

Planprogram

Områderegulering for Hauge



Datert: 15.03.2019, revidert 19.08.2019

INNHALD

1	INNLEIING	3
1.1	BAKGRUNN	3
1.2	FØREMÅL.....	3
1.3	KONTEKST OG INFLUENS	5
1.4	NØKKELOPPLYSNINGAR	6
1.5	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	7
2	PLANPROSESS.....	8
2.1	KONSEKVENSGREIING	8
2.2	PLANPROGRAM.....	8
2.3	PLANFRAMLEGG MED KONSEKVENSGREIING	8
2.4	PROSESS OG MEDVERKNAD	9
2.5	FRAMDRIFT	10
3	FØRINGAR OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	11
3.1	NASJONALE FØRINGAR OG RAMMER	11
3.2	REGIONALE FØRINGAR OG RAMMER	12
3.3	LOKALE FØRINGAR OG RAMMER.....	15
3.4	ANDRE RELEVANTE KOMMUNALE FØRINGAR	17
3.5	GJELDANDE OG TILGRENSANDE REGULERINGSPANAR.....	18
4	INNLEIANDE OMTALE AV OMRÅDET.....	20
4.1	LANDSKAP.....	20
4.2	NATURRESSURS- LANDBRUK.....	20
4.3	NATURMANGFALD.....	23
4.4	KULTURMILJØ.....	25
4.5	FRILUFTSLIV/ BY- OG BYGDELIV	26
4.6	STØY	27
4.7	FORHOLDET TIL OVERORDNA PANAR OG FØRINGAR	28
4.8	SENERSTRUKTUR	28
4.9	BYGNINGSSTRUKTUR OG STRATEGI FOR DIFFERENSIERT BUSTADMASSE	29
4.10	SOSIAL INFRASTRUKTUR OG AREAL TIL OFFENTLEGE FØREMÅL	29
4.11	TRAFIKK/SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	30
5	KONSEKVENSGREIING.....	31
5.1	METODE.....	31
5.2	ALTERNATIV SOM SKAL UTGREIAST	33
5.3	UTGREIINGSPROGRAM	34
5.4	SAMANSTILLING OG TILRÅDING	36

1 Innleiing

Planprogrammet skildrar bakgrunnen for og innhaldet i kommande områderegulering for Hauge, gnr. 63, bnr. 1, 7, 48, 455, 464 mfl. samt at det vert gjort greie for kva som skal utgreiast i konsekvensutgreiinga.

Planprogrammet er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova § 4-1 og forskrift om konsekvensutgreiingar av 21.06.2017 (i kraft 01.07.2017).

Os kommune og ByBo AS er forslagsstillarar. Utførande plankonsulent er ABO Plan & Arkitektur AS.

1.1 Bakgrunn

Bakgrunn for områdeplanen er eit samarbeid mellom Os kommune og ByBo AS om meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken innanfor avtalt planavgrensing. Det vart inngått avtale om å starte opp arbeid med områderegulering mellom ByBo AS som grunneigar for eigedom gnr. 63, bnr. 1, 455 og 464 og Os kommune etter at oppstart av privat planinitiativ frå ByBo ikkje førte fram. ByBo AS ønskjer å utvikle eigedom gnr. 63, bnr. 455 og 464 i Os kommune til bustadformål og hovudintensjonen med områdeplanen er å avklare om området sett av til landbruk i noverande KPA, men nytta som hotell, skal regulerast til bustad, samt å sikre samanhengande grøne strukturar og mjuk og hard infrastruktur for eit større område.

1.2 Føremål

Grunnleggande verdiar som vert lagt til grunn for planarbeidet er frå Os inspirerer:

Visjon

Eit samfunn med vekstkraft og evne til å fornye seg sjølv.

Misjon

Livskvalitet for alle.

Verdiar

Det er sett følgjande verdiar som vi skal styre etter:

- "Vi vil skapa resultat!"
- "Vi lyttar med respekt!"
- "Vi meiner entusiasme inspirerer!"
- "Vi gjer det vi seier!"

