

INNHALD

1	FØREORD	2
2	INNLEIING	3
2.1	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2.2	Føremål med planen.....	3
2.3	Planområdet	3
3	PROBLEMSTILLINGAR	5
3.1	Hovudproblemstillingar	5
3.2	Prioriterte oppgåver	6
4	MÅL FOR UTVIKLING AV ÅGOTNES	7
4.1	Ågotnes som industrisenter	7
4.2	Ågotnes som servicesenter.....	7
4.3	Ågotnes som bustadområde	7
4.4	Utnytting av arealressursane langs sjøen	7
4.5	Fjerntrafikk	8
4.6	Lokaltrafikk.....	8
4.7	Historiske og kulturelle verdiar	8
4.8	Landskap	8
4.9	Natur og friluftsliv	8
5	VURDERINGAR OG ANALYSER	9
5.1	Trong for industriareal.....	9
5.2	Trong for areal til senterutvikling	9
5.3	Trong for areal til bustader	10
5.4	Trong for areal til offentleg tenesteyting	10
5.5	Trafikk	10
5.6	Landskapsverdiar.....	11
5.7	Landbruk-, natur- og friluftsliv	12
6	FRAMLEGG TIL PLAN OG TILTAK	13
6.1	Eksisterande planar	13
6.2	Omtale av delområda.....	13
6.3	Arealoversikt	19
	VEDLEGG: FØRESEGNER OG RETNINGSLINER.....	20
	KARTFIG. 2-6	

1 FØREORD

Spørsmålet om utarbeiding av stadanalyse og kommunedelplan for Ågotnes vart reist i samband med rullering av kommuneplanen for Fjell. Stadanalysen var ferdig i juni 1998, og arbeidet med kommunedelplanen starta for fullt etter vedtak i kommuneplannemnda 30. november 1998.

Kommunedelplanen er utarbeidd av Norman as på oppdrag for Fjell kommune, teknisk etat.

Arbeidet har vore leia av følgjande styringsgruppe, sett ned av kommuneplannemnda:

- Elna Nybakk (H, leiar)
- Harald Rød (KrF)
- Georg Indrevik (FrP)
- Jan Utkilen (Sotralista)
- Vigdis Landro (Ap)

Frå kommuneadministrasjonen har følgjande teke del i administrativ prosjektgruppe:

- Inger-Lise Stien, barnas representant
- Hroar Espeland, helse- og sosialetaten
- Willy Sørensen, sentraladministrasjonen (kommuneplanleggjar)
- Liv R. Ågotnes, kyrkja
- Else Marie Kind Hevrøy, oppvekstetaten
- Ellen T. Astrup, miljø- og ressursavdelinga
- Einar Lunde, teknisk etat (prosjektleder)

Arbeidet tok til med oppstartsmøte i administrativ prosjektgruppe 18. desember 1998. Det har vore 1 folkemøte, 1 møte med næringslivet og grendelaga, 2 møte i prosjektgruppa og 5 møte i styringsgruppa før offentlig ettersyn.

Landskapsarkitekt Anny Bastesen har vore planansvarleg i Norman. Medarbeidarar har vore landskapsarkitekt Beate Schonert, arkitekt Tore Sundland og DAK-operatør Egil Steinsvik.

Bergen, 13. september 1999 – revidert 26.05.00 – revidert i samsvar med kommunestyrevedtak 31.08.00, sak KS.43/00.

NORMAN AS

2 INNLEIING

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Utgangspunktet for planarbeidet er følgjande formulering i arealdelen til kommuneplanen for Fjell, vedteken av kommunestyret 25. april 1999:

Ågotnes har mange arbeidsplassar og ein del servicefunksjonar. Det er difor naturleg å leggje meir til rette for bustadbygging i dette området med tanke på utvikling av eit berekraftig senter. Eit senter skal vere både funksjonelt og ha ein identitet. Slik framstår ikkje senteret i dag. Det er difor våren 1998 gjennomført ein senteranalyse / tettstadanalyse med tanke på korleis ein skal utforma Ågotnes i framtida. Denne analysen og dei problemstillingane som der vert reist, vil danne grunnlag for ein eigen kommunedelplan for Ågotnes-området som vil verte utarbeidd i planperioden.

Stadanalysen, datert juni 98, gjer greie for det særmerkte ved staden og kvalitetane i området, landskaps- og naturverdiar, den historiske utviklinga, utbyggingsmønster, vegtrafikk og fotgjengarmiljø, oppvekstvilkår og næringsutvikling.

2.2 Føremål med planen

Kommunedelplanen for Ågotnes fastlegg hovudlinene i arealbruken, med sikte på å tilretteleggje for industri- og næringsutvikling/senterutvikling, og samstundes sikre gode bustadområde, historiske verdiar, miljøkvalitetar og godt fysisk oppvekstmiljø.

Planperioden går fram til år 2010 (som for kommuneplanen), men tenkinga bak planen har ein mykje lenger tidshorisont.

2.3 Planområdet

Planområdet er avgrensa av Barneshaugen i nord, Angeltveitvatnet og Kårtveitpollen i vest, Sætrehaugane i sør og av sjøen i aust.

Innafor planområdet finn vi eit ope kystlandskap der myr, lyng og gras gjev berget ein raudleg lèt. Kulturmarka på Ågotnes og flekkvis mørkegrønn barskog skapar kontrast til lyngheiene.

Landskapet stig opp frå sjøen frå aust mot vest, i slakke ryggar som ender brått i loddrette stup. I sør ligg Sætrehaugen og Spjeldfjellet som oppstuvva fjellmasser.

Nyare bygde område er svært synlege, medan eldre busetnad i kulturlandskapet på gamle Ågotnes er meir gøymt i terrenget.

Fig. 1, avgrensing av planområdet

3 PROBLEMSTILLINGAR

3.1 Hovudproblemstillingar

Stadanalysen synte 8 hovudproblemstillingar, som er lagt til grunn for arbeidet med kommunedelplanen.

Næringsutvikling og lokalmiljø

Det bør vere eit klarare skilje mellom industriområdet og bustadområda/senterområdet enn i dag. Vidare utvikling av industriområdet bør skje samla mot nord, ikkje spreidd mot både nord og sør og på begge sider av riksvegen. Industritrafikk bør ikkje blandast med bustadtrafikk eller handletrafikk. Det bør vere buffersoner mellom industriområdet og tilgrensande busetnad.

Lokalisering av senterfunksjonar for privat verksemd og offentlege bygg.

Senterområdet og område for offentlege tenester bør ikkje liggje i for stor avstand til kvarandre. Samstundes bør senterområdet vere sentralt plassert i høve til eksisterande og framtidig busetnad i nærområdet, i tillegg til at det må vere tilgjengeleg for vegfarande frå ein større region.

Senterfunksjonane bør utviklast sør for riksvegen, vis-à-vis noverande butikkområde. Der er avstanden til dei offentlege servicefunksjonane ved Ågotnes skule relativt kort, og området ligg omtrent midt i mellom eksisterande busetnad på gamle Ågotnes og dei nye bustadområda på Angeltveit. Plasseringa er sentral i høve til hovudvegnettet, og gjev samstundes kommunen høve til å satse på trafikksikre interne kommunikasjonsårer mellom bustadområda sør for riksvegen, Ågotnes skule og det nye senterområdet.

Ivaretaking av kulturlandskapet – bustadbygging og gode bumiljø.

