

## Tinging av oppstartsmøte med planinitiativ og VVA-avklarings skjema

Sendast til [post@bjornafjorden.kommune.no](mailto:post@bjornafjorden.kommune.no) for tinging av oppstartsmøte.

Stadnamn og GNR/BNR:	Elvehaugane 62/28	
Plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan for:	
Planlagd føremål:	Bustad.	
Særleg aktuelle tema for diskusjon:	Byggegrense mot veg, omsyn til Vallaelva.	
Framlegg til plannamn:	Detaljreguleringsplan Elvehaugane 62/28	
Forslagstillar (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	Erstad og Lekven utbygging AS
	Telefon /e-post	
Konsulent (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	ABO Plan & Arkitektur AS
	Telefon /e-post	
	Referanse- prosjekt?	
Evt. andre som stiller på møtet (namn/funksjon)		

### Planinitiativ

Private forslagsstillarar skal sende inn eit *planinitiativ* til kommunen seinast samstundes med tinging av oppstartsmøte, jf. [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1](#). Det må leggjast ved kart som syner planområdet. Planinitiativet skal i naudsynt utstrekning gjere greie for premissane for det vidare planarbeidet og gjere greie for dei tema som er lista opp som bokstav a-l i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

### VVA-avklarings skjema

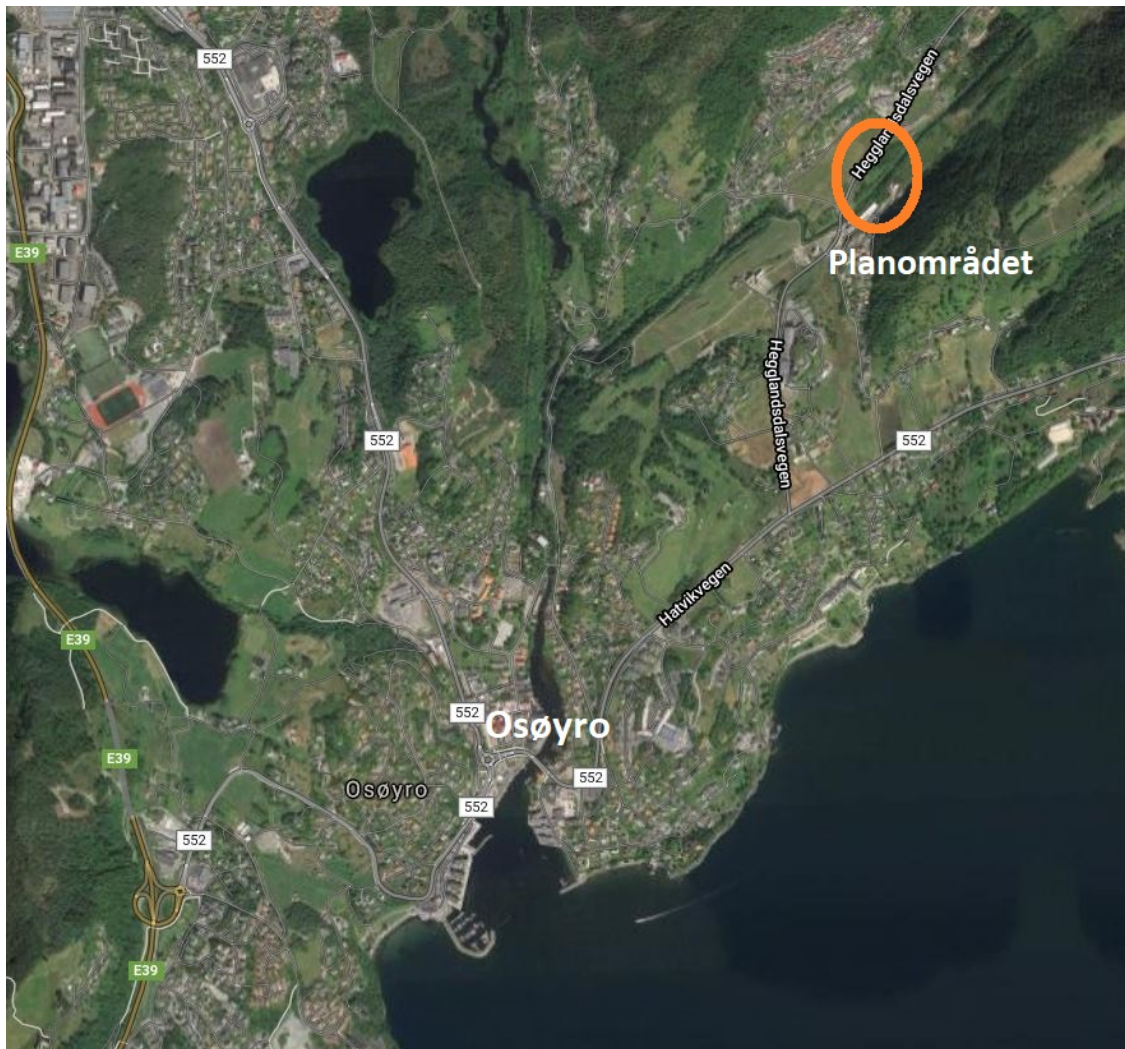
Ferdig utfylt VVA-avklarings skjema skal sendast inn seinast saman med tinging av oppstartsmøte. Dette skjema ligg som vedlegg til rettleiar for utarbeiding av private planar på heimesida til kommunen.

