



PLANOMTALE

GRN/BRN: 63/9

PlanID: 20230300

Dato for siste revidering: 07.05.2026

Dato for vedtak:



STØLSHAUGEN, 63/9

INNHALD

1. Nøkkelopplysningar	4
2. Bakgrunn for planarbeidet	4
3. Planprosessen	5
3.1 Oppstartsmøte	5
3.2 Medverknadsprosess	5
3.3 Undervegs møte	5
3.4 Spesielle utfordringar	5
4. Krav om konsekvensutgreiing	6
5. Gjeldande planstatus	9
5.1 Kommuneplanens arealdel	9
5.2 Kommuneplanens samfunnsdel	10
5.3 Planhistorikk for området	10
5.4 Eksisterande reguleringsplanar	10
5.5 Temaplanar	11
5.6 Andre planar under arbeid	11
6. Overordna planar og retningslinje	12
6.1 Nasjonale forventningar og rikspolitiske retningslinjer	12
6.2 Regionale planar	12
7. Skildring av planområdet	13
7.1 Lokalisering	13
7.2 Avgrensing av planområdet	13
7.3 Skildring av eksisterande bruk	13
7.4 Topografi og landskapstrekk	13
7.5 Naturtilhøve og landbruk	16
7.6 Sol- og lystilhøve	17
7.7 Kulturminne og kulturmiljø	17
7.8 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde	18
7.9 Born og unge sine interesser	18
7.10 Teknisk infrastruktur	19
7.10.1 Vatn og avlaup	19
7.10.2 Trafo og kraftliner	19
7.10.3 Energiforsyning og alternativ energi	19
7.11 Trafikktilhøve	19
Vegtilkomst:	19
Trafikkulukker:	20
Vegsystem	20
Kollektivtilbod	22
Snarvegar 22	
7.12 Miljø, klima og grunntilhøve	24
7.12.1 Stabilitet i grunnen	24
7.12.2 Mikroklimatiske tilhøve	24

7.12.3 Støytilhøve	24
7.12.4 Beredskap	24
7.12.5 Rasfare	24
7.12.6 Flaumfare	24
7.12.7 Overvatn	24
7.12.8 Potensielle forureiningskjelder	25
7.13 Sosial infrastruktur og servicetilbod	25
8. Skildring av planframlegget	26
8.1 Planlagd arealbruk og reguleringsføremål.....	26
8.2 Bygningar og anlegg.....	26
8.2.1 Byggjehøgder.....	29
8.2.2 Grad av utnytting	29
8.2.3 Byggjegranser.....	29
8.3 Bumiljø og bukvalitet	29
8.4 Leike- og uteoppfallsareal.....	29
8.4.1 Leikeplass.....	29
8.4.2 Andre uteoppfallsareal	30
8.5 Tilgjenge og universell utforming	30
8.6 Terreng og landskap	30
8.7 Arkitektur, estetikk (og byform)	30
8.8 Samferdsle og mobilitet.....	30
8.8.1 Åtkomst og veg.....	30
8.8.2 Parkering.....	31
8.8.3 Drift og logistikk.....	31
8.8.4 Trafikktryggleik og omsyn til mjuke trafikantar.....	31
8.9 Støy	32
8.10 Naturtilhøve.....	32
8.11 Kulturminne og kulturmiljø	32
8.12 Avfallshandtering	32
9. Verknader av planframlegget	33
9.1 Overordna planar og vedtak.....	33
9.2 Tilhøve til naboar	34
9.3 Estetikk og terrengtilpassing	34
9.4 Tilgjenge og universell utforming.....	34
9.5 Trafikktilhøve.....	34
9.6 Vatn og avlaup	35
9.7 Kulturminne og kulturlandskap.....	35
9.8 Born og unge sine interesser	35
9.9 Rekreasjon og friluftsliv	35
9.10 Handels- og næringsliv.....	35
9.11 Landbruk	35
9.12 Naturtilhøve og vurdering av naturmangfaldlova § 8-12.....	35
9.13 Risiko og tryggleik	38
9.13.1 Oppfølging av ROS-analysen	39

1. NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Bjørnafjorden
Stad	Stølshaugen, Os
Gnr./Bnr. (gnr./bnr. på <u>alle</u> eigedommane innanfor planområdet)	63/9
Forslagsstillar	Aarvik eiendomsutvikling AS
Plankonsulent	Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Plannamn	Detaljreguleringsplan – Stølshaugen – 63/9 – Nordre del
Plantype, evt. erstattar deler av plan	Detaljreguleringsplan
Planområdet sitt areal i daa	5,5
Hovudføremål	Bustad
Tal bustader, dersom aktuelt	14
Aktuelle problemstillingar	Sårbar fauna/fisk, overvatn og ekstremnedbør, Ulukke med mjuke trafikkantar og vegforhold, avkøyrse
I tråd med overordna plan?	Ja
KU-plikt	Nei
Planprogram	-
Er det varsla motsegn?	Ja/Nei
Oppstartmøte	17.03.2023
Vedtak om oppstart	Vedtak om oppstart vart gjeve i oppstartsmøte
Kunngjering av oppstart	Private og offentlege vart varsla 23.05.2023 Varslingsannonse i Os & Fusaposten 26.05.2023
Vedtak om offentlig ettersyn	Ja, 22.04.2024
Informasjonsmøte/folkemøte	Nei
Synfaring gjennomført:	Ja
Vedlegg	

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bakgrunnen for planarbeidet er at tiltakshavar ønsker å forlenge eksisterande bustadfelt ved Stølshaugen, både med tanke på fortetting av eit sentrumsnært område, og med tanke på vidareutvikling av eit allereie veletablert bustadområde med alle eigenskapane dette fører med seg. Denne delen av eigedommen er godt eigna for dette føremålet, og har mellom anna ein svært attraktiv plassering, gode solforhold og topografiske tilhøve.

Vidareutviklinga legg opp til same type konseptbustadar som tiltakshavar allereie har bygd fleire stader i Bjørnafjorden og omegn. Utforminga av bustadane er tenkt i ein variert stil ut i frå marknaden, og tomtene skal plasserast slik at det ikkje vert monotone rekkjer. Det vert lagt opp til å halde seg innanfor og under den generelle makshøgda satt for bustadhus i plan- og bygningslova.

Med tanke på utforming av bustadområdet ser ein føre seg tomannsbustadar.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte vart halde 17.03.2023 saman med kommunen, tiltakshavar og forslagsstillar. Det vart i same møte gjeve løyve til oppstart av planarbeidet.

I møtet ga kommunen anbefalingar om at storleik, utforming og bustadtype på bueiningane skulle ha variasjonar, slik at det vert ein variasjon i bustadtilbodet. Det var også anbefalt å redusere behovet for inngrep i terrenget, sikre god tilpassing til omgjevnadane, samt gje eit godt heilspeleg bilete.

Når det gjeld rekkjefølgjekrav vert det stilt krav til at leikeområde skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve for bueiningane i planområdet.

I forkant av oppstartsmøte var planområdet skissert å vere om lag 5,5 daa. Planområdet inneheld heile arealet avsett til bustad i ny KDPA for Bjørnafjorden vest, samt ein naturleg del av eksisterande *Detaljregulering Stølsvegen 63/9* med Plan-ID 199900404. Det var ønske om å legge plangrena noko lenger mot nord og nordvest for å regulere inn nokre felles uteområde, og kommunen sin kommentar til dette var at krav til leike og felles uteopphaldsareal skal verte løyst innanfor område som er avsett til bustad og at eventuelle bruk av LNF-område til leike-/uteopphaldsareal må kome i tillegg til minstekravet.

Kommunen kom også med kommentar om at det kan vere aktuelt med krav om tilrettelegging for gangfelt for mjuke trafikkantar langs tilkomstveg.

3.2 Medverknadsprosess

Rørde offentlege instansar, grunneigarar, naboar og andre rørde vart varsla ved oppstart og fekk då moglegheit til å kome med merknad, innspel eller motsegn til planarbeidet. Det var varslingsannonse i Os & Fusaposten 24.05.2022

I høringsperioden kom det i alt inn 16 merknadar får offentlege instansar og private, desse er vurdert og kommentert individuelt ut i frå innhald, og er lagt ved i eige merknadsskjema i saka. Lysinga er også lagt til på www.byggadmin.no

3.3 Undervegs møte

Etter det offentlege ettersynet vart det gjennomført fleire undervegs møter for å finne ein løysing kring utbetring av tilhøva til mjuke trafikkantar. Det vart først haldt møte mellom plankonsulent og administrasjonen, og deretter eit arbeidsmøte med fylkeskommunen, vegvesenet og Statsforvaltar. Deretter ble planframlegget revidert med fortau langs Stølsvegen og sendt inn for ny høring.

3.4 Spesielle utfordringar

Det er ingen konflikter, heimlar eller rettar som kan gjere det utfordrande å gjennomføra tiltaka i planframlegget.

Oppstart av arbeid med privat detaljregulering for Stølsaugen, 63/9



Med heimel i plan- og bygningslova §12-8 vert det varsla om at Byggadminstrasjon Harald Bjørndal AS har sett i gang arbeid med reguleringsplan for Aarvik Eiendomsutvikling AS på nemnde eigedom. Planområdet er om lag 5,5 daa, og inneheld heile arealet avsett til bustad i ny KDPA for Bjørnafjorden vest, samt ein naturleg del av eksisterande detaljregulering Stølsvegen 63/9 med Plan-ID 19990040.

Føremålet med reguleringa er å fortette eit eksisterande bustadområde med inntil 14 nye bueiningar fordelt på 7 tomannsbustader.

Oppstartsmøte vart heldt den 17.03.2023, og oppstartsløyve vart gjeve i same møte.

Merknad til planarbeidet skal sendast skriftleg til Byggadminstrasjon Harald Bjørndal AS, Postboks 103, 5649 Eikelandssøen eller til post@byggadmin.no innan 22.06.2023

Ved spørsmål, innspel eller for oversending av planinitiativ og referat frå oppstartsmøte kan ein kontakte Petter E. T. Flotve på tlf. 565 81 130 eller petter@byggadmin.no

Denne lysinga ligg òg på www.byggadmin.no

BYGGADMINISTRASJON
Harald Bjørndal a.s
PROSJEKTADMINISTRASJON - REGULERING - KOMMUNALTEKNISK PLANLEGGING
Postboks 103, 5649 Eikelandssøen, Tlf.: 56581130, E-post: post@byggadmin.no

Figur 1: Varslingsannonse frå Os & Fusaposten

4. KRAV OM KONSEKVENSGREIING

Forskrift om konsekvensutredninger:

Føremålet med forskrifta er å sikre at omsyn til miljø og samfunn vert tatt under førebuinga av planer og tiltak, og når ein tek stilling til på kva vilkår planar eller tiltak kan gjennomførast.

Kapittel 2 i forskrifta (§§6-8) omhandlar kva planer og tiltak som vert omfatta av forskrifta, og planframlegget vurderer desse den sida og starten av neste.

Kapittel 3 i forskrifta (§§9-10) omhandlar ein vurdering av planar og tiltak som krevje konsekvensutgreiing etter §8, og ettersom det er tilfelle i denne saka er dette skildra og vurdert frå side 8 og 9. §11 og §12 i kapittelet er ikkje vurdert då desse omhandlar ansvarleg myndigheits vurdering, og i denne saka er det kommunen.

§6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

§6 i forskrifta omhandlar planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding og er delt inn i tre bokstaver:

- Bokstav a omhandle kommuneplanens arealdel, regionale planer, kommunedelplanar og områdeplanar.

Vårt planønske omhandlar utarbeiding av ein privat detaljreguleringsplan og fell soleis ikkje inn under denne bokstaven.

- Bokstav b omhandle reguleringsplanar for tiltak i vedlegg I til forskrifta, med unntak der det allereie er gjennomført ein KU i tidlegare plan, eller reguleringsplanen samsvarer med denne planen.

Vårt planønske inneber ein detaljreguleringsplan på kring 5,5 daa i tråd med KDPA slik den vart godkjent i kommunestyret.

- Bokstav c omhandlar tiltak i vedlegg I som skal handsamast etter andre lover enn PBL.

Det er ikkje aktuelt i denne saka.

§7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikkje ha melding:

§7 i forskrifta omhandlar planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast men ikkje melding og er delt inn i to bokstaver:

- Bokstav a omhandler tiltak i vedlegg II som skal handsamast etter energi-, vassressurs, eller vassdragsreguleringslova.

Dette er ikkje høve i denne saka.

- Bokstav b omhandler planer og program etter andre lover som fastsett rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtakast av eit departement.

Dette er ikkje høve i denne saka.

§8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes om dei kan få vesentlege verkingar for miljø eller samfunn.

§8 i forskrifta omhandlar planer som alltid skal ha KU viss dei kan få vesentlege verknader etter §10, men ikkje ha planprogram eller melding, og er delt inn i to bokstaver:

- Bokstav a omhandlar reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II, med unntak der det allereie er gjennomført ein KU i tidlegare plan, eller reguleringsplanen samsvarer med denne planen.

For at denne bokstaven skal være aktuell må planønske kunne få vesentlege verknader etter §10 i forskrifta, og det vurderast seinare under §10.

- Bokstav b omhandlar tiltak i vedlegg II som behandlast etter anna lov en PBL.

Dette er ikkje aktuelt i dette høve.

§9 *Opplysningar som skal leggjast fram av forslagsstillar som grunnlag for ansvarleg myndes vurdering etter § 11 eller § 12:*

§9 i forskrifta skildrar kva opplysningar som skal leggjast fram før oppstartsmøte, og at forslagsstillar skal gjennomføre ein førebels vurdering av om planen vil få vesentlege verknader for miljø eller samfunn etter §10.

