

# Os kommune

# Framlegg til planprogram

## **Områderegulering Sjøbøhaugane, gnr. 12 bnr. 2, 6, 11, 12, 13 og gnr. 13 bnr. 2 mfl.**

**Telefon**  
+47 56 57 00 70  
**Fax**  
+47 56 57 00 71  
**E-postadresse**  
post@abo-ark.no  
**Webadresse**  
www.abo-ark.no  
**Postadresse**  
Postboks 291, 5203 Os  
**Besøksadresse**  
Hamnevegen 53, 5200 O



Datert: 29.09.2017

LITKAST

## INNHOLD

<b>1.0 INNLEIING .....</b>	<b>5</b>
1.1 BAKGRUNN .....	5
1.2 FØREMÅL .....	5
1.3 NØKKELOPPLYSNINGAR.....	6
1.4 LOKALISERING OG OVERORDNA PLANSTATUS.....	7
1.5 STATUS I KOMMUNEPLAN OG PLANAVGRENSENG FOR OMRÅDEPLAN .....	8
<b>2.0 PLANPROSESS .....</b>	<b>11</b>
2.1 KONSEKVENSUTGREIING.....	11
2.2 PLANPROGRAM .....	11
2.3 PLANFRAMLEGG MED KONSEKVENSUTGREIING.....	11
2.4 PLANPROSESS OG MEDVERKNAD.....	12
2.5 GIS SOM PROSESS- OG ANALYSEVERKTØY.....	12
2.6 FRAMDRIFT .....	13
<b>3.0 FØRINGAR OG RAMMER FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>14</b>
3.1 NASJONALE FØRINGAR OG RAMMER .....	14
NASJONALE FORVENTNINGAR TIL REGIONAL OG KOMMUNAL PLANLEGGING 2015 .....	15
3.2 REGIONALE FØRINGAR OG RAMMER.....	15
3.3 LOKALE FØRINGAR OG RAMMER.....	17
<b>4.0 UTFORDRINGAR OG SENTRALE PROBLEMSTILLINGAR .....</b>	<b>21</b>
4.1 LANDSKAP.....	21
4.2 NÆRMILJØ OG FRILUFTSLIV.....	21
4.3 NATURMANGFALD.....	22
4.4 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ .....	22
4.5 NATURRESSURSAR.....	22
4.6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	22
4.7 SOSIAL INFRASTRUKTUR .....	23
4.8 SAMORDNA BUSTAD-, AREAL- OG TRANSPORT-PLANLEGGING/SENTERSTRUKTUR.....	23
4.9 RISIKO OG SÄRBARHET .....	24
4.10 TILHØVE TIL ANNA PLANLEGGING.....	24
<b>5.0 KONSEKVENSUTGREIING .....</b>	<b>25</b>
5.1 METODE .....	25
5.2 ALTERNATIV SOM SKAL UTGREIAST .....	26
5.3 UTGREIINGSPROGRAM .....	27
5.4 SAMANSTILLING OG TILRÅDING .....	29

LITKAST

## 1.0 Innleiing

Planprogrammet skildrar bakgrunnen for og innhaldet i kommande områderegulering for Sjøbøhaugane og det vert gjort greie for kva tema som skal utgreiast i konsekvensutgreiinga.

Planprogrammet er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova § 4-1 og forskrift om konsekvensutgreiingar FOR-2017-06-21-854 01.07.2017, (i kraft 01.07.2017). Planarbeidet vert utført for Os kommune som har overlatt til følgande private partar å utarbeide forslag til områderegulering;

- Backer Bolig AS
- BOB Eiendomsutvikling AS
- Stabburshaugen Eiendom AS
- Arnt Gunnar Haukeland m/søsken

ABO Plan & Arkitektur er plankonsulent.

## 1.1 Bakgrunn

Oppstart av dette planarbeidet er eit privat initiativ frå grunneigarane. Bakgrunnen for planarbeidet er ynskje om å legge til rette for ei felles utvikling av Sjøbøhaugane med bustadføremål med tilhøyrande fellesfunksjonar. Ut frå planens omfang og innhald har kommunen bestemt at planarbeidet skal gjennomførast som ein områdeplan, der kommunen har overlatt til dei private å utarbeide planforslaget. Planområdet ligg sentralt plassert i forhold til ny trase for E 39 Svegatjørn-Rådalen og ny Fylkesveg Åsen–Helleskaret. Os kommune er i sterk vekst og det er behov for eit meir variert bustadtilbod for å møte denne veksten. Planområdet er i dag i all hovudsak urørt og skal byggjast opp frå grunnen av til eit komplett bustadområde med dei fellesfunksjonar som trengs for å kunne etablere eit godt og framtidsretta bumingjø.

## 1.2 Føremål

Føremålet med områdereguleringa er regulering til:

- bustadføremål med høg utnytting og varierte bustadtypar
- barnehage
- næring
- ny infrastruktur til veg og VA-nett
- grøn buffer mot Lyseklosterdalen

Som en del av planarbeidet vil to ulike alternativ for utbygging bli vurdert opp mot dei aktuelle utgreiingstema:

Scenario 1: Utbygging på aktuelle byggeområde innanfor byggeområde i kommuneplanen og utviding av byggområde mot vest i samsvar med innspel til rullering av arealdelen til kommuneplanen.

Scenario 2: Utbygging avgrensa til areal sett av til byggeområde i gjeldande kommuneplan.

