



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
62/16	Komité for plan og utvikling	12.04.2016

Framlegg til detaljregulering for Snekkevikneset gnr 43/750 m. fl - Snekkevika. 1. gangs behandling. Tiltakshavar: Tove Iversen, Hans M. Strømme og Stian Nytveit

Samandrag av saka:

Ard arealplan AS har på vegne av Tove Iversen, Hans M. Strømme og Stian Nytveit, utarbeidd framlegg til detaljregulering for Snekkevikneset gnr 43/750 m. fl. – Snekkevika. PlanID: 20080002

Planområdet er på om lag 31 dekar og ligg søraust på Litlesotra, sør for Brattholmen. Føremålet med planarbeidet er å regulere 10 fritidsbustader om til bustad. Planen legg også til rette for oppføring av naust, flytebyggjer, leikeplass, badeplass, uteopphaldsareal og nytt vegnett.

Planområdet er i kommuneplanen sin arealdel 2015-2026 sett av til framtidig bustadområde, med krav om felles planlegging. Planområdet ligg innanfor gul flystøysone iht. T-1442. Delar av planområdet ligg innanfor den funksjonelle strandsona og LNFR føremål. I sjø er arealet regulert til friluftsområde og fiske.

Rådmannen tilrår at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn, med dei endringar som går fram av saksutgreiinga.

Innstilling:

Komité for plan og utvikling vedtek:

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 godkjenner Komité for plan og utvikling at framlegg til detaljregulering for Snekkevikneset gnr 43/750 m. fl. - Snekkevika, med plankart datert 17.03.16, føresegner datert 04.04.16 og planskildring datert 04.04.16, vert lagt ut til offentleg ettersyn, med dei endringane som går fram av saksutgreiinga.

Steinar Nesse
Rådmann

Berit Karin Rystad
Plan- og utbyggingssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 12.04.2016:

Arealplanleggjar Iselin D Tingvatn presenterte planen.

Framlegg frå Johannes Kobbeltvedt, SP:

Rådmannen sitt framlegg til endringar av planen slik dei går fram av saksframlegget, vert teken ut og planen vert lagt ut til offentleg ettersyn utan desse endringane.

Framlegg frå Helena Morland Hansen, H om følgjande tillegg til dei endringane som går fram av saksframlegget:

Det skal etablerast fartshumpar i Snekkevikvegen innanfor planområdet samt at det skal sikrast god kvalitet på gangsti f_GT for å sikre at den vert brukt.

Avrøystinga vart delt.

Det vart først røysta over innstillinga om planen skal leggjast ut til offentleg ettersyn. Dette vart vedteke samrøystes.

Det vart deretter røysta over Johannes Kobbeltvedt sitt framlegg. Framlegget fekk 3 røyster (SP, SL, FrP) og fall.

Det vart så røysta punktvis over rådmannen sitt framlegg til endringar i planen.

Pkt 1 vart vedteke med 8 mot 1 røyst (SP)

Pkt 2 vart vedteke med 6 mot 3 røyster (SL, FrP, SP)

Pkt 3 Rådmannen sitt alternativ til formulering «*Det må stillast rekkefølgekrav til opparbeiding av areal for avfallshandtering. Det må leggjast inn ei føresegn som sikrar at det ved fastsetting av avfallstasjon vert sikra gode og trafikksikre manøvreringsareal for bussbil*» vart samrøystes vedteke.

Pkt 4 vart vedteke med 8 mot 1 røyst (FrP)

Pkt 5 vart vedteke med 7 mot 2 røyst (FrP, SP)

Pkt 6 vart vedteke med 6 mot 3 røyster (SL, FrP, SP)

Pkt 7 vart samrøystes vedteken

Pkt 8 vart vedteken med 6 mot 3 røyster (SL, FrP, SP)

Til slutt vart Helena Morland Hansen sitt framlegg samrøystes vedteke.

Vedtak i Komité for plan og utvikling - 12.04.2016:

Komité for plan og utvikling vedtek:

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 godkjenner komité for plan og utvikling at framlegg til detaljregulering for Snekkevikneset gnr 43/750 m. fl. - Snekkevika, med plankart datert 17.03.16, føresegn datert 04.04.16 og planskildring datert 04.04.16, vert lagt ut til offentleg ettersyn, med dei endringane som går fram av saksutgreiinga.