Innsendt planinitiativ i forkant av oppstartsmøtet tilseie at krava i §9 er oppfylt.

§10 *Kriteria for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlege verkingar for miljø eller samfunn:*

§10 i forskrifta omhandlar vurderingskriterier for om ein plan kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. §10 er vidare delt inn i fire ledd. Annet, tredje og fjerde ledd er summert under med kommentarar til kvart ledd.

- Annet i §10 ledd omhandle eigenskapar ved planen:
 - a) størrelse, planområde og utforming
 - b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
 - c) avfallsproduksjon og utslipp
 - d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Kommentarar til punkt a – d:

- a) *Planønsket regulerer eit areal på kring på 5,5 daa og verken storleiken, plassering av plangrensa eller utforming på tiltaket medfører etter vårt skjønn vesentlege verknader for miljø eller samfunn.*
- b) *Planønsket røyrrer ikkje ved kjende naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.*
- c) *Planønsket medfører ikkje avfallsproduksjon og utslepp i ein slik grad at det vil få vesentlege verknader for miljø eller samfunn.*
- d) *Planønsket opnar for eit bustadområde og ingen aktivitet eller verksemd som tilseie risiko for alvorlege ulykker eller katastrofar.*

Planønsket legg dermed ikkje opp til tiltak som kan medføre vesentlege verknader for miljø eller samfunn etter §10 annet ledd.

- Tredje ledd i §10 omhandlar om lokalisering og påverknad på omgjevnadane kan komme i konflikt med:
 - a) verneområder eller naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
 - b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv
 - c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77
 - d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsfomål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

- e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Kommentarar til a) – h):

- a) *Planønske omfattar ikkje tiltak i konflikt med verneområde, verna vassdrag, naturmangfaldslova kapittel V eller markaloven §11. Det er ingen utvalde naturtypar, prioriterte artar, nasjonale laksefjordar og laksevassdrag, objekt, områder og kulturmiljø freda etter kulturminnelova i planområdet.*
- b) *Planønske omfattar ikkje tiltak i nærleik av truga arter, naturtyper, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne og kulturmiljø, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og område som er særleg viktige for friluftsliv.*
- c) *Planønske vil etter vårt skjønn ikkje kome i konflikt med statlege planretningslinjer, rikspolitiske retningslinjer, statlege planføresegn eller regionale planføresegn gjeve i samsvar med plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske føresegn.*
- d) *Planønske omfattar ikkje større omdisponering av LNFR-areal, og ei heller område som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemd.*
- e) *Planønske omfattar ikkje auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar er overskride.*
- f) *Planønske omfattar ikkje konsekvensar for befolkninga si helse, for eksempel som følge av vatn- eller luftforureining.*
- g) *Planønske omfattar ikkje vesentleg forureining eller klimagassutslipp.*
- h) *Planønske omfattar slik ein ser pr. no ikkje risiko for alvorlege ulykker som ein følge av naturfarar som ras eller skred.*

Planønsket legg dermed opp til tiltak som kan medføre vesentlege verknader for miljø eller samfunn etter §10 tredje ledd bokstav a), b) og h) og planframlegget er dermed KU-pliktig. Naturlege utgreiingstemaer etter dette leddet er mellom anna fjernverknad, landskapstilpassing, kulturmiljø og flaumfare.

- Fjerde ledd i §10 omhandlar korleis ein skal sjå verknadens intensitet, kompleksitet, truleik, varigheit, hyppigheit, reversibelheit, utstrekning, og samla verknader over andre eksisterande, godkjente eller planlagde planer/tiltak.

Verknaden til planønsket er ikkje vurdert til å være særleg komplekst eller med høg intensitet. Realisering av bustadfeltet er høgts truleg, og har faste grenser i tråd med overordna KDPA. Tiltaka er ikkje reversible, og samla verknader vert at ein vidareføre eksisterande bustadfelt og får fortetting i eit sentrumsnært område i tråd med føringane i KDPA og overordna statlege retningslinjer.

Konklusjon vurdering om konsekvensutgreiing:

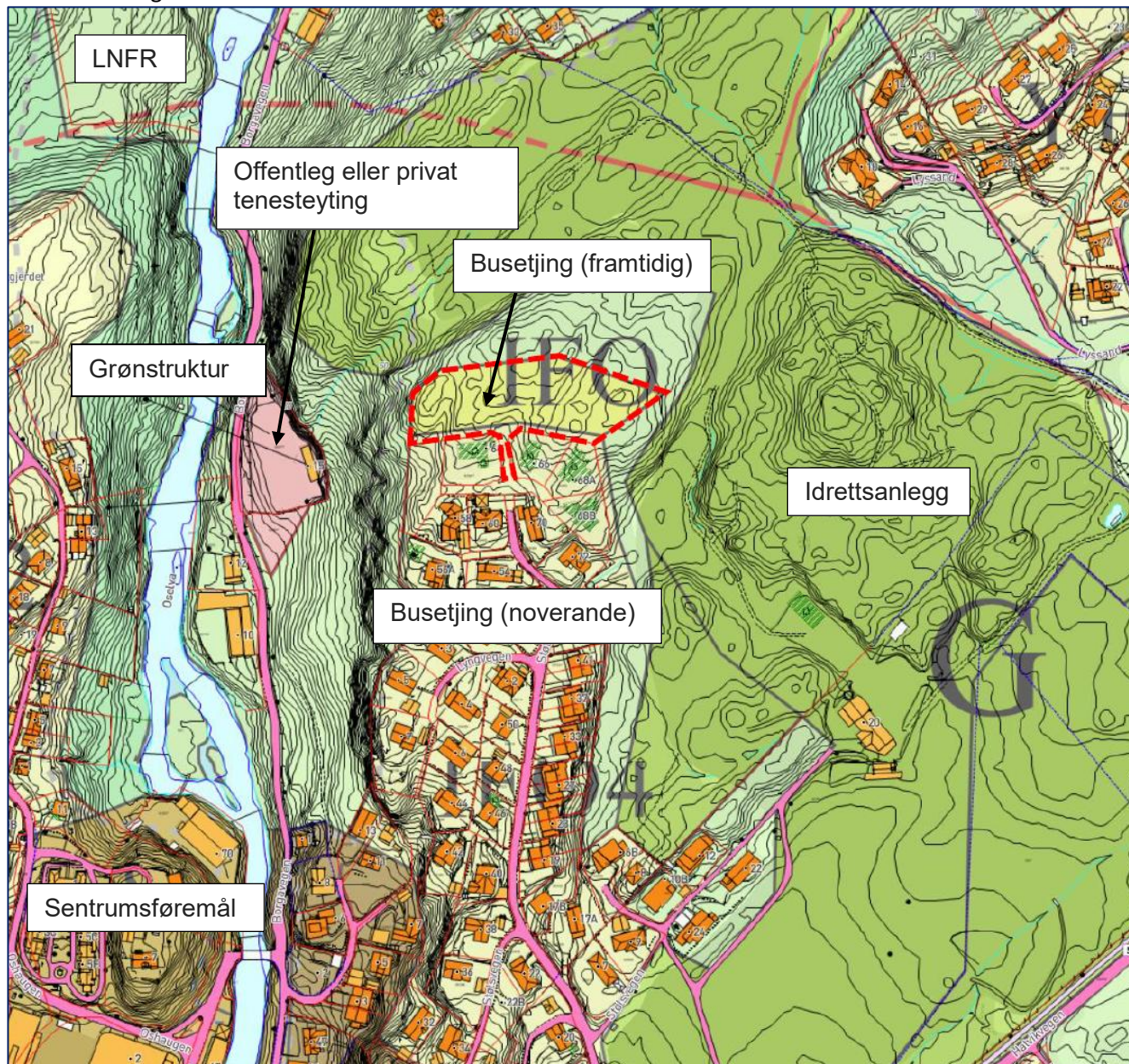
Planframlegget er ikkje KU-pliktig etter forskrift om konsekvensvurdering.

Dersom det dukkar opp hittil ukjente faktorar eller utgreiingstema i det vidare planarbeidet, vert desse vurdert fortløpande i samråd med kommunen.

5. GJELDANDE PLANSTATUS

5.1 Kommuneplanens arealdel

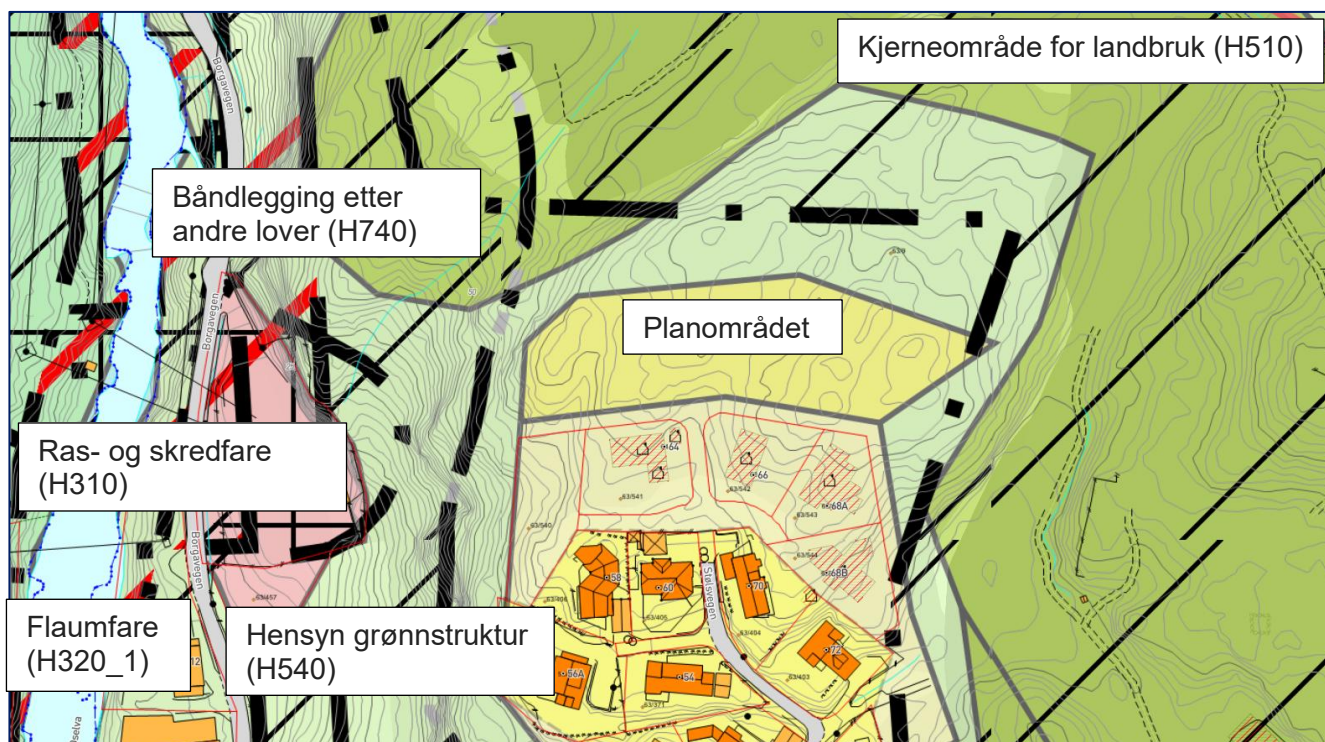
Kommunedelplan for Bjørnafjorden Vest (KDPA) er gjeldande for planen. Området er avsett til bustad og ligg i indre fortettingssone. Planen er dermed i tråd med KDPA.



Figur 2: Kartutklipp som syner arealføre mål i KDPA for Bjørnafjorden Vest. Raud stipla linje syner planområdet

Sør for planområdet, ligg det eit samanhengande bustadfelt dette er *Detaljregulering Stølsvegen 63/9* og grensar til planområdet (seksjon 5.4 figur 4).

Planområdet ligg i nærleik til fleire omsynssoner, samt eit bandleggingsområde etter andre lover. Det er ingen registrerte omsynssoner eller bandleggingsområder inne i sjølve planområdet.



Figur 3: Kartutklippet syner omsynssoner i nærleik til planområdet

5.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunnsdelen av kommuneplanen for Bjørnafjorden kommune er gjeldande for perioden 2023-2035. Denne (KPS) for 2023-2025 har mellom anna som mål å leggja til rette for differensierte bumiljø med ulike typar bustader, i samsvar med endringar i demografi og behov gjennom livsløpet og bustadsosiale behov (FN 11.1).

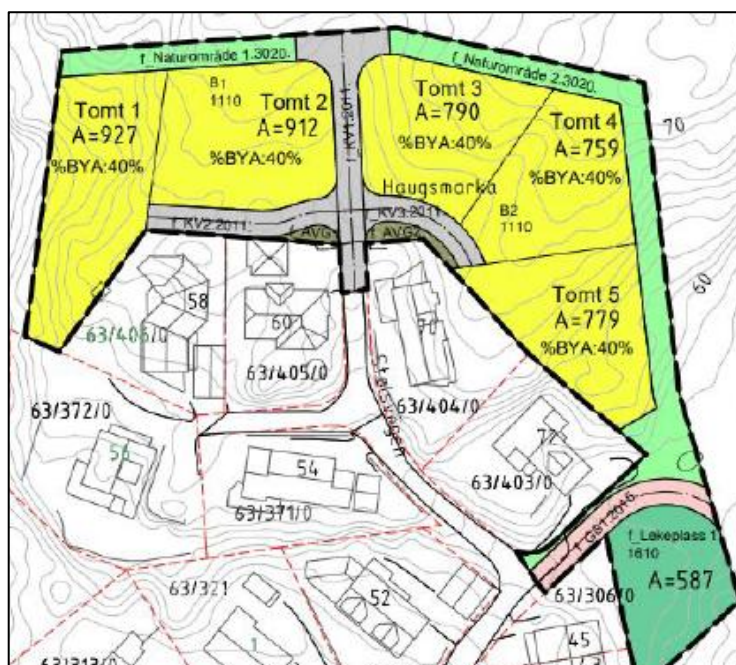
5.3 Planhistorikk for området

Det er ingen tidlegare reguleringsplanar eller reguleringsendringar i planområdet, men reguleringsplanen overlappar med *Detaljreguleringsplan Stølsvegen 63/9*.