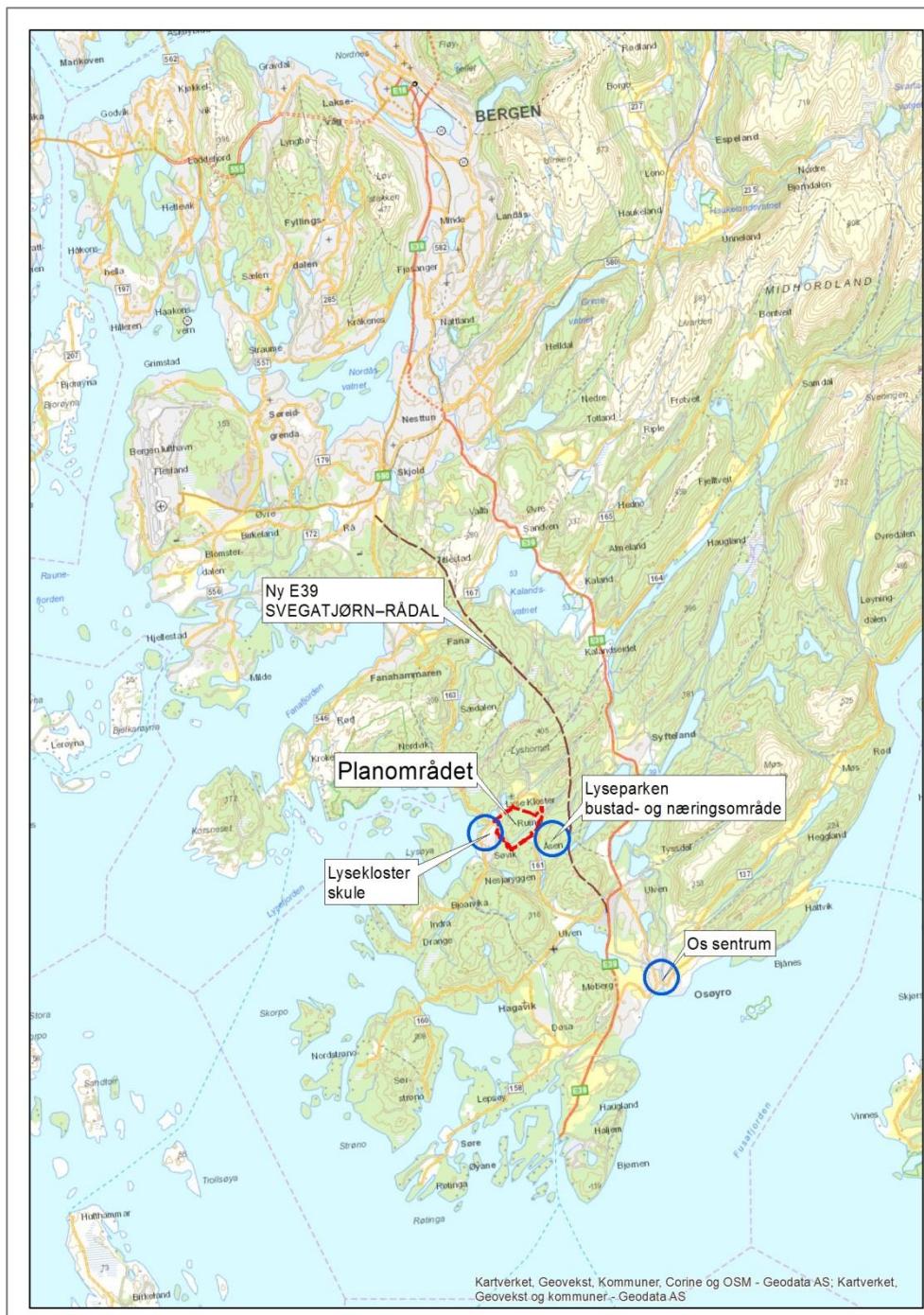
### 1.3 Nøkkellopplysningar

Grunnkrins	Lysekloster
Gardsnamn	Sjøbøhaugane
Gnr./bnr.	12/2, 12/6, 12/11, 12/12 12/13 og 13/2
Gjeldande planstatus	I gjeldande kommuneplan sett av til bustader, noverande og framtidig industri og LNF-område Området er uregulert
Forslagsstillar	Os kommune
Tiltakshavarar og grunneigarar	Backer Bolig AS BOB Eiendomsutvikling AS Stabburshaugen Eiendom AS Arnt Gunnar Haukeland m/søsken
Plankonsulent	ABO Plan & Arkitektur AS
Hovudføremål med ny plan	Bustad, barnehage, næring . Ny infrastruktur til veg og VA-nett
Planområdets storleik	Ca. 800 daa, der ca. 500 daa vert sett av til utbyggingsføremål og 300 daa til grøne føremål.
Tal nye bustader	
Aktuelle problemstillingar	Landskap, naturmangfold, infrastruktur, senterstruktur
Kunngjering oppstart	17.03.2017

## 1.4 Lokalisering og overordna planstatus

Planområdet ligg i Lysefjorden, nordvest for Os sentrum. Vest for området ligg Lysekloster skule, Lysekloster barnehage og eit bustadområde. Mot søraust ligg Lyseparken, eit større næringsområde som er under omregulering. Rett nord for området ligg Lyse kloster ruinane.

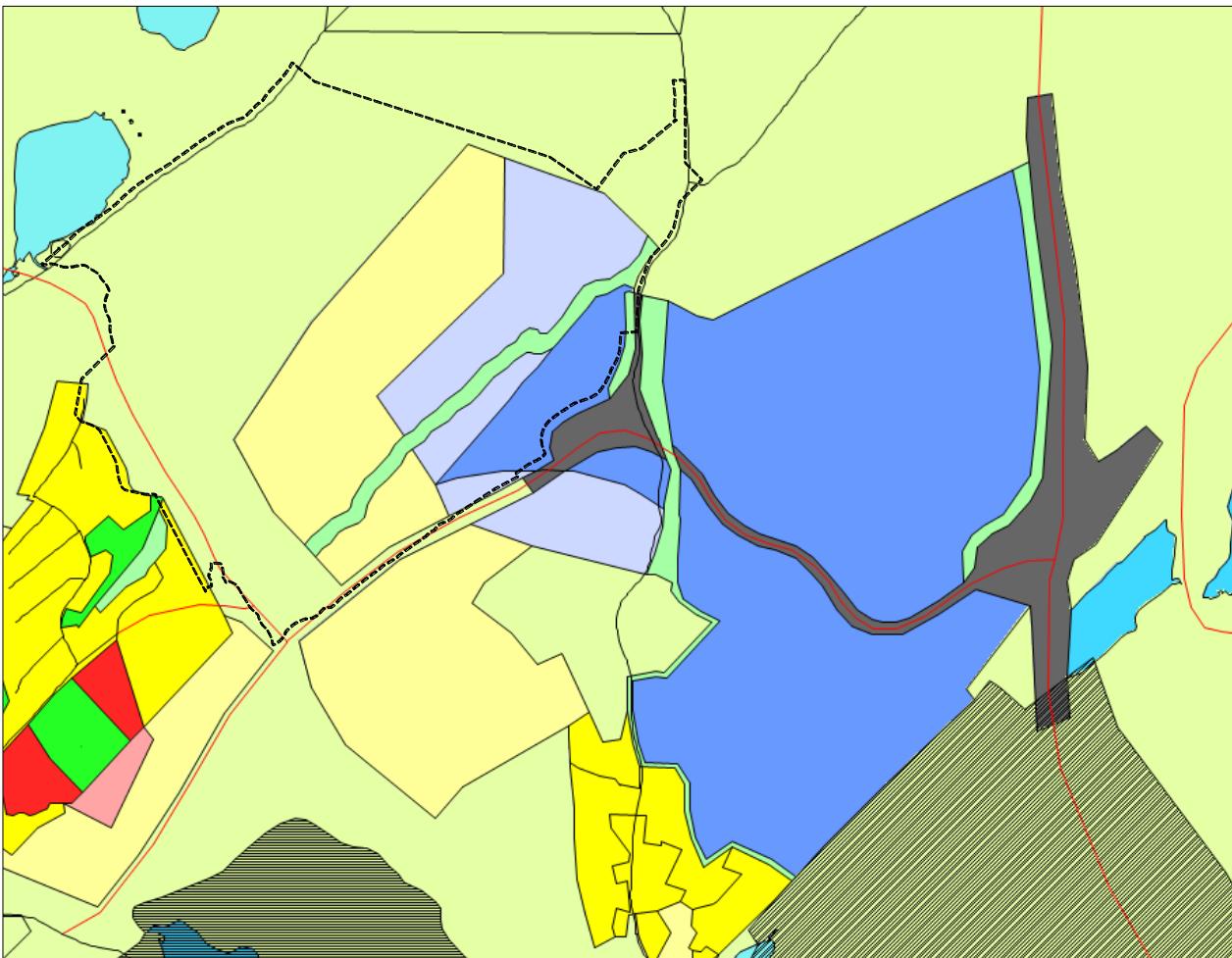
Planområdet er i dag ikkje utbygd, med unntak av utplanert område i sør (Fjellanger Hundeskole) Største delen av område består av skog. Det er også noko uproduktiv skog og myr innanfor planområdet.



Figur 1. Oversiktskart. Planområdet er vist med rødt omriss.

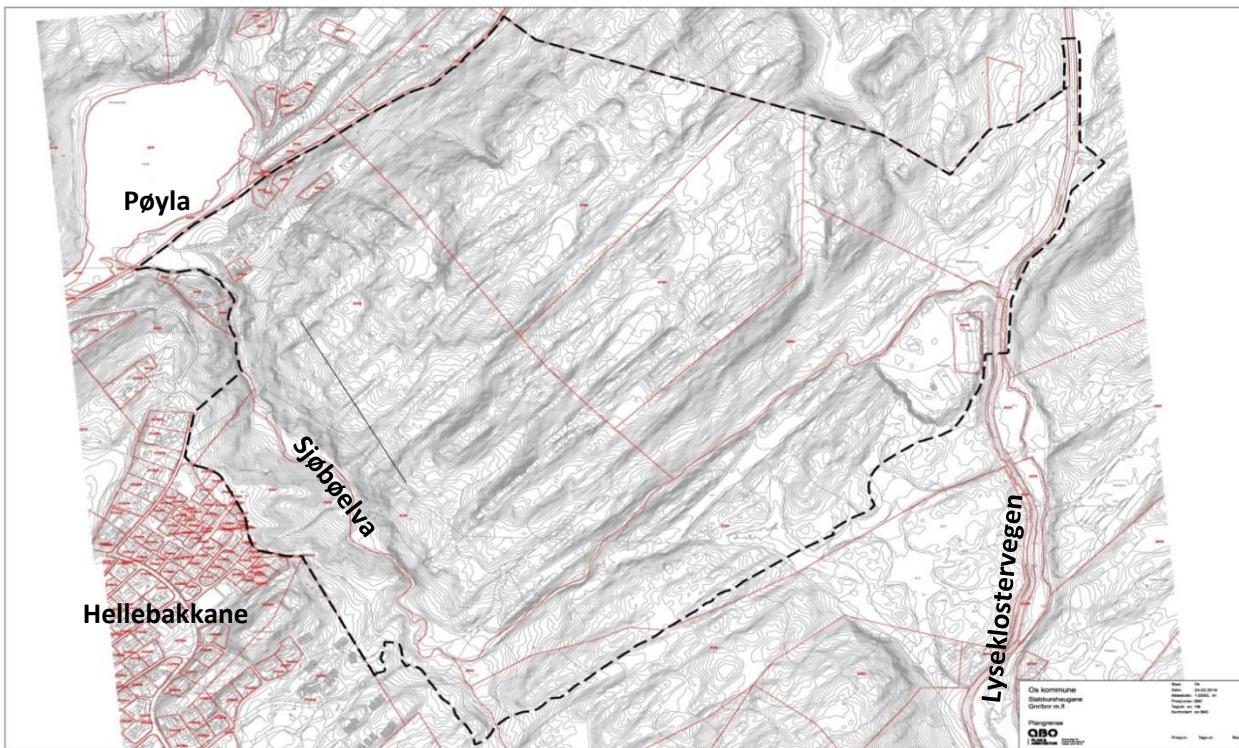
## 1.5 Status i kommuneplan og planavgrensing for områdeplan

Planområdet er i gjeldande kommuneplan dels sett av til bustader, noverande og framtidig industri. Eit større område er sett av til LNF-område. Området er uregulert.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Forslag til plangrense er vist med svart stipla linje.