Handlingsprogram

Det er sett fire praktiske handlingsprogram som ein ledd i realiseringa, med aktuelle prosjekt under kvart av programma:

- "Skapa innovasjon - Vi lovar å seia ja til alle forslag som vi ikkje har god grunn til å seie nei til!"
- "Vera inkluderande - Vi lovar at alle skal få vera med!"
- "Fremja livsuttrykk - Vi lovar at alle skal få lik rett til å utfalda seg!"
- «Skapa eit sentrum» - Vi lovar å vidareutvikla Osøyro som ein stad der menneska og næringsliv kan trivast!"

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for heilskapleg utvikling av del av området aust om Os sentrum med vekt på føringar frå pågåande rullering av KPA og arbeidet med områdeplan for Os sentrum. Planarbeidet skal gje meir detaljerte, områdevisse avklaringar parallelt og i samsvar med rullering av KPA.

Planarbeidet skal òg sjå på korleis det framtidige busetnadsmønsteret kan utviklast med omsyn til sentrale, allmenne interesser knytt til natur- og friluftsliv, mellom anna gjennom å legge til rette for:

- grøne korridorar, turvegnettverk og tilkomst til lokale friområde
- blå- grøne strukturar som opning av bekkevassdrag og flaumvegar
- born og unges interesser gjennom å finne areal til kvartalsleikeplassar og andre møtestader
- kartlegging og vurdering av verneverdi av kulturminne og kulturmiljø
- estetisk utforming av omgjevnadene med omsyn til landskap, miljø og arkitektur
- bustad for alle gjennom å planlegge for variert bustadtilbod
- utgreie konsekvensar for miljø og samfunn – til eksempel konsekvensar av auka trafikk, endring av landskapsbiletet med meir.

Etter dagens retningslinjer for planlegging skal det leggst til rette for at fleire kan busette seg i sentrale område - knutepunkt. Os kommune har i samfunnsplanen vedtatt å rigge kommunen for 40 000 innbyggjarar i 2040. Seinaste befolkningsprognosar syner at kommunen kan nå ein stad mellom 32 000 og 44 000 innbyggjarar i 2040, avhengig av utanforliggende forhold. Regional plan for Bergensområdet og plan for attraktive senter legg føringar for at den vesentlege veksten skal skje innanfor regionsenteret Osøyro. Det er sett i gong arbeid med områdeplan for Osøyro som vert utarbeida parallelt med rullinga av KPA. Planområdet ligg som næraste nabo til sentrum av Osøyro og har såleis ein svært sentral lokalisering. I tillegg til gode solforhold og vakkert utsyn over Bjørnafjorden, er området svært attraktivt for framtidig busetnad i Os.