5.4 Eksisterande reguleringsplanar

Næraste reguleringsplan er Detaljreguleringsplan Stølsvegen 63/9 (Plan-ID_ 4624_19900404), og vart ikraftsett 21.02.2017. Dette er ein detaljreguleringsplan for fem tomter korav fire er bygd ut. Eksisterande reguleringsplan vil overlappe med planen som ein no legg opp til.

Områdeplanen for Fv. 522 gjeld for strekninga Solstrandvegen – Hatvik ferjekai og skal betre den manglande gang- og sykkelvegen langs Fv. 552. Vegen har ein varierende standard med fleire avkøyrslar, og er i liten grad tilrettelagt for mjuke trafikantar.



Figur 4: Kartutklipp frå Detaljregulering Stølsvegen 63/9 som vart ikraftsett 21.02.2017



Figur 5: Kartutklipp fra plankart som syner reguleringsplan frå Hatvikvegen - områdeplan (20120000\6)

5.5 Temaplanar

Trafikksikringsplan 2022 – 2026:

Trafikksikringsplanen er kommunen sitt styrande verktøy i arbeid med trafikktryggleik. Planen følgjer opp nasjonale og regionale mål, samt FN sine berekraftsmål. Målet med trafikksikringsplanen sitt hovudmål er å redusere omkomne og hardt skada till null innan utgangen av planperioden. Planen har fem delmål desse er går ut på at kommunen skal vere godkjent som ein trafikksikker kommune, auka i tilrettelegging med særleg vekt på skuleveg, hjartesonar skal vere innført kring alle kommunale skular og barnehagar, reduksjon i utlukkestyper som normalt har alvorleg utfall og lågare grad av alvorlegheit på dei ulukkene som skjer og auke i personar som nyttar kollektivtransport framfor personbil i kvardagen.

Hovudplan for avlaup og vassforsyning 2022-2034:

Kommunedelplan (KDP) for vassforsyning og avløp er ein tematisk kommunedelplan etter PBL §11-1, Planen tek hand om kommunen si interesser, sektoransvar og mål knytt til forvaltning av vatn og avløp.

Utarbeiding av ny kommunedelplan for vassforsyning og avløp kjem primært av kommunesamanslåinga av Os og Fusa. KDPA for VA skal danna grunnlaget for den overordna og langsiktige styringa av vatn- og avlaupsverksemda i kommunen. Planen byggjer vidare på eksisterande planar for kommunane, og vert oppdatert i tråd med endringar frå førre rullering av KDP.

Føremålet i KDP for avløp for tidlegare Os kommune er mellom anna å sørgje for at forvaltninga av avløpsanlegga i kommunen er framtidsretta og i tråd med gjeldande regleverk, byggje ut berekraftig løysinga for oppsamling, transport reising og utslepp av avløpsvatn. *I gjeldande plan har overordna prioritering for utbygging av avløpsanlegg vore: 1. Nytt hovudavløpsreinseanlegg. 2. Overføringsanlegg til OHARA frå andre deler av kommunen. 3. Fornyng av leidningsanlegg, med prioriteringar basert på tilstand og funksjon*

5.6 Andre planar under arbeid

-

6. OVERORDNA PLANAR OG RETNINGSLINJE

6.1 Nasjonale forventningar og rikspolitiske retningslinjer

Hensikten med retningslinjene er blant anna å oppnå samordning av bustad-, areal- og transportplanlegging og dermed bidra til meir effektive planprosessar. Aktuelle nasjonale føringar og rammer som har ulike formar for relevans for planen:

- **Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.**
Eit av måla frå denne retningslinja er å fremje samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting, og det legg planframlegget opp til gjennom vidareutvikling av eit eksisterande bustadområde som er vurdert som ideelt for dette føremålet grunna sin lune plassering og mangel på arealbrukskonflikt. Hensikta med retningslinja er å opne samordning av bustad-, areal- og transportplanlegging og bidra til eit godt og produktivt samspel mellom kommunar, stat, utbyggjarar for å sikre ein god stads- og byutvikling.
- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planlegging.**
Viktige nasjonale mål er å sikre eit godt oppvekstmiljø som gir tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, samt ivareta offentlege ansvar for å sikre tilbod og moglegheiter som kan gje den enkelte utfordringar og ei meningsfylt oppvekst.
- **Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.**
Kommune, fylkeskommune og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndigheits- og verknadsutøving stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslepp, samt auke miljøvenleg energiomlegging.

6.2 Regionale planar

Utviklingsplan for Vestland 2020-2024

Utviklingsplanen skal gje ei felles kurs for å inkludera, inspirera og mobilisera samfunnet for ei berekraftig og nyskapande utvikling. Planen har definert fire hovudmål som skal leggjast til grunn for all utvikling, planlegging og aktivitet. Desse er; *Vestland som det leiande verdiskapingsfylket og nasjonal pådrivar for eit regionalisert og desentralisert Noreg, Klima og miljø som premiss for samfunnsutvikling, Lokalsamfunn som ramme for gode kvardagsliv, Like moglegheiter for å delta i verdiskaping*

Gjennom arbeidet med utviklingsplanen er det vedtatt at det ikkje skal utarbeidast ny regional folkehelseplan for Vestland i denne perioden, men at det skal vere eit felles handlingsprogram. Programmet vil vere meir strategisk og syne god kopling mellom mål og tiltak, samt legge vekt på gjennomføring av tiltaka.

Handlingsprogram folkehelse 2022-2025:

Vestland har fem folkehelsemål i dei to regionale folkehelseplanane, kor det overordna målet for Hordaland er å bidra til ei langsiktig og systematisk arbeid som gir fleire gode leveår, og som utjamnar sosiale helseskilnader. Handlingsprogrammet er gjeldande i fire år, men med høve til ei årleg rullering. Programmet skal vere eit verktøy for samarbeid og gjennomføring av tiltaksutvikling i Vestland

Regional plan for Klima 2022-2035:

Planen er den fyrte klimaplanen for Vestland fylkeskommune. Planen stadfestar fylkestinget sin ambisjon om å vere ein pådrivar til for klimaomstilling i Vestland og i verda. Planen set strategiske retningar for klimainnsatsen i fylket, og synleggjer viktige kring samarbeid for å løyse utfordringar. Planen har fem prioriterte tema, desse er; *Redusere direkte klimagassutslepp, Reduserer klimafotavtrykket, Trygt og robust Vestland, Sikre naturmangfald, Klimarettferd og folkehelse.*

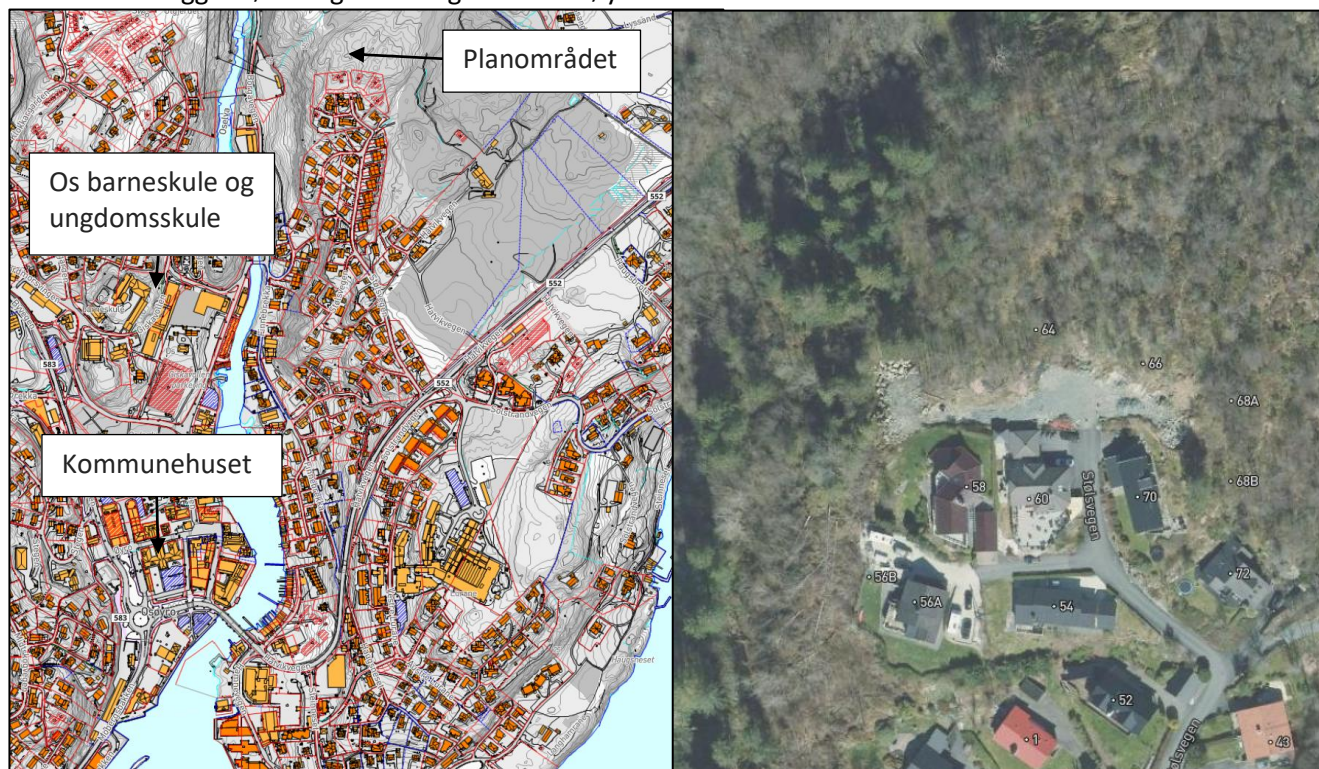
Regional transportplan (RTP) - Strategi for mjuke trafikantar

Strategi for mjuke trafikantar er ein del av Regional transportplan (RTP) 2022-2033 for vestland fylkeskommune. RTP er ein langsiktig plan for utvikling av samferdselssektoren i Vestland fylke. Hovudmålet med strategien er at fleire skal gå eller sykle framfor å nytte bil. Planen har fire delmål; Syklende skal vere føretrakt reisemåte i byar og større tettstader, gåande skal kjenne seg trygge og få tilrettelagte snarvegar, 80% av elevar utan ordinær skuleskyss skal gå eller sykle til skulen. Avstandsulempene for å bu i distriktet skal reduserast, energieffektive framkomstmoglegheit til dagleg bruk og erstatning for bil.

7. SKILDRING AV PLANOMRÅDET

7.1 Lokalisering

Planområdet ligg i Stølshaugen om lag 4 minutt køyrerute frå Os sentrum.



Figur 6: Kartutklipp som syner planområdet og næraste skule og kommunehus

7.2 Avgrensing av planområdet

Planområdet var ved oppstartsvareselet 5,5 daa, og innehaldt heile arealet avsett til bustad i ny KDPA for Bjørnafjorden vest, samt ein naturleg del av eksisterande *Detaljregulering Stølsvegen 63/9* med Plan-ID 19990040. Etter offentlig ettersyn vart det utvida til å ta med Stølsvegen fram til avkøyrsla mot Hatvikvegen for å regulere inn eit nytt fortau. Dette medføre at planområdet vart utvida til 11 daa.

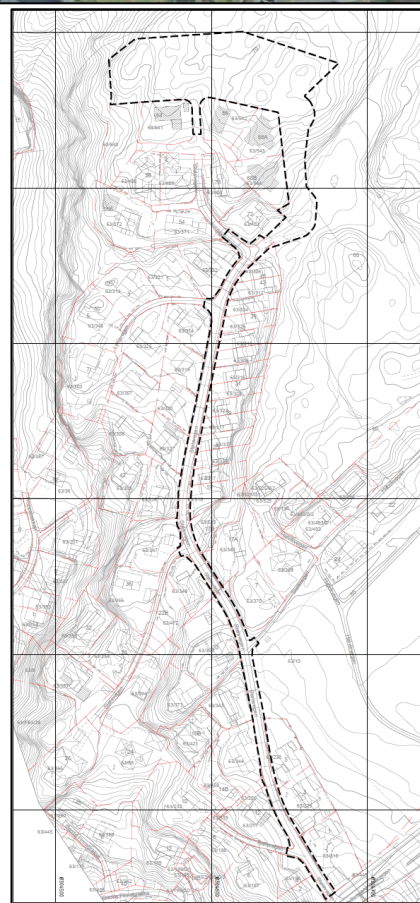
Sør for planområdet ligg det eit samanhengande bustadfelt som etter vårt skjønn enten er ferdigstilt eller i siste del av ferdigstillinga (*Detaljreguleringsplan Stølsvegen 63/9* som grensar til planområdet (seksjon 5.4)).

7.3 Skildring av eksisterande bruk

Planområdet er i dag ikkje utbygd, og figur 8-12 i seksjon 7.4 syner dagens tilhøve for planområde.