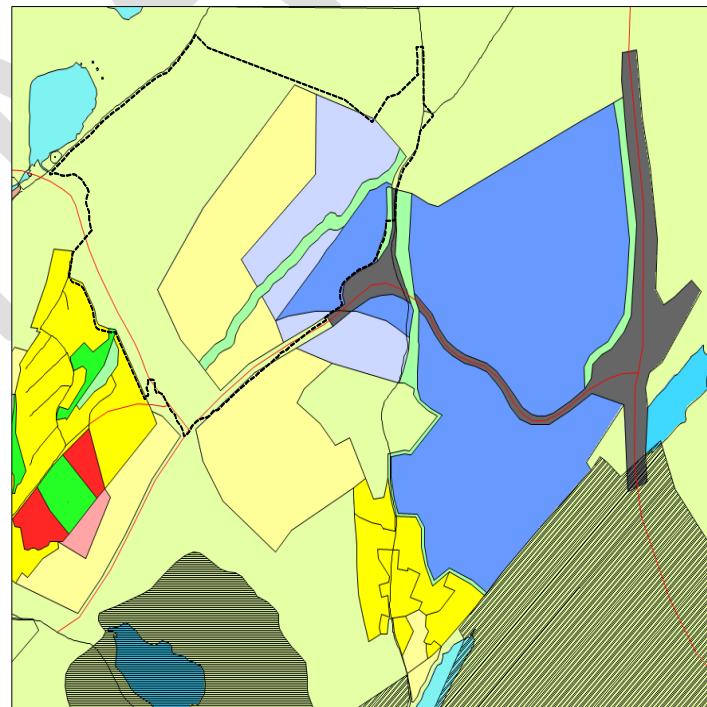
Plangrensa fell saman med plangrensa for Revsåsen Sør og Hellebakkane (i sørvest) og følgjer grensa mot Lyse Kloster Hovudgard i nordaust. Det er gjennomført eit førebels moglegheitsstudie som bakteppe for planavgrensing og intensjon med planarbeidet. Det er eit hovudføremål å utvikle området til arealformåla bustad, næring med tilhøyrande infrastruktur. Planen skal i tillegg sikre landskapsverdiar, biologiske verdiar og kulturminnekvalitetar. På bakgrunn av dette ser ein at det er naturleg å avsetje betydelege areal til grøne føremål i områdeplanen (langs Sjøbølva og mot Lyseklosterdalen). Områdeplanen strekkjer seg over fleire eigedomar og omfattar eit areal på om lag 800 daa, der ca. 500 daa vert sett av til utbyggingsføremål og 300 daa til grøne føremål.



Figur 3 Planavgrensing, ca 800 daa – omfattar eigedomane: 12/2, 12/6, 12/11, 12/12 12/13 og 13/2

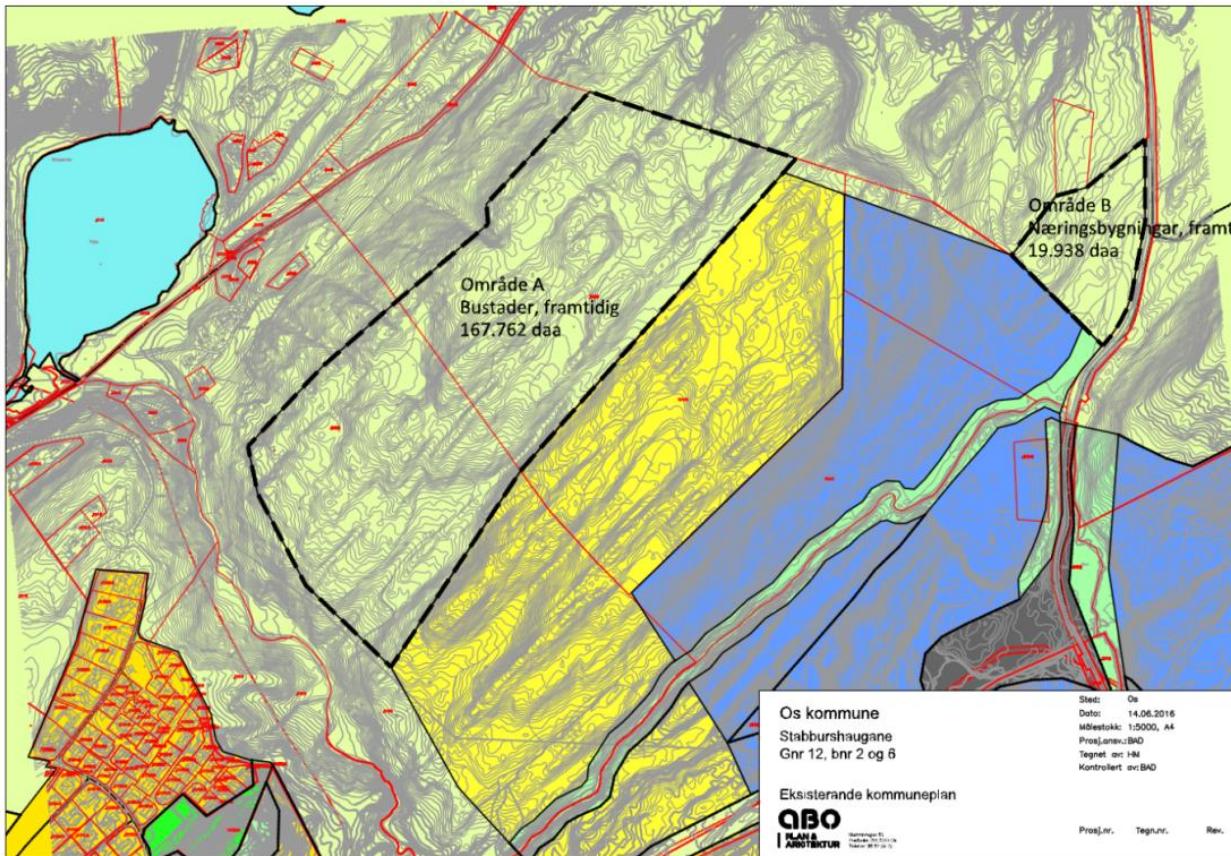
Arealdelen av kommuneplanen til Os kommune er under revisjon. Kommunen har mottatt innspeil som er i samsvar med det utvida byggeformålet i planoppstart Innspelet omfattar to område (A og B i fig 5) som i gjeldande areal del er disponert til LNF-føremål og utgjer eit samla areal på 188. daa.

I innspelet vert det peika på at utviklinga av ny E39 og ny fylkesveg Åsen-Helleskaret, gjer areala langs desse vegane svært sentrale i ei framtidig utvikling i kommunen.



Figur 4 Utsnitt kommuneplan

Sjøbøhaugane ligg i tillegg som nær nabo til «Lyseparken» der kommunen planlegg storstilt utbygging av arbeidsplassar etc. Området i Sjøbøhaugane er soleis eit svært aktuelt område til å busette seg for folk som arbeider i Lyseparken eller i Bergen kommune som med ny E39, berre vil ligge nokre minuttars reise frå Sjøbøhaugane. Området har i tillegg ei særskilt god orientering mot sol, utsikt og tilgang til store grøne områder i og nær Lyse Kloster hovudgård.