Kulturlandskapet i det gamle Ågotnes, delt i to av noverande riksveg, inneheld miljø- og kulturminneverdiar det er verdt å ta vare på. Det er først og fremst områdekarakteren som er særmerkt, meir enn enkeltstående bygningar eller element. Ved utfyllande bustadbygging bør vekslinga mellom opne flater, grønne soner, snarvegar og spreidde bygg oppretthaldast.

Verdifulle landskaps- og naturelement i området.

Viktige terrengformer, særmerkte høgdedrag, korridor for hjortetrekk, Ågotnesvassdraget, andre viktige naturverdiar, "hundremeterskogen" og andre område som er viktige for leik, idrett og friluftsliv, slik dei er registrerte i Framtidsprosjektet, bør sikrast mot nedbygging.

Opprusting av det eksisterande industriområdet.

Reguleringsplanen inneheld klare retningslinjer for arkitektur/byggeskikk og istandsetting av utearealet i industriområdet. Utfordringa er å få retningslinjene til å fungere.

Omlegging av riksvegen og trafikksikring langs sentrale ferdselsårer.

Utgreiing av alternative traséar for omlegging av riksvegen gjennom Ågotnes er under vurdering. Traséen som er teken inn i arealdelen til kommuneplanen går gjennom utmarka frå Haggardsvatnet til Maggevarden. Det er òg sett fram andre alternativ. Det kanskje mest aktuelle går sør for Ågotnes, via Moldbrekkene forbi Krokavatnet. Dette alternativet går inn på Fv. 210 sør for Skulevatnet, for vidare å følgje denne fram til krysset med Fv. 211. Alternative traséar er vist i kommunedelplanen.

Dei største trafikksikringsproblema er farleg skuleveg for elevane frå Barneshaugen/Vindenes og generelt vanskelege fotgjengartilhøve langs riksvegen frå Glåmsen til Maggevarden/senterområdet/skuleområdet. Framtidig arealbruk må ta større omsyn til trafikksikre tilkomstilhøve. Gode gang- og sykkelvegsamband skal prioriterast.

300 kV-lina.

Spørsmålet om legging av jordkabel gjennom området er først og fremst ei kostnads-sak, men mogeleg kabling må likevel sjåast i samanheng med evt. omlegging av riksvegen.

DECA-tomta.

Forsvaret har ikkje lenger bruk for arealet som tidlegare var disponert for DECA-mast. Bu – og servicesenter er foreslått plassert i området.

3.2 Prioriterte oppgåver

Stadanalysen konkluderer med ei liste over 8 prioriterte oppgåver:

1. Utarbeiding av plan for sikring av kulturhistoriske/miljømessige verdiar på gamle Ågotnes og retningsliner for vidare bustadbygging i området.
 - Prioritering av området nord for riksvegen for vern
 - Historisk akse langs eksisterande veg til Ågotnes kai. Restaurering av bygningar og anlegg langs denne.
 - Vern av naust, sjøboder og nothus - unngå bygging for tett opp til.
 - Ta vare på ope landskapsdrag frå sør nedover mot Naustvikja.
 - Ta vare på steingardar.
 - Vurdere kva for ein grøntstruktur ein ønskjer i det gamle kulturlandskapet.
2. Avklaring av trasé for omlegging av RV 561, lokalisering av avkjørsler til Ågotnesområdet. Opprusting av området langs vegstrekning som får endra status etter omlegginga.
3. Avklaring av vidare senterutvikling basert på eitt senterområde.
4. Prioritering av områder for vidare utbygging av industri.
5. Sikring av særleg viktige naturområder, vassdrag, leik- og rekreasjonsområder.
6. Prosjekt: opprydding og opprusting innafor næringsområdet i Tranedalen og kvalitetssikring av vidare utbygging.

7. Prioritering av områder for vidare bustadbygging.
8. Evaluering av gjeldande reguleringsplaner med sikte på tilråding om eventuell revisjon.

Styringsgruppa for kommunedelplanen har prioritert desse oppgåvene i arbeidet med kommunedelplanen:

2. Avklaring av trasé for Rv. 561.
3. Avklaring av vidare senterutvikling basert på eitt senterområde.
4. Prioritering av område for vidare utbygging av industri.

4 MÅL FOR UTVIKLING AV ÅGOTNES

Med utgangspunkt i stadanalysen og drøftingane i styringsgruppa er det sett opp mål for ønska utvikling.

4.1 Ågotnes som industrisenter

Ågotnes sin posisjon som senter for offshore-baserte industriverksemder i Fjell skal vidareutviklast og styrkast. Industriområdet skal utviklast mot nord.

4.2 Ågotnes som servicesenter

Ågotnes skal vere senter for Nordre Fjell, og senter nr. 2 i Fjell kommune. Nye butikkar og publikumsretta tenester skal trekkjast vekk frå industriområdet og samlast i eitt, kompakt senterområde, sør for noverande riksveg. Arealkrevjande og trafikk-genererande forretningar skal lokaliserast i utkanten av senterområdet, inntil hovudveg.

Miljømessige kvalitetar og god estetisk utforming skal vektleggjast. Organisering og utforming av bygningar skal spele opp mot og svare på det opne og karrige terrenget.

4.3 Ågotnes som bustadområde

Ågotnes skal vere ein levande tettstad med godt bustadtilbod. Utbygging av bustader innafor kommunedelplanen skal skje gjennom vidare feltutbygging i tilknytning til eksisterande bustadfelt, fortetting av eksisterande busetnad i kulturlandskapet og ved opning for enkelte bustadeiningar i toppetasjane i senterområdet.

4.4 Utnytting av arealressursane langs sjøen

Kontakten med sjøen og dei naturleg gode hamneforholda i industriområdet skal utnyttast med sikte på auka sjøverts transport. Arealutnyttinga i strandsona innafor industriområdet skal sikre eit rasjonelt hamnetilbod med tilstrekkeleg kai- og lagerplass. Utanom byggeområda skal strandsona elles vere ubyggd og tilgjengeleg for ålmenta.

4.5 Fjerntrafikk

Nærings- og gjennomgangstrafikken skal sikrast betre framkomstvilkår med høgare vegstandard og redusert trafikkfare. Tilliggjande bustadområde og offentlege tenesteytingar skal skjermast mot trafikkstøy og ureining. I framtidig kryssområde ved senterområdet bør vegsystemet leggjast i miljøtunell.

4.6 Lokaltrafikk

Senterområdet skal sikrast best mogeleg tilgjenge både for innbyggjarane i nærområdet og i regionen gjennom betring av vegnettet, tilrettelegging av parkeringsplassar internt i området og gjennomføring av trafikksikringstiltak langs tilførselsvegane/i kryssområda. Omsynet til gåande og syklande i nærområdet skal særleg vektleggjast. Internt i senterområdet skal bilfrie soner knyte saman dei ulike butikane og servicetilboda.

I eksisterande og framtidig industriområde skal det leggjast vekt på å skilje industritrafikken frå bustadtrafikken. Fotgjengarane skal sikrast med eigne gang- og sykkelveggar.

Alle skal få trygg skuleveg.

4.7 Historiske og kulturelle verdjar

Dei historiske og kulturelle verdiane som kjem til uttrykk i det eldste bygningsmiljøet på Ågotnes skal vernast om, og utfyllande utbygging i kulturlandskapet skal utførast med respekt for den historiske arven. Spor etter gamle ferdselsårer og eigedomsgrenser/steingardar skal særleg vernast om og haldast i hevd. Viktige nedlagde eller attgrodde gamle ferdselsårer skal restaurerast.

