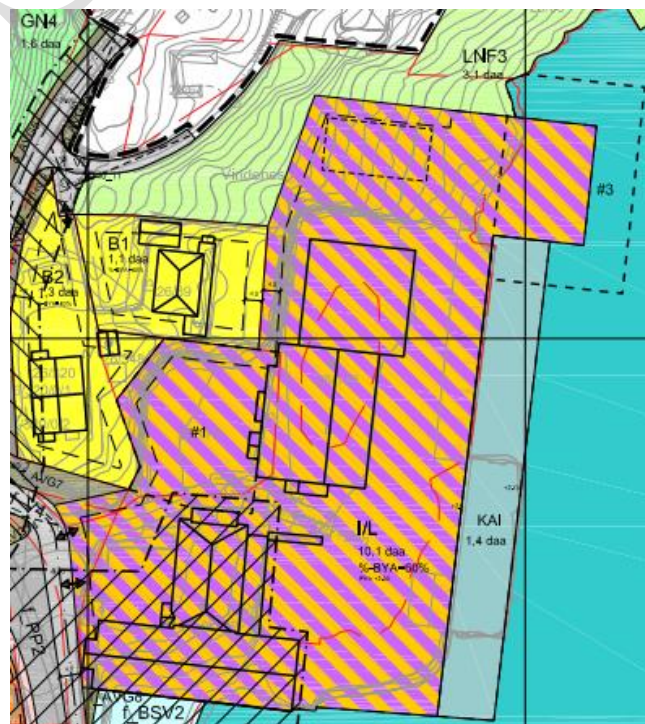
Det skal også vere mogelegheit for å sette opp eit einetasjes parkeringshus over eksisterande parkeringsplassar på området (ring 4, #1). Eksisterande bygningar blir ståande, og byggegrensa for nye tiltak settast 4 meter frå naboar. Mot sjøfronten fyljer byggelinja formålsgrensa og er samanfallande med det som vert synleg del av tiltaket over fjære sjø. Førsegnsområde #3 skildrar mogelegheit for plastra fylling i sjø, knytt til denne delen av området.



Figur 48, Endringar I/L



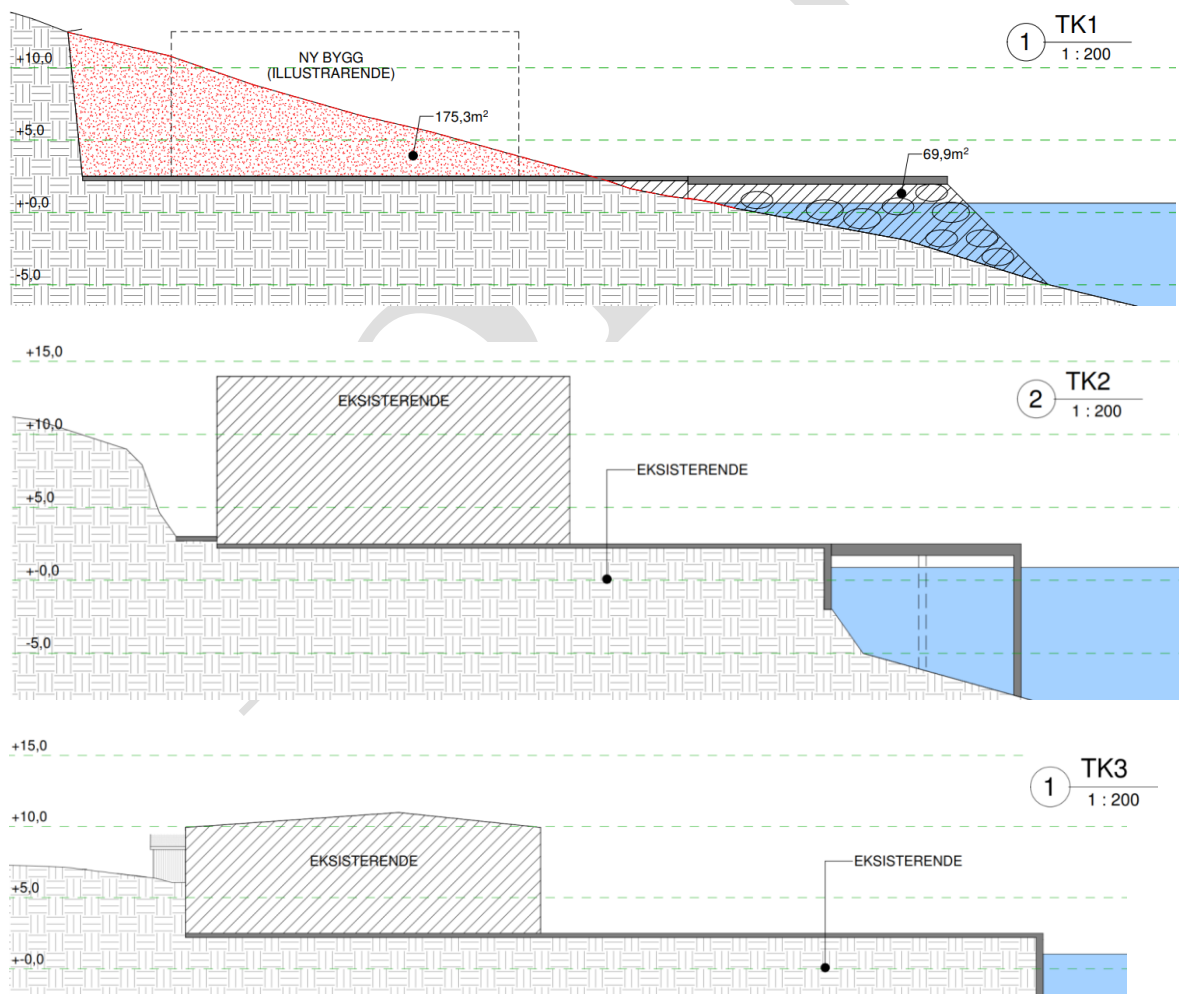
Figur 49, Flyfoto frå Norgeskart



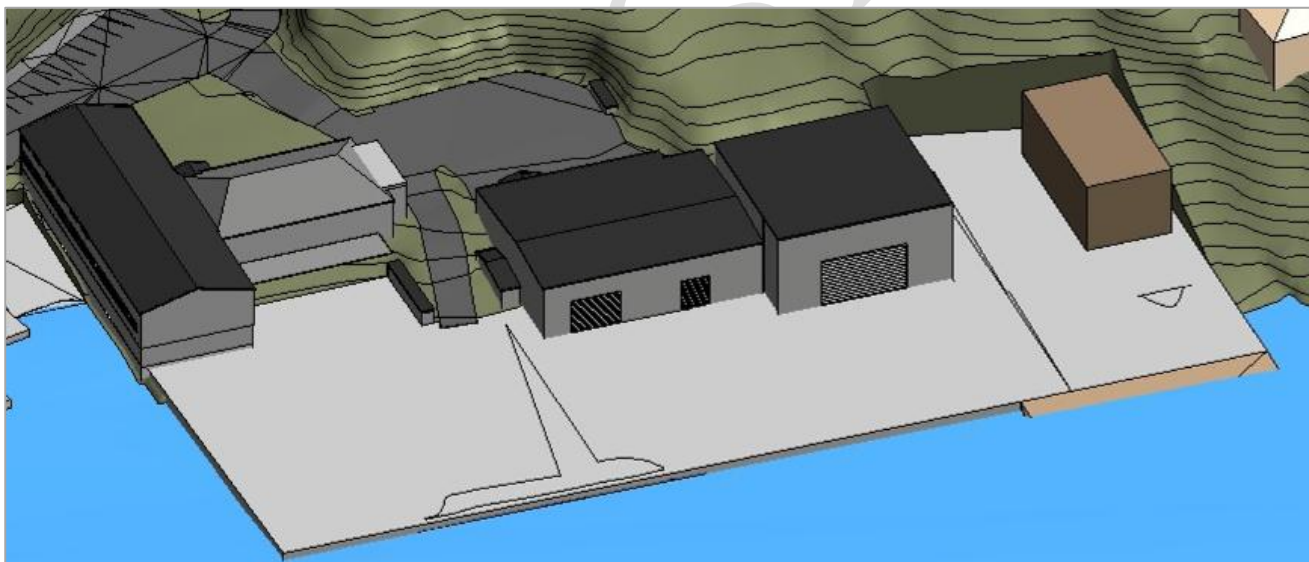
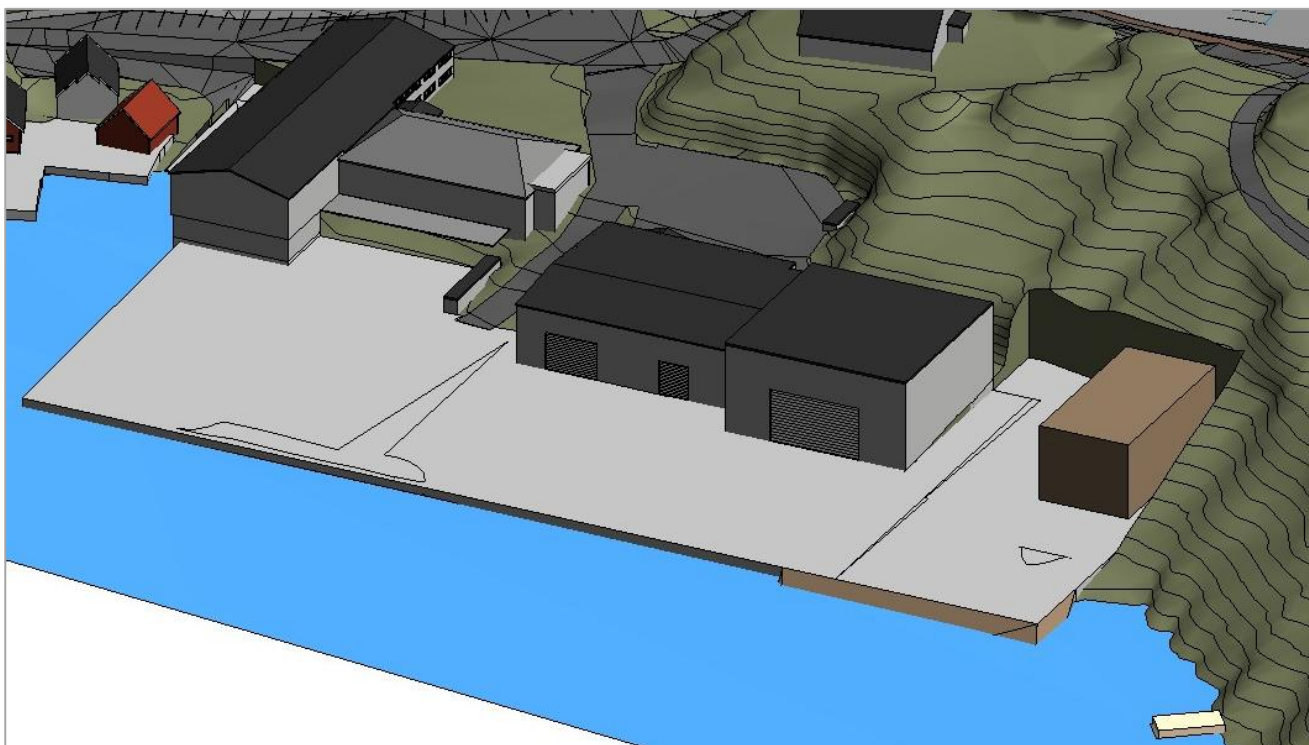
Figur 50, Planutsnitt I/L



Figur 51, profilplan (utsnitt illustrasjonsplan)



Figur 52, profiler TK1-TK3



Figur 53, 3D-illustrasjoner

Kontor/tenesteyting (K/T)

Formålet er 6,2 daa. Området er i hovudsak eksisterende næringsareal i kommuneplanen, og har vore nytta til lagringsplass for Sotra Anchor and Chain. (SAC).