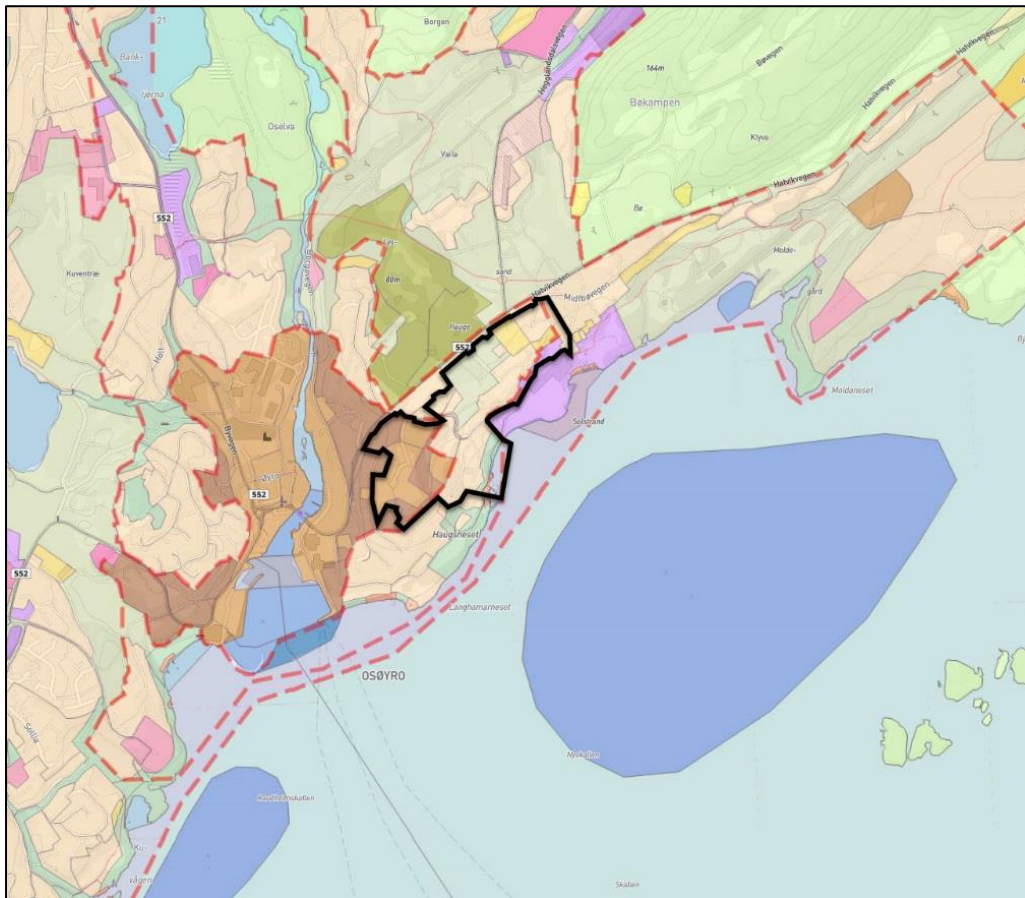
Området har fleire viktige kulturminne og kulturlandskap. Heilt frå eldre jernalder og bronsealder til nyare tid, har menneske hatt ei dragning mot området sine særskilde kvalitetar. Det er attraktive turvegar og kyststi i området som vert nytta av ein større del av innbyggjarane i Os.

Historiske Solstrand Hotell, som har nasjonalt og internasjonalt ry for sine hotell, bad og spa-opplevingar, står i særstilling med sitt globale publikum, og er definerande for området som stad og som eksponent av Os og det vakre fjordlandskapet.

Planarbeidet legg til grunn overordna føringar frå vedtatt planprogram for sentrumsplanen for Os, planprogrammet for arealdelen og analyser og arbeid utført som del av pågåande rullering av KPA for utvikling av Osøyro og området rundt.

Det vil i planarbeidet bli lagt vekt på korleis del av området aust om elva kan utviklast med konsentrert busetnad, som tek vare på gode kvalitetar i nærmiljøa, gir attraktive bustader, viktige ålmenne interesser i området og ein god overgang mellom dei konsentrerte sentrumsområda i kjernen av sentrumsplanen og dei spreidd utbygde områda omkring.