4.8 Landskap

Ved utbygging skal ein søkje å unngå anlegg eller tiltak som grip inn i eller på anna vis reduserer opplevinga av dei nord-sørgåande fjellskrentane som er karakteristiske for landskapsforma på Ågotnes. Høgdedrag som er viktige for landskapsbiletet skal haldast ubygde. Kulturlandskapet som strekkjer seg frå Mathopen til Glåmsen skal oppretthaldast.

4.9 Natur og friluftsliv

Tilkomsten til omkringliggjande friluftsliv- og naturområde, medrekna innlandsvatn og strandsone langs sjø utafor industriområdet, skal oppretthaldast i form av korridorar/stiar/turvegar frå dei bygde områda. Framtidsprosjektet som er utarbeidd ved Ågotnes skule skal vere retningsgjevande for sikring av natur- og friluftsområde. Natur- og friluftsområda skal vere samanhengjande og store nok til å oppretthalde livsvilkåra for plantar, dyr og fuglar.

5 VURDERINGAR OG ANALYSER

Utover vurderingane i stadanalysen er det i kommunedelplanprosessen gjort nærare vurderingar av trong for utbyggingsareal, vern av særmerkte landskapstrekk og vern av viktige landbruks-, natur- og friluftsområde. Vidare er kjente alternative traséar for omlegging av riksvegen kommentert.

5.1 Trong for industriareal

I 1999 er det 122 verksemder på Ågotnes. Veksten tok forsiktig til i 1973, og på i underkant av 30 år er det bygd ut om lag 820 daa til industriføremål.

Det er eit mål å setje av tilstrekkeleg areal til vidare næringsutvikling, tilpassa næringslivet sine behov, men det er ikkje noko mål å leggje opp til industriutbygging av like stort omfang som hittil.

Tidlegare reguleringsplanar inneheld meir enn dobling av industriarealet i høve til i dag, ein vekst som er vanskeleg å kombinere med utvikling av gode bumiljø og attraktive senterfunksjonar. Dersom framtidig industrivekst i staden vert sett til litt under halvparten av eksisterande industriområde, er trongen for areal likevel sikra i lang tid framover. Vinsten er at det då er mogeleg å ta omsyn til landskaps-, natur- og friluftsverdiar i området på ein betre måte enn tidlegare reguleringsplanar legg opp til.

Arealreserven nord for Tranevågen peiker seg ut som særleg eigna for vidare industri- og næringsutvikling. Området ligg høveleg til med tanke på tilrettelegging for auka sjørverts transport, og i ein viss avstand frå skuleområdet, senterområdet og størstedelen av busetnaden. Avstanden er med på å redusere faren for interesse-motsetnader mellom industrien og innbyggjarane elles.

Buffersona mot Barneshaugen bør utvidast noko. Ved å trekkje industriområdet ned frå dei høgaste ryggane i terrenget vil dei viktigaste landskapsverdiane vere teke vare på, og brukte stiar/turvegar kan oppretthaldast. Det er òg mogeleg å bygge gangveg (skuleveg) mellom Vindenes/Barneshaugen og skuleområde i eigen trasé, utanom køyreveg. Med desse føringane er det sett av om lag 330 daa til framtidig industrivekst.

5.2 Trong for areal til senterutvikling

Ågotnes skal vere senter nr. 2 i Fjell, eit lokalsenter som supplement til hovudsenteret på Straume. Det er ønskjeleg å skape eit kompakt, lite senter der det er lagt vekt på gode arkitektoniske kvalitetar og funksjonelt gode løysingar m.o.t. tilkomst og kommunikasjonsmønster.

Noverande butikkområde, i utkanten av industriområdet, dekkjer eit område på om lag 20 daa. Arealreserven sør for riksvegen er på om lag 70 daa. Området ligg inntil hovudvegssystemet og er såleis sikra god køyretilkomst, og det kan knytast til eksisterande gangvegnett. Området er stort nok til at det er mogeleg å differensiere bruken, arealkrevjande og trafikkgenererande verksemder kan lokalisrast for seg og forretningar som er meir tent med fotgjengarvenlege soner for seg.

5.3 Trong for areal til bustader

I perioden 1990 – 1999 har folketallet auka med 2.3 % i gjennomsnitt pr. år i heile kommunen, frå 14 735 til 17 810 innbyggjarar. I same periode har folketallet auka frå 520 til 780 personar i krinsen som Ågotnes tilhøyrer, eller 5.5 % i gjennomsnitt pr. år.

Kommuneplanen for Fjell legg opp til 2 % auke pr. år framover. Denne veksten tilseier ein auke på 171 personar i krinsen innan 10 år. Med gjennomsnittleg 2.5 personar pr. husstand tyder dette at det er trong for om lag 70 nye husvere totalt i krinsen, fordelt på 10 år.

Innafor planområdet er det sett av 246 daa til nye bustadtomter, fordelt på Maggevarde, gamle Ågotnes, Kleivhaugane og Polleidet - Valderhaug. Det er ikkje noko mål at denne kommunedelplanen skal dekke auken for heile krinsen, m.a. vil det nye bustadområdet på Angeltveit ta sin del. Arealreserven innafor planområdet skulle dermed vere rikeleg sikra.

5.4 Trong for areal til offentleg tenesteyting

For å følgje opp drøftingane om utviding av skulekapasiteten i området er det i kommunedelplanen sett av eit areal på om lag 18 daa sør for Fv. 211 til skuleutbygging.

Det er trong for noko areal til omsorgsbustader/trygdebustader/andre bustader for spesielle behov på Ågotnes, og deler av DECA-tomten er aktuell til dette. Det er sett av areal til føremålet. Utbygginga er trekt ned frå det høgaste partiet, både fordi det er nødvendig å etablere ein buffer mot industriområdet og fordi området er særskild eksponert.

5.5 Trafikk

På lang sikt ligg det største utviklingspotensialet for Ågotnes m.o.t. bustader, senterfunksjonar og offentlege tenesteytingar sør for eksisterande riksveg, mot Valderhaug, Skulevatnet og Sætrehaugen. Området er i kommunedelplanen sett av til LNF-område.

På grunn av diskusjonane om omlegging av riksvegen, der fleire alternativ er på dagsordenen i tillegg til det som er lagt inn i den vedtekne kommuneplanen, er situasjonen for dette området framleis uavklara. Drøftingane er førebels konsentrert om alt. 1, traséen som er innarbeidd i arealdelen til kommuneplanen, alt. 1a som er ei justering av dette alternativet, og alt. 2 der traséen går via Moldbrekkene forbi Krokavatnet (utafor planområdet) med kobling til Fv. 210 sør for Skulevatnet.

Utgreiingane er ikkje kome langt nok til at ei endeleg løysing kan innarbeidast i kommunedelplanen, men nokre enkle vurderingar er likevel gjort, desse skal her kort refererast.

Fig. 2 illustrerer barriereverknaden av riksvegen i dag, kopla til trafikksikringsproblem og brotne kommunikasjonslinjer som følgjer av at veggen både er gjennomfartsåre og lokalveg for Ågotnessamfunnet. Figuren syner også at ei mindre omlegging av riksvegen på sikt kan skape nye barrierer.