**Figur 5 Kart sendt inn i samband med innspel til kommuneplanen.**

## 2.0 Planprosess

Reguleringsplan for Sjøbøhaugane skal utarbeidast som ei områderegulering i samsvar med plan- og bygningslova § 12-3. Planarbeidet vert omfatta av KU-forskrifta § 6 Planar og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, jf vedlegg 1 pkt 25 Nye bustad- og fritidsbustadområder som ikkje er i samsvar med overordna plan, sjå pkt. 2.4 under.

## 2.1 Konsekvensutgreiing

Føremålet med konsekvensutgreiinga (KU) er å klargjere verknadane av tiltak som kan få vesentlege konsekvensar for miljø, naturresursar og samfunn. Konsekvensutgreiinga skal sikre at disse verknadane vert vurdert, både under planlegging av tiltaket og når det tas stilling til om tiltaket skal gjennomførast, eventuelt på kva vilkår.

Forskrift om konsekvensutgreiing sett mellom anna krav til prosess for reguleringsplanar med konsekvensutgreiing. Eit av krava er at det i samband med varsling om og kunngjering av oppstart av planarbeidet skal utformast eit planprogram.

## 2.2 Planprogram

Frå plan- og bygningsloven § 4.1:

*«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.»*

Føremålet med planprogrammet er å klarleggje premiss og rammer for planarbeidet, herunder å fastsetje kva forhold som skal utgjera og skildras nærmare i planframlegg med konsekvensutgreiing. Eit anna føremål er å informere relevante myndigheiter, organisasjonar og råka parter, og få innspel til gjennomføringa av reguleringsplan og KU. Planprogrammet skal styrke tidleg medverknad og avklare viktige problemstillingar på et tidlig tidspunkt i planarbeidet, pbl § 4.2.

## 2.3 Planframlegg med konsekvensutgreiing

Det fastsette planprogrammet skal ligga til grunn for utarbeiding av planforslag. Ved utlegging av planforslaget til offentleg ettersyn skal det gjerast greie for konsekvensane av planforslaget.

Frå plan- og bygningsloven § 4.2:

*«Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.»*

*«...for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn. "(§ 4-2)"*

Planskildringa vil bli utarbeidd i samsvar med Os kommune sine krav.

## 2.4 Planprosess og medverknad

Krav til planprosess er fastsett i plan- og bygningslova og forskrift om konsekvensutgreiingar.

Områdereguleringa skal gjennom følgjande prosess:

- Forslag til planprogram vert sendt inn til Planavdelinga i Os kommune for godkjenning.
- Forslag til planprogram saman med varsel om oppstart vert deretter lagt ut på høyring til naboar og offentleg mynde og varsla i avis.
- På bakgrunn av innspel til varsling, vert endeleg planprogram politisk fastsatt.
- Planforslag med plankart, føresegner, planskildring med konsekvensutgreiing vert utarbeidd på bakgrunn av planprogrammet.
- Planforslaget vert utarbeidd i eit samarbeid mellom Os kommune og private tiltakshvar.
- Planforslaget (1. gongs handsaming) vert handsama av ansvarleg mynde i kommunen og deretter lagt ut på offentleg ettersyn. Naboar og offentleg mynde kan då gje innspel.
- Gjennomgang av merknader frå offentleg ettersyn, eventuelle endringar av planframlegget.
- Sende inn planen for endeleg godkjenning (2. gongs handsaming) i kommunen.

I arbeidet med områdereguleringa er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Det er i samsvar med vedtak i PBU 23.02.2017 oppretta ei ressursgruppe bestående av representantar frå politikarar og administrasjonen som skal ha det overordna ansvar for at:

- planarbeidet vert gjennomført i tråd med gjeldande planar, politiske vedtak og mål i Os kommune,
- innhaldet i planprogrammet er i samsvar med overordna rammevilkår, og at planarbeidet skjer i tråd med dette

Det skal og opprettast ei styringsgruppe bestående av ordførar, rådmann og ein representant for utbyggar.

Forslag til planprogram vart sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Melding om oppstart og offentleg ettersyn av planprogrammet vart kunngjort gjennom annonse i minimum ei avis, på kommunen si nettside og gjennom brev til offentleg mynde, organisasjonar og naboar.

## 2.5 GIS som prosess- og analyseverktøy

I arbeid med større og komplekse plansaker er GIS (geografiske informasjonssystem) nyttig som verktøy for analyse, utarbeiding av temakart og som grunnlag for tilhøyrande konsekvensvurderingar.

GIS er eit godt verktøy også i samband med offentleg ettersyn, der all relevant informasjon kan gjerast lett tilgjengeleg for ålmenta og høyringsinstansar bl.a. gjennom en kartløysning på nett. Vi

har erfart gjennom aktiv bruk av kartportalar i liknande planprosessar at det bidrar til auka kunnskap knytt til samla omfang av planframleggjet, og at det blir enklare for meinigmann og regionale planmynde å ta stilling til planframleggjet.

Os kommune ynskjer at det skal som ein del av leveransen leggjast til rette ein digital kartløysing som sikrar innsyn og medverknad i planprosessen for alle involverte parter.

## 2.6 Framdrift

Fase		Framdrift
Utarbeiding av planprogram		Nov 2016 -jan 2017
Offentleg ettersyn av planprogram	Planutvalet	Feb 2017
Vedtak av planprogram	Kommunestyret	Okt 2017
Utarbeiding av planforslag		Våren 2018
1. gongs handsaming	Planutvalet	Hausten 2018
<b>Offentleg ettersyn av planforslag</b>		Des 201//Jan 2019
<b>Handsaming av merknader/revisjon</b>		Våren 2019
2. gongs handsaming		Mai 2019
<b>Godkjenning av reguleringsplan</b>	Kommunestyret	Juni 2019

### **3.0 Føringar og rammer for planarbeidet**

#### **3.1 Nasjonale føringar og rammer**

##### **Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging**

*«Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.»*

##### **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**

1. Viktige nasjonale mål er å:

- a) Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetene som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- b) Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

##### **Statleg planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunane.**

Det er viktig å fremje lokal og regional handling på området for klima og miljøvennlig energiomlegging for å dempe klimautfordringane verda står over for. Dette må foregå både på lokalt og regionalt nivå og takast stilling til i planar som vert berørt av temaet.

##### **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, t-1442/2016**

Støy er eit miljøproblem som rammer svært mange menneske. Støy bidreg til redusert velvære og mistrivnad, og påverkar derfor folks helsetilstand. Føremålet med denne retningslina er å legge til rette for ei langsiktig arealdisponering som førebygg støyproblem.

##### **Folkehelseperspektivet, jf. pbl 3 – 1.**

Alle planar etter plan- og bygningslova skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven §3-1. Planlegginga skal vere helsefremjande gjennom å fremje faktorar som styrker helsa og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova §4.

##### **Nasjonale mål for universell utforming:**

Alle mennesker i hele landet skal ha like muligheter til å utvikle sine evner og leve gode og meningsfylte liv. Universell utforming innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.

## Naturmangfoldlova

Naturmangfoldloven stiller krav til kunnskapsgrunnlaget ved vurdering av planens konsekvensar for naturmangfaldet, jf § 8. Her heiter det at offentlege avgjerder så langt det er rimelig skal bygge på vitenskapelig kunnskap om artars bestandssituasjon, naturtypar si utbreiing og økologiske tilstand, samt verkanden av påverknader. Kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfaldet.

## Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2015

Dei nasjonale forventningane samlar mål, oppgåver og interesser som regjeringa forventar at fylkeskommunane og kommunane legg særleg vekt på i planlegginga i åra som kjem. Dokumentet omhandlar gode og effektive planprosessar, planlegging for berekraftig areal- og samfunnsutvikling generelt og planlegging for attraktive og klimavennlege by- og tettstadsområde spesielt.

### 3.2 Regionale føringer og rammer

#### Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015- 2026

Føremålet med dei fylkespolitiske retningslinene for senterstruktur og lokalisering av service og handel er å oppnå ei meir berekraftig og robust by- og tettstadsutvikling med ein langsiktig senterstruktur. Mellom anna inneber det at byar og tettstader ikkje skal spreie seg ut over for stort areal, men utbyggjast slik at transportbehovet kan avgrensast. Publikum skal ha eit godt handels- og tenestetilbod innan rimeleg avstand gjennom ei geografisk deling av tilboda.