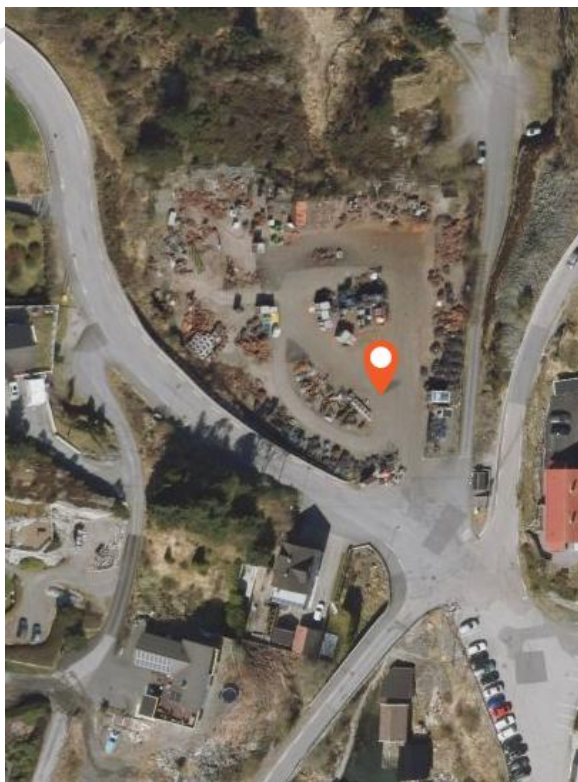
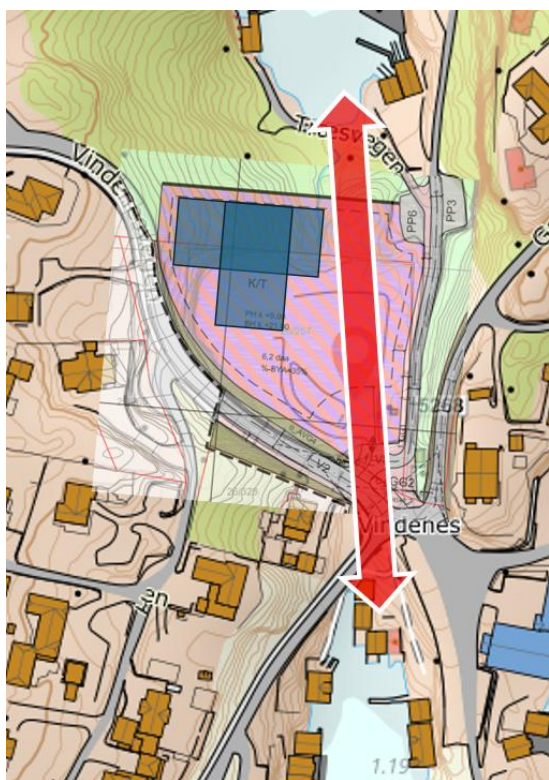
SAC har flytta sitt lager til Skageneset og det opnast då for anna bruk som her er føreslege at det innafor K/T tillatast næringsbygg for kontor og tenesteyting. Bygget vert planlagt tilrettelagt for tenester knytt til marin serviceverksemd (som til dømes sal av påhengsmotorar) på plan 1 og kontor på plan 2.

Formålet utvidast noko nordover (raud ring i Figur 54) for at næringsbygget skal kunne plasserast på en måte som gjer at det ikkje vil bryte den visuelle tilknyttinga mellom Heimavågen og Nordre Fjæra nord i planområdet (Figur 56).

Byggegrensa er sett for å sikre den visuelle aksen, samt 4 meter frå formålsgrensa rundt resten. Maksimal byggehøgde er 12 meter og tre etasjar, og formålet har maksimal %-BYA på 35%.



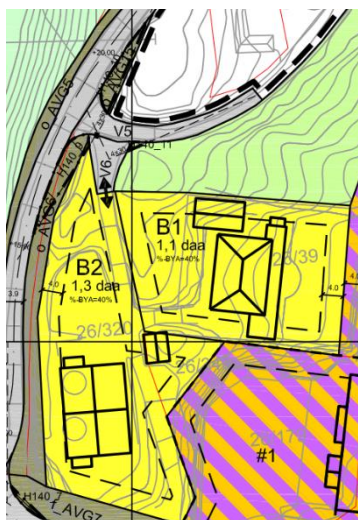
Figur 54, K/T i plankartet



Figur 56, Visuell akse og mogeleg plassering bygg

Figur 55, Flyfoto av «SAC-tomten»

Bustad (B1 og B2)



Busetnaden i B1 og B2 er eksisterande bustader (Figur 57). Ved nye tiltak gjeld byggegrense på 4 meter frå eigedomsgrensa. Avkøyrsla er sikra med siktrekantar.

Figur 57, Bustad i plankartet

Annan offentlig eller privat tenesteyting (AT1 og AT2)

Innafor AT1 ligg det i dag eit notloft og nokre naust (Figur 58). Det er planlagt at eksisterande bygningsmasse skal behaldast, og kunne huse mindre tiltak som museum, servering, bevertning, kafé og kunstutstilling. I AT2 kan det etablerast eit bygg med felles toalett.



Nærmiljøanlegg (f_NMA)

I f_NMA vert det lagt til rette for fiskeplass med tilhøyrande grillplass (Figur 59). Det er gode solforhold på plassen. Her vert det lagt til rette for å drive fiskeaktivitet, samt uteopphald i form av bord og grillmoglegheiter.

Figur 58, AT1, AT2 og f_NMA i plankartet



Figur 59, Illustrasjon nærmiljøanlegg

Kommunaltekniske anlegg ved småbåthamna

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir, m.m. I tilknytning til småbåthamna skal det etablerast eit renovasjonspunkt for spesialavfall. Endeleg plassering og utforming vert presisert i situasjonsplan for dei ulike formåla.

❖ Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er gjennomført ei oppstramming og meir definert utforming av kryssområdet i tråd med vurdering gjort av trafikkplanleggar siv ing Helge Hopen og Vegplanleggar Byggadministrasjon Harald Bjørndal.

Føreslege løysing syner at dagens kryss blir delt opp i to T-kryss med gjennomgåande gangveg (Figur 60). På denne måten blir fv 244 markert som gjennomgåande veg, utan at det vert lagt opp til ei direkte linjeføring som innbyr til høg fart.



Figur 60, Forslag til løysing med kryss

Veg (V)

f_V1 er atkomstveg til ny småbåthamn.

f_V3 og f_V4 er atkomstveg til næringsformåla K/T og I/L og nærmiljøanlegga. Vegbreidde slik det går fram av plankart. f_V5 og f_V6 er atkomstveg til bustadområdet B1 og B2. V2 er atkomstveg til gnr 26 bnr 40.

Køyreveg (o_KV)

o_KV1 er del av fv.224 Gamle Vindenesvegen og del av Bleivassvegen. o_KV2 er del av Vindenesvegen Statens vegvesen uttrykker i merknad at dei i hovudsak ynskjer ei heilskapleg utforming på fylkesvegen, då helst med to felt, men dei kan også godta eitt felt med møteplassar. Planen legg opp til betring av kryssløysing og i noko mindre grad mogelegheit til utviding av dagens trasear

Fortau (FO),

Fortau langs Bleivassvegen og Vindenesvegen o_FO1 og o_FO2, skal ha ei breidde på 2,5m.

Gangveg/gangareal (GG)

Gangveg/gangareal f_GG1, f_GG2, o_GG3, f_GG4, skal ha ei breidde min 2m. Kantstein mot veg/parkering. f_GG5 skal ha breidde 1,5m

Annan veggrunn - grøntareal (AVG)

Areala er sett av til annan veggrunn – grøntareal, o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4, o_AVG5, o_AVG6, f_AVG7, f_AVG8, o_AVG9, f_AVG10, f_AVG11, f_AVG12, f_AVG13, f_AVG14, o_AVG15, f_AVG16, o_AVG17 og f_AVG18 er grøntareal langs vegareal i planområdet. Areala skal plantast til med stadeigen vegetasjon og haldast ved like.

Kai (KAI)

Areal avsett til eksisterande- og nytt kaiformål i tilknytning til næringsarealet I/L Byggelinje fylgjer kaifront mot sjø.

Parkeringsplassar

Generelt for parkeringsplassar gjeld at minst 5% av desse skal være tileigna rørslehemma.

f_PP1 er felles parkering (29 P) for småbåtanlegg. I kommuneplanen sine føresegner skal det vere 0,5 parkeringsplass per båtplass. Småbåthamna vil derimot i vesentleg grad nyttast av busette på Vindenes som i mindre grad vil nytte bil til hamna. Det er ein føresetnad at tal parkeringsplassar kan reduserast til fordel for avsett parkeringsareal til sykkelparkering.

f_PP2 er parkeringsplass (26 P) for UNB3, næringsområdet I/L, AT1, AT2 og f_NMA For området K/T gjeld at parkerings må finnast innanfor formålsgrensa.

PP3 og PP5 (11 P) er privat parkering for UNB5. PP6 (4 P) er privat parkering for UNB4. f_PP4 (5 P) er felles for UNB4 og UNB5 og eigedommar langs Træsvegen nord for planområdet.

Det skal kunne oppførast eit ein-etasjeparkeringshus med parkering på taket i I/L (#1)

❖ Grønnstruktur

Naturområde (GN)

Grøntareal med lokal vegetasjon og biologi. Områda skal fungere som ein visuell buffer mellom industri og båt/naustføremål, og andre omgjevnadar.

❖ Landbruks-, natur- og friluftsføremål

Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF1-3)

Området vert behalde i tråd med kommuneplanen som LNF-område for naudsynt tiltak for landbruk og gardstilknytta næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

❖ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (f_BSV1-3)

f_BSV1 og f_BSV2 er områder i- og ved sjø utan endring i høve til noverande bruk. f-BSV3 skal nyttast til båtoppdrag og til å taka i land mindre båtar med kranebil.

Hamneområde i sjø (HOS)

Hamneområdet i sjø i kommuneplanen som går ut til grensa på planområdet i Hjeltefjorden. Kan nyttast som manøvreringsareal for båtar med anløp til I/L og for fritidsbåtar som skal til/frå området SH. Utanfor f_NMA er det tillate med utlegging av flytebrygge, bølgedempar inntil 10m lengde.