7.4 Topografi og landskapstrekk

Det er ikkje tidlegare gjennomført terrenginngrep i planområdet, og med tanke på det eksisterande landskapet vil det ikkje vere behov for større inngrep for å kunne etablere gode byggeflater. Dette kjem av at den eksisterande terrenget og topografien i planområdet er godt tilpassa ei slik utbygging. Det vil likevel vere behov for noko



Figur 7: Utklipp som syner revidert plangrense.

terrengtilpassing for å kunne tilpasse dei fysiske landskapsinngrepa, dette gjeld mellom anna grunnarbeidet, planering, utarbeiding av tilkomstveg og byggeaktivitet

Med tanke på det eksisterande landskapet er dette planframlegget ei naturleg forlenging av eksisterande bustadfelt, og har same type topografiske forhold. Planområdet har ingen større hellingar eller knausar som medføre utfordringar.

Figur 9-13 ser ein at planområdet hovudsakleg er beståande av tett vegetasjon,



Figur 8: Bilete av tomteområdet vest i planområdet



Figur 9: Bilete av topografi og eksisterande vegetasjon i planområdet



Figur 10: Bilete som syner topografien og vegetasjonen sentralt i planområdet



Figur 11: Bilete som syner topografien nord i planområdet, og vidare ut i grøntområdet lenger nord



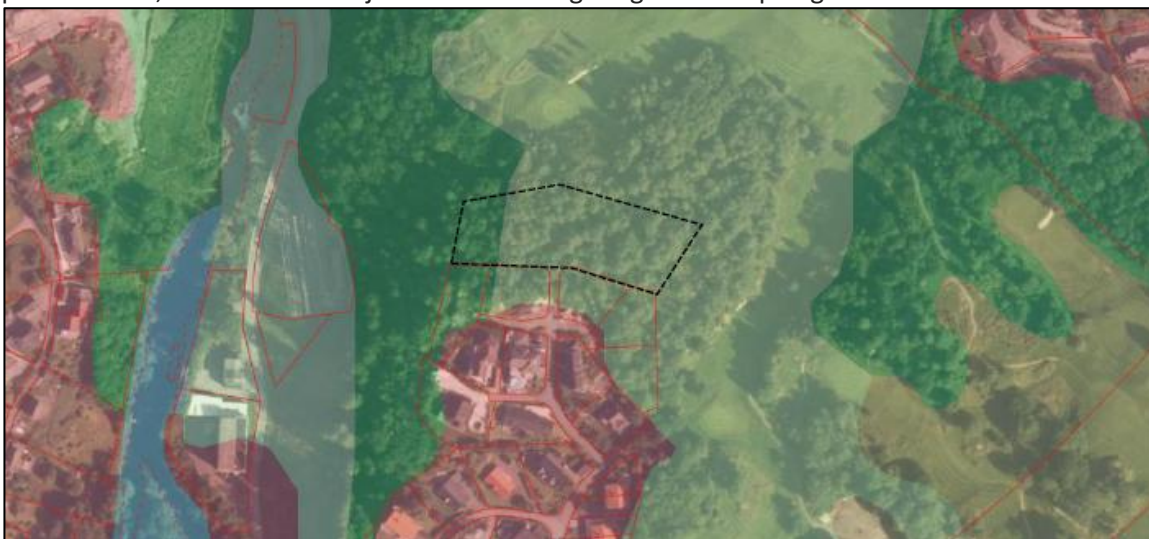
Figur 12: Bilete frå planområdet og ned gjennom eksisterande bustadfelt. Tilkomstvegen til planområdet vert liggande midt i planområdet på venstre side av leikehytta på biletet

7.5 Naturtilhøve og landbruk

Det er ikkje registrert landbruk i planområdet, og ein ser heller ikkje at denne typen har potensiale eller er ønska arealbruk for eigedommen.

Den eksisterande vegetasjonen kan sjåast på figur 9-13 og består av hovudsakleg av lauvtre i ulike aldersklassar, korav bjørk dominerer og eit spreidd busksjikte med flest innslag av einebuskar.

Heilt vest i planområdet er det registrert at skogen har høg bonitet (figur 9 og 14). På bakgrunn av observasjonar på befaring og flyfoto, legg ein vidare til grunn at området med høg bonitet er utanfor planområdet, ettersom det ikkje er nemneverdig skog innanfor plangrensa.



Figur 13: Kartutklipp frå NIBIO som syner bonitet i og kring planområdet. Innanfor eigedomsgrense i sør er for planområdet er det vegetasjonen fjerna, og erstatta av nybygg

Artsmangfald:

Det er ikkje gjort registreringar av verdifull arts mangfald i planområdet eller i tett nærleik. Næraste registrerte art av nemneverdig betydning er elvemusling i Oselva.



Figur 14: Kartutklipp frå Artsdatabanken som syner registrert elvemusling i Oselva

I Hordaland er det satt ut kultivert juvenil elvemusling i Oselva i Bergen og Os kommuner i 2017 i «Hruskabokser» for å kunne overvåke utsettingene og følge med på overlevelse og vekst. Senere er disse muslingene satt fri. Hovedmålet med kultivering og utsetting av juvenil elvemusling er å øke rekrutteringen i truede bestander av elvemusling, slik at bestandene kan opprettholdes på lang sikt (Jakobsen, P. 2018; Larsen, B.M. 2021) (<http://fmtl.gislink.no/elvemusling/faktaark.php?ID=12430001>)

INON:

Det er ingen inngrepsfri natur i området.

Naturtypar:

Det er ingen registrerte naturtypar i planområdet eller i tett nærleik.

Vern:

Det er ingen registrerte verneområde av nokon sort i planområdet eller i tett nærleik

Våtmarker:

Det er ingen registrerte våtmarker som blir råka av planframlegget.

7.6 Sol- og lystilhøve

Ut i frå eksisterande landskap og terreng er det gode sol- og lystilhøve i og kring planområdet.

7.7 Kulturminne og kulturmiljø

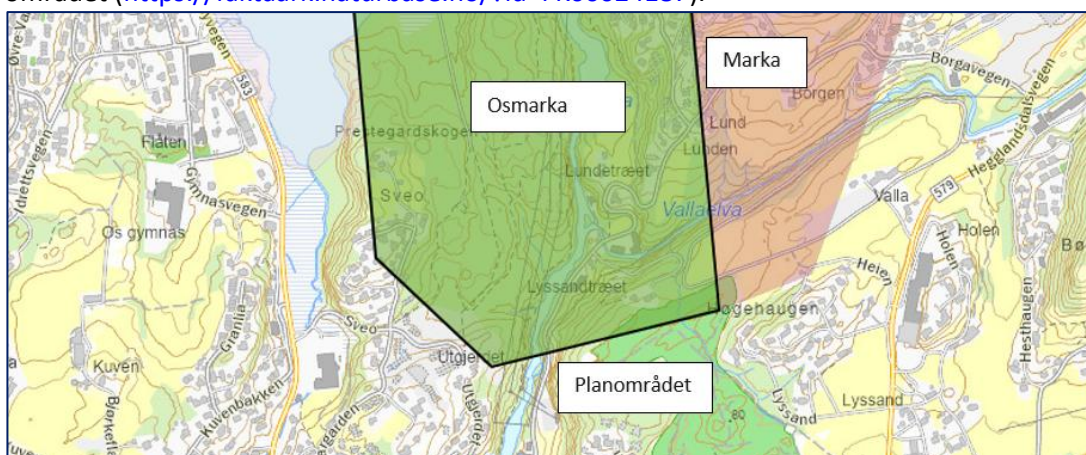
Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne, SEFRAK-bygg, freda kulturminne eller liknande i sjølve planområdet, og ei heller så nært at dette er eit aktuelt tema. Dersom det dukkar opp noko av verdi vert utbygginga straks stogga, og vil ikkje verta tatt opp igjen før ein har varsla rette instans i fylkeskommunen og dei har vurdert funnet i tråd med kulturminnelova § 8.2.

VLFK varsla i si merknad at dei ville gjennomføre ei kulturhistorisk synfaring i planområdet, og i samband med synfaringa vart det ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og VLFK vurderte potensiale for nye funn til å vera låg. Ei heller nyare tids kulturminne i form av bygningar, steingardar eller likande i planområdet. VLFK såg dermed ikkje naudsynt å ytterlegare undersøkingar i området, og hadde elles ingen vidare merknadar i høve kulturminne på dåverande tidspunkt. Dersom det likevel dukkar opp noko av verdi vert utbygginga straks stogga, og vil ikkje verte tatt opp igjen før ein har varsla rette instans i fylkeskommunen.

7.8 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Det er ingen registrerte stiar, turområde eller rekreasjonsområde innanfor plangrensa. Næraste kartlagde svært viktige friluftsområde er Osmarka og Borgafjell-Møsnuken-Rødsfjell.

Innanfor friluftsområde Osmarka ligg *knutabruo*, dette er ei gangbru som knyt områda saman, slik at ein kan ta seg over til den nordlege delen av området. Vegen er ei gruslagt rundløype/hesteløype. I elva Fossen er det ein kulp som vert nytta til bading (<https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00024189>). I Borgafjell-Møsnuken-Rødsfjell er det moglegheiter for å gå heile vegen, då alle stiane er knytt saman. Det er lagt til rette med tau og gelender i dei bratte partia mellom Møsnuken og ned i dalen. Det er også lagt til rette med kloppar og trapp i området (<https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00024187>).



Figur 15: Utklipp frå faktaark.naturbase som syner næraste kartlagde friluftsområde

Begge desse startar kring 200 m i luftlinje nord for planområdet, men vert ikkje råka eller forringa av planønske. Med tanke på rekreasjon er det verd å nemne at Bjørnafjorden golfklubb ligg innan 2 min gangavstand frå planområdet, og at dette er ein svært populær fritidsaktivitet.

7.9 Born og unge sine interesser

Planområdet ligg i eit attraktivt område for born og unge, og har gode potensiale for etablering av leike- og rekreasjonsområde. Det er ingen synlege eller registrerte stiar, turområde eller rekreasjonsområde innanfor planområdet. Næraste leikeplass ligg om lag 2 min gange søraust for planområdet.



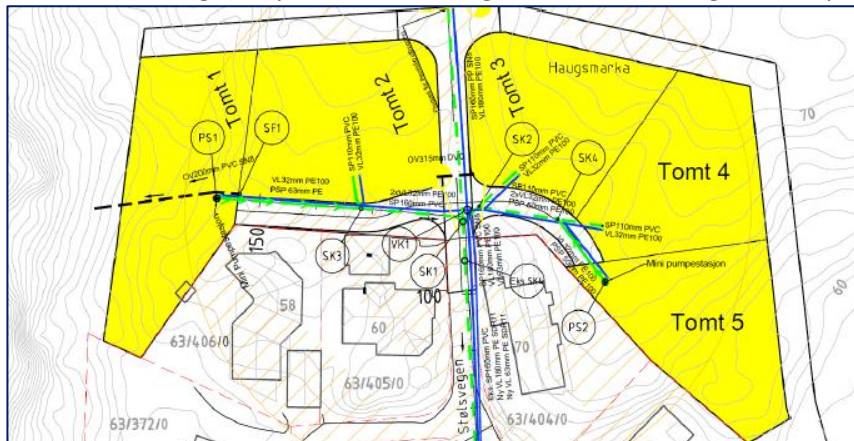
Figur 16: Bilete i av næraste leikeområde

7.10 Teknisk infrastruktur

7.10.1 Vatn og avlaup

Den eksisterande vassleidninga som gjeikk opp langs Stølsvegen vart oppgradert i samband med realisering av *Detaljregulering Stølsvegen 63/9* slik at ein oppfylte krava om sløkkevatn for det feltet. I same høve vart det lagt fram VA-leidning til tomtegrensa til planområdet for framtidig påkopling.

Dette medførte god kapasitet for vatn og sløkkevatn, samt gode tilkopleingsmoglegheter for nye avløp.



7.10.2 Trafo og kraftliner

Det går ingen kraftlinjer gjennom eller i nærleiken av planområdet. Det må etablerast ny trafo i planområdet som ein konsekvens av planframlegget.

7.10.3 Energiforsyning og alternativ energi

Eksisterande energiforsyning er straum, det er ikkje tenkt andre energiforsyningar.

7.11 Trafikktilhøve

Vegtilkomst:

Tilkomst skjer via Hatvikvegen (Fv. 552), deretter vidare opp Stølsvegen (Kv. 1310) og heilt fram til enden av vegen. Fortauet (t.v) i utklippet under går langs Fv. Hatvikvegen, og heilt fram til Os sentrum. Dette gjer at tilhøva for mjuke trafikantar langs denne strekninga er svært gode.

Fv. Hatvikvegen har ein ÅDT på 7600, og Kv. Stølsvegen har ei ÅDT på 240.

Avkøyrsla til Stølsvegen er skilta med sone 30 km/t og parkering forbode.