Ved å flytte riksvegen i samsvar med alt. 1 vil det planlagte senterområdet verte delt i to av gjennomgangstrafikken, og busetnaden i Maggevarden kan risikere å verte utsett for meir eksos og trafikkstøy enn i dag.

Ved alt. 1a er riksvegen ført inn på Fv. 210 lenger sør, i trasé over Vardakleivvatnet, og kryssområdet er dermed flytta utanom senterområdet. Justeringa endrer ikkje på situasjonen for Maggevarden, men senterområdet vil vere samla, utan gjennomgangstrafikk.

For begge desse alternativa er utviklingspotensialet for Ågotnes hemma på lang sikt (utover perioden som ein kommunedelplan normalt dekkjer) ved at den nye riksvegen lagar ei byggegrense mot sør. Like alvorleg er det at tilkomsten til rekreasjonsområdet/friluftsområdet ved Vardakleivvatnet, Skulevatnet og Sætrehaugen vert redusert, og opplevinga av turområda vert hemma av trafikkstøy.

Alt. 2 har ingen direkte negative verknader verken for busetnaden på Maggevarden eller for framtidig utvikling av senterområdet, heller ikkje for tilkomsten til dei nære rekreasjonsområda.

Alle alternativa gjev gjennomgangstrafikken betre vilkår i form av høgare vegstandard og færre restriksjonar på farten, og reduserer konfliktpunkta langs eksisterande trasé.

Dersom noverande riksvegtrasé vert oppretthalde vil skiljet mellom industriområdet og bustadområda, senterområdet, skuleområdet, idrettsområdet osv. gå langs denne vegen; Ågotnes som tettstad kan utvikle seg mot sør, fritt for tungtrafikk. Dersom eit slikt 0-alternativ vert valt er det nødvendig å oppjustere vegstandarden og gjennomføre omfattande trafikksikringstiltak og omlegging/sanering av avkjørsler langs eksisterande trasé, m.a. fordi det framleis vil vere busetnad på "industrisida" på gamle Ågotnes.

Dersom riksvegane vert lagt om bør kryssområdet ved senterområdet/skuleområdet leggjast i miljøtunell, uansett val av alternativ. Gode, trafikksikre gangvegsamband mellom bustadområda (Barneshaugen, Polleidet/Angeltveit, Maggevarden og gamle Ågotnes), senterområdet og skuleområdet bør prioriterast.

5.6 Landskapsverdiar

Det mest særmerkte landskapstrekket på Ågotnes er dei karakteristiske fjellskrentane. Høgdedraga som stuper ned i desse skrentane er dei mest eksponerte områda. Dei overordna landskapsverdiane er vist på fig. 3.

Fig. 4 syner korleis landskapsverdiane er handtert i kommunedelplanen. For å ta vare på den overordna landskapskarakteren er det viktig å trekkje utbyggingsområda ned frå dei mest eksponerte høgdena, og unngå større inngrep i fjellskrentane.

5.7 Landbruk-, natur- og friluftsliv

Det er eit mål å ta vare på dei mest verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområda (LNF-områda). Dei viktigaste grøne områda på Ågotnes er myrer og jordsmonn med høg bonitet, samanhengjande vassdrag, frilufts-/aktivitetsområda som framtidsprosjektet ved Ågotnes skule har peika ut, kulturlandskapet på gamle Ågotnes og rekreasjonsområdet Knappane. Områda er teikna inn på fig. 5.

Fig. 6 syner korleis dei grøne verdiane er handtert i kommunedelplanen. Vidare utvikling av Ågotnes er nødvendigvis avhengig av at nokre noverande "grøne" område vert teke i bruk som byggeland, men den overordna grønnstrukturen kan likevel vernast om.

Langedalen

6 FRAMLEGG TIL PLAN OG TILTAK

Kommunedelplanen for Ågotnes er heimla i § 20-4 i plan- og bygningslova (pbl). Planen er sett saman av plankart og føresegner, i tillegg av retningslinjer. *Plankartet* og *føresegnene* er til saman den juridisk bindande delen av kommunedelplanen med rettsverknad etter pbl § 20-6. *Retningslinjene* er rettleiande og kan ikkje brukast som heimelsgrunnlag for vedtak

Kommunedelplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging innafør planområdet.

6.1 Eksisterande planar

Kommunedelplanen for Ågotnes gjeld framfor tidlegare stadfesta/godkjente reguleringsplanar dersom det er motstrid mellom desse og kommunedelplanen.

Følgjande stadfesta/godkjente reguleringsplanar skal oppretthaldast, med dei endringane som går fram av kommunedelplanen:

- Ågotnes – Vindenes, stadfesta 22.04.77
- Ågotnes – Tranevågen, stadfesta 01.10.69
- Maggevarde I, stadfesta 25.10.73
- Ågotnes 27/51 m.fl., godkjent 21.09.89
- Ågotnes 27/11, godkjent 31.05.90
- Maggevarde II, godkjent 25.03.93
- 300 kV kraftleidning Litle Sotra – Solsvik, godkjent 10.11.94

Følgjande reguleringsplanar vert foreslått oppheva:

- Ågotnes sør for riksvegen, godkjent 25.09.86

6.2 Omtale av delområda

Arealdisponeringa og føringane for arealbruken går fram av plankartet, føresegner og retningslinjer. Her følgjer ei nærare presisering av rammene for arealbruken i byggeområda, i tillegg er det teke med framlegg til tiltak på kort sikt. Eigen omtale av framtidsprosjektet ved Ågotnes skule følgjer til slutt.

Eksisterande industriområde i Tranedalen

Eksisterande industriområde i Tranedalen/Traneneset er for det meste bygd ut. Attverande industritomter kan byggjast ut i medhald av gjeldande reguleringsplan, der denne ikkje er i strid med kommunedelplanen.

Det er eit problem at reguleringsplanen sine krav til utforming av området ikkje er følgt opp. Uteareala i eksisterande industriområde er med enkelte unntak ikkje sett i stand slik reguleringsføresegnene krev, og den arkitektoniske utforminga av bygningane er i liten grad vektlagt. Eksempelvis ligg enkelte industribygg på høgde- draget ved DECA-tomten som blikkfang i synsranda over Tranedalen, utan dei kvalitetane som blikkfang treng for å vere vakre.

Eksisterande industriområde har eit trafikkproblem også. Trafikkfarlege situasjonar oppstår fordi bustadtrafikk, industritrafikk og trafikk til forretningane er blanda saman.

Gjeldande reguleringsplan inneheld i prinsippet løysingane på problema, og hovudprinsippa er innarbeidd i kommunedelplanen. Senterområdet er flytta til andre sida av riksvegen og trafikkfaren vil på lengre sikt verte redusert. Nytt hovudkryss nord for noverande industriområde vil leie bustadtrafikken frå Vindenes/ Barneshaugen utanom industriområdet. Eige gangvegssystem vil gjere skulevegen sikrare.

Kommunedelplanen legg opp til at høgdedraget ved DECA-tomten vert halde fritt for utbygging, og at dei verksemdene som held til der ikkje får utvide der dei ligg. Dei negative opplevingane av eit industripreg er større her enn i industriområdet elles. Området er verdifullt som buffersone mellom busetnaden og industriverksemdene, og denne verdien vil på sikt kunne vise seg å vere større enn verdien området ville ha som byggeland.