Småbåthamn (SH)

Området i sjø avsett til småbåthamn utlegging av flytebrygger for inntil 60 nye båtplassar. Flytebrygga lengst mot sør vil for ein periode fungere som bølgedempar for småbåthamna inntil Bergen hamn realiserer sin plan med ny pir mot nordaust.

❖ Omsynssoner

Det er teke med:

- Omsynssoner knytt til friskt (H140), gul støysone langs Bleivassvegen (H220)
- Gul støysone (570) langs Bleivassvegen
- Omsynssone for bevaring kulturmiljø (570) i tråd med merknader frå kulturavdelinga i kommunen.
- Omsynssone for bandlegging etter lov om naturvern (720) Sona gjelde området med kystlynghei. Det er gjort eit medvite val om å avgrense sone inn til formålgrensa for K/T. I høve til rapport for naturmangfald er lokaliteten i tidleg gjengroingsfase og tilstanden er vurder som dårleg. Forslagsstillar ser det som viktig å halda på storleiken på K/T grunna mogelegheit for å kunne etablere næringsbygg på arealet, samstundes som det også vert mogeleg å sikre visuell korridor mot Heimavågen.

❖ Førsegsområder

Førsegsområde #1 gjeld moglegheit for ekstra P-dekke innafor I/L.

Førsegsområde #2 og 3 gjeld krav til tiltak (fylling/muring) i strandsona

8.4 Bustadmiljø og kvalitetar

Innafor planområdet ligg det to bustader i dag, og det er ikkje planlagt nye bustader i området.

Eksisterande bustader nær planområdet får nye tilbod som kafé, servering, museum, og arbeidsplassar i nærleiken. Kaiområdet vert opparbeidd som møteplass. Det vert universell utforming i offentlege areal.

8.5 Overordna planar og retningslinjer

Planforslaget er utforma i samsvar med overordna planar og retningslinjer, sjå nærmare vurdering av verknader og konsekvens under kap. 9.

❖ Rikspolitiske retningslinjer

Fylgjande rikspolitiske retningslinjer er lagt til grunn for planarbeidet:

- ❖ *Samordna bustad, areal- og transportplanlegging*
- ❖ *Styrking av barn og unge sine interesser i planlegging*
- ❖ *Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen*
- ❖ *Statlige planretningsline for klima- og energiplanlegging*
- ❖ *Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging .*

❖ Regionale planar

Fylgjande regionale planar er lagt til grunn for planarbeidet:

- ❖ *Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025*
- ❖ *Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland 2001-2004*
- ❖ *Klimaplan for Hordaland 2014-2030*
- ❖ *Fleire gode leveår for alle – Regional plan for folkehelse 2014-2025*
- ❖ *Regional transportplan 2013-2024*
- ❖ *Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021 - 2033*

❖ Kommunale føringar Øygarden kommune

Fylgjande kommunale føringar er lagt til grunn for planarbeidet:

- ❖ *Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026, særskilt kap. 5.*
- ❖ *Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024*
- ❖ *Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022*
- ❖ *Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012*
- ❖ *Kommunedelplan for kultur 2007-2010 (Mellom by og hav)*
- ❖ *Kommunedelplan for bustadutvikling 2013-2020*
- ❖ *Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018*
- ❖ *Kommunedelplan for trafikksikring 2017- 2020*
- ❖ *Sykkelstrategi for Fjell kommune*

❖ Lokale retningslinjer

- ❖ Retningslinjer for utbyggingsavtaler
- ❖ Va-norm for Fjell kommune
- ❖ B6 Overvassnorm for Fjell kommune

Lokale retningslinjer vil bli fylgt i planarbeidet og vil bli fylgt i byggesøknadsarbeidet til Fjell kommune.

Retningslinjer for utbyggjaravtaler

Eventuelle utbyggjaravtaler kan foreslåast etter vedteken plan.

Va-norm for Fjell kommune

I detaljreguleringa sine føresegner vert det presisert at det skal ligge føre godkjent VAO-rammeplan som grunnlag for prosjektering.

Overvassnorm for Fjell kommune

I detaljreguleringsplanen for Heimavågen kan overvatn leiast ned til sjø. Det vert presisert i føresegnene at ved søknad om tiltak skal det gjerast greie for handtering av overvatn og skildrast naudsynte tiltak.

8.6 Krav til utbyggingsrekkefølge og føresegner

❖ Krav til samtidig opparbeiding

Det vert ikkje stilt krav til samtidig opparbeiding av areal.

❖ Rekkefølgekrav

Det skal ikkje gjevast løyve til igangsetting for tiltak som nemnt i PBL. § 20-1 før det ligger føre godkjent:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan
- Marksikringsplan
- Teknisk plan for veg og trafikk
- Renovasjonsteknisk avfallsplan
- Landskapsplan
- Massehandteringsplan
- Tiltaksplan for tilsyn og beredskap under anleggsfasen og ved ferdig tiltak
- Dokumenterte radonmålingar som viser radonnivå i grunnen og tilkøyrt massar.

❖ Universell utforming

Universell utforming skal leggst til grunn ved prosjektering av tiltak i planområdet. Det er lagt opp til fortau som skal ha nedsenka kantstein ved overgangsfelt. Der det er mogeleg skal det leggst til rette for at alle enkelt skal kunne bevege seg rundt på gangvegane i planområdet, samt i områda der det vert lagt til rette for fiske, kafé og liknande.

9 VERKNADER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

9.1 Overordna planar og mål

❖ Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

I måla for samordna bustad, areal- og transportplanlegging vert det lagt vekt på fylgjande: *«Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremje samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling.»* Den overordna trafikksituasjonen på Vindenes blir forbetra ved at kryssgeometrien vert endra og gangareal samt areal som legges til rette for fiske, båt- og kafeliv blir universelt utforma. Utbygging av småbåthamn, fiskeplass og servering gjer at sjøen blir meir tilgjengeleg for allmenta og området vil i sin heilskap fremje helse, miljø og livskvalitet på ein god måte.

I tilknytning til reguleringsoppdraget er Helge Hopen engasjert til å utarbeide ein trafikkvurdering på området. Planområdet er lokalisert i eit område med låg biltrafikk. Den nye aktiviteten vil auke trafikken noko, men det ventast å vere i små mengder og med god spreiding, så framkommelegeheit vil sikrast gjennom oppstramming av dagens kryssområde som er noko utflytande, og framhevar ikkje gjennomgåande fylkesveg.

Vidare seier samordna bustad, areal- og transportplanlegging: *«Planlegginga skal bidra til å utvikle berekraftige byar og tettstader, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremje helse, miljø og livskvalitet.»* I planen vert det lagt det til rette for verdiskaping ved å gjere nye næringsareal tilgjengeleg og dermed gjere det mogeleg for vekst i næringa på staden. Småbåthamn, kafé og galleri, fiske- og mogelegheiter til bading gjer at sjøen blir meir tilgjengeleg og området i sin heilskap fremjar helse, miljø og livskvalitet på ein god måte.

❖ Styrking av born og unge sine interesser i planlegging.

Skular og barnehagar i nærområdet er vortne førespurt om dei brukar planområdet til aktivitetar i dag, noko dei har avkrefta. Det er heller ikkje registrert spor av born sin leik i planområdet. Planområdet får ingen nye føremål retta direkte mot born, men fiskeplass og båtliv er flotte aktivitetar for unge. Born kan også nytte disse tilboda i fylgje med vaksne.

❖ Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen.

Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen seier *«Bygging og landskapsinngrep skal ikkje tillatast på areal som har betydning for andre føremål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfald, kulturminne, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annan samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplanar som inneberer bygging i 100-metersbeltet på areal som er delvis utbygd, skal ferdslømsyn og landskapstilpassing leggst vekt på spesielt ».* På dei nye næringsareala vil retningslinjene bli tekne vare på ved at nye bygningar vert trekte vekk frå sjøfront så godt det let seg gjere, men bygget sin funksjon vil kunne ha betydning for plasseringa. Utbygging av vegar, anna infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mogeleg. Samla sett skal det leggst vekt på løysingar som kan betre eksisterande situasjon i høve til landskap og allmenn tilgong til sjøen. Planen vil redusere mengde grøntareal i planområdet, men dette er lite brukt til friluftsliv og er i dag vanskeleg å ta seg frem i. Veg ned til båthamna gjennom vil gjere sjøen meir tilgjengeleg for allmenta. Planen sitt innhald vil kunne gjere kulturmiljøet meir tilgjengeleg og fremje aktiviteten rundt desse. Planen legg opp til eit fellesnaust i tillegg til eit allereie etablert naustmiljø, samt at den legg opp til at dei gamle nausta kan nyttast til servering og kafeliv. Det vil på denne måten kunne få eit nytt liv og sikrast vedlikehald på eit meir føreseieleg nivå.

❖ Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging.

Føremålet med statleg planretningsline for klima- og energiplanlegging i kommunane er m.a. å sikre meir effektiv energibruk og miljøvennleg energiomlegging i kommunane, og å sikre at kommunane prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslepp, og bidreg til at klimatilpassing vert teken vare på i planlegging etter plan og bygningslova. For å bidra til dette kan ein i planområdet velje innovative og miljøvennlege løysingar i byggesøknadsfasen. Tiltak kan for eksempel vere solcellepanel og fornybar kraftleveranse frå vindmøller eller vasskraft. Føresegner legg i tillegg opp til at parkeringsplassar i næringsføremåla, med 10 eller fleire parkeringsplassar, skal ha eigne uttak for lading av el-bilar. Som følge av havnivåstigning er det venta ein auke i stormflonivået. Planen legg derfor opp til at nye tiltak ikkje skal ligge lågare enn kote +3.

Nye bygg må følge tek 17 og vil derfor bidra til en auka, men meir effektiv energibruk.

❖ Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (2021).

I retningslinjene står det *«For å taka vare på omsyn til gode støytilhøve i planlegginga og utbygging av eit område, kan det vere naudsynt med ei meir overordna planavklaring. Det kan f.eks være behov for å sjå på arealdisponeringa for eit større område under eitt, for å sikre at støymessege gode løysingar kan oppnåast. I mange tilfelle er det f.eks naudsynt at kontor- eller næringsbusetnad skjermar mot støy for støykjenslevar busetnad.»* Det er i føresegnar stilt krav om at støy skal haldast innanfor krav i gjeldande lovverk. Dette vil gjelde både anleggs- og driftsfasen.

Hovudkjelda til støy i området er CCB-basen og fv.224. Småbåthamna vil kunne føre til auka båttrafikk og dermed mogelegheiter for meir støy i periodar. Auka trafikk og meir næring vil naturleg føre til noko auka støynivå i området, men det ventast ikkje å bli ein vesentleg forskjell. Støy frå bygg og anleggsfasen vil bli handtert med omsyn til naboar.