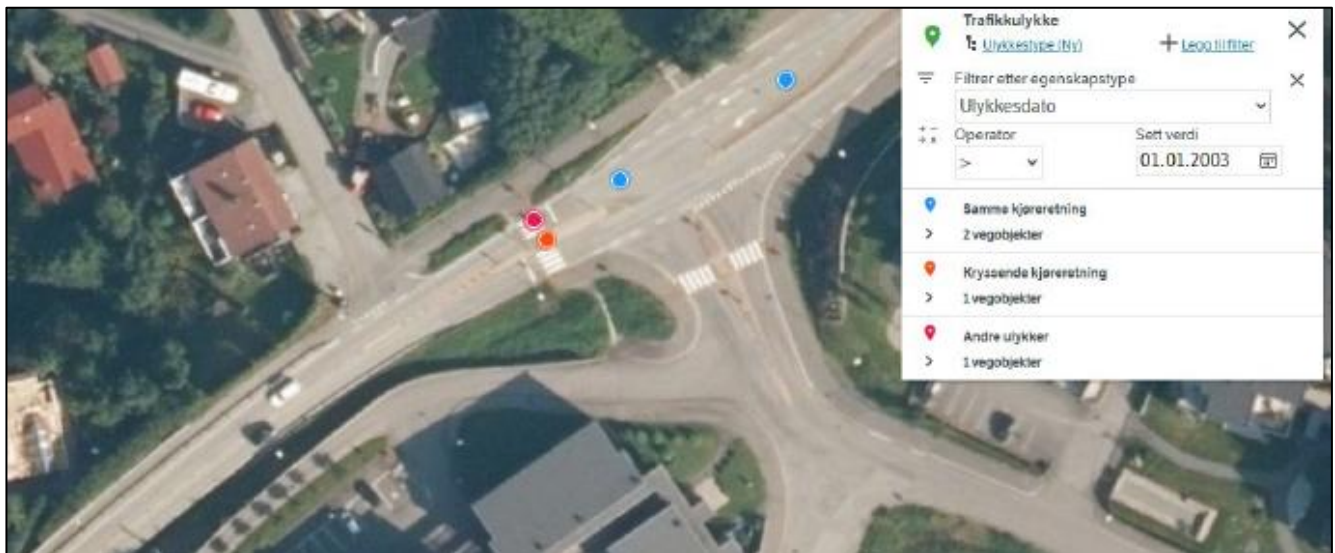
Figur 18: Kartutklipp fra google/maps som viser avkjørsle til planområdet. Skiltinga viser at Stølsvegen har sone med ei fartsgrense 30 km/t og sone med parkerings forbode.



Figur 19: Bilete som syner avkøyrslse ut frå Kv. Sølsvegen og inn på Fv.Hatvikvegen

Trafikkulukker:

Det er ikkje registrert trafikkulukker ved avkøyrsla til Stølsvegen dei siste 20 åra (SVV), men i samband med gangfelt og avkøyrslse til Solstrand like sør for Stølsvegen er det registrert fire trafikkulukker. Dette var trafikkulukker der det kun var køyretøy involvert (ikkje fotgjengarar/syklistar) (Trafikksikkerhetsvurdering Stølsvegen, Bjørnafjorden).



Figur 20: Figuren viser registrerte trafikkulukker hos SVV dei siste 20 åra (Trafikksikkerhetsvurdering Stølsvegen, Bjørnafjorden)

Vegsystem

Stølsvegen tener bustadfeltet kring vegen, og har ein ÅDT på 240 (2021). Denne vegen har ei låg fartsgrense (30 km/t). Vegen er vidare brei nok til at to bilar kan passere kvarandre, der vegbanen ikkje vert nytta til parkering.



Figur 21: Bilete av toppen av Stølsvegen der den går inn i bustadfeltet som grensar til planområdet



Figur 22: Utklipp frå google/maps som syner eit stykke av Stølsvegen kor det stundom er parkert bilar langs køyrebanen



Figur 23: Bilete som syner eit av dei smalare partia langs Stølsvegen

Kollektivtilbod

Med tanke på kollektivtilbod er næraste busshaldeplass Solstrandveg (Hatvikvegen) som ligg om lag 600 meter gangavstand frå planområdet. Det er haldeplassar i begge retningar og overgangsfelt med trafikklys for sikker overfart.

Det går mellom anna direkte buss til Osøyro som er eit knutepunkt kor ein kan ta seg vidare med buss til mellom anna; Halhjem, Bergen busstasjon, Lysekloster, Strøna, Røttingen, Nore Neset etc. I motsett retning går det mellom anna buss til Hatvik, Eikelandssosen og Fusa vidaregåande skule, Gjermundshamn og Strandvik.



Figur 24: Kartutklipp som syner gangrute til busshaldeplass og plassering av haldeplassar

Bussterminalen på Osøyro ligg ytterlegare 800 meter vekk frå busstoppet ved Solstrandveg, og ein kan dermed enten gå via eksisterande fortau eller ta buss. Dette medføre kort avstand frå planområdet til kollektivtilbod, og svært gode bussforbindingar i nærområdet.

Snarvegar

Ut i frå befarings- og kartobservasjonar ser ein det går ein snarveg mellom Stølsvegen og Troppabakken (figur 25 og 26). Dersom ein nyttar denne vegen vert avstanden kortare frå planområdet og ned til Os sentrum, kontra at ein går langs Stølsvegen og vidare ut på Hatvikvegen.

Egil Færøy skriv i sin merknad, og i ein merknad saman med Jan Heldal Andersen at Stølsvegen er skuleveg for borna som bur i Stølsvegen, samt for born som bur på Hauge/Lyssand og at Troppabakken vert nytta som snarveg ned til skuler i Os sentrum. Delar av denne snarvegen er synt fram i bileta under.



Figur 25: Bilde som syner delar snarvegen ned mot Troppabakken og Os sentrum

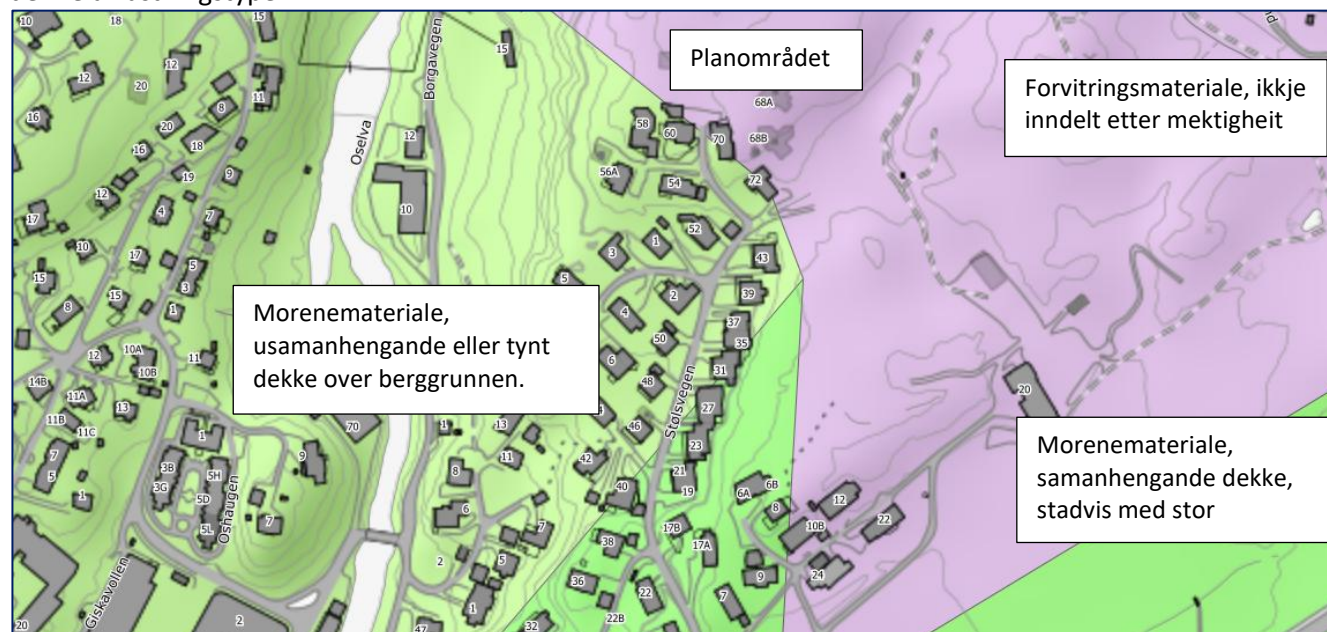


Figur 26: Bilete som syner delar av snaregen lenger nede mot Troppabakken og Os sentrum

7.12 Miljø, klima og grunntilhøve

7.12.1 Stabilitet i grunnen

Lausmasse i området er skildra å vere danna på staden ved fysisk eller kjemisk nedbryting. Gradvis overgang til underliggende fast fjell. Vert nytta når ein ikkje skil mellom samanhengande og usamanhengande dekke av denne avlastningstypen.



Figur 27: Kartutklipp frå NGU løsmasser som syner grunnforhold i og kring planområdet

7.12.2 Mikroklimatiske tilhøve

Planområdet ligg ikkje i eit område som vert utsett for mikroklimatiske tilhøve det er dermed ikkje naudsynt med å gjennomføre avbøtande tiltak.

7.12.3 Støytilhøve

Det er ingen kjende støykjelder i eller i tett nærleik til planområdet.

7.12.4 Beredskap

Det er ingen element i planområdet som tilseier at auka beredskap er naudsynt, og planframlegget legg heller ikkje opp til slike element. Beredskapsstyrkar vil vidare nytte eksisterande tilkomst fram til planområdet.

- Bjørnafjorden politistasjon (Mobergsbakken 109) har ei køyretute på om lag 5 minutt.
- Beredskapssenter - Os brannstasjon, Os og Samnanger legevakt, Moberg Legesenter, ambulansestasjon (Mobergsbakken 111) har ei køyretute på om lag 5 minutt.
- Bjørnafjorden politistasjon (Mobergsbakken 109) – har ei køyrerute på om lag 5 minutt.

7.12.5 Rasfare

Det er ikkje registrert skredfare i eller rundt planområdet. Heile utbyggingsområdet ligg og over den marine grensa slik at det ikkje er fare for kvikkleire i området. Sistnemnde kunne ein uansett avkrefta ved at det er berg i dagen fleire stadar innanfor plangrensa.

7.12.6 Flaumfare

Det er ikkje registrert fare- eller aktsemdområde for flaum i eller i tett tilknytning til planområdet.

7.12.7 Overvatn

Overvasshandsaming er skildra gjennom eige kapittel i VAO-rammeplan. Overvatn og ekstrem nedbør er skildra ROS-analyse. Det er pr. no ikkje funne faremoment som tilseier at overvatn eller flaum skal vere uakseptabel risiko.

7.12.8 Potensielle forureiningskjelder

Planområdet ligg ikkje i nærleik til lagringsplass for farlege stoff og/eller spesialavfall, og det er heller ikkje registrert forureina grunn i eller i tett nærleik til planområdet. Med tanke på radonførekomst er det usikker aktsemdsgrad i området, men dersom det syner seg å være høge eller særleg høge verdiar vert dette uansett uproblematisk ettersom gjeldande TEK17 har krav kring radon for alle nybygg, og ein legg berre opp til etablering av nye bustader i planområdet.

7.13 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Os sentrum er beståande av fleire ulike fasilitetar. Dette er mellom anna daglegvarebutikkar, byggevarehandel, klesbutikkar, tannlege, apotek, fleire treningssenter og bibliotek for å nemne noko. I tillegg ligg Bjørnafjorden rådhus og sparebanken vest midt i sentrum.



Figur 28: Kartutklipp frå Bjørnafjordenkart som syner næraste skule og barnehage etc.

Dei er fleire barnehagar i Os, korav dei næraste barnehagane er Eventus Borgafjell barnehage (fire minutt køyrerute), Osøyro open barnehage (fem minutt køyrerute), Os barnehage (fem minutt køyrerute), Flåten naturbarnehage (seks minutt) og Banktjørnhaugen barnehage (sju minutt køyrerute). Os gymnas ligg om lag 7 minutt køyrerute frå planområdet og Os vidaregåande skule ligg om lag 10 minutt køyrerute frå planområdet. Bjørnafjorden vaksenopplæringa har ei køyretute ligg i nærleik til Osøyro og har ei køyrerute på om lag 5 minutt.

Amfi Os som er eit populært lokalsenter med meir enn 40 butikkar, som mellom anna bokvarehandel, kafear, daglegvare, klesbutikkar, teneste innan helse, frisør etc. ligg om lag 8 minutt køyrerute frå planområdet. Det er også busstopp like utanfor med fleire avgangar i timen.

8. SKILDRING AV PLANFRAMLEGGET

8.1 Planlagd arealbruk og reguleringsføremål

Tabell 1: Arealtabell

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (daa)
1111 - Bustader-frittliggjande-småhus (6)	4,6
1510 - Energianlegg	0,1
1550 - Renovasjonsanlegg	0,1
1610 - Leikeplass	0,4
Sum areal denne kategori:	5,2
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (6)	0,8
2011 - Køyreveg	1,7
2012 - Fortau (2)	0,7
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	0,2
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (8)	1,2
Sum areal denne kategori:	4,6
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (daa)
3002 - Blågrønnstruktur (2)	1,3
Sum areal denne kategori:	1,3
Totalt alle kategorier: 11,0	

Figur 29: Arealtabell.

8.2 Bygningar og anlegg

Ein legg opp til ei vidareutvikling av eksisterande bustadområde, med same type konseptbustader som tiltakshavar allereie har bygd fleire stadar i Bjørnafjorden og omegn. Planframlegget vil også synleggjera løysingar kring vegar, renovasjon, anna teknisk infrastruktur, leikeplass og uteområde.

Utforming av bustadane er tenkt i ein variert still utifrå ønsker frå marknaden, og tomtene vil og plasserast slik at ein ikkje får monotone rekkjer. Ved å velje ein variert still, vil ein og kunne tilpasse utbyggingsområdet den eksisterande kringliggjande byggeskikken i nærområdet rundt, der det er ein variert byggeskikk mellom moderne, tradisjonell og funkyhus.

I figur 30 og 31 under er det synt konseptbustader som tiltakshavar har utvikla i kommunen og nabokommunar tidlegare, også på tomtene som grenser til planområdet i sør.

Med tanke på antal bueiningar ser ein føre seg å inntil 14 nye einingar i planområdet.