Fjellskrenten som går gjennom Tranedalen er eit viktig landskapsdrag, karakteristisk for Ågotnes. Det er ønskjeleg å ta vare på dette karaktertrekket, men det er ikkje nødvendig å leggje ned forbod mot alle former for inngrep eller tiltak. T.d. bør vegframføring i skråningen kunna tillatast, og bygningar kan plasserast innpå toppen.

Tiltak på kort sikt

- Byggje rundkøyring i krysset mellom noverande riksveg og industrivegen ved forretningssenteret.
- Byggje nytt kryss mellom riksvegen og vegen til Vindenes nord for noverande industriområde, i tråd med reguleringsplanen.
- Sette i stand industriområdet i tråd med gjeldande krav til utforming av bygningar og uteareal, etter ein tiltaksplan som dei næringsdrivande bør utarbeide i samarbeid med kommunen.

Framtidig industriområde

Industriområdet Ågotnes-Vindenes er redusert i kommunedelplanen i høve til gjeldande reguleringsplan. Utfyllingslina i sjøen er som før, men utbygginga er elles betre tilpassa landskap og klima. Buffersona mot busetnaden i Barneshaugen følgjer terrenget og er blitt breiare, auka frå 50 til 100 m.

Mellom Bleivasstoppen og det offentlege byggeområde i Hamramyra er det lagt inn ei ny buffersone ved at arealet mellom steingarden og riksvegen er trekt ut av industriområdet. Steingarden i eigedomsgrensa skal takast vare på.

Ved utbygging av framtidig industriområde er det vesentleg å sikre at industritrafikken vert skilt frå bustadtrafikken. Derfor inneheld kommunedelplanen krav om at Bleivassvegen skal vere avkjørslefri, og det må opparbeidast eigen internveg for avkjørsler til industritomtene. Før utbygging må det utarbeidast ein reguleringsplan som m.a. løyser tomtedelinga, avkjørslesituasjonen og gang- og sykkelvegproblematikken.

Tiltak på kort sikt

- Kommunen førebur utviklinga av området ved å sette i gang arbeidet med ein reguleringsplan.

Nytt senterområde

I kommunedelplanen er det lagt til rette for utvikling av eit senterområde på sørsida av riksvegen, vis-à-vis noverande butikkssenter. På sikt bør alle forretnings- og servicefunksjonar vere samla i det nye senterområdet.

Senterområdet bør få eit skikkeleg sentrumpreg med gatestruktur. Det bør leggjast vekt på god arkitektonisk utforming, og store voluminøse varemagasiner eller kjøpesenter bør unngåast. Det indre området bør vere mest mogeleg bilfritt og utformast slik at det innbyr til opphald. Senterområdet bør ha gode gangvegsamband til busetnaden omkring. Samstundes må vegtilkomsten og parkeringstilhøva vere tenlege med god kontakt til forretningane, men utan at biltrafikken dominerer hovudgatene.

Høgspantlina over Vardakleivvatnet legg beslag på ei 30 m brei sone med byggeforbod gjennom senterområdet. Flytting av traséen nærare 300 kV-lina vil frigjere meir areal for senterutvikling. Lina over Maggevarde bør leggjast i kabel. Begge tiltaka er eit kostnadsspørsmål og må takast opp med eigaren av linene.

Det må utarbeidast reguleringsplan som tek vare på heilskapen i heile området. Utbyggingsplan for delområda må også omfatte krav til utforming av uterom. Utbygging skal skje stegvis, og starte i ein ende av området, ikkje spreidd utover. Før utbygging må det liggje føre utbyggingsavtale med kommunen.

Tiltak på kort sikt

- Kommunen førebur utviklinga av området ved å sette i gang arbeidet med ein reguleringsplan.

Kulturlandskapet gamle Ågotnes

Gamle Ågotnes er det området som har størst lokalt særpreg. Karakteren er skapt av spreidde gardstun med relativt små, nette bustader og uthus, i veksling med innmark, lyngmark og krattskog. Vegane følgjer gamle ferdselsårer og er litt kronglete, og steingardane bølger seg fram i terrenget.

For å ta vare på denne karakteren er det viktig at det framleis er aktivitet og utvikling i området. Samstundes er det viktig å oppretthalde strukturen ved at all utbygging syner respekt for dei eksisterande verdiane, elles taper området det unike preget.

I kommunedelplanen er det lagt opp til at den delen av gamle Ågotnes som ligg sør for riksvegen for det mest ikkje blir bygd ut. Det "reine" jordbrukslandskapet er her relativt intakt. Derimot er store deler av området nord for riksvegen allereie endra frå tradisjonelt jordbruk til vanleg bustadområde, og her opner kommunedelplanen for utfyllande utbygging. I Kleivhaugen er det sett av plass for eit litt større felt.

Bustadtomtene bør vere store, og bygningane ikkje vere større enn at området framleis verkar ope. Samanhengjande deler av innmarka bør haldast ubygde, og bustadtomtene bør samlast i mindre grupper utanom dyrka eller dyrkbar mark. Nokre stader

bør også lyngmarka/krattskogen i utmarka haldast ubygd, til bruk som leikeområde/ friområde eller for å verne om natur og landskapskarakter. Vegane bør i utgangspunktet følgje eksisterande traséar, og evt. utviding eller utbetring må gjerast med snill hand. Stiar og snarvegar bør ikkje stengjast. Steingardar bør få liggje i fred.

Det bør vere høve til å dele frå enkelttomter innafor området, under føresetnad av at frådelinga ikkje er i strid med plankartet, føresegnene og retningslinene. Ved frådelingar av eller i nærleiken av mindre hus grupper bør planutvalet krevje tomte-delingsplan, for å sikre ein heilskap i tomtestrukturen. I Kleivhaugen bør det krevjast formell utbyggingsplan etter plan- og bygningslova.

Nye naust bør tilpassast det gamle og verneverdige naustmiljøet.

Tiltak på kort sikt

- Kommunen vil i samarbeid med grunneigarane og grendelaget søkje å finne fram til eigna driftsløysingar og skjøtselsmetodar for å halde kulturlandskapet i hevd.

Bustadområde Maggevarden

Maggevarden er eit vanleg bustadområde som ikkje representerer noko særmerkt. Det ligg litt for seg sjølv, lausrive frå omgjevnadene. Området kan med fordel utvidast noko mot sør og søraust, for å få meir tyngde.

Kommunedelplanen syner framtidig utbyggingsområde i ei tunge mot sør/søraust. Avgrensinga følgjer terrenget, slik at området får ei naturleg avslutning med eit tydeleg skilje mot friluftsområdet i sør. Mot aust er det ei naturleg grense langs bekke-draget. Utbyggingsområdet går inn i skogen, som ikkje bør fjernast heilt. Både i hagane og på fellesareal bør noko skog stå att og lage "ryggdekning".

Det er naturleg å halde fram med tett utbygging her. For å sikre gode leike- og uteopphaldsareal, trafikk sikre tilkomstilhøve og god terrengtilpassing må området planleggjast under eitt. Omfanget tilseier krav om reguleringsplan. Vidare utbygging må starte der eksisterande byggefelt stopper og skje samla mot sør, ikkje spreidd utover området. Før utbygging må det liggje føre utbyggingsavtale med kommunen.

I den delen av Maggevarden som er bygd ut til no vil noko tilplanting kunna mjuka opp området og styrke kontakten med omgjevnadene.