❖ Regional kulturplan for Hordaland 2015-2025

«Kultur skal vere integrert i utviklinga av alle samfunnsområde, med kvalitet i både tradisjonar og nyskaping». Mogelegheit for galleri/musé i planområdet vil kunne gi Vindenes eit kultursenter og er i tråd med overordna plan med å gi folk kultur der dei bur. Tiltaket vil kunne driftast av eldsjeler eller slåast saman med båtforeninga i området.

❖ Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland 2001-2004 – utgått. Erstatta av rettleiar for forvaltning av strand- og kystsona. (2022)

Et hovudmål for Fylkesdelplan for kystsona i Hordaland 2001-2004 er mellom anna at:

«Næringsutvikling skal skje på ein berekraftig måte og med best mogeleg utnytting av eksisterande investeringar i infrastruktur og minimalisering av transportarbeidet».

Småbåthamn-anlegg innebærer ofte relativt store inngrep i strandsona. Samstundes vert det peika på at ved å samle båt- og servicerelaterte funksjonar i dedikerte anlegg som her, så kan ein redusere det totale presset på strandsona, gjennom færre spreidde installasjonar.

Rettleiar frå 2022 rår til at etablering av småbåthamner må skje gjennom heilskapleg planlegging, noko som vil vere tilfelle ved Heimavågen.

❖ Klimaplan for Hordaland 2014-2030

Klimaplanen nemner ikkje etablering av småbåthamner direkte eller stiller krav til desse. Men den etablerar derimot ei regionalt klimaperspektiv som kommunane skal innarbeid i sine lokale planar. Øygarden kommune har i 2025 sett i gong undersøking av status tilgang og bruk av småbåthamner i kommunen.

❖ **Regional plan for folkehelse 2014-2025 - Fleire gode leveår for alle**

Planen på Vindenes vil sikre gode, trygge og aktive nærmiljø for befolkninga. Ved å utbetre vegkryss med tanke på tryggleik, opne opp strandsona med gangveg og maritim aktivitet i småbåthamna. Galleri, kafe, museum og fiskeplass vil også gi eitt betre folkehelseperspektiv på Vindenes.

❖ **Regional transportplan 2013-2024**

Regional transportplan har mellom anna som mål å betre trafikktryggleiken i Hordaland. Ved å utbetre vegane og kryssgeometrien, samt etablere gode gangtilknytingar bidreg planen til å kome nærare dei regionale transportmåla.

❖ **Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021-2033**

Den nemner ikkje småbåtanlegg i denne samanheng, men planen legg vekt på at areal til næringsutvikling må vere tilpassa regionale og lokale behov, noko som vil gjelde den del av planområdet som omhandlar ny næring.

❖ **Arealdelen til kommuneplanen 2015-2026, særskilt kap.5.**

Øygarden kommune har sett i gang arbeid med ny KPA som skal gjelde frå 2027 til 2039.

Gjeldande plan seier:

«Dei største næringsareala ligg i kommunedelplanane for Ågotnes og Straume. Dette er sterke drivarar for næringslivet i kommunen, og det pågår utvikling av desse områda. Planen vidarefører dei store næringsområda som ligg utanfor kommunedelplanane, og utvidar nokre av desse. Ved å forsetja å ha store næringsareal i kommunen styrkjer vi opp under moglegheitene for å styrka etablerte klynger, men legg også til rette for at nye klynger kan etablerast.»

Planforslaget er redusert frå det opphavslege forslaget ved at næringsareala sør i planområdet vil bli teke med i planforslaget knytt til ny godshamn.

❖ **Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024**

KDP for Ågotnes har som hovudmål å utvikle og styrke Ågotnes, både som sentrum nr 2 i kommunen og som regional-, nasjonal- og internasjonal næringsklynge. Detaljreguleringsplan for Heimavågen vil i hovudsak legges til rett for etablering av småbåthamn og i nok nytt næringsareal i tilknytning til eksisterande næringsareal.

❖ **Kommunedelplan for vassforsyning og avlaup/vassmiljø 2011-2022**

Det skal føreligge godkjent VA-rammeplan før tiltak nemnt i PBL § 20-1 vert godkjent.

❖ **Energi-, miljø- og klimaplan 2009-2012**

Det er ingen kjente alternative kraftkjelder tilgjengeleg på Vindenes i dag, men det er mogeleg å velje innovative og miljøvennlege løysingar i byggesøknadsfasen for å bidra til ein effektiv energibruk. Det skal utarbeidast ein avfallsplan for handtering av avfall frå småbåthamna slik at planen samsvarar med Fjell kommune sine klimamål fram mot 2050.

❖ **Kommuneplan for kultur 2007-2010 (Mellom by og hav)**

Under punkt 6 «Gode bustadmiljø, trivsel og tilhørslse» står det at planar skal leggje til rette for lokalsamfunnsutvikling. Vidare står det at «Nytta nærmiljømidlar for å stimulera til auka samarbeid mellom lag og organisasjonar, t.d. knytt til drift av lokale kulturhus.» Det vert planlagt å opne opp for

mogelegheit for museum/galleri og kafé/servering som vil stimulere området for lokale og tilreisande til Vindenes. Det opnast også opp ein gangveg langs sjøen som vil gi en betre tilgang til sjøen.

❖ **Kommuneplan for idrett og fysisk aktivitet 2011-2018**

Kommuneplan for idrett og fysisk aktivitet skal sikre alle lik mogelegheit til samfunnsdeltaking. I detaljreguleringsplanen vert det lagt opp til ein universell utforming i gangveggar og fortau ved god nok breidde og nedsenka kantar ved overgangar, så det skal være enkelt å ta seg rundt på området. Dette gjer det mogeleg for at fleire kan nytte dei nye tiltaka og goda i planen. Prinsippet universell utforming tek utgangspunkt i å finne ei hovudløyising som flest mogeleg kan nytte. Det er mange omsyn å ta, men nokre vil alltid ha trong for spesielle løysingar. Universell utforming er eit nasjonalt satsingsområde, som er forankra i Plan- og bygningslova.

❖ **Kommuneplan for trafikksikring 2017-2020**

Målet i kommuneplanen for trafikksikring er å få ned talet på trafikkulykker, og sikkerheit i trafikken. I planforslaget er det sett fokus på at kryssgeometrien på Vindenes skal bli meir oversiktleg og stramma opp. Det vert også lagt til rette for gode gangtilknytingar mellom næringsføremåla, fiskeplassen og båthamna i planen. Nye vegar i planområdet vert planlagt etter Statens vegvesen si handbok N100, samt at Fv 224 får ein meir heilskapleg og betre standard enn den har i dag.

❖ **Sykelstrategi for Fjell kommune**

Det vert lagt til rette for sykkelparkering i næringsareala i høve til Fjell kommune sin parkeringsnorm. I næringsverksemdar skal det leggest til rette for 0,2 sykkelparkeringar per 40 m² BRA. I industriverksemdar skal det leggest til rette for 1 sykkelparkering per 100 m² BRA. I lagerverksemdar skal det leggest til rette med 1 sykkelparkering per 250 m² BRA. Serveringsstader skal ha 0,5 sykkelparkeringar per 50 m².

9.2 Eksisterande reguleringsplanar

Planframlegget er i stor grad i tråd med hovudføremåla i eksisterande reguleringsplanar i området.

41 RP Vindenes (26-156) – Byggeområde for forretning – kontor – næringsverksemd

Området ligg inne som næring i kommuneplanen. Det vert lagt til rette for tenesteyting /kontor i ny detaljreguleringsplan for Heimavågen, som vil vere i tråd med eksisterande plan.

7-2 UP Vindenes (26-180, del) Byggeområde for naust/sjøbu og privat småbåtanlegg.

I planframlegget ligg området under føremåla naust og småbåthamn, og det får ingen konsekvens for eksisterande planer.

7-0 RP Barneshaugen. Arealet som rører ved planområdet i detaljreguleringa for Heimavågen er eit spesialområde med hamn/opplagsplass for småbåtar. Planen strir dermed ikkje mot eksisterande plan.

11-2 RP Ågotnes-Vindenes. I arealet som er innafor planområdet for detaljregulering Heimavågen er det regulert friområde/parkbelte i eksisterande plan, samt LNF i kommuneplanen. Dette har tidlegare vore del av eit større LNF-område som i etappar har vorte fragmentert, og det står nå igjen den vesle biten mellom naustmiljøet og CCB-basen. Dagens situasjon på grøntområdet er at det er lite tilgjengeleg då det er ulendt terreng, samt ein del vegetasjon som gjer det vanskeleg å ta seg frem. Nærmare sjøen kan svaberga vere glatte og bratte, og det kan vere vanskeleg å kome seg opp igjen dersom ein skulle dette uti sjøen. Ei omgjerding av dette arealet vil gjere bruken av sjø og naustmiljøet

meir tilgjengeleg og opnar opp for at allmenta kan nytte resursane. Det vil stå igjen noko grønstruktur for å skape ein buffer mellom næringsareala og plassane der det vert lagt til rette for opphald og bruk.

9.3 Natur- og ressursgrunnlaget

❖ Samla verknad

Det vert vist til rapport utarbeidd av Rågivende biologer.

Eit samandrag:

Tiltaket i og ved Heimavågen vil medføre fleire lokale inngrep og påverknadar, særleg knytt til arealbeslag i sjø og på land, tap og endring av leveområde, samt mogleg påverknad på straumforhold og biologisk mangfald. Desse verknadene vil i hovudsak oppstå i samband med etablering av sjøfyllingar og småbåthamn, og kan føre til redusert verdi av naturtypar og leveområde både på land og i sjø. Nokre naturverdiar vil rekoloniserast over tid, men artsmangfaldet vil kunne endrast, særleg som følgje av overgang frå blautbotn til hardbotn.

Når enkeltverknadene, **Vassførekomsten Hjeltefjorden- søndre, Kystlynghei i Barneshaugen, Kamskjelførekomsten Stor Sotra og Funksjonsområdet for vanlege arter** blir sett i samanheng, vurderer utgreiinga at dei samla verknadene av tiltaket vil vere **låg til moderat**, avhengig av naturverdiane i det enkelte delområdet og tiltakets endelege utforming. Det er ikkje registrert andre godkjente tiltak i området som vil forsterke den samla belastninga, men eit mogleg framtidig prosjekt frå Bergen Havn er nemnt som ein faktor under «usikkerheit».

Det økologiske systemet i tiltaksområdet er allereie påverka av langvarig arealbruk, inkludert industri, bustadbygging og anna menneskeleg aktivitet. Trass i vidare nedbygging av natur og auka trafikk, vurderast det aktuelle tiltaket å gi eit **låg utslag i den samla belastninga på økosystemet**, jamført med eksisterande påverknad.

Verknader frå klimaendringar er vurdert å vere avgrensa i tidshorisonten for tiltaket (tre år fram i tid), og vil ikkje forsterke dei lokale konsekvensane innanfor dette tidsrommet.

❖ Konklusjon påverknad

Tiltaket vil gi lokale negative verknader på naturmiljø og artar, men dei fleste konsekvensane er vurdert som ubetydelege eller avgrensa i omfang. Med bakgrunn i tiltaket sitt avgrensa arealbeslag, eksisterande påverknad i området, og manglande kumulative planar i nærleiken, blir den samla påverknaden vurdert å vere **låg og akseptabel**.