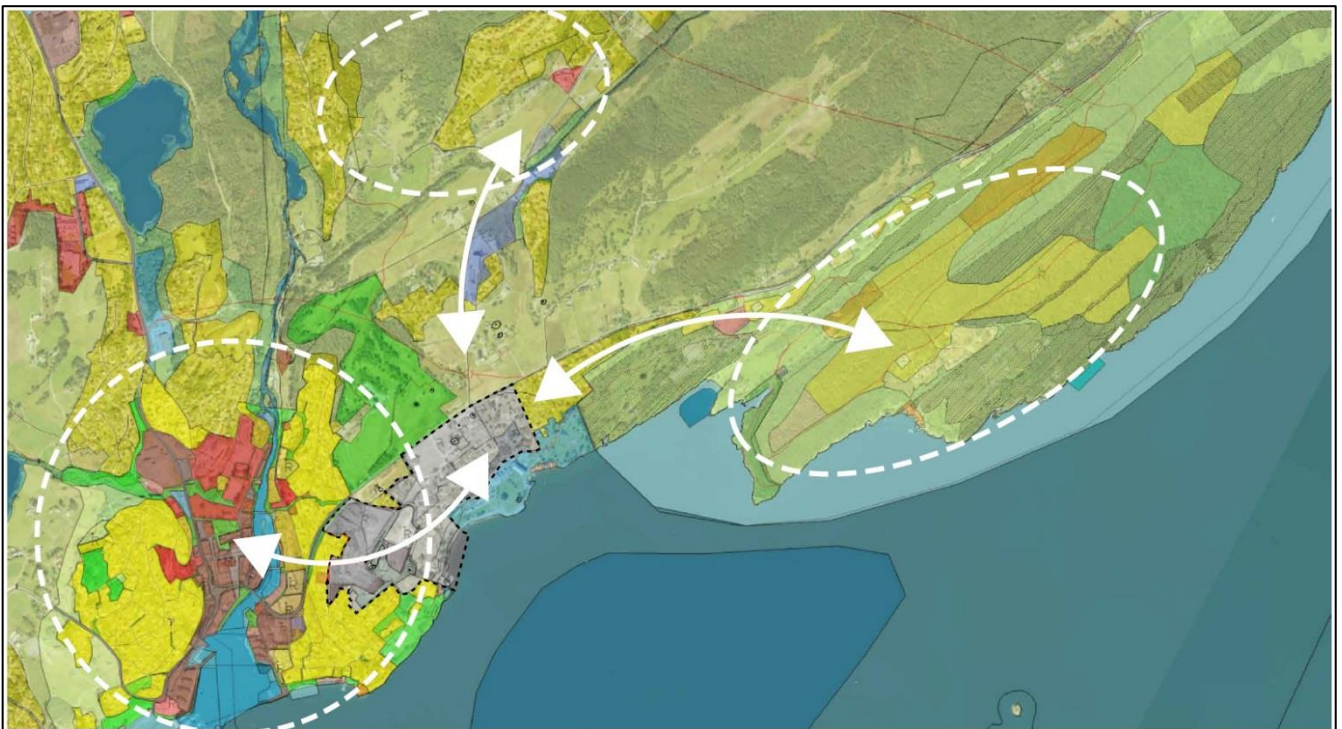
Sentrumsonene i Os kommune er så langt definert i arbeidet med rullering av KPA. Under viser utsnitt frå senterstruktur for Osøyro i forslag til rullering av kommuneplanens arealdel. Området ligg delvis innanfor sentrumsområde for Osøyro og delvis i indre fortettingsområde. Planområdet er merka med svart strek.



Figur 1 Forslag til senterstruktur rundt regionsenteret Osøyro. Planområdet vist med svart strek.

1.3 Kontekst og influens

Influensområdet som vert lagt til grunn i samband med konsekvensutgreiinga er vist i figur under. Områda viser viktige områder i nærleiken av planområdet og viktige tilknytningar mellom planområdet og desse områda.



Figur 2 Influensområde for planarbeidet. Planområdet er det grå feltet i kartet. Os kommune/ABO