Eit prinsipp som er nedfelt i denne planen er at daglegvarehandel må lokaliserast nær der folk bur eller arbeider for å oppnå redusert transportbehov.

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (under arbeid)

Føremålet med planarbeidet er å utvikle eit utbyggingsmønster som legg til rette for vekst i bustader og næringsareal innanfor berekraftige rammer, knytt til kollektivtransport og effektiv vegtransport, og med omsyn til langsiktig grønstruktur, jordvern, samt gode nærmiljøkvalitetar.

#### Klimaplan for Hordaland 2015-2030

Hovudmålet i klimaplanen er at utslepp av klimagassar skal reduserast med 22 % innan 2020, 40 % innan 2030 i høve til 1991. Energibruken skal effektiviserast med 20 % innan 2020 og 30 % innan 2030 i høve til 2007. Energibehovet skal i tillegg i størst mogleg grad dekkjast av fornybare energikjelder utan tap av naturmangfald. Tilpassing til klimaendringar skal baserast på føre-var-prinsippet, som er lagt til grunn på presise grunnlagsdata og kunnskap om lokale tilhøve. Hordaland skal ha eit berekraftig utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet, stimulerer til kortare og meir miljøvennlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal.

## **Regional plan for folkehelse 2014-2025**

Eit sentralt punkt i folkehelsesatsinga og for å sikre god helse for framtidige generasjoner, er førebyggjande og helsefremjande innsats retta mot å sikre barn og unge gode oppveksttilhøve. Helsevenleg samfunnsplanlegging og omsynet til «helse i alt vi gjer» er berande element i planen. Universell utforming er og inkludert i planen, då eit godt universelt utforma samfunn gjev det mogleg at alle kan delta på like vilkår, og jamne ut sosiale helseskilnader.

## **Regional Transportplan for Hordaland 2018-2029**

Planen gjer greie for kva mål og strategiar ein legg til grunn for dei ulike plantema, og kva tiltak som bør setjast i verk for å utvikla eit transporttilbod som: Bidreg til verdiskaping, sikrar robuste bustad- og arbeidsmarknadsregionar, som gjev god tilgjenge til viktige reisemål i Bergensområdet, gjev betre framkome og reduserte avstandskostnader i distrikta, som bidreg til å betre trafikktryggleik og å redusera risikonivå, oppnår viktige miljø- og klimapolitiske mål, samt sikrar tilgjenge for alle.

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

Det pågår arbeid med Regional areal- og transportplan for Bergensområdet. Føremålet med planarbeidet er å utvikle eit utbyggingsmønster som legg til rette for vekst i bustader og næringsareal innan bærekraftige rammer, knytt til kollektivtransport og effektiv vegtransport, og med omsyn til langsiktig grønstruktur, jordvern, samt gode nærmiljøkvalitetar.

## **Regional kulturplan 2015-2025 – Premiss: kultur**

Visjonen for Regional kulturplan er: Hordaland skal vera ein leiande kulturregion. Hovudføremålet med planen er å skape grunnlag for ein offensiv og langsiktig kulturpolitikk med føreseielege rammer, internt i fylket og i høve til eksterne aktørar.

### 3.3 Lokale føringer og rammer

#### Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027

Ei av fleire prioriteringar i samband med rullering av kommuneplanen er at areal til nye bustadområde innanfor sentrale utviklingsområde for Os kommune skal stø opp om Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.9.2014.

Hovudprinsipp for bustadområde er at 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. Eit anna prinsipp er at nye bustadområde skal ha differensiert bustadmasse.

Det er eit delmål å ha bustader som fremjar eigenomsorg gjennom (Delmål 1.5):

- å leggje til rette for alternative buformer i kommunen
- å samarbeide med private og offentlege aktørar for å sikre fokus på eigenomsorg i bustadplanlegging
- å sikre at ulike grupper sine bustadbehov vert vurdert i samband med arealplanlegging

#### KPA og planprogram for rullering 2016

Kommuneplanens arealdel er under rullering. Planprogrammet for rulleringa vart godkjent i desember 2016. Os er i kraftig vekst og er mellom dei ti kommunane i landet som har høgst prosentvis vekst, ca. 3 % p.a. Veksten vil auke behovet for kommunale tenester og auke presset på infrastruktur, nye bustader og areal til nye barnehagar, skular, institusjonar osv. Demografiske endringar gjer at kommunen må legge betre til rette for varierte buformer som dekker ulike behov.

#### Klima og energiplan for Os kommune august 2012

Målet med ein klima- og energiplan er at den skal vere grunnlaget for at den langsigtige utviklinga i kommunen vår blir berekraftig, og med gode miljø- og energiløysingar. Det er eit mål å utvikle viktige nærings- og bustadområder og tilhøyrande infrastruktur på ein effektiv måte i forhold til energibruk og transport. Rullering av planen er starta.

#### Bustadsosial handlingsplan, 2011

Ein bustadsosial handlingsplan er "ein plan om bustader og bustadtiltak for dei som har vanskar med å skaffa seg eller halda på ein tilfredsstillande bustad på eiga hand". Dette er naudsynt for å stetta sosialtenestelova sine føringer om at "Sosialtenesta skal medverka til å skaffa bustader til personar som ikkje sjølve kan ivareta sine interesser på budstadsmarknaden".

Kommunedelplanen Bustadsosial Handlingsplan gjev ei breiare omtale av utfordringane og dei tiltaka Os kommune ønskjer å ha fokus på. Visjonen er at alle skal ha ein trygg og eigna bustad, same kva føresetnader ein har når det gjeld økonomi, fysisk form, helse eller sosiale tilhøve. For å sikra dette er det viktig med eit større fokus i den tidlege fasen av planarbeidet på å byggja variert,

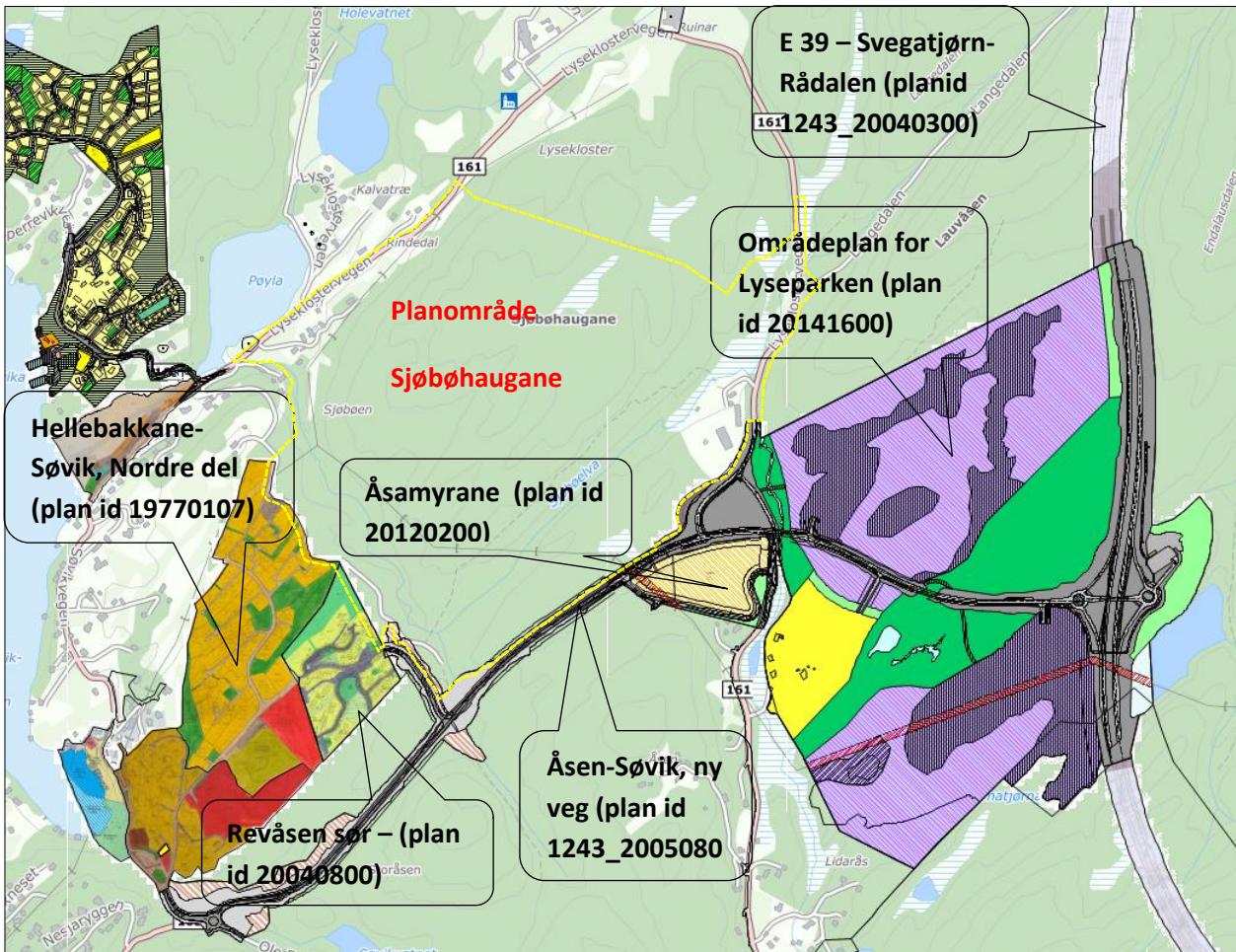
både i storleik, og i ulike prisklasser, og nok bustader med universell utforming. Dette for å ha tilbod til bustadkjøparar i ulike livssituasjoner og aldrar.