## a) Kva er føremålet med planen?

Bakgrunnen for planinitiativet er ønske om å regulere for bustadbygging i form av konsentrert bustadbebyggelse i eit område avsett til bustad og noko industri i kommunedelplan for tidlegare Os kommune. Mot Vallaelva ligg eit 30 m bredt felt med areal avsett til friområde. Planområdet omfattar eigedom 62/28, 62/12 og 62/32 er inkludert i planområdet for å vurdere mogleg tilkomst via tilgrensande reguleringsplan for Valle.

## b) Gjer greie for planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet

Planområdet ligg mellom Vallaelva og Hegglandsdalsvegen, like ved Vallabrua og nye Borgafjellet barneskule, ca. 2 km nordaust for Osøyro. Tilkomst er via Hegglandsdalsvegen. Arealet er i dag ubebyggt og består i stor grad av lågtveksande krattvegetasjon og noko trevegetasjon. Terrenget på eigedomen er småkupert. Det er ikkje utført kartleggingar for eigedommen tidlegare.

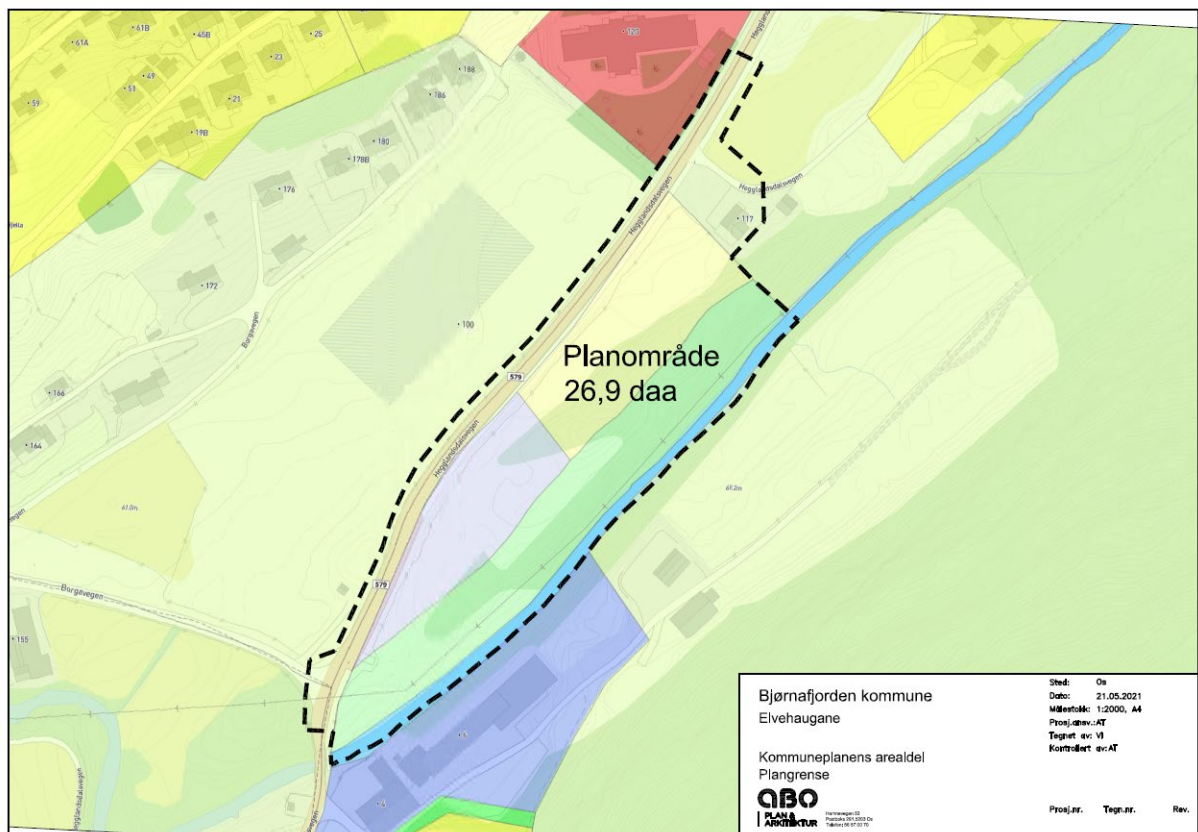


Figur 1. Planområdet ligg om lag 2 km frå Osøyro og like ved nye Borgafjellet skule, barnehage og bustadområde på Hjelle og i Hesthaugen.

Tiltaket vil kunne påverke tilhøve utanfor planområdet i form av noko auka trafikk på Hegglandsdalsvegen. Denne er regulert utbetra med g/s-veg fram mot Hatvikvegen.

Forslag til planavgrensning inkluderer Hegglandsdalsvegen i nordvest, Vallaelva i søraust og mot reguleringsplan for Valle i nordaust. Tilkomst til planlagt bustadområde på Valle er inkludert i plangrensa for å vurdere tilkomst herifrå.

Omkringliggende areal består av næringsområde i sør, ny skuletomt i vest, bustadområde i nord og elv/skog i aust.



Figur 2. Forslag til plangrense vist opp mot KPA.

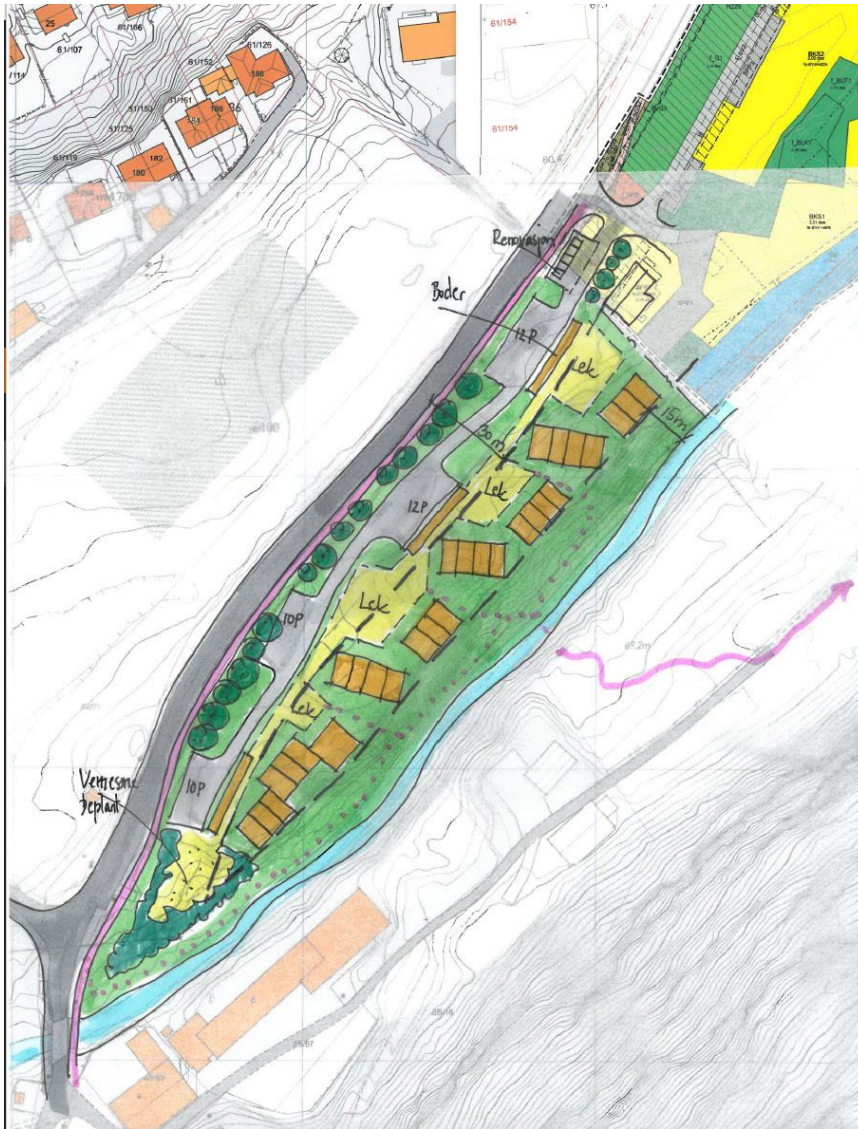
### c) Gjer greie for planlagde bygg, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus med parkering, tilkomstveg og uteopphaldsareal.