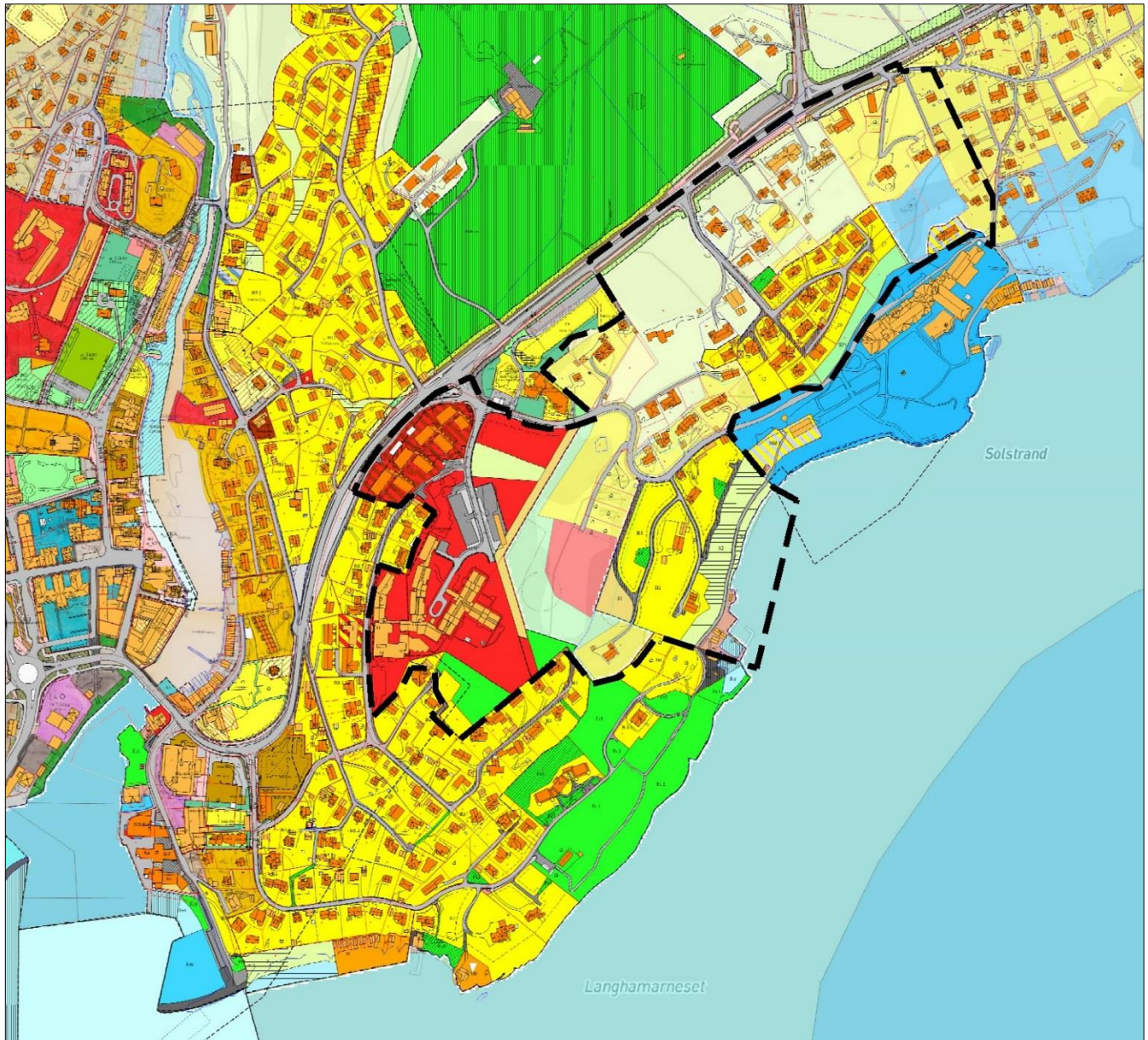
1.4 Nøkkelopplysninger

Grunnkrins	Os
Gardsnamn	Hauge
Gjeldande planstatus	Området er i kommuneplanens arealdel sett av til LNF, fleirbruk i sjø, noverande bustadområde, område for erverv, framtidige og noverande offentlege bygningar, noverande og framtidig friområde.
Forslagsstillar	Os kommune og ByBo AS
Plankonsulent	ABO Plan & Arkitektur AS
Største grunneigedomar	Gnr./ Bnr. 63/455, 1, 7, 46, 447, 14, 63, 460
Hovudformål med områdereguleringa	Fortetting og transformasjon av området med konsentrerte bustader og grøntstruktur, turvegar, park, kulturminne, skule og infrastruktur m.m. i området i ein større samanheng, sikre areal til hard og mjuk infrastruktur.
Planområdets storleik	Om lag 260 daa
Aktuelle problemstillingar	Landskap, kulturminne, landbruk, bygningsstruktur, senterstruktur, støy, trafikktryggleik, naturmangfald, infrastruktur, utnytting og volum
Kunngjering oppstart	26.04.2019
Offentleg ettersyn	26-04.2019 – 21.06.2019
Informasjonsmøte	12.11.2018, planforum 11.06.2019
Siste revisjonsdato	12.08.2019