### **Kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2013-2020**

Kommunedelplanen har fleire viktige funksjonar. Eit av føremåla med planen er å få eit grunnlag for å kunne søke spelemidlar til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg og anlegg til friluftsføremål. Kommunen har ein aukande befolkningsvekst som gjer at etterspurnaden kring deltaking i ulike fritidstilbod vil auke. Behova har dei siste åra vore større enn kva ein har klart å planlegga. Sett i lys av eit helsemessig perspektiv kan tiltak i planen også sjåast i samanheng som ein del av Folkehelsearbeidet, knytt til Samhandlingsreformen. Det er difor viktig at kommunen får eit oppdatert planverktøy som speglar dagens situasjon og behov i framtida, i høve statlege, regionale og kommunale føringar. Planen skal og vere eit overordna politisk styringsdokument, samt eit utgangspunkt for rådmannen sitt administrative arbeid innan områda idrett og fysisk aktivitet. Såleis vil planen vera styrande i høve samarbeidet mellom kommune og dei frivillige organisasjonane.



## Tilgrensande reguleringsplanar



Figur 6 Utsnitt fra Os kommune sin kartportal som viser planområdets plassering i forhold til tilgrensande reguleringsplanar.

### *Reguleringsplan for Åsen-Søvik, ny veg (planid 1243\_20050800)*

Reguleringsplan for ny fylkesveg Åsen-Hellsakaret vart vedtatt i 2008. Reguleringsplanen gjeld ny fylkesveg med gang- og sykkelveg på strekninga mellom Åsen og Helleskaret i Os kommune. Planen omfattar i tillegg bygging av ny tilkomstveg med fortau til bustadfeltet Hellebakkane.

### *Områdeplan for Lyseparken (plan id 20141600)*

Det er sett i gang arbeid med å endre gjeldande reguleringsplan for Lyseparken. Føremålet med planarbeidet er å vurdere område på nytt i høve til ei meir framtidsretta utbygging innan næring og bustad og legge til rette for auka utnytting i høve til gjeldande plan.

*E 39 – Svegatjørn-Rådalen (planid 1243\_20040300)*

Reguleringsplan for Parsellen Svegatjørn – Rådalen vart vedtatt i 2012. Traseen er ein del av eit større stamvegprosjektet for ny E39 mellom Os og Bergen. Planen legg mellom anna til rette for at det i Endelausmarka skal etablerast nytt planskilt kryss.

*Hellebakkane-Søvik, Nordre del (plan id 19770107)*

Eldre reguleringsplan frå 1977 som omfattar byggeområde for bustader, offentleg føremål barnehage og offentleg friområde – Lysekloster idrettsplass.

*Revåsen sør – (plan id 20040800)- ikkje vedtatt*

Pågåande reguleringsendring som legg til rette for auka utnytting med fleire bueiningar og meir varierte bustadtypar enn gjeldande plan. Planen var på høyring våren 2016.

*Åsamyrane (plan id 20120200)*

Reguleringsplan vedteke i 2014 som legg til rett for etablering av næringsaktivitet med kontor og lager.

## 4.0 Utfordringar og sentrale problemstillingar

Dei utfordringar og problemstillingar som er vurdert som sentrale for dette planarbeidet vert gjort greie for her, jfr KU-forskrift § 7.

Det er gjennomført moglegheitsstudiar for delar av planområdet og det skal lagast moglegheitsstudium for resten av planområdet. Desse viser aktuell utbyggingsløysing med tilhøyrande vegsystem. Det vert lagt opp til varierte bustadtypar i form av blokker, rekkehus og nokre einebustader. Det er teikna eit ringvegsystem med avkjøring som koplar seg på Lyseklostervegen i aust og ny fylkesveg mellom Åsen og Hellskaret i vest. Ringvegen er viktig for å kunne planlegge for god infrastruktur i området. Det må i tillegg leggast til rette for gode og effektive løysingar for mjuke trafikantar. Moglegheitsstudie skal legge grunnlaget for utforminga av sjølve områdeplanen, og vil også vere med å avdekke aktuelle problemstillingar for vidare vurderingar.

### 4.1 Landskap

Det er terrengmessige utfordringar i området som må handteras på en god måte. Det skal gjennomførast ei landskapsanalyse der mellom annan forholdet til kulturlandskapsrommet ved Lyse Kloster og fjernverknad frå sjø og Lysøen vert vurdert. Denne analysen dannar grunnlag for vidare arbeid med utbyggingsløysingar.

### 4.2 Nærmiljø og friluftsliv

Nærmiljø definerast som det daglege livsmiljø og bummiljø, med område og ferdelsårer som ligg tett på der folk bur og område der lokalbefolkinga til dagleg ferdast til fots eller på sykkel. Friluftsliv definerast som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritida med sikte på miljøforandring og naturoppleving.

Gode leike- og uteoppahaldsareal og ein infrastruktur som legg til rette for at barn og unge kan ferdast trygt til og frå ulike aktivitetar til alle årstider er viktig. Ved samlokalisering av nærings- og bustadføremål er det viktig å planlegge for løysingar der næringsaktiviteten ikkje blir til hinder for å sikre barn og unge eit godt og trygt oppvekst og bummiljø.

I eit folkehelseperspektiv er det viktig å legge til rette for fysisk aktivitet og at terskelen for delta er låg. Dette gjeld og for næringsområde. I og rundt Sjøbøhaugane ligg tilhøva svært godt til rette for dette, her er det kort avstand til vassdrag, skog og fjell. Desse kvalitetane må gjerast tilgjengelege. Planen skal legge til rette for ein arealbruk som sikrar dette for alle som busett seg i området.

Det skal leggast vekt på gode løysingar som sikrar eit godt bummiljø og kvalitetar i og rundt planområdet. Storlek og plassering av leike- og uteoppahaldsareal skal vere i tråd med overordna føringar (KPA) og prinsippa for universell utforming. Felles uteoppahaldsområde skal vere lett

tilgjengelege, attraktive for ei rekke brukargrupper og skjerma mot miljøulemper som forureining og støy. Areala skal vere godt arronderte, slik at god solinnstråling og anna opplevingsverdi ved området vert sikra. Ulike brukergrupper har bruk for ulike bustadformer. Planarbeidet skal legge til rette for mangfaldet av bustadtilbod. Det skal sikrast attraktive og funksjonelle bu og livsmiljø for alle brukergrupper i området.

Området må sjåast i samanheng med plan for ny Fv Åsen-Helleskaret og områderegulering for Lyseparken.

#### **4.3 Naturmangfald**

Dagens naturområde vil for ein stor grad bli erstatta av utbyggingsområde. Dette vil få verknader for leveområda til plantar og dyr i området.

Det er som ein del av innleiande arbeid gjennomført ei kartlegging av det biologiske mangfaldet i planområdet. Planframlegget sine verknader og konsekvensar for dei funna som vart gjort i denne kartlegginga vil bli utgreia. Område vil bli vurdert etter prinsippa nedfelt i Naturmangfaldlova §§ 8-12.