### d) Gjer greie for utbyggingsvolum og byggjehøgder

Det er føreslått regulering av om lag 30-35 bueiningar i form av rekkehus i to til tre etasjar, med uteopphaldsareal langs bebyggelsen og parkeringsplass mot fylkesvegen. Utnyttingsgrad vil med 30-35 bueiningar, inkludert parkering, vere om lag 45% BYA.





Figur 3. Førebels skisse over mogleg arealdisponering.

### e) Beskriv funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet ligg tett på barneskule, barnehage, kollektivstopp, flotte turområde og med sykkel- og gangavstand til Osøyro. Det vert bygd g/s-veg langs Hegglandsdalsvegen i samband med ferdigstilling av Borgafjellet barneskule. Dette betrar ferdsel for mjuke trafikantar i området betrakteleg, og forbindingane til Osøyro og turområde ved Solstrand og Moldegård vert betra.

Det vert planlagt for konsentrert småhusbebyggelse med uteopphaldsareal mellom og tett inntil husa. Bygga skal skjermast mot støy langs vegen. Elles må planen sikre at ein tek tilstrekkeleg omsyn til Vallaelva, både kva gjeld naturmangfald, landskapsverdiar og risiko for flaum. Straummastane som i dag går langs elva vil kunne leggest i bakken.

Det er registrert ein trua karplante heilt sørvest i området som heiter Kvitpestrot. Denne veks i flaumområde og er truga grunna nedbygging av areal der denne planten har sine leveområde. Det er difor valt å avgrense bebyggelsen mot dette området slik at planta ikkje vert råka.

f) Gjer greie for tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

Planlagde tiltak er tenkt bygd som konsentrert småhusbebyggelse, slik omkringliggende bustadfelt i Hesthaugen og på Hjelle er bygd. Reguleringsplan for Valle 64/2 opnar òg for konsentrert småhusbebyggelse.

Planområdet ligg i botnen av Hegglandsdalen og bygga vil difor ikkje føre til silhuettverknad i landskapet. Tomten er småkupert og bygga vil søkast plassert slik at ein får variasjon i plassering av desse. Det er ikkje landbruksareal på eller i tilknytning til eigedomen og tiltaket vil ikkje kome i konflikt med friluftsiresser eller etablerte turstiar.

g) Gjer greie for tilhøve til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og områdeplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid

**Gjeldande reguleringsplanar**

Eigedom 62/28 er frå før ikkje omfatta av nokon reguleringsplan. Nordaust for eigedomen ligg reguleringsplan for Valle (planID: 20141300), som legg til rette for bygging av konsentrert småhusbebyggelse. Elles ligg reguleringsplan for Borgafjellet barneskule vest for gnr/bnr 62/28, som også regulerer Hegglandsdalsvegen langs eigedommen.

**Overordna kommunedelplan for tidlegare Os- arealdelen (KDPA)**

Eigedom 62/28 er i kommuneplanens arealdel (kommunedelplan for tidlegare Os kommune) avsett delvis til bustadføremål og delvis til industri. Det vart i si tid søkt om delt føremål på eigedomen. Kommunen valte å dela teigen i to, der delen nærast brua fekk føremål næring og del lengst nord bustad. Frå byggeområda på eigedomen og ned til Vallaelva er det sett av eit 30 m belte med friområde. Gjeldande kommuneplan viser til ulike sonar langs Osvassdraget der det er angitt ulike føringar for bygging langs vassdraget. Det er nyleg laga ein ny soneforvaltningsplan for Oselva som skal leggst til grunn for alle tiltak i tilknytning til vassdraget.