Tiltak på kort sikt

- Området bør tilplantast forsiktig etter ein samla plan, for å skape lé mot vind og vêr, skjerma private uterom og spennande leikeareal.

Bustadområde Polleidet

Eksisterande byggeområde på Polleidet er eldre enn Maggevarden og har ein friare og meir ledig struktur. Kommunedelplanen legg opp til ei utviding av dette byggefeltet, sørover mot gamleskulen på Valderhaug. Utnyttingsgraden vert som i Maggevarden.

Før vidare utbygging må det utarbeidast reguleringsplan som tek vare på heilskapen i heile området. Utbygging skal skje stegvis, og starte der eksisterande byggefelt stopper, samla mot sør, ikkje spreidd utover. Før utbygging må det liggje føre utbyggingsavtale med kommunen.

Offentlege byggeområde

Skuleområdet på Hamramyra ligg sentralt til på Ågotnes, og kunne med fordel fått høgare standard på uteområda - gjerne parkmessig opparbeiding enkelte stader. Steingarden i grensa mot utmarka er eineståande i sitt slag fordi den er intakt og samanhengjande over ein sær lang strekning, synleg som eit landemerke.

Området sør for fylkesvegen er sett av til skule. Det må utarbeidast utbyggingsplan før utbygging.

Tiltak på kort sikt

- Steingarden i grensa mellom skuleområdet og skogen skal takast vare på for framtida. Vedlikehaldet skal sikrast.

Bandlegging av "Skogen" til friområde

Det offentlege området på Hamramyra er etterkvart høgt utnytta, som følgje av utvidinga av idrettsanlegget og bygging av eldresenter og omsorgsbustader. For å sikre uteopphaldsareal og varierte utendørs aktivitetsområde for skuleelevane i nærområdet legg kommunedelplanen opp til at skogen vest for skuleområdet vert teken vare på og bandlagt til friområde.

Det er viktig å leggje til rette for at barn kan bruke naturen som læringsarena. Fleire undersøkingar viser at barn som leiker i naturen får betre koordinasjon, balanse og orienteringsevne enn barn som veks opp utan natur. Samstundes vert dei meir harmoniske, og jenter og gutar opptre naturleg saman. Barn bruker skogen som den er, uten ekstra leikeapparat.

Satsinga på slike såkalla hundremetersskogar er ledd i eit nasjonalt arbeid for å betre tilhøva for barn og unge.

Når areal vert bandlagt krev plan- og bygningslova at området vert regulert til føremålet innan 4 år, elles fell bandlegginga bort.

Tiltak på kort sikt

- Innan 4 år skal skogen ved skuleområdet vere regulert til friområde.

Framtidsprosjektet Ågotnes skule

I følgje plan- og bygningslova skal det ved all planlegging spesielt leggjast til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår. Gjennom Framtidsprosjektet er det henta inn synspunkt frå barn- og unge frå 3. til 10. klasse på kva område som har verdi for dei. Naturleg nok har dei peika ut ulike område med utgangspunkt i ulike, aldersbestemte aktivitetsnivå.

Framtidsprosjektet er søkt innarbeidd i kommunedelplanen, ved at områda er sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område). Dei viktigaste områda er Skogen, Kårtveitpollen, Vardakleivvatnet, Angeltveitvatnet, området ved Valderhaug, området ved Skulevatnet, Sætrehaugen - Spjeldfjellet, Kvernavatnet og utmarka mellom Maggevarden og Glåmsen. Til saman dekkjer desse områda dei ulike aldersgruppene.

Bak i skogen kjem Maggevarden 2

6.3 Arealoversikt

Heile planområdet dekkjer 8 066 daa, medrekna sjøareal. Landarealet utgjer omtrent 5 690 daa.

AREALBRUKSKATEGORI	OMRÅDE	DAA	DELSUM	SUM
Noverande bustadområde	Gamle Ågotnes	227,9		
	Maggevarde	121,3		
	Polleidet	26,1	375,3	
Framtidig bustadområde	b1	23,4		
	b2	6,7		
	b3	11,6		
	b4	4,6		
	(b5 – utgår)			
	b6	2,9		
	(b7- utgår)			
	b8	3,1		
	b9	8,8		
	b10	66,3		
	b11	109,4	236,8	612,1
Noverande forretning	FK	3,5		
Framtidig senterområde	fk	73,9	77,4	77,4
Noverande industriområde	I		820,6	
Framtidig industriområde	i1	237,6		
	i2	89,3	326,9	1 147,5
Hytter	H		11,7	11,7
Noverande offentleg område	Hamramyra	110,6		
Framtidig offentleg område	o	41,6	152,2	152,2
Bedehus	Gamle Ågotnes	0,7		
Klubbhus	Valderhaug	5,6		
Grendehus	Maggevarde	0,7	7,0	7,0
Trafostasjon		6,1		
Renseanlegg	Naustvikja	0,8	6,9	6,9
Naust			20,4	20,4
Sum byggeområde				2020,0
Noverande friområde	Gamle Ågotnes	2,7		
	Maggevarde	17,1		
	Barneshaugen	72,7	92,5	
Framtidig friområde	Gamle Ågotnes	4,7		
	Skogen	84,3		
	Barneshaugen	53,5	142,5	235
LNF-område				3416,6
Parkeringsplass			2,2	
Terminal			2,9	
Kai			0,6	5,7
Landareal totalt				5 692,3

VEDLEGG: FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

	FØRESEGNER	RETNINGSLINER
Generelt		
§ 20-4 andre ledd pkt. a	<ul style="list-style-type: none"> I område langs Ågotnesvassdraget, Skulevatnet, Vardakleivvatnet, Kårtveitpollen, Angeltveitvatnet og Bleivatnet, inntil 100 m frå strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flomvassstand, er det ikkje høve til å setje igang arbeid eller tiltak som nemnt i §§ 81, 86a, 84 og 93 i plan- og bygningslova før området inngår i reguleringsplan, med mindre føresegnene for det aktuelle området seier noko anna. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp. Vegetasjon og terreng nær elvar, bekker og vatn bør haldast urørt, på grunn av fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget dersom vegetasjon eller jordoverflate vert fjerna.</i> <i>Elvar og bekker skal haldast opne.</i>
§ 20-4 andre ledd pkt. a	<ul style="list-style-type: none"> I området langs Kvernavatnet, inntil 50 m frå strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flomvassstand, er det ikkje høve til å setje i gang tiltak som nemnt i §§ 81, 86a, 84 og 93 i plan- og bygningslova. For vassdraget i Langedalen er det forbod mot alle inngrep i ei sone 10 m frå strandlina. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. a	<ul style="list-style-type: none"> I område som ikkje er omfatta av reguleringsplan eller plankrav kan søknad om gjennomføring av tiltak som nemnt i §§ 81, 86a, 84 og 93 i plan- og bygningslova, og frådeling til slike føremål, handsamast direkte i medhald av kommunedelplanen når tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen sine krav til føremål, føresegner og retningslinjer. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. e	<ul style="list-style-type: none"> For heile planområdet gjeld at oppføring av ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbusetnad ikkje er tillate. 	