Pkt 3 i rådmannen sitt framlegg til endringar i planen lyder slik:
«Det må stillast rekkefølgekrav til opparbeiding av areal for avfallshandtering. Det må leggjast inn ei føresegn som sikrar at det ved fastsetting av avfallstasjon vert sikra gode og trafikk sikre manøvreringsareal for bossbil»

Nytt pkt 9 lyder slik:

«Det skal etablerast fartshumpar i Snekkevikvegen innanfor planområdet samt at det skal sikrast god kvalitet på gangsti f_GT for å sikre at den vert brukt».

Dokument vedlagt saka:

- A. Plankart, datert 17.03.16
- B. Føresegner, datert 04.04.16
- C. Planskildring, datert 04.04.16
- D. Illustrasjonsplan 15.03.16
- E. Snitt

Saksopplysningar:

Bakgrunn for planarbeidet

Ard Arealplan AS har på vegne av Tove Iversen, Hans M. Strømme og Stian Nytveit, utarbeidd framlegg til detaljregulering for Snekkevikneset gnr 43/750 m. fl. Føremålet med planarbeidet er å regulere 10 fritidsbustader om til bustad. Planen legg også til rette for oppføring av naust, flytebyggjer, leikeplass, badeplass, uteopphaldsareal og nytt vegnett.

Varsling og kunngjering

Oppstart av reguleringsarbeid vart kunngjort den 11.06.2012. Varsling om oppstart vart sendt til offentlege høyringsinstansar, naboar og andre interessentar. Det kom inn 10 merknader frå offentlege instansar, og 3 frå private. Planframlegget som vart lagt fram i samband med varslina vart avvist av kommunen.

Planområdet vart varsla på nytt den 25.09.2014 med utvida plangrense. Oppstart av reguleringsarbeid vart kunngjort i Vestnytt og det vart sendt brev til grunneigarar, naboar og offentlege instansar. Det kom inn 7 merknader frå offentlege instansar, og 2 frå private. I planskildringa i kap. 11 er merknadane summert opp, og det er gjort greie for korleis dei er handtert.

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanen sin arealdel 2015-2026 satt av til framtidig bustadområde med krav om felles planlegging. Planområdet ligg innanfor gul flystøysone iht. T-1442 og høgderestriksjonssone knytt til innflygning til Bergen lufthavn. Delar av planområdet ligg innanfor den funksjonelle strandsona og LNFR føremål. I sjø er arealet regulert til friluftsområde og fiske.

Eksisterande situasjon

Planområdet er på om lag 31 dekar, og er lokalisert sør på Snekkevika som ligg søraust på Litlesotra. Planområdet ligg om lag 3 km sør for Straume. Innanfor planområdet er det 11

fritidsbustader og fleire naust. Dei fleste fritidsbustadene er bygd rundt 1950 talet og er i seinare tid utvida med tilbygg og små uthus. Planområdet består elles av mindre fjellknausar, eit småkuppert terreng og svaberg.

Planområdet ligg på ei halvøy, og grensar mot sjø i nord, aust og sør. I nordvest og vest grensar planområdet mot eit område med fritidsbustader. Planområdet er noko utsett for vind frå nord og sør. I vest ligg det nokre mindre holmar med høg vegetasjon som skapar ly frå bølger og vind. Soltilhøva er gode innanfor planområdet.

Funksjonell strandsone

Store delar av planområdet ligg innanfor funksjonell strandsone. Strandsona er i stor grad privatisert då det er bygd fritidsbustader tett opp mot strandsona og naust, flytebrygger og private kaier i strandsona. Kaianlegg og flytebrygger har tilkomst via stiar frå parkeringsplassen eller via private eigedomar. Badevika nordaust i planområdet er tilgjengeleg for allmenta og vert nytta av mellom anna barnehagar.

Veg- og trafikktilhøve

Tilkomsten til planområdet er via Fv. 233 og via Snekkevikvegen. Snekkevikvegen er ei privat veg som endar ved planområdet. Snekkevikvegen har ei breidde på om lag 3,5 meter.