Soneforvaltningsplan for arealbruk i Oselvassdraget viser at areal 20 meter frå vannstreng ligg i sone 2 og resten av planområdet ligger i sone 3. Dette seier planen om dei to sonene:

*-Sone 2: «Arealbeslag bør unngås. Eventuelle tiltak som kan medføre tilførsler av skadelige stoffer til vassdraget, må pålegges avbøtende tiltak i anleggs- og driftsfase. Slike tiltak må pålegges et overvåkingsprogram som sikrer at konsentrasjonene ikke overskrider akseptable verdier i vassdraget, verken i anleggsfase eller driftsfase.»*

*-Sone 3: «Arealbeslag kan tillates og tiltak over 500 m<sup>2</sup> bør konsekvensutredes. Tiltak som medfører tilførsler av skadelige stoffer til vassdraget, må pålegges avbøtende tiltak i anleggs- og driftsfase. Slike tiltak bør pålegges et overvåkingsprogram som sikrer at konsentrasjonene ikke overskrider akseptable verdier i vassdraget verken i anleggsfase eller driftsfase. I særlig sårbare perioder for fisk, bør forstyrrende aktivitet begrenses.»*

**Overordna kommunedelplan for tidlegare Os- samfunnsdelen**

Samfunnsdelen av kommunedelplanen til tidlegare Os kommune angir følgande føringar for bustadbygging i kommunen:

*«Bustadbygging skal skje innanfor eksisterande infrastruktur og langs kollektivaksar. Nye utbyggingsområde må sjåast i samanheng med realisering av nødvendig infrastruktur i og til/frå området. Kommunen skal styre bustadbygginga mot fortetting og transformasjon i uttalte område, som Osøyro. Bustadbygginga skal stø opp under senterstrukturen. Nye bustadområde skal ha differensiert bustadmasse. Dette gjeld i Os sentrum men også i og nær nærsentra og lokalsentra.»*

### **Høringsforslag ny KDPA**

I høringsforslaget til ny KDPA for Os er føremåla frå gjeldande KPA ført vidare. Området ligg i høringsforslaget i ytre fortettingssone.

### **Overordna planar og retningslinjer**

**Statlege planretningslinjer for samordnet bustad.- areal- og transportplanlegging** skal leggest til grunn ved statleg, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningslova og tilpassast lokale tilhøve. Retningslinjene legg vekt på samordning mellom utbyggingsmønster og transportsystem, fortetting med kvalitet i by- og tettstadsområder, ivaretaking av matjord, styrking av sykkel og gonge som transportform. I tillegg skal det planleggast på ein måte som tek omsyn til overordna grønstruktur, overvasshandtering, naturmangfald, matjord, kulturhistoriske verdiar og estetiske kvalitetar. Det er ikkje vurdert at planinitiativet er i konflikt med desse retningslinjene.

### **Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing**

Det skal i alle planar etter plan- og bygningslova gjerast greie for kva kunnskapsgrunnlag som vert lagt til grunn for planlegginga. Planretningslinjene minner om at ROS-analyse må vurdere om klimaendringar gir eit endra bilete av risiko og sårbarheit i eller i tilknytning til planområdet. I denne saka vil flaum verte vurdert særskild med bakgrunn i avstand til Vallaelva.

### **Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging**

Framlegg til plan vil utarbeidast i tråd med desse retningslinjene kva gjeld krav til fysisk utforming. Dei rikspolitiske retningslinjene stiller krav til at planprosessen vert organisert på ein måte som sikrar at synspunkt som gjeld born som råka part vert synleggjort og at born og unge sjølv vert gjeve anledning til å delta. I denne plansaka vil det ikkje vere føremålstenleg å involvere born og unge ut over å sikre deira stemme gjennom uttale frå barnetalsperson og ungdomsrådet. Dette fordi planområdet ikkje råker ved areal nytta av born og unge i dag og heller ikkje på annan måte råker born og unge spesifikt.

### **Regional plan for folkehelse 2014-2026.**

Reguleringsplanen følgjer retningslinjene knytt til lokalsamfunn, nærmiljø og bustader i Regional plan for folkehelse som handlar om å unngå støyplagar, dårleg luftkvalitet, høgspenningstråling, skadeleg eksponering av radon og skugge. Retningslinjene seier òg at bustadområda bør lokaliserast med gang- eller sykkelavstand til skule, barnehage, daglegvare, offentlege tenester og kollektivtransport. Planområdet ligg ved nye Borgafjellet skule, Borgafjellet barnehage og om lag 2 km frå Osøyro med handelstilbod, kollektivterminal, helsetenester og ungdomsskule.