#### **4.4 Kulturminne og kulturmiljø**

Ei omfattande bygging i eit større ubygde område vil påverke dagens kulturlandskap. Ingen registrerte kulturminne vert direkte råka innanfor planområdet, men verknadane for nærliggande kulturlandskap må utgreia. Det er ikkje store, registrerte kulturlandskapsverdiar i planområde, men ein kjem tett opptil Lyseklosterdalen som er eit viktig kulturlandskap med fleire automatisk freda kulturminne og. I tillegg ligg Lysøen sør for planområdet.

#### **4.5 Naturressursar**

Naturressursane i området knyter seg primært til skog. Skogen i planområdet er i følgje markslagkart for område hovudsakleg skog av høg bonitet, med noko skog av særhøg bonitet og noko med middels bonitet.

Området er eit stort og hydrologisk samansett område med fleire myrer og bekkar og omfattar den viktige Sjøbøelva. Det er viktig at vassbalansen i området bli ivaretatt med god handtering av overvatn mm. Verknadane på Sjøbøelva med tilhøyrande hydrologisk system må vurderast og avbøtande tiltak må konkretiserast.

#### **4.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Området er utan infrastruktur i dag. Tilrettelegging for veg, vatn og kloakk vil bli gjennomført som ein del av områdereguleringa. Område ligg i underkant av 1 km frå Lysekloster skule og barnehage. Områdeplanen vil legge til rette for trygg skuleveg mellom området og skule/barnehage. Det vert teke sikte på å disponere eige areal av planområdet i Sjøbøhaugane til framtidig barnehage.

Det må planleggast for eit felles vegsystem inkl gang- og sykkelvegar (hovudstruktur) og løysing for påkobling på eksisterande vegnett og kollektiv, gang og sykkelvegforbindelse til regionsenter. Opplegg for interne VA-anlegg må ein sjå i samanheng med interne vegar.

Det er aktuelt med eit høgt tal nye einingar i området – verknadane dette får for trafikksystemet må vurderast. Det skal gjernast ein trafikkanalyse basert på planlagt utbygging av området.

Det må utarbeidast ein eigen overordna VA-rammeplan for området. Det skal planleggast for og sikrast gjennomført tiltak som kompenserer for antatt negative effektar drenering og grøfting vil ha i området. Det skal utarbeidast ein hydrologisk fagrappport som en VA- plan skal bygge på. Det skal vurderast løysingar for overvasshandtering som ein del av den blå-grøne strukturen i området.

Ved tilrettelegging av eit stort tal nye bustader i eit nytt utbyggingsområde må det vera fokus på framtidssretta klima og energiløysingar. Det må utgreiast kva former for klimavennlege energiløysingar som vil vera egna for denne typen utbygging og korleis dette skal gjennomførst i området. Val av energiløysingar må og sjåast i samanheng med utviklinga av Lyseparken og dei løysingar som vert valt der.

#### **4.7 Sosial infrastruktur**

Andre samfunnsmessige verknader (ringverknader, lokale og regionale verknader) skal utgreiast. Det må mellom anna gjerast ei vurdering i høve til kva planarbeidet generer av trøng for skule- og barnehagekapasitet, behov for tiltak på skuleveg, kollektivtilbod, avstand til servicetilbud, som t.d. daglegvarebutikk, idrett- og kulturtilebod, helsetenester, arbeidsplassar, gravplass/kyrkje m.m. må utgreiast. Det skal også vurderast tilgjenge til og nyskapt behov for andre allmenne offentlege funksjonar/servicetilbod som resultat av utbygginga. Dei samfunnsmessige verknader av eit så stort utbyggingsområde må utgreiast og relevante kommunale planar må leggast til grunn. Det pågår fleire tilgrensande planar som omfattar bustadføremål i dette utviklingsområdet. Desse planane må sjåast i samanheng når det gjeld sosial infrastruktur og behovet for nye bustader i kommune .

#### **4.8 Samordna bustad-, areal- og transport-planlegging/senterstruktur**

Omfanget av nye bustader vil påverke transportsystema og reisemønstra i og kring kommunen samt for Osøyro som kommunesenter. Det må gjerast ei vurdering av dei heilskaplege konsekvensane ved å etablerer eit nytt bustadområde her. Os kommune har definert ein senterstruktur som består av følgande: Regionsenter Osøyro, nærsenter Søfteland, Nore Neset, Søre Neset, Søre Øyane og Lysefjorden, samt lokalsenter Lyseparken. Planen kan få verknader for denne. Det må utgreiast kva verknader planen kan få for senterstrukturen i kommunen og dei målsettingar som er nedfelt i lokale, regionale og nasjonale føringar knytt til samordna bustad-, areal- og transport-planlegging, senterstruktur og kommunens behov for nye bustader. I

vurderinga av behovet for nye bustader skal det gjerast ei vurdering av antatt reserve i tal bustader i omkringliggende område sett av til bustadføremål i kommuneplanen.

#### **4.9 Risiko og sårbarheit**

Risiko er eit uttrykk for kombinasjonen av sannsyn for, og konsekvensane av, ei uønskt hending.

Sårbarheit er eit uttrykk for den evne eit objekt har til å motstå verknadene av ei uønskt hending og til å oppretta opphavleg tilstand eller funksjon etter hendinga. Ei ROS-analyse skal identifisere kva hendingar som kan opptre samt storleik og omfang. Analysen skal også vise korleis ulike tiltak kan redusere risiko og/eller sårbarheit.

Sentrale tema er forureining (avrenning til vassdrag), trafikkavvikling og type næringsverksemد.

Eigen analyse i tråd med TEK-10, vurdering av fare for:

- Flaum, ras og skred.
- Avrenning til vassdraget mm
- Trafikktryggleik
- Ekstrem ver
- Radon
- Type næring
- Støy

#### **4.10 Tilhøve til anna planlegging**

Tilhøve til nasjonale mål og retningslinjer, fylkesplanar, kommuneplanar og andre relevante planar skal kort gjerast greie for i konsekvensvurderinga. Det skal gjerast greie for i kva grad tiltaket samsvarar med gjeldande planar, og i kva grad ein må søkje løyve frå offentlege mynde for å kunne gjennomføre tiltaket.

## 5.0 Konsekvensutgreiing

### 5.1 Metode

For å kunne analysere føremoner og ulemper av eit tiltak er det naudsynt å vite kva konsekvensar tiltaket gir. Ei føresetnad for konsekvensanalysar er at ein kan klarlegge samanhengar mellom årsak og verknad. Gjennom kunnskap om desse samanhengane kan konsekvensane av eit tiltak eller ein plan utleia. I konsekvensanalyser er tiltaket eller tiltaka alltid årsak. Det er viktig å halde orden på samanhengen mellom tiltak og konsekvens for å få med alle konsekvensar, men også for å unngå dobbeltellingar.

Det må i kvart enkelt prosjekt vurderast kva som er tilstrekkeleg kunnskapsnivå for å sikre eit godt nok grunnlag for avgjersler. Kunnskapsnivået må stå i høve til sannsyn for og alvorlighetsgrad av endringane.

Konsekvensane av eit tiltak kjem fram ved å beregne eller vurdere forventa tilstand etter gjennomføring av tiltaket mot forventa tilstand utan tiltaket, inkludert eventuelle avbøtande tiltak. Ein må ha ein referansesituasjon – nullalternativ - for å kunne sei noko om konsekvens.,

Det skal gjennom landskapsanalysar og samanstilling av eksisterande informasjon søkjast å vurdere konsekvens av planframlegget for det enkelte deltema. Det skal nyttast ein 5-delt skala for å angi konsekvens, stor positiv (++) , positiv (+), ingen (0), negativ (-) eller stor negativ (--) konsekvens av planutkastet.

Dei ulike tema skal så langt råd er utgjeiast med grunnlag i tilgjengeleg informasjon frå offentlege databasar og rapportar, lag og organisasjonar, samt eigne synfaringar. Særskilte undersøkingar parallelt med planarbeidet skal skildrast nærmare.

Handbok V712 om konsekvensutgreiingar frå Statens Vegvesen kan ikkje nyttast direkte for å vurdere planframlegg av ein slik art, men viktige prinsipp frå denne metoden kan likevel nyttast der dette er høveleg.