§ 20-4.1 Byggeområde		
§ 20-4 andre ledd pkt. a	<ul style="list-style-type: none"> I område merka R kan utbygging ikkje skje før det ligg føre reguleringsplan. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Alle bygningar og anlegg for ålmenta må vere tilgjengelege også for rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Bygningar og anlegg skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av alle.</i>
§ 20-4 andre ledd pkt. a	<ul style="list-style-type: none"> I område merka B kan utbygging ikkje skje før de ligg føre utbyggingsplan. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> I område merka V er det rekkefølgekrav om bygging av køyreveg eller gang- og sykkelveg. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> Område som er sett av til utbyggingsføremål kan ikkje byggjast ut før vatn- og avlaupsnett, elektrisitetsforsyning og internt vegnett medrekna gang- og sykkelveg er etablert. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> Tiltak etter plan- og bygningslova bør uformast slik at dei ikkje får uheldige skuggeverknader eller andre visuelle ulemper for naboareal og nabobygningar. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> For kvart bygge- og anleggstiltak skal det setjast av biloppstillingsplassar i samsvar med pareringsnorma i Fjell kommune. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. d	<ul style="list-style-type: none"> Friområda i byggeområda kan ikkje byggjast på. 	
Bustader		
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> Maksimal gesimshøgde er 8 m, maksimal mønehøgde 9 m. Hovudmøneretning skal vere tilpassa møneretningen på omkringliggjande bygningar. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Ved utbygging og gjennomføring av tiltak må tilkomst til omkringliggjande friluftsområde vere sikra.</i> <i>Situasjonsplan som følgjer byggemelding bør vise både eksisterande og ny vegetasjon og terrenghøgder. Bygningar bør lokaliserast og utformast slik at det vert eit godt samspel mellom bygningar, terreng og vegetasjon på kvar enkelt tomt. Bygningar bør primært ha saltak.</i>
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> Bustader kan ikkje førast opp nærare sjøen eller vassdrag enn 30 meter, og ikkje nærare privat veg enn 4 m frå vegkant. For offentlege vegar gjeld veglova sine byggegrenser. 	

§ 20-4 andre ledd pkt. d	<ul style="list-style-type: none"> • Det skal setjast av min. 50 m² fellesareal pr. husvære, min. 1000 m² totalt pr. bustadfelt. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Etablerte snarvegar skal ikkje stengjast.</i>
§ 20-4 andre ledd pkt. d	<ul style="list-style-type: none"> • Nærleikeplass skal setjast av for område med meir enn 10 husvære. Det skal vere min. 1 nærleikeplass pr. 25 husvære. Nærleikeplass skal ikkje vere under 150 m². 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Leikeplassar bør plasserast i tilknytning til og i samanheng med andre ubygde og vegetasjonsberande areal. Vassmiljø som mindre bekker skal takast vare på som positiv miljøfaktor, innafor krava eit sikkert nærmiljø. Ved vår- og haustjamdøgn bør det kl. 15 vere sol på minst 50 % av arealet.</i>
§ 20-4 andre ledd pkt. d	<ul style="list-style-type: none"> • Felles leike- og uteopphaldsareal skal vere skjerma mot vind, ikkje vere nordvendt og ikkje vere skuggelagt større deler av dagen. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast inn som del av leike- eller uteopphaldsareal. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. d	<ul style="list-style-type: none"> • Felles leikeplassar og uteopphaldsareal skal ikkje plasserast nærare høgspenteleidning enn 50 m. Arealet skal skjermast mot trafikkstøy over 50 dBA. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. a	<p><i>Kleivhaugen og gamle Ågotnes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Innafor framtidig bustadområde i Kleivhaugen er det ikkje høve til å setje igang arbeid eller tiltak som nemnt i § 93 i plan- og bygningslova før området inngår i utbyggingsplan. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Ved utbygging av Kleivhaugen og ved utfyllande utbygging i området merka gamle Ågotnes kan det førast opp frittliggjande einestader i inntil to etasjar. Maksimal utnyttingsgrad er 1,0 bustad pr. dekar brutto tomteareal, medrekna veg og fellesareal. Bustadtomtene kan ikkje vere under 800 m². 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Utfyllande utbygging i gamle Ågotnes bør utformast slik at kulturlandskapet og eksisterande byggestruktur vert teke vare på og styrka. Frådeling av enkelttomter i område der det er plass til fleire bustadtomter bør skje i medhald av godkjent tomte-delingsplan.</i>
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Nye bygningar skal plasserast slik at mest mogeleg av eksisterande vegetasjon og terreng kan takast vare på. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Kulturlandskapet bør skjøttast slik at jorder, beitemarker og lyngheier ikkje gror att.</i>

§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Ved bygging på ubygde tomter eller ubyggd del av tomt må det gjerast greie for om området har verdi som leike- og rekreasjonsareal eller ikkje. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. a	<p>Maggevarde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innafor framtidig bustadområde i Maggevarde er det ikkje høve til å setje igang arbeid eller tiltak som nemnt i § 93 i plan- og bygningslova før området inngår i reguleringsplan. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ved utarbeiding av reguleringsplan bør deler av den eksisterande furuskogen sør i området søkjast innarbeidd i grønnstrukturen i området.</i>
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Utbygginga kan ikkje ta til før det er inngått utbyggingsavtale med kommunen. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Som ledd i trafikksikringstiltak langs riksvegen bør eksisterande avkjørsle til gnr. 27, bnr. 61,67 m.fl. i Maggevarde 2 stengjast og ny tilkomst etablerast i tråd med reguleringsplanen.</i>
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Vidare utbygging skal starte der eksisterande bustadfelt stopper. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Ved vidare utbygging kan det førast opp frittliggjande einestader eller rekkehus i inntil to etasjar. Maksimal utnyttingsgrad er 2 bustader pr. dekar brutto tomteareal, medrekna veg og fellesareal. Bustadtomtene kan ikkje vere under 400 m². 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Før bustadene vert tekne i bruk skal areal for leikeplass vere sikra og opparbeidd. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. a	<p>Polleidet-Valderhaug</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innafor framtidig bustadområde på Polleidet er det ikkje høve til å setje igang arbeid eller tiltak som nemnt i § 93 i plan- og bygningslova før området inngår i reguleringsplan. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ved vidare utbygging skal det leggjast vekt på å få god overgang mellom eksisterande og nytt bustadfelt slik at areal-disponering og bygningsutforming vert tilpassa eksisterande struktur.</i>
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Utbygginga kan ikkje ta til før det er inngått utbyggingsavtale med kommunen. 	
samme	<ul style="list-style-type: none"> • Vidare utbygging skal starte der eksisterande bustadfelt stopper. 	