Sosial infrastruktur

Næraste busshaldeplass ligg om lag 1 km frå planområdet, men her går det berre tre avgangar i døgnet. Neste busshaldeplass ligg 500 meter lenger nord med betre busstilbod. Næraste barnehage ligg om lag 2 km frå planområdet, og barneskule om lag 1,5 km. Ungdomsskule og vidaregåande skule ligg på Bildøy om lag 5,5 km frå planområdet. Straume ligg om lag 3,5 km frå planområdet med eit breidt utval av service, handelstilbod og helsetenester. På Straume ligg også Straume idrettspark med godt idrettstilbod. Næraste daglegvarehandel ligg 2 km frå planområdet og er gangavstand dersom ein nyttar snarvegar.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert særskilt viktige kulturminne eller kulturmiljø i området. Det er ikkje særlege naturverdiar eller verdiar i landbruket innanfor planområdet. Det er heller ikkje registrert funn av viktige dyr eller planteartar. På holmen like nord for planområdet er det registret livskraftige bestanddelar av mellom anna kvinand, gråhegre, storskav og ringdue.

Planframlegget

Bustader

Ti av elleve fritidsbustader innanfor planområdet vert regulert om til einebustad. Den siste fritidsbustaden vert fremdeles regulert som fritidsbustad. Det er lagt opp til utnytingsgrad frå 30 til 40 % BYA. Innanfor BFS1-3 er det sett ei maks byggehøgde på 8 meter, og 7 meter innanfor BFS4.

Leike- og uteopphaldsareal

Det er lagt opp til ein leikeplass (f_BLK) med tilknytning til ein badeplass (f_GB). Leike- og badeplass har tilkomst via turvegen f_GT. Planframlegget sikrar at leikeplassen vert ferdigstilt med sittegrupper og leikeapparat. Badeplass skal vera tilgjengeleg for brukarar i og utanfor planområdet. Det er lagt opp til eit uteopphaldsareal (f_BUT) i strandsona. Innanfor f_BUT skal eksisterande terreng og vegetasjon bevarast så mykje som mogleg.

Veg- og trafikktilhøve

Vegen f_SV1 har ei breidde på 3,5 meter, med unntak i ei breddeutviding til 5,5 meter på f_SV1 i aust. Vegane f_SV2 og f_SV3 har ei breidde på 3,5, medan f_SV4 har ei breidde på 3,0. Avkøyrslar langs vegen f_SV1 kan nyttast som møteplasser.

Det er lagt opp til fellesparkering for planområdet, for fritidsbustader utanfor planområdet og parkering knytt til badeområdet. For bustader over 65 m² er det satt av 2 parkeringsplasser, og 0,8 parkeringsplasser for bustader under 65 m². Det er lagt opp til at parkeringsplass for bustadene skal løysast innanfor kvar einskild tomt, men at parkering kan løysast innanfor felles parkeringsplass dersom dette er naudsynt.

Kommunaltekniske anlegg

Innanfor f_SPP3 og f_SPP6 er det mogleg med tilrettelegging for avfallshandtering, oppstilling av postkassestativ og eventuell nettstasjon.

Småbåtanlegg

Det er i dag 9 flytebrygger i planområdet. Planen legg opp til etablering av 5 nye flytebryggjer. Innanfor f_BBS2 tillatast det etablering av felles promenade/brygge mellom flytebryggjene som skal vera tilgjengeleg for allmenta. Bryggen kan vera 15 meter lang og skal etablerast utan større irreversible terrenginngrep eller store fyllingar. I planskildringa går det fram at tilrettelegging av flytebrygger ikkje vil vera til hinder for ferdsle til sjøs og at bryggje mellom flytebryggene vil gjera strandsona meir tilgjengeleg.

Naust

Planen legg til rette for oppføring av to nye naust. Oppføring av naust vil føra til noko terrenginngrep, men det er krav i føresegnene om at dei skal leggjast på best mogleg måte i terrenget for å minimere terrenginngrep.

Støy

Planområdet ligg i gul sone for flystøy. Støyrapport viser at støynivået ligg på om lag 54 dB, som er 2 dB høgare enn støykravet for uteopphaldsareal. I føresegnene er det stilt krav om at støynivået skal vera tilfredstilt på minimum 10-20 m² av uteopphaldsareal, at innandørs støynivå skal vera tilfredstilt etter dagens grenseverdi, og at flest mogleg av opphaldsrom har vindauge mot stille side.