❖ Samla konsekvens

Oversikt over vurdering av påvirkning og konsekvens for delområder i miljøtema naturmangfold og vannmiljø er gitt i **tabell 8**. For delområde 3 Skjåvika, som består av kystlynghei, er tiltaket vurdert å medføre middels konsekvens (– –). Delområdet vil bli nedbygd i forbindelse med etablering av tilkomstvei og naust for småbåthavnen. For to av delområdene (delområde 2 og 6) vil tiltaket medføre noe konsekvens (–) knyttet til arealbeslag og tap av leveområde. For tre av delområdene (delområde 1, 4 og 5) vil tiltaket medføre ubetydelig konsekvens, da disse delområdene kun vil oppleve mindre arealbeslag i en mindre viktig del av delområdenes avgrensning, og vannforekomstens kvalitetselementer vil kun påvirkes svært lokalt. Det er derfor vurdert at samlet sett vil tiltaket medføre noe negativ konsekvens for naturmangfold og vannmiljø ved Heimavågen.

Tabell 8. Oversikt over samlede konsekvenser for miljøtema vannmiljø og naturmangfold.

	Delområde	Konsekvens	
		0–alt	Tiltaket
Konsekvens for delområder	1 Hjeltefjorden-søndre	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	2 Heimavågen	0	Noe konsekvens (–)
	3 Skjåvika	0	Middels konsekvens (– –)
	4 Barneshaugen	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	5 Stor_Sotra	0	Ubetydelig konsekvens (0)
	6 Influensområdet	0	Noe konsekvens (–)
Avveininger	Begrunnelse for vektlegging		Ingen delområder er vektlagt.
	Samlede virkninger		Økosystemet er noe belastet fra før, men etablering av tiltaket vil i liten grad bidra til å øke belastningen ytterligere.
Samlet konsekvens for miljøtema	Samlet konsekvens		Noe negativ konsekvens
	Begrunnelse		Konsekvens er vurdert til noe negativ konsekvens da de fleste delområdene har lave konsekvensgrader.

Konsekvensane varierer mellom delområda:

- **Vannforekomsten Hjeltefjorden-søndre** vil bli ubetydelig påverka (0), trass i lokal påverking, sidan tiltaket utgjør <1 % arealbeslag og endringane blir vurdert som små og avgrensa.
- **Kystlynghei i Heimavågen og Skjåvika** vil få noko til middels negativ konsekvens (– til – –), som følgje av direkte arealinngrep og noko forringing av verdifulle naturtypar.
- **Kystlynghei i Barneshaugen og kamskjellforekomsten Stor_Sotra** vil ikkje bli påverka i vesentleg grad og får ubetydelig konsekvens (0).
- **Funksjonsområde for vanlege artar** vil oppleve noko negativ påverking (–), særleg som følgje av tap av leveområde.

9.4 Terreng- og landskap

Planlagde tiltak innanfor det området som planen no gjeld, vil i mindre grad enn tidlegare endre terreng, landskap og det visuelle inntrykket.

De største silhuettane på Vindenes er oljeplattformene som ligger på CCB. Utfyllingen i sjø vil gi CCB-utfyllinga ei naturlig avslutning mot Heimavågen. Grønstrukturen mellom industriområdet og Heimavågen gir industriområdet ein avslutning og fungerer som ein buffer visuelt og strukturelt mot småbåthamna og naustmiljøet. Skjeringar vert lagt i bakkant av bygg slik at virkningen av disse dempes så mye som mulig.

9.5 Verknader for naboar og interessemotsetningar

Planen vil ikkje føre til tap av uteområde, utsikt eller soltilhøve for omliggande busetnad. Skjeringar i fjell blir skjult bak bygningar og ligg slik til i terrenget at dei ikkje blir synlege frå bustadområdet. Det vil kunne opplevast auka støynivå i anleggsfasen, men dette vil bli handtert med omsyn til naboar. Trafikken ventast å auke noko, men ikkje betydeleg. Der nokon må få løyst inn eigedommane sine avklarast avtale mellom partane.

9.6 Folkehelse

Planen bidreg mellom anna til folkehelsa ved at den legg opp til nye arbeidsplassar. Arbeid har stor betydning for helse og sjølvbilete. Depresjon over mangel på arbeid er ein realitet, og å ta del i arbeid genererer ressursar og kvalitetar som er med på å fremje helse og trivsel. Den ikkje-yrkesaktive delen av befolkninga har gjennomgåande dårlegare helse enn dei som er yrkesaktive (Arbeid, helse og sosial ulikheit, Helsedirektoratet). Båtliv, fiske, fritidsaktivitetar og opphald i frisk luft er i seg sjølv med på å fremje trivsel og helse. Derav bidreg også hamneområdet med naust og småbåtanlegg til ei betre folkehelse.

9.7 Støytiltak

Det er gul støysone langs fylkesvegen. Den nye næringa på området skal i utgangspunktet ikkje produsere meir støy enn det dagens etablerte bedrifter som omringar planområdet gjer. Dersom det likevel skulle førekome ein auke av støy, kan det gjerast støytiltak på dei aktuelle områda. Småbåthamna vil kunne produsere meir støy då talet på båtplassar aukar og det blir auka aktivitet i heile området. Dette kan regulerast ved å ha føresegnar for småbåthamna som redusera båtstøy. Plangrense mot sør er endra i tråd med avklaringar med Bergen Havn i tilknytning til ny godshamn og medfører at planlagt næring i det opphavslege planforslaget frå 2019 er fjerna. Aktuelle støyvurderingar knytt til ny godshamn vert utfør i tilknytning til planprosessen for denne.

9.8 Friluftsliv, naturområde, born og unge sine interesser i nærmiljøet

Det vert lagt til rette for ei utviding av f_NMA utover i sjøen, samt at det vert laga mogelegheiter for å reingjere og sløye fisk. Delar av grønstrukturen sør i planområdet endrar formål til industri/kontor, samt at det vert etablert småbåthamn og fleire naust i Heimavågen. Det skal opprettast eit båtlag med lokal forankring og fellesnaust slik at fleire får mogelegheit til å nytte småbåthamna.

Mot LNF-området i nord vert K/T utvida med 0,8daa. Dette gjer at grøntarealet blir mindre, men totalt sett vil mogelegheita for å drive friluftsliv auke med småbåthamna og fellesnaust.

Det er gjort eit medvite val om å avgrense omsynssone for kystlynghei inn til formålgrensa for K/T. I høve til rapport for naturmangfald er lokaliteten i tidleg gjengroingsfase og tilstanden er vurder som dårleg. Forslagsstillar ser det som viktig å halda på storleiken på K/T grunna mogelegheit for å kunne etablere næringsbygg på arealet, samstundes som det også vert mogeleg å sikre visuell korridor mot Heimavågen

9.9 Universell utforming og tilgjenge

Detaljregulering av Heimavågen vil sikre god tilgjenge for alle brukarar av planområdet. Gangareal skal så langt det let seg gjere fylgje prinsippa om universell utforming. Alle nye bygg vil også bli utforma etter krava i tek 17 der universell utforming blir teken høgde for.

9.10 Trafikktilhøve og teknisk infrastruktur

Trafikktilhøva i området vert betra ved ei oppstramming av det noko utflytande krysset som er i planområdet i dag. Fylkesvegen får ein betre standard ved breiare køyrebanar, samt eit fortau på 2,5 m. Se vedlagt trafikkrapport for meir informasjon.

9.11 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Planområdet har gode kommunikasjonar til Ågotnes og Straume. Vegen til Bergen vil også bli utbetra gjennom utbygginga av Sotrasambandet.

9.12 Kulturminne og kulturlandskap

Historikarverksemda SA har på vegne av Sotragruppen AS utarbeida ein kulturminnerapport for planområdet. Dei konkluderer med fylgjande: *«Dei eksisterande kulturmiljøa innanfor planområdet – med naust og –sjøbruksmiljø i Heimavågen og på Buneset – er planlagt integrert i planen. En del av tiltaka vil styrke karakteren til desse miljøa, blant anna med reetablering av to sjøhus på gamle tufter på Buneset. Unntaket er dei to nausta i Letledalen og fritidsbustaden Ninabu med tilhøyrande brygge heilt sør i planområder, der alt er forutsatt fjerna. Til tross for at dei fleste kulturminna er ivareteke i planforslaget, inneber dei nye tiltaka ei radikal endring i omgjevnadane til kulturmiljøet i Heimavågen. Strandsonen sør for sjøbruksmiljøet på begge sider av Heimavågen er i dag prega av naturlege svaberg og fjellknauser. Dei planlagde tiltaka med omfattande utfyllingar i sjøen, nye kaianlegg og utsprenging av deler av Buneset vil endre karakteren til dette landskapet som historisk har vore tett knytt til bygningsmiljøet.»*

Det lagt inn omsynssoner i plankartet for bevaring kulturmiljø.

9.13 Miljøkrav – småbåthamn

Det vert oppretta eige returpunkt for avfall i småbåthamna og forbod mot tomgangskøyning. Styret i båthamna blir ansvarleg for føresegner som handlar om reglar for bruk av småbåthamna.

9.14 Risiko og sårbarheit (sjå kap. 10 og eigen rapport)

Risikoa med størst konsekvens i planområdet vert knytt til utslepp og kjemikaliar som fylgje av ulykker i sjø eller i tilknytning med aktivitet på CCB-basen. Andre risikoar med mindre konsekvens for planområdet er mellom anna ulykker på veg og i sjø, fylgjer av verfenomen, samt faren for brann og eksplosjonar. Konsekvensar planforslaget får for risiko og sårbarheit er at småbåthamna blir større med fleire båtar og planen vil kunne generere noko meir trafikk som gjer risikoen litt større for ulykker og brann.

9.15 Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen

Tiltaket medfører ikkje økonomiske konsekvensar for kommunen.

9.16 Energibehov og forbruk

Planområdet er i dag tilknytt BKK sitt nett. Det er ingen kjente alternative kraftkjelder tilgjengeleg på Vindenes i dag. Behovet for ny trafostasjon i tilknytning til nærings tiltaka i planområdet vert avklara med BKK før igangsetjingsløyve.

9.17 Konsekvensar for næringsinteresser

Tiltakshavar Sotra gruppen AS vil kunne fortsette å utvikle si næring gjennom å få tilgang på nye næringsareal og bygningsmasse. Tilgang til ny kai er også viktig i ei næring med sterk maritim tilknytning og global vekst.

9.18 Avveging av verknadane

For å kunne gjennomføre detaljreguleringsplanen må det gjerast inngrep i 100-metersbeltet og LNF-området på Vindenes, samt fylle ut i sjøen. Desse inngrepa vert vega opp mot folkehelse og nye arbeidsplassar, samt auka mogelegheit for friluftsliv på sjøen. Då LNF-området i planområdet er av

låg verdi, gjev utbygginga området ein auka verdi for samfunnet på Vindenes mot ei vidareføring av dagens situasjon.