### **Regional areal- og transportplan for Bergensområdet**

Denne overordna planen gir føringar for korleis kommunane skal planlegge for nye bustadområde. Dette planinitiativet er i tråd med følgjande retningslinjer i den regionale planen:

*«Veksten i bustader og arbeidsplassar bør i hovudsak kome innanfor regionale vekstsoner definert som areal som:*

- a. er knytt til fylkessenter og samstundes er i gangavstand til kollektivstopp, eller*
- b. er knytt til bydelssenter eller regionsenter og samstundes er i gangavstand til kollektivstopp, eller*
- c. er i nærleik til andre senter innanfor bystamlinene i kollektivsystemet og samstundes er i gangavstand til kollektivstopp».*

## **h) Gjer greie for vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet**

Følgande tema må omtalast og takast særskilt omsyn til:

- Byggegrense mot fylkesveg. Reguleringsplan i nord har regulert 30 m byggegrense mot veg, inkl. parkeringsplassar. Reguleringsplan for Borgafjellet skule har regulert 30 m byggegrense mot veg, men med parkeringsplassar mot fv.
- Nærleik til Vallaelva både med omsyn til naturmangfald og flaum. Det vil sikrast avbøtande tiltak mot avrenning mot Vallaelva i planen. Arealet mot elva er i dag svært bratt langs store delar av tomta. Dette gjer at tilkomst er vanskeleg, og at dei rekreasjonelle kvalitetane knytt til Vallaelva i dette området er avgrensa. Eventuelle flaumsikringstiltak må vurderast i planen.

Osvassdragets forvaltningslag har vurdert at elva langs eigedomen er svært godt eigna til utlegging av gytegrus, då området kan gi svært gode moglegheiter for produksjon for sjøaure.

- Den trua karplanten Kvitpestrot må haldast utanfor regulert byggeområde.
- Det går ein lågspentleidning langs eigedomen, i same trasé som elvekanten. Denne kan leggest i bakken og vil difor ikkje vere i konflikt med etablering av bustader.
- Tilhøve for mjuke trafikantar frå planområdet mot Hatvikvegen er i dag dårleg. Rekkefølgeføresegner vil sikre at det ikkje vert teke i bruk bustader her før gang-/sykkelveg er ferdigstilt.

## **i) Beskriv korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, mellom anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit**

ROS-analyse vil utarbeidast etter Bjørnafjorden kommune sin mal. Støy, trafikk, flaum og omsyn til Vallaelva vil vere spesielt viktig å vurdere i denne saka.

## **j) Oppgje kva aktuelle offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart**

Alle tilgrensande naboeigedomar vert tilskrive, samt Borgafjellet skule og Borgafjellet barnehage. Os jakt- og fiskelag og Osvassdagets forvaltningslag vil få brev av omsyn til inngrep nær Vallaelva som munnar ut i Osvassdraget.

Elles vil Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen og Statsforvaltaren i Vestland motta varsel om oppstart av planarbeid.



k) Belys prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre

Det er ikkje vurdert at det vil vere behov for medverknad frå råka partar ut over oppstartsvarsling og høyring. Det må sikrast god dialog med kommunen og overordna mynde ang. omsyn til Vallaelva og byggjegrænse mot veg.

l) Gjer greie for vurderinga av om og korleis planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil verte ivareteke

Under følgjer ein vurdering av om og korleis planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar. Planinitiativet er vurdert jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar etter §§ 6, 8 og 10.

**§ 6. Planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreias og ha planprogram eller melding**

«Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.»

**Vurdering § 6:** Bokstav a) og c) er ikkje relevant å vurdere i denne saken. For bokstav b) er det aktuelt å vurdere om tiltaket fell inn under tiltak i pkt. 25 i vedlegg 1 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Dette er aktuelt å vurdere fordi delar av arealet avsett til industri.

Rettleiar til konsekvensutgreiingsforskrifta angir ein nedre avgrensing knytt til tal daa bustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan:

*«Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort, et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet legger derfor til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b).»*

Areal avsett til industri som vert føreslått omdisponert til bustad er under 15 dekar. Planarbeidet vil difor ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing etter § 6 i forskrift.

**§ 8. Planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast viss dei kan få vesentlege**



### **verknader for miljø eller samfunn**

«Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne

b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven»

### **Vurdering § 8:**

Verken bokstav a) eller b) er relevant i denne saka, då planen ikkje legg til rette for tiltak i vedlegg II. Planarbeidet vil ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing etter § 8 jf. § 10 i forskrifta.

### **Konklusjon om konsekvensutgreiing**

Planen vil ikkje vere konsekvensutgreiingspliktig etter forskrifta.