§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Ved vidare utbygging kan det førast opp frittliggjande einebustader og annan småhusbusetnad, rekkjehus og liknande i inntil to etasjar. Maksimal utnytingsgrad er 1,0 bustad pr. dekar brutto tomteareal, medrekna veg og fellesareal. Einebustadtomtene kan ikkje vere under 800 m², andre bustadtomter kan ikkje vera under 400m². 	
Forretning/Kontor		
§ 20-4 andre ledd pkt. a	<ul style="list-style-type: none"> • Innafor framtidig område for forretning og kontor er det ikkje høve til å setje i gang arbeid eller tiltak som nemnt i §§ 84 og 93 i plan- og bygningslova før området inngår i reguleringsplan. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Utbygging av området skal skje stegvis, frå aust mot vest, ikkje spreidd. Arealkrevjande og trafikkgenererande forretningsverksemdar skal likevel lokalisert vest i området, og kan etablerast før området elles er bygd ut. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Rekkefølgen av utbygginga skal organiserast slik at anleggs- og trafikk ikkje vert leia gjennom allereie etablert forretningsområde. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Området kan ikkje byggjast ut før trafiksikkert internt gang- og sykkelvegnett er sikra, med kopling til busetnaden i Maggevarde og Polleidet og til skuleområdet. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> • Området skal ha karakter av tett sentrumsutbygging med gatestruktur. Utforminga av bygningane skal framheve det omkringliggjande opne, småkuper- 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ved detaljplanlegginga av området bør bygningane plasserast med tanke på å oppnå eit oversiktleg gangvegnett med trafiksikre og korte avstandar mellom busetningane og</i>

<p>§ 20-4 andre ledd pkt. b</p> <p>§ 20-4 andre ledd pkt. b</p> <p>§ 20-4 andre ledd pkt. b</p> <p>§ 20-4 andre ledd pkt. b</p>	<p>te og lyngheiprega landskapet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bygningar kan oppførast i inntil 3 etasjar, med maksimal gesimshøgde 12 m. Høge, lukka sokkeletasjar er ikkje tillate. • Deler av toppetasje kan innreias til bustadføre mål etter godkjenning av det faste planutvalet, innafor rammene i byggeforskriftene. • Tilkomst- og parkeringstilhøva skal baserast på fellesløyningar, og lokalisert med sikte på å oppnå eit bilfritt forretningsområde. • Bygningar kan ikkje plasserast nærare vassdrag enn 20 m. 	<p><i>mellom hovudinngangane og mellom hovudinngangar og parkeringsplassar.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bygningar bør grupperast rundt offentlege plassar/gaterom, som kan vere med på å gje senterområdet visuell identitet. Områda bør ha sollys og elles vere skjerma mot vind og støy, og vere eigna som opphaldsstad for både større og mindre grupper av folk.</i> • <i>Store bygningsvolum bør utformast slik at bygningen verkar oppdelt i fasade og gesims.</i> • <i>På gateplan bør det leggjast til rette for publikumsretta verksemder som særleg stimulerer gatelivet.</i>
Industri		
<p>§ 20-4 andre ledd pkt. a</p> <p>§ 20-4 andre ledd pkt. a</p> <p>§ 20-4 andre ledd pkt. b</p> <p>§ 20-4 andre ledd</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innafor eksisterande industriområde er det ikkje høve til å setje i gang arbeid eller tiltak som nemnt i §§ 84 og 93 i plan- og bygningslova før det aktuelle delområdet inngår i utbyggingsplan. • Innafor framtidig industriområde er det ikkje høve til å setje i gang arbeid eller tiltak som nemnt i §§ 84 og 93 i plan- og bygningslova før området inngår i reguleringsplan. • Område i1 kan ikkje byggjast ut før nytt hovudkryss mellom riksvegen og Bleivassvegen er etablert og gang- og sykkelveg mellom Barneshaugen og dette vegkrysset er bygd. • Ved utbygging av område i1 skal bustadtrafikk til Vindenes/ 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Steingarden mellom Bleivass- toppen og Hamramyra skal takast vare på og vernast mot inngrep. Gjerdet bør haldast vedlike.</i> • <i>Høgdedraget sørvest for Kvernavatnet er særleg eksponert og bør haldast fritt for bygningar eller andre inngrep, som buffersone mellom industriområdet og busetnaden i sør og aust. Det bør ikkje skje vesentleg utviding eller nybygging på eksisterande tomter vest/sørvest for DECA-tomten.</i>

<p>pkt. b</p> <p>§ 20-4 andre ledd pkt. b</p>	<p>Barneshaugen skiljast frå indu- stritrafikk. Bleivassvegen skal vere avkjørslefri.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Før utbygging av område i2 skal det etablerast gang- og sykkelveg på vestsida. • Nye verksemder som etter kom- munen sitt skjøn vil vere til vesentleg ulempe for kring- liggjande busetnad eller offent- lege føremål m.o.t. støy eller negative visuelle konsekvensar, skal lokaliserast slik at terreng og avstand reduserer dei uheldige verknadene. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>I område som er vist med høg landskapsverdi på plankartet bør bygge- og anleggstiltak utførast slik at landskaps- formene vert oppretthalde.</i> • <i>Ved søknad om byggeløyve bør det leggjast ved perspektiv- skisse eller fotmontasje som viser terrengtilpassing og fjern- verknad av anlegget.</i>
<p>Offentlege byggeområde: skule</p>		
<p>§ 20-4 andre ledd pkt. a</p> <p>§ 20-4 andre ledd pkt. b</p> <p>§ 20-4 andre ledd pkt. b</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innafor framtidig område for offentlege bygningar er det ikkje høve til å setje i gang arbeid eller tiltak som nemnt i §§ 84 og 93 i plan- og bygningslova før området inngår i utbyggings- plan. • Bygningar kan oppførast i inntil 2 etasjar, med maksimal ge- simshøgde 9 m. • Bygningar kan ikkje plasserast nærare vassdrag enn 20 m. 	
<p>Offentlege byggeområde: Bu – og servicesenter</p>		

20-4 andre ledd pkt. a	<ul style="list-style-type: none"> Innafor framtidig område for offentlege bygningar er det ikkje høve til å setje i gang arbeid eller tiltak som nemnt i §§ 84 og 93 i plan- og bygningslova før området inngår i utbyggingsplan. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> Bygningar kan oppførast i inntil 2 etasjar, med maksimal gesimshøgde 9 m. 	
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> Bygningar kan ikkje plasserast nærare vassdrag enn 20 m. 	
Anna byggeområde: Naust		
§ 20-4 andre ledd pkt. b	<ul style="list-style-type: none"> Nye naust skal tilpassast eksisterande, tradisjonelt naustmiljø med omsyn til form, volum og utsjånad. Det er ikkje høve til å innreie eller ta i bruk naust eller deler av naust til fritidshusvære. 	
§ 20- 4.2 Landbruks-, natur- og friluftsområde		
§ 20-4 andre ledd pkt. c	<ul style="list-style-type: none"> Innafor LNF-områda er det ikkje høve til å dele frå tomter eller føre opp bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>I LNF-områda langs strandsona kan det førast fram natur- og terrengtilpassa turstidrag for ålmenta.</i> <i>Det bør ikkje gjevast dispensasjon for tiltak som er i strid med LNF-føremålet med mindre det fins særlege grunnar for det, jfr. pbl § 7. Det bør ikkje gjevast dispensasjon for tiltak som er i konflikt med viktige landskapsverdiar eller bruken av området i friluftssamanheng.</i>

§ 20- 4.6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet		
		<ul style="list-style-type: none">• Ved omlegging av riksvegen bør ein gå utanom potensielt byggeland, og t.d. leggje traséen inntil tiltak som allereie bandlegg areal, som høgspenliner.• Ved detaljplanlegging av ny riksveg bør strandsona langs vatn og vassdrag takast vare på. Vegen bør i størst mogeleg grad vere underordna landskapet, og linjeføringa bør unngå markante brot med dei nord-sør gåande karakteristiske fjellskrentane.• Gjennom LNF-området bør riksveganlegget opparbeidast og avsluttast med naturpreg og stadeigen kantvegetasjon.• Ved senterområdet/gjennom kryssområdet mellom ny og gammal riksveg bør veganlegget leggjast i miljøtunnel.