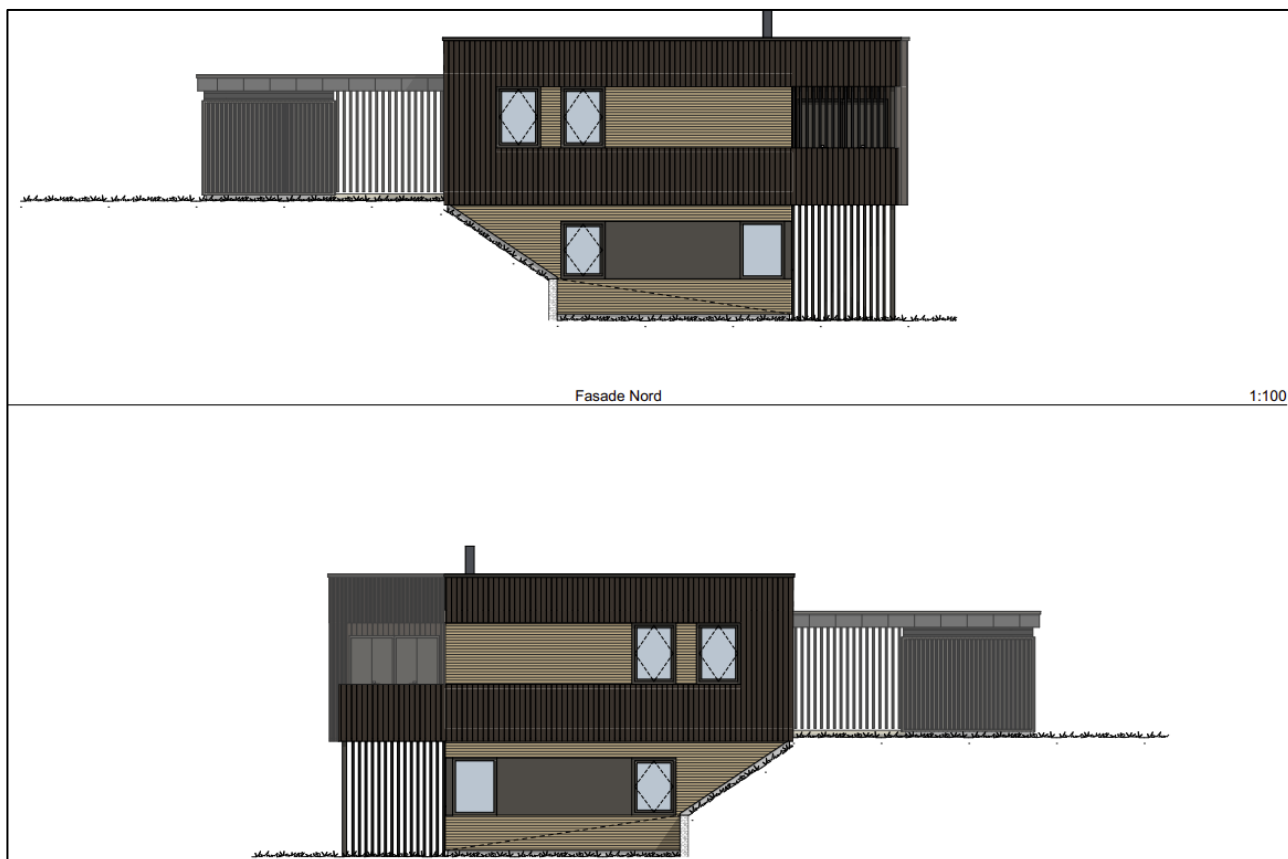
Figur 30: Eksempel på illustrasjoner som syner fasadeteikning av same tomannsbustad som er synt på figuren over frå forskjellige retningar



Figur 31: Døme frå Norgeshus som syner eksempel på illustrasjonar på fasadeteikning på tomannsbustad tiltakshavar fører opp i Bergen i desse dagar



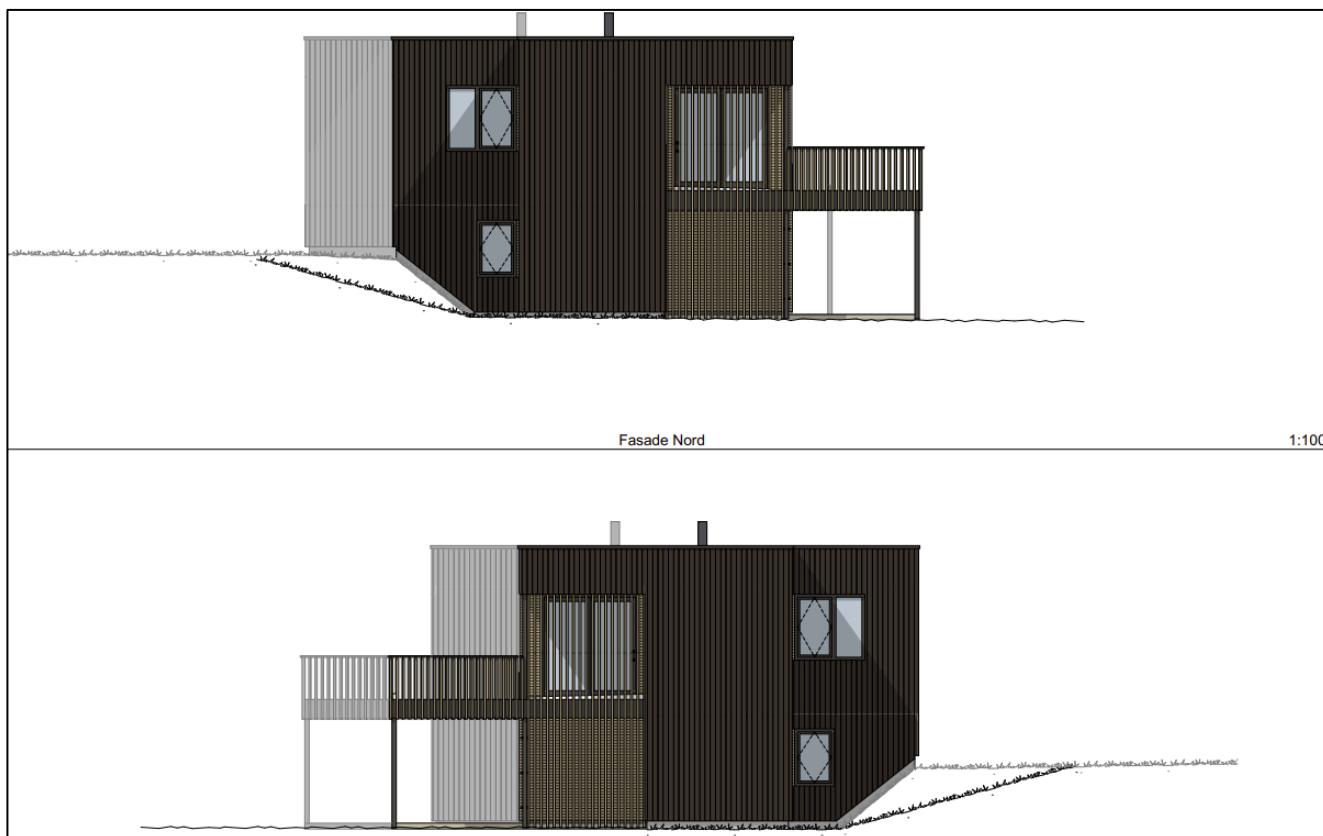
Figur 32: Døme på illustrasjon på tomannsbustad frå Nordavind arkitektur as som er tiltakshavar sin føretrakne arkitekt for denne type utbygging.



Figur 33: Bilete som syner same illustrasjon som på Figur 32 berre frå forskjellige vinklar (Nordvind arkitektur as). Dette er ein tomannsbustad som kan tilpassast terrenget og som vil kunne være aktuell på tomter der ein kan tilpasse bygget til dagens terreng. Til dømes som på tomt BF1 i planframlegget.



Figur 34: Illustrasjon av ein anna tomannsbustad som kan etablerast på terreng av same type som i planområdet (Nordvind arkitektur as). Denne tomannsbustaden er mindre terrengtilpassa og kan plasserast på område som er relativt flate som til dømes tomt BF2 og BF6 i planområdet.



Figur 35: Bilete som syner same illustrasjon som på Figur 34 berre frå forskjellige vinklar (Nordavind arkitektur as).

Det vil vere mogleg å plassere fleire bustadtomter i området utan større inngrep i terrenget. Ein må likevel alltid tilpasse det eksisterande terrenget for å etablera ei god byggjeflate for bustadtomtene, men for dette området er denne tilpassinga vurdert til å vere av ein mild karakter.

8.2.1 Byggjehøgder

Med tanke på byggjehøgde og volum skal nye bustadar tilpassast eksisterande bustadar og omgjevnadar i området, og ha ei maks møne- og gesimshøgde på 8 meter.

8.2.2 Grad av utnytting

BYA for BF er sett til 40%. BYA og storleik vert sikra i føresegn.

8.2.3 Byggegrenser

Byggegrenser er synt i svart stipla linje i plankartet.

8.3 Bumiljø og bukvalitet

Ein legg opp til å følge gjeldande standardar for prosjektering av nybygg, tilkomstveg og avkøyrsl slik at dette vert i tråd med dagens krav. Det vert og i det vidare planarbeidet synleggjort løysingar kring leik- og privat uteopphaldsareal, samt renovasjon, parkering og andre aktuelle tema.

8.4 Leike- og uteopphaldsareal

8.4.1 Leikeplass

Planframlegget legg vekt på gode leike- og uteopphaldsareal for alle aldersgrupper og funksjonsgrad, og skal konstruert på ein slik måte at dei kan nyttast heile året. Det er avsett eit område på om lag 350 m² til leik.

Plassering av leike- og uteopphaldsarealet skal vere sikra mot trafikkfare og annan helsefare, og skal plasserast og opparbeidast med sikte på mest mogleg utnytting av soltilhøve, og vere sentralt plassert for bueiningane.

Leikeplassen skal også i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytane friområde/grønstruktur, stiar og gongsamband.

8.4.2 Andre uteopphaldsareal

Det er ingen friområde, stiar eller turvegar i planområdet, og planen legg heller ikkje opp til dette men den legger opp til ein ny gangveg som skal forbinde planområdet med det nye fortauet. Gangvegen vil gå via golfbanen, og sikre at trygg tilkomst for mjuke trafikanter. Gangvegen kan vidare nyttast av ålmenta, og opnar opp for tilkomst til skogområdet nord for planområdet.

Næraste kartlagde friluftsområde er Osmarka og Borgafjell-Møsnuken-Rødsfjell, og begge desse er kategorisert som svær viktige friluftsområde, og startar kring 200 m i luftlinje nord for planområdet. I tillegg ligg Bjørnafjorden golfklubb innan 2 minutt gangavstand frå planområdet.

8.5 Tilgjenge og universell utforming

Bustadområdet skal ha utforming og plassering slik at krav til framkomelegheit vert ivareteke. Prinsipp om universell utforming vert og lagt til grunn for utforming av leikeareal og tilkomstsone.

Ved at ein legg opp til utbygging i eit sentrumsnært område, er det viktig å ha høg arealutnytting, samt høg kvalitet på bygga. Lokaliseringa i nærleik til sentrum av Os med god utnytting av sentrumsnæreareal og god tilgang til veg og kollektivtilbod er positivt i høve til ei effektiv transport og arealbruk, og gir god tilgjengelegheit for ålmenta.

8.6 Terreng og landskap

Det er ikkje tidlegare gjennomført terrenginngrep i planområdet, og med tanke på det eksisterande landskapet vil det ikkje vere behov for større inngrep for å kunne etablere gode byggjeflater. Dette kjem av at det eksisterande terrenget og topografien i planområdet er godt tilpassa ei slik utbygging. Det vil likevel vere behov for noko terrengtilpassing for å kunne tilpasse dei fysiske landskapsinngrepa, dette gjeld mellom anna grunnarbeidet, planering, utarbeiding av tilkomstveg og byggeaktivitet.

Det vil verte lagt opp til ei god massebalanse mellom fylling og skjering, slik at ein kan nytta massane på staden. Det kan likevel bli naudsynt å hente massar frå andre stader.

Vedrørande verknadar vil ikkje planarbeidet gje verknadar utanfor planområdet før ein eventuell oppstart av grunnarbeid, planering og anna byggeaktivitet, og når den tid kjem vert det noko støy og endringar i landskapet for å tilpassa eigedommen til bustadføre mål.

Etter endt utbygging vert det ein reduksjon i ope areal med tanke på dei eksisterande bustadane, men ein legg opp til eit nytt leikeareal inne i planområdet. Denne kan nyttast av bebuarane i det eksisterande bustadfeltet og skal dermed ikkje privatiserast.

8.7 Arkitektur, estetikk (og byform)

Planframlegget legg opp til tomannsbustadar med inntil 14 nye bueiningar, samt ei vidareføring av same type konseptbustadar som tiltakshavar allereie har bygd fleire stadar i kommunen og omegn. Utforminga på bustadane vert ein variasjon ut i frå markanden, og i ein variert stil slik at det ikkje vert monotone rekkjer.

På denne måten kan ein tilpassa utbyggingsområdet den eksisterande kringliggande byggeskikken i nærområdet, der det vert ein variert byggeskikk mellom moderne, tradisjonelle og funkishus.