Samla sett gir planen fleire positive verknader enn ulemper.

9.19 Massehandtering

Ein relativ grov masseberekning syner ei overskot på ca 1500 m³. (utvidingsfaktor 1,4 på sprenging og komprimeringsfaktor 1,1 på fylling)

Då er ikkje opparbeiding av K/T teke med i vurderinga. Overskotsmassar vil kunne fraktast til K/T tomta for eventuell mellomlagring og for å kunne handsamast (evnt knusast) samstundes med opparbeiding av denne tomta.

Komprimert fylling til sjø utgjer grovt rekna 2000m³ innafor området I/L og 4000m³ innafor området f_UNB1.

Det skal utarbeidast massehandteringsplan i tilknytning til byggesaka.

10 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

Her fylgjer nokre direkte utdrag frå rapport datert 02.06.25 utarbeidd av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS

Metode

ROS-analysen er ein systematisk grovanalyse som skal avdekke kva reelle farar og konsekvens i gitte hendingar kan ha på samfunnet.

Analysen er tilpassa etter behov, men tar utgangspunkt i vegleiar «Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen (DSB 2017)

Uttrykket risiko står sentralt i metoden, og er definert slik i Norsk Standard 5814:

«Uttrykk for den fare som uønskete hendingar/tilstander representerer for menneske, miljø eller materielle verdiar. Risikoen uttrykks ved sannsynet for- og konsekvensane av de uønskete hendingane.»

10.1 ROS-identifikasjon av mogelege hendingar

Tenkte hendingar, forklaringar og risikovurdering blir vist i tabellen under. Eventuelle registreringar som fell i gul og- eller rød kategori blir lista opp i pkt 3.2 i analysen.

UØNSKEDE- HENDINGAR:	RELEVANT?	LIV OG HELSE	MATERIELL VERDI	MILJØ	Kommentarar
Naturgitte forhold:					
1. Snøskred/isras	Nei				Ikkje aktuelt. Støre snømengder er sjeldan eit problem i kommunen, og området er ikkje vist som eit området med potensiell snøskredfare i NVE sin database.
2. Steinskred/sprang	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ikkje synt aktsemdsområde for steinskred/sprang i området NVE sin database.
3. Jordskred	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ikkje registrert risikoområde for jordskred i eller i tett nærleik til planområdet.
4. Lausmasseskred	Nei				Ikkje aktuelt. Området består stort sett av bart gjell med stadvis tynn lausmasse.
5. Flodbølger som følgje av skred	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ikkje registrert risikoområde for skred i nærområdet som kan medføre flodbølge frå skred.
6. Kvikkleire	Ja	X	X	X	Området ligg under marin grense og dette kategorien må utdjupast grundigare. Sjå punkt 3.2.1
7. Flaumskred	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ikkje registrert risikoområde for flaum i eller i tett nærleik til planområdet.
8. Flaum i vassdrag	Nei				Ikkje aktuelt. Det er ikkje registrerte vassdrag av slik storleik at det utgjør flaumfare i eller i tett nærleik til planområdet.
9. Overvatn og ekstrem nedbør	Nei				Overvatn vert handsama i eigen VAO-rammeplan og løysningane kring dette og ekstrem nedbør vert synt der.
10. Stormflo	Ja	X	X	X	Ved utbygging i sjøkanten er stormflo ein aktuell kategori som må utdjupast grundigare. Sjå punkt 3.2.2
11. Havnivåstigning	Ja	X	X	X	Ved utbygging i sjøkanten er havnivåstigning ein aktuell kategori som må utdjupast grundigare. Sjå punkt 3.2.2
12. Historisk flaumnivå	Nei				Ikkje aktuelt.
13. Sterk vind	Nei				Sterk vind er vanleg i Øygarden kommune og særleg i vintermånadane. Det vert lagt til grunn at nybygg og anlegg vert prosjektert og bygd i tråd med gjeldande TEK17 §7.1, og dermed tilpassa sine omgjevnader.
14. Skog- eller grasbrann	Nei				Det er ingen aktivitet knytt til planen som direkte utgjør fare for brann. Tilkomst for beredskapsstyrke og sløkkevatn vert synleggjort i planarbeidet gjennom vegporsjektering og VAO-rammeplan.
15. Eksplosjonsfare	Nei				Ikkje aktuelt. Ingen materialar vert lagra innanfor planområdet som kan utgjere eksplosjonsfare.
16. Radon	Nei				Ikkje aktuelt. Ved etablering av nybygg stiller TEK17 krav om sikring mot radon.

Sårbarheit:					
17.	Sårbar flora	Ja		X	Det er ikkje registrert raudlista arter i planområdet, men det er registrert kystlynghei nord for tomt 26/257 (Faktaark) samt på tomt 26/2 og 26/181 (Faktaark) lenger sør i planområdet. Dette må og utdjupast grundigare. Sjå punkt 3.2.3
19.	Sårbar fauna/fisk	Nei		X	I sjøområdet i og utanfor planområdet er det registrert større kamskjellforekomster og dette må utdjupast grundigare. Faktaark . Sjå punkt 3.2.4
20.	Kulturminne/miljø	Ja		X	Det ligg fleire SEFRAK-bygg i planområdet, og eit «Fiskevær-sjøbruksanlegg» på Buneset som er registrert som kommunalt listeført på kulturminnesøk (Faktaark). Denne kategorien må og utdjupast. Sjå punkt 3.2.5
21.	Friluftsliv	Nei			Brorparten av planområdet har liten bruk som friluftsområde og er ikkje ein naturleg stad for denne aktiviteten, men heilt nord i planområdet går plangrensa inn i friluftsområdet «Vindenespollen» som er eit viktig friluftsområdet (Faktaark). Planområdet plassering er vidare vurdert at ikkje vil vere til hinder eller medføre negativ konsekvens for friluftsområdet, då det ikkje hindrer tilkomst eller er øydeleggende for eksisterande bruk til området.
22.	Fri ferdsel	Nei			Planframlegget opnar for utbygging i strandsona, men ikkje aktivitet som er til hinder for ferdsel.
Kritisk infrastruktur:					
23.	Brot på vatn- og avløpsnett	Nei			Ikkje aktuelt.
24.	Straumbrot	Nei			Ikkje aktuelt.
25.	Tele- og digital kommunikasjon	Nei			Ikkje aktuelt.
Beredskap:					
26.	Tilkomst forberedskapsstyrker	Nei			Planområdet ligg i dag lett tilgjengeleg med bil og utrykkingskøyretøy frå fylkesveg 5268.
27.	Utrykkingstid	Nei			<u>Politi</u>: Øygarden politistasjon ligg på Straume ca. 14 km frå planområdet med utrykkingstid på ca. 17 min. <u>Legekontor</u>: Næraste legekontor ligg på Ågotnes, og er ca. 2,5 km frå planområdet med ei køyretid på 4 min. <u>Brannvern</u>: Næraste brannstasjon ligg på Ågotnes ca. 2 km frå planområdet med utrykkingstid på ca. 3 min
28.	Tilgang på sløkkevatn	Nei			Sjå VAO-rammeplan for meir informasjon.
29.	Alternative vegforbindingar	Nei			Det er mogeleg å ta seg til planområdet via to tilkomstvegar.
Anlegg, næringsverksemd:					
30.	Havn, kaianlegg	Nei			Planområdet grensar mot planlagd godshamn på Ågotnes, men går ikkje ut i ferdselsområdet.
31.	Farlege anlegg	Nei			Ikkje aktuelt.
32.	Forsvarsanlegg	Nei			Ikkje aktuelt.

33.	Forureina grunn	Nei				Det har vore gjennomført utgreiingar kring forureina grunn av Rådgivande biologer i 2019, og denne avkrefta dette.
34.	Forureina vassdrag	Nei				Ikkje aktuelt.
35.	Forureining frå anlegg	Nei				Ikkje aktuelt.
36.	Akutt forureining	Nei				Akutt forureining kan kome av forureining frå anleggsmaskiner, men er lite truleg og vil handsamast av ansvarleg utførande sine egne rutiner.
37.	Permanent forureining	Nei				Ikkje fare for permanent forureining.
38.	Ulykke ved anleggsarbeid	Nei				Det er ikkje lagt opp til omfattande anleggsarbeid, og arbeidet vert regulert av HMS-rutinar frå ansvarleg utførande.
39.	Støv og støy frå anleggsarbeid	Nei				Det er ikkje lagt opp til særskild støyande eller støvande anleggsarbeid.
40.	Spreiing av framande artar	Nei				Ingen registrerte framande artar.
Trafikktryggleik og transport:						
41.	Trafikkulykker	Nei				Det er ikkje registrert trafikkulykke i planområdet i SSV sin database.
42.	Ulukker med mjuke trafikantar	Nei				Det er ingen registrerte ulukker med mjuke trafikantar, og det er opparbeida fortau på store deler av tilkomstvegen fram til planområdet.
43.	Vegforhold	Nei				Tilkomst skjer enten via Fv. Bleivassvegen eller Kv. Vindenesvegen. Begge vegane er oversiktlege og har eige fortau for mjuke trafikantar. Fylkesvegen er noko smal enkelte stader men oversiktleig. Den har vidare ein fartsgrense på 30 km/t ved utbyggingsføremål planområdet, og ein ÅDT på 1500. Den kommunale veggen er meir oversiktleig og generelt breiare enn fylkesvegen. Den har registrert fartsgrense på 50 km/t på https://vegkart.atlas.vegvesen.no/ , mens den er skilta til 30 km/t.
44.	Avkøyrslar/kryss	Ja	X	X		Den eksisterande avkøyrsla/krysset mellom fylkesveg, kommunalveg, privatveg er manglar eit tydeleg køyremønster og dette kan skape farlege situasjonar for både mjuke og harde trafikantar. Denne kategorien må og utdjupast. Sjå punkt 3.2.6
Helse						
45.	Støy	Ja	X		X	Det er ingen bygg i tett nærleik av planområdet som vert råka av planframlegget, men det ligg ei støysone tilknytt vegtrafikkstøy i planområdet. Sjå punkt 3.2.7
46.	Stråling frå høgspent	Nei				Ikkje aktuelt.
47.	Luftforureining	Nei				Ikkje aktuelt.
48.	Ureina vatn	Nei				Ingen kjent risiko.

10.2 Oppsummering av uønska hendingar

	K1	K2	K3	K4	K5
S5	Stormflo og havnivåstigning Liv og helse Miljø	Stormflo og havnivåstigning Materielle verdier Kulturmiljø Miljø Støy Liv og helse		Sårbar Flora Miljø Sårbar Fauna Miljø	
S4		Avkøyrslø Materielle verdier	Avkøyrslø Liv og helse		
S3					
S2					
S1		Kvikkleire Miljø	Kvikkleire Liv og helse Materielle verdier		

10.3 Oppfølging av ROS-analysen

Under kvart vurderingskriterier i punkt 3.2.1 – 3.2.7 i analysen står det forslag til tiltak for å redusere risikokategorien til eit akseptabelt nivå.