Vurdering

Rådmannen meiner det er positivt at det vert søkt om endring frå fritidsbustad til bustad, slik det er sett av i KPA. Det er eit overordna mål om at det ikkje skal koma fleire fritidsbustader på Litlesotra. Planområdet er del av eit større areal med krav om felles planlegging. Planen har fått unntak frå dette fordi det var problematisk å få til ei plan for heile området satt av i KPA. I KPA står det at kan vurderast oppdeling av området som har plankrav på Snekkevika.

Tiltakshavar opplyser om at nokre av fritidsbustadene vert nytta som heiltidsbustad. Ettersom området er sett av til bustadføremål i KPA, meiner rådmannen at det er tilrådeleg å regulere om fritidsbustadene til bustad. Grunneigarane kan dermed oppdatere bustadene etter dagens standard og med dette få betre buforhold.

Krav om felles planlegging

I KPA er det knytt rekkjefølgjekrav til gjennomføringssonen med krav om felles planlegging. Rekkjefølgjekravet gjeld ei heilskapleg rammeplan for vatn og avløp (VA-rammeplan), og plan for internvegssystemet. Plan for Snekkevikneset har ikkje desse krava, mellom anna fordi planen var komen langt i planlegginga før ny kommuneplan med dette kravet vart vedteken, og fordi det vert vanskelig å knyte dette kravet til planen, då den berre er ei lita del av dette området. Rådmannen meiner rekkjefølgjekrava bør knytast til det resterande arealet med krav om felles planlegging. Å få på plass ei heilskapleg VA-rammeplan og plan for internvegssystemet er viktig for å få til god heilskapleg planlegging. Det at dette ikkje vert

utarbeidd no, meiner rådmannen er ei uheldig konsekvens av at det vart tillate regulering av ei mindre del av gjennomføringssonen med krav om felles planlegging.

Leikeareal og badeplass

Leikearealet er plassert noko usentralt i høve til bustadene i planområdet. Sidan planområdet allereie er utbygd, er leikearealet plassert på tilgjengeleg areal. Rådmannen har vurdert denne plasseringa til å vera den beste for planområdet med omsyn til kvaliteter knytt til naturområde og badeplass, og med omsyn til det nærliggjande bustadområdet som var meint å vera med i ei felles plan.

Med tanke på at planområdet i utgangspunktet burde vore planlagt saman med eit større område, jf. krav om felles planlegging i KPA, meiner rådmannen det er positivt at det i planen vert lagt opp til felles badeplass for brukarar i og utanfor planområdet. Badeplassen vil såleis gje kvaliteter til eit større område enn bare denne delen.

Flystøy

Støykravet på 52 dB blir ikkje tilfredstilt i planen. I støyrapport for planområdet er det vist at støynivået ligger på om lag 54 dB. I støyrapporten er det lagt opp til avbøtande tiltak som er sikra gjennom føresegnene. Avbøtande tiltak på uteopphaldsareala vil ikkje løysa støysituasjonen, men vil sikra at eit mindre overbygd areal får akseptabelt støynivå.

Ein reguleringsplan (263 RP Snekkevika (42-2,43-81 m. fl)) som ligg om lag 350 meter nord for planområdet ligg i omsynssone H900_63, der areal- og transportplanlegging skal vektleggast i vurderinga av tiltak i gul flystøysone. Utbygging av denne planen er difor tillate. Avstanden frå Snekkevikneset til reguleringsplan på Sekkevika er liten, og rådmannen meiner reguleringsplan for Snekkevikneset bør falle under dei same premissane. Avstanden frå planområdet til Straume sentrum er på om lag 3,5 km, og kan reknast som sykkelavstand til kollektivknutepunkt. Sjølv om dette ikkje er gangavstand, meiner rådmannen at ein bør vektlegge at området er bebygd og ligg på Litlesotra og at samordna areal- og transportplanlegging (ATP) difor kan vektleggast. Det er også eit politisk mål om at det ikkje skal førast opp fritidsbustader på Litlesotra. En omgjerding av fritidsbustadområde til bustad er difor aktuelt. Rådmannen meiner det er forskjell på området som er ramma av flystøy på Litlesotra i forhold til Bjørøy, då Litlesotra er i nær tilknytning til regionsenteret Straume.

For planområdet gjeld sikringssone for høgderestriksjon knytt til innflygning til Bergen lufthavn, H190_10. I KPA § 64, c. går det fram at denne sikringssonen må innarbeidast i reguleringsplanar. Høgaste tillate mønehøgde er sett til kote 18, og kjem openbart ikkje i konflikt med høgderestriksjonane som er på kote 130 over planområdet (byggerestriksjonskart frå Avinor 25.04.2007). Av formelle årsakar tilrår rådmannen likevel at høgderestriksjon vert teken inn i føresegnene.