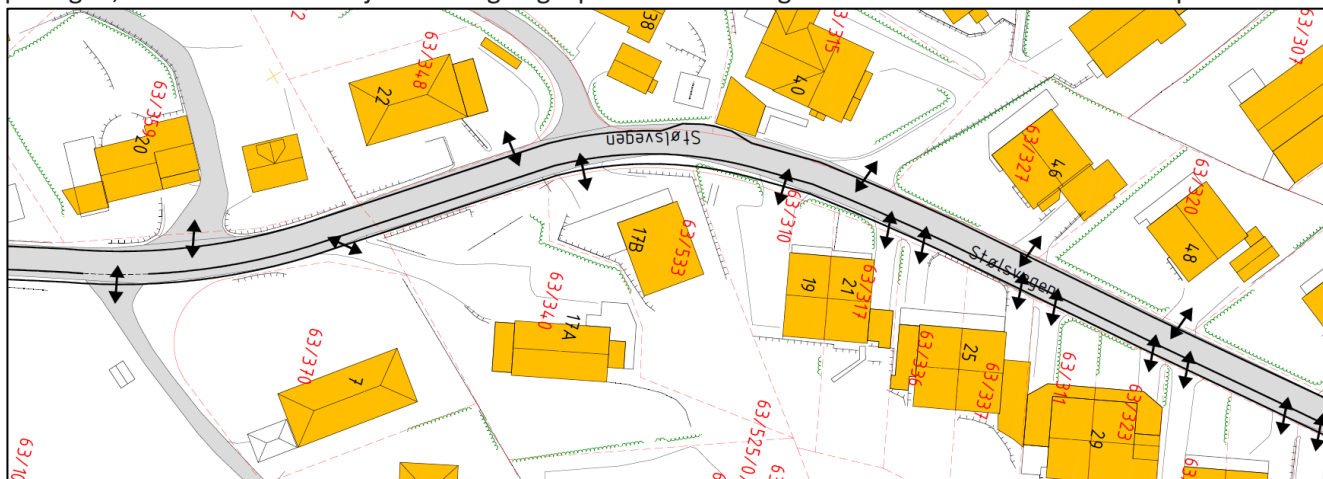
8.8 Samferdsle og mobilitet

8.8.1 Åtkomst og veg

Tilkomst vert via eksisterande veg på Kv. Stølsvegen (Kv. 1310), og heilt i enden av denne. Vegstandarden er

rekna å vere god, men med nokre smale parti og fleire parkerte bilar langs vegen. Planframlegget legg opp til ein ny felles tilkomstveg i planområdet, og skal opparbeidast med fast dekke til dømes asfalt, betong eller grus.

Planframlegget vil medføre ei auke i trafikken ettersom ein legg opp til inntil 14 nye bueiningar og ein sikrar derfor ei større endring på køyremønster i Kv. Stølsvegen ettersom den vert redusert i breidde, og det vert etablert fortau på 1,5 m. Fortauet sikar mjuke trafikantar, medan det endra køyremønsteret vil redusere fart på vegen, samt sikre at det ikkje vert mogeleg å parkere bilar i vegbanen slik ein har sett ein trend på til no.



Figur 36: Utklipp frå ei av dei tilhøyrande vegteikningane til planframlegget som syner at fortau er regulert på austsida av vegbanen. I høve til alle avkøyrslane som skal gå over fortau vert desse løyst med nedsenka kantstein slik at det vert eit samanhengande fortau og kryssing av dette med bil må skje på fotgjengarane sine premisser.

8.8.2 Parkering

Planområdet er i KDPA avsett til bustad og ligg i indre fortettingssone. Krav til parkering i planframlegget følgjer tabell i KDPA. Bustadar i Fortettingssone (F) skal ha parkeringsplass for 1 bil og 1 sykkelparkering pr. bueining.

Parkeringsplassane skal opparbeidast slik at det eg mogleg å snu på eigen grunn. Det skal ikkje opparbeidast felles parkeringsplass.

8.8.3 Drift og logistikk

Tilkomst til planområdet er via kommunal veg, dvs. drift, logistikk og vedlikehald vert i regi av kommunen.

8.8.4 Trafikktryggleik og omsyn til mjuke trafikantar

Som nemnd under punkt 8.8.1 er det lagt opp til fortau langs Kv. Stølsvegen, og denne sikrar omsyn til mjuke trafikantar samt trygg skuleveg. Det er vidare utarbeida ein mobilitetsplan med fokus på trafikktryggleik for på mjuke trafikantar og syklende.

I samband med arbeidet med detaljreguleringsplanen har Sivilingeniør Helge Hopen AS (byggteknisk konsulentverksemd) utført ei analyse basert på trafikkteikningar, observasjonar av trafikkåtfærd og etter vurderingar av potensielle hendingar, risiko for trafikkuhell og konsekvensar/alvorsgrad ut i frå konsekvensen av noko redusert siktkrav frå Kv. Stølsvegen mot gong/sykkelveg langs Fv. Hatvikvegen.

Som ein del av analysen vart det gjennomført ei åtferdsstudie av trafikantane si rørsle i kryssområdet, og i rapporten er det skrive at i det generelle bilete er at gåande- og syklende opptredde forsiktig ved kryssing av avkøyrsla, sett bort frå ein syklist som hadde høg fart i retning Osøyro. Køyrende frå Kv. Stølsvegen hadde ei svært forsiktig innkøyring mot Fv. Hatvikvegen, der fartsgrensa var kring 5 – 10 km/t dei siste 20 metrane. Analysen skildrar at dette ei naturleg åtfærd, i og med at det er vikeplikt inn mot fylkesvegen, samt omsynet til gang/sykkelveg. I analysen vert det vurdert at dette ei naturleg åtfærd, i og med at det er vikeplikt inn mot fylkesvegen, samt omsynet til gang/sykkelveg.

Vurderinga i analysen er at dersom ei trafikkulukke i avkøyrsla skal inntreffe må det vere ein serie av fleire uheldige tilhøve som må skje, kor kvar av desse har ei svært låg sannsyn for å inntreffa kvar for seg, og soleis nær null for at dei inntreff samtidig. Vidare i analysen er det vurdert at det ideelt sett er ønskeleg å oppfylle siktkrava i N100, og at desse krava vert alltid lagt til grunn i planlegging av nye veger og kryss. Det er vidare vurdert at situasjonen ved eit eksisterande vegnett der siktravet ikkje er oppfylt, må ein vurdere nytte og kostnader knytt til å etablere friskt i heinhald til krava. I dette høve gjeld det å rive ein garasje, der det i analysen vart vurdert at å fjerne garasjen vil vere tilnærma lik null.

8.9 Støy

Etter endt utbygging vil det vere lite støy av bustadfeltet utover det som er vanleg i eit bustadfelt, og det må sjåast om normalt for området.

8.10 Naturtilhøve

Det er ingen registrerte funn som gjer at reguleringsplanen kjem i konflikt med §§ 9-12 i naturmangfaldlova.

8.11 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i eller i tett tilknytning til planområdet. Det vert ikkje lagt opp til tiltak som vil kunne forringe kjende kulturminne eller kulturminnemiljø. For at ein skal kunne ivareta kulturhistoriske verdier vart Vestland Fylkeskommune varsle om oppstart av planarbeidet.

VLFK har gjennomført ei kulturhistorisk synfaring i planområdet, og det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensiale for nye funn vart vurdert å vera låg. Ei heller nyare tids kulturminne i form av bygningar, steingardar eller likande i planområdet. VLFK såg dermed ikkje naudsynt å ytterlegare undersøkingar i området, og hadde elles ingen vidare merknadar i høve kulturminne på dåverande tidspunkt. Dersom det likevel dukkar opp noko av verdi vert utbygginga straks stogga, og vil ikkje verte tatt opp igjen før ein har varsle rette instans i fylkeskommunen, og dei har vurdert funnet i tråd med kulturminnelova § 8.

8.12 Avfallshandtering

Avfallshandtering vert handsama i tråd med KDPA:

7.2 Renovasjon

Det skal vere tilstrekkeleg og eigna areal for renovasjonsteknisk løysing, inklusive trafikkssikker tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. jf. pbl.. §11-9, nr. 5. Slikt areal skal ikkje kome i konflikt med leikeareal. Renovasjonstekniske løysingar for bustadområde skal legge BIR sin renovasjonstekniske rettleiar til grunn.

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

Planframlegget legg opp til 14 nye bueiningar, og BIR sin renovasjonsteknisk veileder (RTV) er rettleiande for utarbeiding av ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for området. I tråd med denne har ein utarbeida ein RTP som følger planframlegget. Denne syner ein felles oppstillingsplass for tradisjonelle avfallsbeholdarar sentralt i området, og er utarbeid i samråd med BIR. Sjå vedlagt RTP for meir informasjon om avfallsløysing.

9. VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

9.1 Overordna planar og vedtak

Planframlegget er i tråd med overordna planar, vedtak og godkjende tiltak i planområdet.

9.1.1 Kommunale planar

KDPA:

Planframlegget følgjer opp heile arealet avsett til bustad i ny KDPA, samt ein naturleg del av eksisterande Detaljregulering Stølsvegen 63/9 med Plan-ID 199900404. Planframlegget er dermed i tråd med KDPA.

Kommuneplanens samfunnsdel:

Planframlegget legg opp til vidareutvikling av det eksisterande bustadområde, med same type konseptbustadar som tiltakshavar allereie har bygd fleire stader i Bjørnafjorden og omegn. Utforminga på bustadane er tenkt i ein variert stil ut i frå ønske på marknaden, og tomtene skal plassert slik at det ikkje vert monotone rekkjer.

9.1.2 Temaplanar

Trafikksikringsplan 2022 – 2026:

Det er ikkje anlagt fortau langs Kv. Stølsvegen, og planen legg heller ikkje opp til eit slikt tiltak ettersom at det ikkje er areal for dette tiltaket langs vegen. Ein har i staden for sett på moglegheitene for oppmerka felt for gåande. Tilhøva for mjuke trafikantar er vurdert i arbeidet med mobilitetsplanen, med fokus på gåande og syklende trafikantar.

I samband med arbeidet med detaljreguleringsplanen har Sivilingeniør Helge Hopen AS (byggteknisk konsulentverksemd) utført ei analyse basert på trafikktejingar, observasjonar av trafikkåtfærd og etter vurderingar av potensielle hendingar, risiko for trafikkuhell og konsekvensar/alvorsgrad ut i frå konsekvensen av noko redusert siktkrav frå Kv. Stølsvegen mot gong/sykkelveg langs Fv. Hatvikvegen.

Avslutningsvis i analysen vart det vurdert at det ideelt sett er ønskeleg å oppfylle siktkrava i N100, og at desse krava vert alltid lagt til grunn i planlegging av nye kryss. Situasjonen ved eksisterande vegnett der siktravet ikkje er oppfylt, må ein vurdere nytte og kostnader knytt til å etablere friskt i heinhald til krava. I dette høve gjeld det å rive ein garasje, der det i analysen vart vurdert at å fjerne garasjen vil vere tilnærma lik null.

Hovudplan for avlaup og vassforsyning 2022-2034:

Den eksisterande vassleidninga som gjekk opp langs Stølsvegen vart oppgradert i samband med realisering av *Detaljregulering Stølsvegen 63/9*, slik at den oppfylte krava om sløkkevatn for det feltet. I sama høve vart det lagt fram VA-leidning til tomtengrensa til planområdet for framtidig påkopling. Dette medførte at det er god kapasitet for varn og sløkkevatn, samt gode tilkoplingsmoglegheiter for nye avløpsleidningar.

9.1.3 Nasjonale forventningar og rikspolitiske retningslinjer

Statlege planretningslinjer for samordna bustad, - areal- og transportplanlegging

Planframlegget legg opp til ei vidareutvikling av eit allereie eksisterande bustadområde, som ligg sentrumsnært, og dermed medfører bustadtilbodet med gangavstand til både sosial infrastruktur, arbeidsplassar og kollektivtilhøve. Dermed fremje planframlegget samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnytting.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesse i planlegging

Planframlegget sikrar at ein ivareteke born- og unges interesser ved å skape attraktive uteområde og leikeplassar i utbygginga, samstundes som ein legg opp til eit bustadprosjekt med kort avstand til natur- og friluftsområde.

Statleg planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunane.

Planframlegget legg opp til ei vidareutvikling av eit allereie velutvikla bustadmiljø, der intensjonen med planen er å ha eigen trafo for bustadane i planområdet.

9.1.4 Regionale planar

Utviklingsplan for Vestland 2020-2024:

Utviklingsplanen skal sette ein felles kurs for å inkludera, inspirera og mobilisera samfunnet for ei berekraftig og nyskapande utvikling, og planframlegget gjer dette ved å skape utvikling i sentrumsnære område, samstundes som den bidreg til at ein kan gå eller sykle til sentrum, eventuelt nytta kollektiv framfor å velje bil som framkomstmiddel på lengre distansar.

Handlingsprogram folkehelse 2022-2025:

Gjennom arbeidet med detaljreguleringsplanen er det utarbeida ein mobilitetsplan med fokus på auke i mobilitet, der ein ønsker å legge betre til rette for at ein vel å gå eller sykle, og på denne måten kunne minske dagens bruk av motorisert køyretøy.

Regional plan for Klima 2022-2035:

Planframlegget har som mål å auke mobiliteten i planområdet ved å opparbeida oppmerka felt for gåande, slik at det vert eit skilje mellom mjuke trafikantar og køyretøy og på denne måten gjere at gjerne fleire vel å gå/sykle på kortare distansar og nytte kollektiv på lengre distansar framfor å velje bil til framkomstmiddel.

Regional transportplan (RTP) - Strategi for mjuke trafikantar

Det er utarbeida ein eigen mobilitetsplan i tråd med KDPA for planframlegget. Mobilitetsplanen legg vekt på å skildre tilhøva for gåande og syklende langs Stølsvegen, og har som formål at det skal verte færre som nyttar bil, med eit ønske om å få ei auke av gåande og syklende, samt ei auke i bruk av kollektivtrakk.