Det er kartlagt to kategoriar i uakseptabel risiko (raud kategori). Dette er sårbar flora og fauna i høve til risiko for miljø og desse skal utgreiast i større grad i eigen konsekvensutgreiing kor eventuelle funn avbøtande tiltak må følgast opp.

Det er vidare kartlagt tre kategoriar i gul verdi, dette er ein kategori med akseptabel risiko, men der ein likevel må vurdere risikoreduserande tiltak. Kategoriane med gul verdi er stormflo og havnivåstigning, kulturmiljø, støy, og avkøyrslø. Alle har fått eigne krav gjennom kartlegginga i punkt 3, slik at risiko vert redusert til eit akseptabelt nivå.

For sjøareal er det teke med krav til grunnundersøkingar ved tiltak i strandsona.(føresegn 2.11)

Med omsyn til framtidig havnivåendring er det fastsett kote +3 for nye tiltak der det ligg til rette for det, som til dømes ved den utvida småbåthamna.

Når det gjeld tilrettelegging for utviding av nytt areal ved I/L og Buneset elles, er det sett som avgjerande å taka omsyn til noverande drift og funksjon ved å tilpassa kotehøgde til noverande høgder.

Når det gjeld kulturmiljø så er det lagt inn omsynssoner i planen.

Det er teke med rekkefylgjekrav i føresegn knytt til utbetring av krysset Bleivassvegen – Vindenesvegen

Det er teke med omsynssone for støy.

11 UTTALER OG MERKNADER

11.1 Uttaler og merknader ved oppstart av planarbeidet

MERKNADSSKJEMA – FORSLAGSSTILLAR SINE KOMMENTARAR TIL MERKNADER, UTTALELSAR OG FAGNOTAT

INNKOMNE MERKNADER ETTER VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Plannamn	Heimavågen, gnr. 26 bnr. 180, 181 m.fl. – Vindenes, Fjell Kommune	
Arealplan-ID	1246_20070005	
Saksnummer	2017/58	
Utarbeida av	Stracon AS	
Datert/Revidert	10.03.2026/ xx.xx.xx	
Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttale	Forslagsstillar sine kommentar
<u>Private merknader</u>		
Hans M Vindenes (gnr 26/bnr 6) Merknad 24.08.2017	- Ynskjer at planområdet vert utvida i nord og området langs stranda på begge sider av Vindenespollen blir merka som naustområde. - Området innerst i vika kan merkast som badeplass.	- Utviding av plangrensa er vurdert. Mykje av det foreslege arealet er allereie sett av til naust i kommuneplanen. - Ikkje teke til fylgje, då tiltakshavar ikkje ynskjer å regulere området til badeplass.
Liv Aga Vestre Vadmyra 25, 5172 Loddefjord (gnr 26/bnr 252) Merknad 02.09.2017	Påpeikar at foreslege badeplass er lite eigna for bading og at ho har båtfeste der. Det er alltid grønt og sleipt i fjæra.	Teke til etterretning. Badeplassen er teken ut av planforslaget.
Bjarne Vindenes Gamle Vindenesvegen 72, 5363 Ågotnes (gnr 26/bnr 187) (gnr 26/bnr 258) Merknad 06.09.2017	- Ynskjer ikkje regulert badeplass på hans eigendom. - Ynskjer å ha med i planen at brygga kan forlengast utover slik at den fluktar med naboen si brygge. - Ynskjer å få regulert inn ei avkøyrslø frå sнопlassen/hovudvegen og til nausta inne i vågen gjerne også med veg. - Viser til tidlegare innspel, Dersom brygg ikkje vert teikna i plankartet, vert det ynskt at eigedommane takast ut av planen.	- Teke til etterretning. Badeplass er teken ut av planforslaget. - Det er i føresegn 9.3.3 lagt inn at det skal kunne etablerast brygge/kai framom eksisterande og nye naust i BUN2 og BUN3. Resten må gå gjennom ei byggesak. - Ikkje teke til følge. Det er ikkje mogeleg å få til ei slik avkøyring slik kryssgeometrien vert utforma i dag. - Sjå punkt 5. Slike detaljar vert ikkje teikna inn i plankartet. Brygga skal prosjekterast i ein eventuell byggesøknad.

Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttale	Forslagsstillar sine kommentar
<u>Merknad motteken 22.10.18 og 06.12.2018 utanom varslings.</u>		
Thor Inge og Anne Mari Skarsvåg Træsvegen 24, 5363 Ågotnes (gnr 26/bnr 353) Merknad 13.09.2017	8. Ynskjer å ha med tomt 26/353 i detaljreguleringsplanen, og få regulert sjøsida av tomta til naust, hamn og båtmiljø.	8. Ikkje teke til følge. Mykje av det føreslege arealet nord for planområdet er sett av til naust i kommuneplanen i dag.
Svein Vindenes (gnr 26/bnr 29) Merknad 17.09.2017 OBS! Merknader kjem etter frist.	9. I planane som blei presentert på folkemøtet, vert det føresett at hans eigedom skal inngå i eit framtidig utfyllt industriområde bygd med næringsbygg/lagerhallar og parkeringsplassar. Sjøboda og naustet hans er altså føresett eliminert. Kan ikkje akseptere dette.	9. Her er det ikkje kome til nokon avtale mellom partane.
Høyringsinstanser:		
Fylkesmannen i Hordaland Kommunal og samfunnsplanavdelinga Ref: 17/9316 Merknad 24.07.2017	1. Ber om at planen tek vare på igjenverande strandsoneverdiar. Det kan ikkje påreknes nye byggetiltak i strandsona utover det kommuneplanen opnar for. 2. Ber om at ved tilrettelegging av næringsområdet skal landskapet takast best mogeleg vare på. Det vil sei at næringsområdet må underordna seg landskapskarakteren i området, og også tilpassast omkringliggende bygningsmiljø.	1. Strandsona sine verdiar vert teken vare på, vert utbetra og gjerast tilgjengeleg gjennom tiltaka i planen. 2. Planering av næringsareal i overordna planer vil føre til skjæringar. Effekten av skjæringane vil bli dempa ved plassering av bygningar. Plasseringa til dei nye næringsareala gjer at skjæringane ikkje vil sjenere bebuarar i området. Det omkringliggende bygningsmiljøet sør for planområdet består av næringsbusetnad i dag, og reguleringsplanen vil legge opp til ei naturleg avslutning av næringsmiljøet.
Statens vegvesen Region vest Ref: 17/112908-2 Merknad 29.08.2017	3. Det er viktig å få betra utforming av fylkesveg 224 og kryss og avkøyringar som er knytt til fylkesvegen. 4. Fylkesvegen skal vere som standard med to køyrebanar og fortau, men minimum kan ein akseptere eitt felt med møteplassar og fortau langs fylkesvegen. Kryss og avkjørsel til fylkesvegen skal vere i samsvar med handbok N100.	3. Det vert lagt opp til betra utforming av fylkesvegen. 4. Takast til etterretning. Fylkesvegen har fått ein standard med to køyrevegar fram til eit punkt med bru og eigedommar som gjer det vanskeleg med to felt. Det går derfor over i eitt felt i dette området.
Bergen og omland havnevesen Ref: 201725741-2 Merknad 10.08.2017	5. Ber om at det vert sett av tilstrekkeleg areal til alminneleg ferdsle til sjøs. Det bør ikkje settast av større areal i sjø til enkeltinteressar enn det som er nødvendig. BOH kan ikkje sjå at planane vil kome i konflikt med dei interessar som dei er sett til å taka vare på.	5. Takast til etterretning

Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttale	Forslagsstillar sine kommentar
	6. Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller tilgjenge i sjøområdet krev tillating frå BOH.	6. Takast til etterretning.
Forvaltningsseksjonen i region Vest Ref: 17/10154 Merknad 10.08.2017	7. Fiskeridirektoratet region vest har ingen merknader til planen.	7. Takast til etterretning
Hordaland Fylkeskommune Ref: 2017/14013-9 Merknad 06.09.2017	8. Planen skal ikkje stride med kommuneplan. 9. Planlegging av næringsareal vert vurdert i høve til infrastruktur og trafikktryggleik for mjuke trafikantar. 10. Etablering av ny næring bør sjåast i samanheng med plan «Regional areal- og transportplan for Bergensområdet». 11. Planen skal ta omsyn til landskapsverknadane av nye byggetiltak og infrastruktur. Unngå store skjeringar og fyllingar. 12. Den nordlege delen av planområdet er del av det viktige regionale friluftsområde Vindenespollen. Det er viktig at planlegginga sikrar grønstruktur og allmenn ferdsle og tilgjenge i strandsona. 13. Ber om at planen skildrar verknadane nye tiltak har på tilgjenge til strandsona. 14. Planområdet ligg innafor omsynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen sin arealdel. Det må utarbeidast ein kulturminnerapport for planområdet. 15. Det er fleire Sefrak-registert bygningar innanfor planområdet. 16. Innanfor planområdet det er ikkje dokumentert automatisk freda kulturminne.	8. Nokre mindre areal endrar formål i høve til kommuneplanen. Utgreia i planbeskrivelsen. 9. OK. 10. OK. 11. Tiltaka i planen vil føre til nokre skjeringar, men det vert lagt føringar for at plassering av bygningar o.l skal bote på verknadane av disse. 12. BKB3 vert utvida noko nordover inn i grøntområdet. Dette området er i dag tilnærma utilgjengeleg då området er gjengrodd og har ulendt terreng. 13. Skildrast i planskildringa og konsekvensutgreiinga. 14. Kulturminnerapport er utarbeida av Historikarverksemda SA. Rapporten ligger vedlagt i sin heilskap 15. Utgreia t i kulturminnerapporten. 16. Takast til etterretning

Avsendar	Hovudpunkt i merknad / uttale	Forslagsstillar sine kommentar
	17. Om tiltakshavar finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne under arbeid i sjøområde må Bergens Sjøfartsmuseum informerast. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli treft av tiltaket, må arbeidet under vatn stoppast straks. 18. Det må leggest til rette for mjuke trafikantar og takast omsyn til dei kollektivreisande i planlegging av krysset. 19. Talet på avkøyrslar frå fylkesvegen bør reduserast. Unngå etablering av ny påkopling til den eksisterande hovudvegen.	17. Takast til etterretning 18. Det vert lagt til rette for fortau langs Fv 224, samt gangveggar som gjer det mogeleg for mjuke trafikantar å bevege seg rundt i planområdet. 19. Det koplast på ei ny avkøyrslar til eksisterande hovudveg.
Kystverket Vest Ref: 2017/3632-2 Merknad 12.09.2017	20. Har ingen innvendingar mot oppstart av planarbeidet, men oppfordrar til at sikkerheit og tilgjenge frå sjøsida blir særleg vurdert i planarbeidet og teken inn i føresegnene.	19. Teken til etterretning.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Merknad 20.09.2017	20. Viser link til sjekklister for aktuelle tema. Elles ingen innspel til planarbeidet.	21. Teken til etterretning