Viktige omgrep i avgrensinga av analyseområde:

- **Planområdet:** Området som fysisk kan bli berørt av tiltaket.
- **Influensområdet:** Influensområdet omfattar areal og område rundt planområdet, der tiltaket kan tenkast å påverke verdiane som vert utgreidd.
- **Delområde:** Mindre og heilsakplege område innan planområdet/ influensområdet. Skal merkast av på kart og verdivurderast

Tre omgrep står sentralt når det gjeld vurdering og analyse av konsekvensar:

- **Verdi:** Vurdering av kor verdifullt eit område eller miljø er i høve til det konkrete utgreiingstema.
- **Omfang:** Vurdering av korleis og i kva grad eit område vert påverka av planframlegget.

- **Konsekvens:** Føremoner og ulemper eit definert tiltak vil føre til i høve til 0- alternativ.

Følgjande fagtema skal konsekvensutgreiast:

- **Landskap**
- **Nærmiljø og friluftsliv**
- **Naturmangfald**
- **Kulturminne og kulturmiljø**
- **Naturressursar**
- **Teknisk infrastruktur**
- **Sosial infrastruktur**
- **Samordna bustad-, areal- og transport-planlegging/senterstruktur**

For kvart tema skal det vurderast moglege avbøtande tiltak eller føringar for å redusere de negative konsekvensane.

## 5.2 Alternativ som skal utgreiast

1. **0-alternativet** -tiltaka i reguleringsplanen skal vurderast opp mot eit 0-alternativ som er ei skildring av den framtidige utviklinga for området dersom planen ikkje vert gjennomført. 0-alternativet er ein målestokk for vurderinga av planen sine forventa konsekvensar.
2. **Utbyggingsalternativ** – planlegging for utbygging av varierte bustadtypar i form av blokker, rekkehus og nokre einebustader og næringsareal. Som en del av planarbeidet vil to ulike alternativ for utbygging bli vurdert opp mot dei aktuelle utgreiingstema.

Scenario 1: Utbygging på aktuelle byggeområde innanfor byggeområde i kommuneplanen og utviding av byggområde mot vest i samsvar med innspel til rullering av arealdelen til kommuneplanen.

Scenario 2: Utbygging avgrensa til areal sett av til byggeområde i gjeldande kommuneplan.

### 5.3 Utgreiingsprogram

Følgjande tema skal utgreiast:

Tema	Moglege verknader	Kjent kunnskap	Utgreiingsbehov
<b>Landskap</b>	Eit større nytt byggeområde vil endre landskapet både med omsyn til lokale effektar og fjernverknad.	Ikkje kjent kunnskap  Kart og flyfoto.	Tilpassing til terrenget, landskap og omgjevnader må synleggjera og konsekvensar av dette må utgreiast.
<b>Nærmiljø og friluftsliv</b>	Planområdet ligg nært barnehage og skule og kan føra til tap av areal som vert nytta av barn og unge. Det er også turstiar i området som vil bli råka og må leggast om.  Det skal planleggast for eit godt bumiljø for alle.	Fleire turstiar (Turkart for Os).  Eit område vert nytta av Lysekloster barnehage.  Kart og flyfoto.	Stiar og område som vert nytta til leik og fritidsaktivitetar må kartleggast ved synfaring. Kva konsekvensar omlegging av stiar får for utøving av friluftsliv i området må utgreiast.  Barnehagens bruk av området må kartleggast og eventuelt erstatningsareal må vurderast.  Moglege barriereverknader av nye tiltak skal utgreiast.
<b>Naturmangfold</b>	Dagens naturområde vil for ein stor grad bli erstatta av utbyggingsområde. Dette vil få verknader for leveområda til plantar og dyr i området.	Naturbase, Miljødirektoratet og Artsdatabanken.  Naturtypekartlegging  Kartlegging og verdsetting av det biologiske mangfaldet i planområdet (Rådgivende biologer)	Område vil bli vurdert etter prinsippa nedfelt i Naturmangfaldlova §§ 8-12.  Konsekvensar for dei funn som er gjort i området må gjerast greie for.
<b>Kulturminne og kulturmiljø</b>	Kulturminne og kulturmiljø kan verta påverka av endra arealdisponering.	SEFRAK-registrering Askeladden – Riksantikvaren, freda kulturminne	Ingen kjende kulturminne vert direkte råka, men verkandane for nærliggande kulturlandskap må utgreiast.  Det skal gjerast ei arkeologisk registrering i området (HFK)
<b>Naturressursar</b>	LNF-område Tap av skog Avrenning til vassdrag	Markslagkart	Planens verknader for naturressursane i området må vurderast.
<b>Teknisk infrastruktur</b>	Det er aktuelt med eit høgt tal nye einingar i området. Dette vil få verknader for det interne og eksterne trafikk-systemet for gåande, syklande, køyrande og kollektiv	Trafikktal og registreringar i Vegdatabanken. utbygging av området.	Det skal gjerast ein eigen trafikkanalyse basert på planlagt utbygging.

	<p>jamfør nullvekstmålet.</p> <p>Det må utarbeidast ein eigen overordna VA-rammeplan for området.</p> <p>Det skal planleggast for og sikrast gjennomført tiltak som kompenserer for antatt negative effektar drenering og grøfting vil ha i området.</p> <p>Det må planleggast for framtidsretta klima- og energi-løysingar.</p> <p>Det må planleggast for framtidsretta nedgravde renovasjonsløysingar.</p>	<p>Os kommune sin klima- og energiplan og Energiutgreiing</p> <p>Gjeldande lovverk og forskrifter for avfallshandtering.</p>	<p>Overordna VA-plan for området skal utarbeidast.</p> <p>Det skal utarbeidast hydrologisk fagrappor som grunnlag for overordna VA-rammeplan.</p> <p>Det må utgreiast kva former for klimavennlege energiløysingar som vil vera egna for denne typen utbygging og korleis dette skal gjennomførst i området.</p> <p>Det må utgreiast kva former for avfallshandtering som vil vera egna.</p>
<b>Sosial infrastruktur</b>	<p>Ny utbygging av eit omfang som områdeplanen legg opp til kan få konsekvensar for sosial infrastruktur og servicetilbod.</p>	<p>Kommuneplan Skulebruksplan</p>	<p>Trong for auke i barnehage og skulekapasitet som følgje av ny utbygging må utgreiast.</p> <p>Det skal også vurderast tilgjenge til og nyskapt behov for andre offentlege funksjonar/servicetilbod som resultat av utbygginga.</p>
<b>Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging/senterstruktur</b>	<p>Omfanget av nye bustader vil påverke transportmønsteret i kommunen.</p> <p>Os kommune har definert senterstruktur i samfunnsdel og planprogram for rullering av KPA som gir føringar for etablering av nye bustader.</p>	<p>Os kommune sin senterstrukturanalyse (komande).</p> <p>Statlege planretningsliner for samordna bustad- areal og transportplanlegging.</p> <p>Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging</p> <p>Regional plan for attraktive senter i Hordaland</p> <p>Os kommune sin samfunnsdel og planprogram for rullering av KPA</p>	<p>Det må utgreiast kva verknader planen kan få for senterstrukturen i kommunen og dei målsettingar som er nedfelt i lokale, regionale og nasjonale føringar knytt til samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og senterstruktur.</p>

Det skal gjennomførast ein eigen risiko og sårbarheitsanalyse for området. Nye utbyggingsområde kan få konsekvensar for beredskap og ulukkes risiko. Moglege konsekvensar må utgreiast gjennom ROS-analyse av det konkrete utbyggings-prosjektet. Analysen vert gjennomført i samsvar med teknisk forskrift.

#### **5.4 Samanstilling og tilråding**

Konsekvensane som er utgreidd for ulike tiltak skal oppsummerast og samanstillast.

Det skal gjerast greie for i kva grad dei ulike tiltaka sikrar måloppnåing i høve til nasjonale mål og retningsliner, fylkesplanar, kommuneplanar og andre relevante planar. Det skal vurderast i kva grad tiltaket samsvarar med gjeldande planar, og i kva grad ein må søkje løyve frå offentlege mynde for å kunne gjennomføre tiltaket. Tema som vil bli drøfta er mellom anna tilhøve til nasjonale, regionale og lokale areal og transportmål, bustadpolitikk og klima- og energimål.

Os kommune er i prosess med rullering av kommuneplanen sin arealdel. Tema for rulleringa er mellom anna senterstruktur, bustadområde og infrastruktur. Planområdet må sjåast i samanheng med kommunen sine intensjonar og føringar i forslag til ny kommuneplan. Sidan planane går nokolunde parallelt i tid, og sidan deler av planområdet Sjøbøhaugane er meldt inn som innspel til kommuneplanen.