9.2 Tilhøve til naboar

Areal vert brukt til formål som samsvarar med KDPA og arealbruken er godt utnytta, og planframlegget legg ikkje opp til utbygging som vil etter vårt skjønn medføre ulemper for naboar. Etter endt anleggsfase vil dei som bur langs Stølsvegen få auka trafikk, då planområdet ligg heilt i enden av nemnde veg, men trafikktryggleiken langs Stølsvegen vert utbetra som følgje av dette, og ny det er sikra ny gangveg for trygg gangtilkomst.

Gjennom varslingsprosessen kom det inn fleire merknadar som synte til trafikktryggleiken for mjuke trafikantar, då spesielt born som nyttar delar av Stølsvegen som skuleveg, og det er derfor lagt inn fortau langs brorparten av vegen og sikra opparbeiding gjennom rekkefølgekrav.

9.3 Estetikk og terrengtilpassing

Planframlegget tek utgangspunkt i det eksisterande landskapet, og nyttar den lokale variasjonen i terrenget til å skape variasjon i planeringshøgder og utforminga internt i planområdet. Det vil likevel vere behov for noko terrenginngrep ved oppstart av planarbeidet for å tilpasse eigedommen til føremåla, der i blant grunnarbeid, planering, utbetring av tilkomstveg og byggjeaktivitet. Det og essensielt at ein vurderer fjernverknad og effekten på det overordna landskapsbiletet, og dette er gjort i planarbeidet for å påsjå at utbygginga ikkje vil verta for ruvande i landskapet.

9.4 Tilgjenge og universell utforming

Planområdet skal så godt det lar seg gjere utformast etter prinsipp om universell tilgjenge, for å kunne sikre god framkomst over heile i planområdet. Bygningar og uteområde skal utformast etter krav om universell utforming for å sikre at alle brukargruppe kan nytte desse, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller spesiell utforming.

9.5 Trafikktilhøve

Tilkomst er via Hatvikvegen (Fv. 552), deretter vidare opp Stølsvegen (Kv. 1310) heilt fram til planområdet. Stølsvegen tener bustadfelte kring vegen, og har ein årleg ÅDT på 240 og ei fartsgrense på 30 km/t. Framlegget vil medføre ei auke i trafikken, ettersom ein legg opp til 14 nye bueiningar. Ein vurderer utforminga på vegen som oversiktleg, men ein endrar køyremønster langs Stølsvegen og etablerer eit nytt fortau for å sikre mjuke trafikantar i større grad.

9.6 Vatn og avlaup

Den eksisterande vassleidninga som gjekk opp langs Stølsvegen vart oppgradert i samband med realisering av *Detaljregulering Stølsvegen 63/9* slik at ein oppfylte krav om sløkkevatn for det feltet. I same høve vart det lagt fram VA-leidning til tomtegrensa til planområdet for framtidig påkopling. Dette medføre at det er god kapasitet for vatn og sløkkevatn, samt gode tilkoplingsmogelegheiter for nye avløpsleidningar.

9.7 Kulturminne og kulturlandskap

Planframlegget legg ikkje opp til tiltak som forringer kulturminne eller kulturminnemiljø. Det er ingen registrerte SEFRAK bygningar i nærleik til planområdet.

Som nemnd har VLFK gjennomført ei kulturhistorisk synfaring i planområdet, der det ikkje vart gjort funn av automatisk freda kulturminne, og potensiale for nye funn vart vurdert til å vera låg. Det var heller ikkje gjort registreringar av nyare tids kulturminne. Ut i frå dette såg ikkje VLFK det naudsynt med ytterlegare undersøkingar i området, og hadde elles ingen vidare merknadar i høve kulturminne på dåverande tidspunkt.

9.8 Born og unge sine interesser

Det skal etablerast felles leike- og uteopphaldsareal i tråd med gjeldande KDPA. Denne seier at leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd før tilhøyrande bustadar kan takast i bruk. Leikeområdet skal legge stor vekt på gode fellesareal for alle aldrar og funksjonsgrad, og det skal kunne nyttast gjennom heile året, samt sikre samhandling mellom barn, unge og vakse. Leike- og opphaldsareal skal vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare og annan helsefare.

9.9 Rekreasjon og friluftsliv

Som tidlegare nemnt ligg planområdet i enden av eit bustadfelt. Det ingen synlege eller registrerte stiar, turområde eller rekreasjonsområde innanfor planområdet. Planframlegget legg opp til leike- og uteopphaldsareal for bustadfeltet. Ved etablering av leike- og uteopphaldsareal vil kunne gje positiv effekt for rekreasjons og friluftsliv i området.

9.10 Handels- og næringsliv

Planframlegget vil medføre arbeid med lokale entreprenørar i utbyggingsfasen, med tanke på planeringsarbeid, vegarbeid, prosjektering, material og tømrararbeid.

9.11 Landbruk

Det er ikkje registrert landbruk i planområdet, og ein ser heller ikkje at denne typen aktivitet har potensiale eller er ønska arealbruk for eigedommen. Planframlegget gir dermed ikkje konsekvensar for landbruksareal, planlagt landbruksdrift eller andre eventuelle konfliktområde som er knytt til dette tema.

9.12 Naturtilhøve og vurdering av naturmangfaldlova § 8-12

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

§ 8: Kunnskapsprinsippet

§ 9: Føre-var-prinsippet

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning

§ 11: Tiltakshavar betaler

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar

Vurdering etter § 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtypar eller arter verte råka av planen?	Området er ikkje bygd ut og er beståande av tett vegetasjon. Me kan ikkje sjå at det er registrert nokon særskilde eller viktige økosystem, naturtypar eller artar innanfor planområdet.
Kva slags effekt vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Planframlegget vil føre til ein noko inngrep i landskapet ettersom ein skal opparbeide infrastruktur og leggje til rette for bustadbygging. Det er ikkje registrert viktige økosystem, naturtypar eller artar i området, og planframlegget vil dermed ikkje ha negativ konsekvens for dette.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i tal av lokalitetar av naturtypar og bestandane på landsbasis og på staden?	Dette vil ikkje vere aktuelt ettersom det ikkje er registrert viktige økosystem og/eller naturtypar i planområdet.
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfald i planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunnet, kommunar og andre myndigheiter) om det aktuelle planområdet?	Det føreligg ingen særskild erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015?	Planframlegget vil ikkje råke ved truga artar eller nær truga artar på Norsk raudliste for arter 2015 ettersom det ikkje er registrert raudlista artar i eller i tett nærleik til planområdet.
Vil planen påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011?	Planframlegget vil ikkje råke ved truga eller nær truga naturtypar på Norsk raudliste for naturtypar 2011 ettersom det ikkje er registrert raudlista naturtypar i eller i tett nærleik til planområdet.
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Planframlegget vil ikkje råke ved utvalde naturtypar eller prioriterte artar ettersom det er ikkje er registrert prioriterte artar i eller i tett nærleik til planområdet.
Vil planen påverke verneområde, nærområde til verneområde, marint beskytta områder eller verna vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Planframlegget vil ikkje råke ved verneområde, nærområde til verneområde, marint beskytta område eller verna vassdrag. Det er heller ikkje gjort registreringar av dette i eller i tett nærleik til planområdet.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomst?	Planframlegget ikkje råke ved tilstanden i sjø eller vassførekomst ettersom det ligg i god avstand frå sjø og vassdrag.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Det er ingen kjennskap til at planframlegget vil råke ved utvalde kulturlandskap.
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planframlegget vil ikkje råke ved miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Det er ingen inngrepsfri naturområde i eller i tett nærleik til planområdet.
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdifulle for naturmangfald?	Det er ingen registrerte område eller naturtypar som er spesielt verdifulle for naturmangfaldet i eller i tett nærleik til planområdet.

Vurdering etter § 9 føre-var-prinsippet:

Sentrale tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og om kva slags verknadar det aktuelle tiltaket har for desse?	Ein har opparbeida seg tilstrekkeleg med kunnskap om landskap, økosystem, naturtypar og artar, og kva verknadane planframlegget vil ha på desse gjennom arbeidet med planen. Dersom det dukkar opp ny informasjon som vil endre dette vil ny kunnskap innhentast snarast.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Det er ikkje sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg skade på landskap, økosystem, naturtypar og/eller artar.

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Sentrale tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverknad på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Planområdet inneheld ein del tett vegetasjon, og me kan ikkje sjå at det tidlegare har vore gjort tiltak i dette området.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystemet som ein har oversikt over kan utgjere ei påverknad på naturtypar og artar?	Framtidige tiltak i planområdet vil vere opparbeiding av infrastruktur, leikeplass og bustadar i form av tomannsbustadar med inntil 14 nye bueiningar. Denne påverknaden vil likevel ikkje ha betyding for naturtypar og/eller artar då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap, økosystem, naturtypar og artar.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket vere, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planframlegget og framtidige tiltak og bruk?	Den samla belastninga av planen vil vere middels, men dette vil likevel ikkje vere av stor betyding då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap, økosystem, naturtypar og artar.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkas på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktighet som vert råka.
Manglar ein kunnskap om verkinga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap, økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 leggjast stor vekt på.	Det føreligg tilstrekkeleg med kunnskap om verkinga av planen si samla belastning.

Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler:

Paragrafen går ut på at tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsake, dersom dette ikkje er urimeleg ut i frå tiltaket og skaden si karakter.

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar:

Paragrafen går ut på at for å unngå eller avgrense skadar naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut i frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gjev dei beste samfunnsmessige resultat. Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette ved at ein tek omsyn til terrenget og prøver å gjere minst moglege inngrep ved utbygging av planområdet og ivareta så mykje som mogleg av eksisterande vegetasjon.

Samla vurdering av naturmangfaldet:

Slik me ser det er det ingen registrerte funn som gjer at reguleringsplanen kjem i konflikt med §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

- **Naturmangfaldlova §8:**

Det er ikkje framkome informasjon eller observeringar som tydar på at det kan vere naturtypar eller artar innanfor planområdet, som ikkje er fanga opp av registreringane som er angitt i underpunkt 7 tidlegare i planskildringa.

Dersom det dukkar opp nye kjelder, pr. no ukjente kjelder, eller det vert observert nye faktorar på synfaring vert dette punktet fortløpande revidert.

- **Naturmangfaldlova §9:**

Etter vår vurdering er kunnskap om verknadane på naturmangfaldet tilstrekkeleg med tanke på tiltaket planframlegget legg opp til. Planområdet er i KDPA sett av til bustadar, og planframlegget legg opp til ei vidareutvikling av det eksisterande bustadfeltet, og vil ikkje verke som eit framande element i landskapet, planen er dermed i tråd med gjeldande KDPA for Bjørnafjorden vest.

- **Naturmangfaldlova §10:**

Den eksisterande vassleidninga som gjekk opp langs Stølsvegen vart i oppgradert i samband med realisering av Detaljregulering Stølsvegen 63/9 slik at krav til sløkkevatn vart oppfylt for feltet. I same høve vart det lagt fram VA-leidning til tomtegrensa til planområdet for framtidig påkopling. Forutan om dette, er det ingen eksisterande tiltak i planområdet. Summen av dette har etter vårt skjønn ikkje negativ påverknad av økosystemet. Den framtidige bruken av planområdet vert bustadfelt med tilhøyrande leikeplass og infrastruktur. Framtidige tiltak har etter vårt skjønn ikkje negativ påverknad på økosystemet.

- **Naturmangfaldlova §11:**

Vedrørande kostnad for å dekke eventuell skade på naturmangfaldet er det pr. dags ikkje lagt opp til tiltak som medføre ekstra kostnad knytt til naturmangfaldet. Dersom det dukkar opp faktorar som gjer §11 gjeldande må tiltakshavar dekke desse kostnadane dersom dei er rimeleg ut i frå tiltakets og skadens karakter.

- **Naturmangfaldlova §12:**

Utbygginga tek utgangspunkt i gode, sikre og teknikkar som vil unngå å skade naturmangfaldet.

9.13 Risiko og tryggleik

Det er utarbeida ein eigen ROS-analyse for planområdet. ROS-analysen er ein systematisk grovanalyse som skal avdekke reelle farar og konsekvens gitte hendingar kan ha på samfunnet.

Tabell 2: Oppsummering av hendingar utifrå sannsyn (S) og konsekvens (K).

	K1	K2	K3	K4	K5
S5					
S4		Sårbar fauna/fisk, overvatn og ekstremnedbør (miljø) Uluke med mjuke trafikantar og vegforhold (Liv og helse, materielle verdier)			

S3		Avkøysle (Liv og helse, materielle verdier)			
S2					
S1					

9.13.1 Oppfølging av ROS-analysen

Under kvart vurderingskategori i punkt 3.2.1 – 3.2.3 står det forslag til tiltak for å redusere risikokategorien til eit akseptabelt nivå. Det vart kartlagt tre i gul kategori. Dette er akseptabel risiko, men ein må vurdere risikoredukerande tiltak.

Dei uønska hendingane er relaterte der dei omhandlar trafikktilhøve, dette medfører at tiltak for å redusera faren for den eine hendinga potensielt og redusere faren for den andre hendinga. Med tanke på avrenning er avbøtande tiltak sikra gjennom VA-rammeplanen.

Følgande abørande tiltak er stilt for å redusere risikoen ytterlegare:

- Sikre at det ikkje vert avrenning frå planområdet til Oselva.
- Fortau langs Stølsvegen må ferdigstillast før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til nye bustader i planområdet.

Eikelandssosn 07.05.2026

Petter E. T. Flotve



<https://byggadmin.no/>