11.2 Referat med oversendingsbrev frå underveismøte den 23.09.25

FORSLAGSSTILLAR SINE KOMMENTARAR TIL KOMMUNEN SIN TILBAKEMELDING

Tema	Drøfting for tilbakemelding	Kommentarar
Byggegrense til sjø	Kommunen peika på at byggegrense til sjø må følgje strandsona for område der det skal verte tillate å gjere tiltak innanfor 100 m beltet. Korleis byggegrensa skal verte ut-teikna for fylling i sjø vil kommunen kome attende med rettleiing om.	Byggegrensa ligg i formålsgrensa. Sjå også punkt lenger nede. Byggegrense er samanfallande med det som vil vere synleg av tiltaket ved fjære sjø.
Renovasjon og utslepp	Det er ikkje planlagt for renovasjonspunkt i planen. Kommunen rår til at det vert teke kontakt med ØyVAR i høve behov for renovasjonspunkt, snuplass for renovasjonsbil og tilhøve for påkopling til offentleg avlaup.	ØyVAR er kontakta og orientert om planen. Det er avsett eige renovasjonspunkt.
Felles naust	Det er planlagt å føre opp eit fellesnaust med arbeidsrom og WC ved framtidig småbåthamn. Kommunen er positiv til at det vert planlagt for fellesnaust i området.	Er teke til etterretning.
Parkering	Parkering for småbåthamn er planlagt i bakkant av naust. Kommunen rår til at det vert avgrensa tal på parkering i dette området for å redusere terrenginngrep. Planen bør synleggjere behov for tal parkeringsplassar, alternativ lokalisering som	Forslagsstillar ynskjer at areal avsett til parkering ikkje vert redusert. Det er teke utgangspunkt i kommuneplanen sitt krav til parkeringsbehov ved småbåthamnar, dvs 0,5 plasser pr båtplass. Grunn at båthamna fyrst og fremst er meint for lokale

Tema	Drøfting for tilbakemelding	Kommentarar
	er vurdertog konsekvens ved etablering i høve landskapsverdiar.	bebuararar vil tal på P-plasser for bil kunne reduserast til fordel for sykkelplassar. Det vil i tilknytning til søknad om byggjeløve bli vurdert aktuelle landskapspleietiltak får å redusere verknad av skjering i bakkant.
Næring og kai	Det er skissert næringsareal med tilhøyrande kaifront i nordaust på gbnr. 26/6, som går inn i LNF-område. Omgjering av LNF-formål til næring må verte konsekvensutgreidd. Kommunen rår til at det vert regulert kaiformål i planen der det skal vere kai.	Det er i ht uttale frå Rådgivende biologer teke vare på aktuelle KU i tilknytning til omgjering av LNF-formål til næring i oppdatert rapport. I følgje tiltakshavar er det ikkje aktuelt med nytt kaiformål. Aktuelle utvidingar vert ved fylling og plastra front. Det er ikkje planlagt nye bygg på arealet. Arealet skal nyttast til lager og handtering av utstyr i tråd med dagens aktivitet.
Anna veggrunn	Breidde på anna veggrunn bør etter kommunen sin vurdering verte regulert med bakgrunn i konkret vurdering av behov.	Breidda er utvida.
Rekkefølgekrav	Kva rekkefølgekrav som er aktuelle for planen vil verte vurdert somdel av den vidare prosessen. Utkast til føresegn 3.1 vert vurdert å vere dokumentasjonskrav.	Tiltakshavar ynskjer primært å legg til rette for småbåthamna som fyrste tiltak.
Gbnr. 26/1, 2, m.fl.	Kommunen rår til at ubygd areal på gbnr. 26/1, 2 m. fl. vert regulert til grøntareal. Dersom det skal verte opna for flytebrygge på utsida av arealet må arealformål og føresegnar opne for dette for at brygga skal kunne verte festa til land.	Det er i føresegnar lagt inn føresetnad om utlegging av flytebrygge og feste av denne til land.
Flytebrygger i nord	Føresegn 9.1.1 opnar for at eksisterande naust nord i planområdet skal kunne føre opp flytebrygger. Kommunen vil vurdere dette ved behandling av planen.	Til kommunen si vurdering
VA-rammeplan	Føresegn 2.3.1 bør verte endra til at VAO-rammeplan skal verte lagttil grunn for prosjektering. Føresegna treng ikkje vise til at det skal verte lagt ved godkjend VA-rammeplan i søknad om rammeløype ettersom VAO-rammeplan skal verte utarbeidd som del av reguleringsplanen.	Retta i tråd med kommunen sin merknad.
UNB6	Utkast til plankart viser symbol om at naust på gbnr. 26/29 skal verte rive. Det bør verte undersøkt om dette skal verte endra.	Endra. Naust skal ikkje rivast.
Eigarform	Kommunal veg på gbnr. 26/156 er i plankartet vist som felles, dette må verte endra til offentleg.	Retta
Oversendingsbrev til referat:		
Byggegrense til sjø	Byggegrense må verte regulert i ytre formålsgrænse for kai eller fylling. Grænse for kor byggetiltak kan verte plassert må då verte regulert gjennom bruk av føresegnsovmå. Dersom fyllingsfot i sjø skal gå på utsida av arealformål næring/kai må dette verte regulert med føresegnsovmå. Føresegn 2.10.1 bør verte revidert slik at den ikkje gjeld byggegrense til sjø og at den viser til tiltak i pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav b.	Byggegrense er sammenfallende med formålsgrænse. Det er innafor formålet f_HOS teke med føresetnader knytt til eventuell fyllingsfot utover arealformål i I/L. Kfr føresegn 2.10.1 og ny føresegn 2.10.2 og 9.2.2
Konsekvensutgreiingar:	Planskissene viser tiltak både i LNF og utfylling i sjø. Planen må sjå til at desse formåla er tilstrekkeleg vurdert. Vi viser elles til brev frå kommunen datert 21.02.25 i høve vurdering av behov for oppdatering av rapportar og konsekvensutgreiingar.	Det er konkludert med at desse formåla er tilstrekkeleg vurdert. (ref uttale frå Rådgivende Biologer)

Tema	Drøfting for tilbakemelding	Kommentarar
Parkering:	Vi rår til at areal til parkering knytt til småbåthamna vert flytta til gbnr. 26/257 for å redusere terrenginngrep i strandsona.	Det er ikkje ynskjeleg å flytte parkering for småbåthamna til 26/257. Det vil vere mogeleg å vurdere landskapsmessige tiltak for å redusert verknaden av terrenginngrep langs fjellskjeringa i tilknytning til søknad om byggeløyve.
K/T	Byggegrense bør verte flytta mot vest slik at synsaksen frå nord til sør vert sikra i den austlege delen av tomta. Formålet bør verte avgrensa til det som er planert ut i dag og ikkje verte utvida i LNF-område. Planen bør skildre kva som er intensjon for området og gjeregreie for behov for kontor og tenesteyting.	Byggegrensa er justert slik a syns-aksen vert teken vare på. Tiltakshavar ynskjer ikkje å avgrense formålet.
Naturformål	Avgrense formålet anten i kart og/eller føresegnar slik at det ikkje er høve til å fylle ut i sjø mellom slippet og planlagt fellesnaust.	Føresetnad er teken med i føresegnar. Presisert i 11.1.11 (#2)
Veg	Rår til at det vert regulert vegformål og frisktsoner i avkøyring frå fv. 5268 som gjev tilkomsttil B1 og B2.	Det er regulert inn frisktsoner.
Småbåtanlegg	Vurder å ta ut illustrasjon av flytebrygger i plankartet ettersom det ikkje er juridisk bindande linjer. Plassering og storleik på flytebrygger kan verte vist i ein eigen illustrasjonsplan.	Det er ynskjeleg å behalde flytebrygger som illustrasjon i plankartet med ikkje juridisk bindande linjer.
LNF	I plankartet er det sett av fleire areal til LNF-spreidd. Vi ber om at det vert grunngeve kvifor dette arealformålet er valt.	Dette er retta opp i tråd med KPA
I/L	Planeringshøgde manglar i plankart/føresegn.	Planeringshøgde er påført plankartet.
Eigarform	Endre o_GG2 til felles eller privat.	Retta
Hamneformål	Vurder å ta inn føresegn for bølgebrytar i føresegn 9.3. I kartet er det vist brygge utanfor f_NMA, det må verte opna for dette tiltaket i føresegn dersom det skal kunne verte etablert.	Teke med i føresegn 9.3 Kfr ny føresegn 9.2.3
Føresegnsområde	Føresegn 11.1.1 for #2 gjeld område ved slipp i sør. I plankart er #2 innanfor I/L medan det er #3 som er innanfor f_UNB1.	Retta

Justerte plandokument vart sendt inn til 1. gongs handsaming 18.11.25.

Etter kommunen sin gjennomgang av saka, gav kommunen tilbakemelding om manglar i brev 28.11.25 og 16.12.25. Plandokumenta er etter dette justert/retta opp i tråd med siste tilbakemeldingar, sjå oversikt datert 28.01.26 som eige vedlegg til planskildringa.

Kommunen si tilbakemelding til innsendt planforslag 28.01.26 er kommentert i nytt vedlegg til planskildringa, datert 09.03.26 .

12 AVSLUTTENDE KOMMENTAR FRA FORSLAGSSTILLER

Sotra Gruppen har sidan 1980 vore ein viktig arbeidsplass for folk på Vindenes og i kommunen elles. Frå tidlegare tider var det mange fiskeri-tilknytte arbeidsplassar her.

Dei siste åra har det vore stor utbygging av bustader på Vindenes med ein stor vekst i folketalet, og med det større press på bruk av tilgjengelege areal. Det vil lett kunne oppstå usemje mellom næringsaktivitet og andre brukare.

Ved å regulera det mest sentrale sjønære området på Vindenes vil det være meir klare grensesnitt mellom næringsaktivitet og privat bruk. Her vil det bli lagt til rette for industrien sin trong for nye høvelege areal og fleire tiltak for folk på Vindenes og andre, med mellom anna fleire høvelege båtplassar, noko det alltid har vore stor mangel på her.

Det er også viktig å få fram det som er særpreg for Vindenes, slik at ein ved gjennom permanente utstillingar kunne fortelja og om bygda sin historie frå istid til oljetid. Dette vil kunne skapa trivsel og tilhøyring for folk på Vindenes.

Gjennom det statlege LivOgLyst-prosjektet, som for Vindenes sin del har fått namnet; «Vårt felles Vindenes» har ein fått støtte frå Hordaland fylkeskommune for å gjennomføra ymse tiltak. Prosjektet vi gå føre seg over fleir år og mange av tiltaka som det skal arbeidast med i dette prosjektet vedkjem denne reguleringsplanen.

Forslagsstillar meiner at planforslaget gir ei balansert utvikling av Heimavågen-området. Planen tek utgangspunkt i kystkultur og maritim næring, og legg til rette for næringsverksemd, småbåthamn og opphaldsareal for lokalsamfunnet.

Forslagsstillar meiner at dei positive verknadane veg tyngre enn ulempene, og at planen vil bidra til å styrkje både næringsgrunnlag og bumiljø på Vindenes.