Vann, avlaup og overvatn

Det er ikkje levert inn fullstendig VA-rammeplan jf. kommuneplanens krav til innhald. Sidan planområdet allereie er utbygd og har det meste av avrenning til sjø, meiner rådmannen ei mindre VA-dokumentasjon er tilstrekkeleg. Det som er levert inn av VA-dokumentasjon er derimot ikkje godt nok. Rådmannen tilrår at det vert levert inn VA-plan som viser eksisterande og planlagde VA-system, inkl. tilknytingspunkt til eksisterande anlegg. Det må vises til grunnlag for dimensjonering og planlagt belastning (pe), inkludert sløkkjevatn. Dimensjonering på liner skal koma fram av skisser. Det må også gjerast greie for avrenningstilhøve frå tomtene i planen og det må dokumenterast at dette ikkje fører til problem for tilgrensande områder, t.d naboeigedom og vegar.

Det går fram av planskildringa at overvatn handterast lokalt på eigedomane og at bruksendring frå fritidsbustad til bustad ikkje vil føre til ei forandring i overvassituasjonen. Rådmannen meiner det er tilstrekkeleg at det i føresegnene vert stilt krav til at det må gjerast greie for tiltak for infiltrasjon, drenasjevatt og overvatn frå tak og tette flater dersom det vert gjort tiltak som kan føre til endring av vassvegar.

Strandsone

Det vert lagt til rette for felles flytebrygger ved f_BBS2 og brygge mellom flytebryggene. Det er i planen lagt opp til at det kan etablerast maks 4 nye flytebrygger innanfor f_BBS2. Det er fire flytebrygger innanfor dette arealet i dag, og rådmannen meiner det vil bli kaotisk med 4 flytebrygger til ved f_BBS2. Rådmannen tilrår at føresegna må endrast slik at det kan etablerast totalt 4 flytebryggjar innanfor f_BBS2. Store delar av strandsona i planområdet er allereie privatisert av utbygginga i planområdet, og rådmannen vurderer at brygge langs f_BBS2 kan gjera strandsona meir tilgjengeleg. Rådmannen er nøgd med at det i føresegnene er stilt krav om at brygga skal vera tilgjengeleg for allmenta at brygga skal etablerast utan store irreversible terrenginngrep, sprengingsarbeid eller store fyllingar. I planframlegget er det vurdert at tilrettelegging av flytebryggjer ikkje vil vera til hinder for ferdsle til sjøs eller stenge for tilkomst til holmar og liknande rundt planområdet.

Den funksjonelle strandsona ligg godt innanfor byggegrensen ved BFS2. Rådmannen meiner byggegrensen ved BFS2 bør trekkjast tilbake slik at den ikkje ligg langs den funksjonelle strandsona. Byggegrensa er truleg lagt ut over den funksjonelle strandsona fordi dette arealet allereie er sprengt ut. Rådmannen meiner det er uheldig at ein har byggjeområde i funksjonell strandsona, og spesielt byggegrense utover den funksjonelle strandsonen. Rådmannen tilrår at byggegrensen følgjer den funksjonelle strandsona.

Avfallshandtering

I føresegnene opnast det for avfallshandtering innanfor f_SPP6. Rådmannen kan ikkje sjå kvifor dette arealet skal stå som parkeringsareal i plankartet. Rådmannen tilrår at dette arealet vert endra til føremål for avfallshandtering slik det er tenkt i planen.

Utnyttingsgrad

Rådmannen meiner at utnyttingsgraden i planen er sett for høg. Tiltakshavar skriv at utnyttingsgraden bør vera på denne størrelsen då parkeringsplass og krav til overbygd terrasse går utover utnyttingsgraden. Rådmannen er samd i at det er viktig å setja av nok areal til dette, men at det likevel kan sjå ut til at utnyttingsgraden vil føre til svært store bustader. Tomt innanfor BFS2 har ei utnyttingsgrad på 30% som svarer til om lag 327 m² bygd areal. Gjer ein frådrag på 50m² til garasje og 20m² til overbygd terrasse, står ein igjen med 257m² til grunnflate for bustaden. Rådmannen meiner dette er for høg utnytting for ein einbustad i strandsona. Innanfor BFS1 er det bestemt ei BYA frå 30 til 40 %, dette meiner rådmannen også er svært høgt og tilrår ei reduksjon i BYA.

Eigedomsgrensar

Eigedomsgrensene ved BFS3 (gnr. 43, bnr. 293) er ikkje målt opp. Å vedta plankartet slik det no ligg føre, vil vera motstridande då eigedomsgrensene i planen vert juridisk bindande. Rådmannen tilrår likevel at planen kan leggjast ut til offentleg ettersyn før dette er avklart, så lenge eigedomsgrensene vert oppmålt og endra i plankartet innan slutthandsaminga. Rådmannen meiner utnyttingsgraden på 40 % BYA vil vera for høg for ein einbustad på ei tomt som er 1068 m², og tilrår at høveleg utnyttingsgrad for tomten vert bestemt i samråd med kommunen før slutthandsaming. Grunnen til at planen vert behandla før dette er i orden, er for å unngå at saka blir sett på vent.

Veg- og trafikktilhøve

I KPA er det for planområdet krav om samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule. Planen har fått fritak frå dette kravet då planarbeidet var komen så langt då ny kommuneplan vart vedteken. Dette kravet ville ført til utviding av planavgrensinga, som tidlegare er godkjent av kommunen. Ny utviding vil vera svært uheldig for framgangen av planen. For å gjera trafikktryggleiken betre for mjuke trafikantar, er det lagt til rette for ein turveg (f_GT) langs f_SV1.

Det er ei del avkøyrslar frå f_SV1 til fritidsbustadene utanfor planområdet. Dette vises ikkje i plankartet då det er teikna annan veggrunn langs f_SV1. Rådmannen tilrår at dette vert retta opp i, slik at kartet syner alle avkøyrslar.

Naturmangfald

I samsvar med naturmangfaldlova (av 19 juni 2009) skal offentlege avgjerder som gjeld Naturmangfald, så langt som råd byggja på vitenskapleg kunnskap.

§8 Kunnskapsprinsippet

I planarbeidet er det gjort søk og innhenta kunnskap om naturmiljø i Naturbasen (Direktoratet for naturforvaltning). Vurderinga av naturmangfaldet i planen byggjer dermed på vitenskapleg kunnskap, slik § 8 i lova krev. I planarbeidet har det ikkje komen fram informasjon om at det finst artar eller naturtypar som ikkje er tilstrekkeleg registrert.

Den planlagde endringa frå fritidsbustad til bustad vil ikkje gje vesentleg større inngrep enn dagens busetnad. Tiltaket vil heller ikkje øydelegge eit leveområde for trua eller nær trua artar. Planområdet er allereie bygd ut med fritidsbusetnad, naust og flytebyggjer, og rådmannen vurderer at endringane det vert lagt opp til i planen, ikkje vil føre til at særskilt verdfull natur vert råka eller at naturmangfaldet vert påverka i vesentleg grad. Rådmannen legg til grunn at det ikkje er naudsynt å foreta vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i lova §§ 9-12.

Oppsummering

Med bakgrunn i det som er drøfta ovanfor tilrår rådmannen at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endringar:

1. VA-rammeplan må leverast på ny med dei føringane som går fram av saka. VA-rammeplan skal godkjennast av Fjell kommune før offentleg ettersyn.
2. Første setning i § 5.3.2 må endrast til: *Innanfor f_BBS2 tillatast det totalt 4 flytebyggjer.*
3. Arealet f_SPP6 må gjerast om til areal for avfallshandtering.
4. Eigedom med gnr. 43, bnr. 293, innanfor BFS3, må målast opp før slutthandsaming av saka. Eigedomsgrensene i plankartet må justerast deretter, og ny utnyttingsgrad for eigedommen skal avklarast med kommunen.
5. Byggjegransene ved BFS2 må følgje den funksjonelle strandsona.
6. BYA må reduserast innanfor BFS1 og BFS2.
7. Avkøyrslar langs f_SV1 må synast i plankartet.
8. Det må leggjast inn føresegn for høgderestriksjon: *Høgder på tiltak i planområdet skal ikkje overskride høgderestriksjon på 130 meter jf. byggerestriksjonskart frå Avinor 25.04.2007 for til Bergen lufthavn Flesland.*