1.5 Lokalisering og avgrensning av planområdet

Planområdet ligg sør for fv. 552, Hatvikvegen i Os kommune, omlag 1,3 km nordaust for Osøyro. Innanfor området ligg bl.a Bjørnefjorden Gjestetun/hotell.

Planområdet er om lag 260 daa.



Figur 3 Oversiktskart lokalisering av planområdet. Kartios.no

2 Planprosess

Reguleringsplan for Hauge skal utarbeidast som ei områderegulering i samsvar med plan- og bygningslova § 12-2. Områdereguleringa vert utforma med ulik form for detaljering på dei ulike felta.

Planarbeidet kjem inn under § 6a) og b) samt vedlegg 1 pkt. 25 i forskrift om konsekvensutgreiingar og skal difor konsekvensutgreiast, sjå pkt. 2.1, 2.2 og 2.3 under.

2.1 Konsekvensutgreiing

Føremålet med konsekvensutgreiinga (KU) er å klargjere verknadane av nye tiltak som ikkje er konsekvensutgreia i overordna plan og som kan få vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn og samla konsekvens for ulike tema. Konsekvensutgreiinga skal sikre at verknadane vert vurdert, både under planlegging av tiltaket og når det skal takast 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 seinast ved varsling om og kunngjering av oppstart av planarbeidet skal leggjast fram eit planprogram.

2.2 Planprogram

Frå plan- og bygningsloven § 4.1:

«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlege virkningar 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, dvs. fastsetje kva tilhøve som skal utgreiast og vurderast nærare i planframlegg med konsekvensutgreiing. Eit anna føremål er å informere relevante myndigheiter, organisasjonar og råka partar samt få innspel til gjennomføringa av reguleringsplan og KU. Planprogrammet skal styrke tidleg medverknad og avklare viktige problemstillingar på et tidleg tidspunkt i planarbeidet.

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

2.3 Planframlegg med konsekvensutgreiing

Det fastsette planprogrammet skal liggja 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)»

2.4 Prosess og medverknad

Kommunen har den formelle prosessstyringa i planarbeidet. Krav til planprosess er fastsett i plan- og bygningslova og forskrift om konsekvensutgreiing. For områdeplanen skal følgjande prosess leggjast til grunn:

- Forslag til planprogram vert utarbeidd og sendt til interne avdelingar i kommunen samt at formannskapet og plan- og bygningsutvalet vert orientert.
- Planavdelinga i Os kommune førebur sak til plan- og bygningsutvalet om oppstart og utlegging av planprogram til høyring og offentleg ettersyn.
- Forslag til planprogram saman med varsel om oppstart vert deretter lagt ut på høyring til naboar og offentleg mynde og varsla i avisa. I denne perioden vert det avhalde informasjonsmøte for berørte partar og andre involverte.
- På bakgrunn av innspel og merknader til oppstartsvarsel og planprogram vert planprogrammet revidert og det vert utarbeidd eit merknadskart. Planprogrammet vert deretter politisk fastsett av kommunestyret.
- Planforslag med plankart, føresegner, planomtale med konsekvensutgreiing vert utarbeidd med grunnlag i vedtatt planprogram.
- Planforslaget skal utarbeidast i tett samarbeid med Os kommune si administrative og politiske styringsgruppe. Før innlevering til 1. gangs handsaming vert det lagt opp til fleire undervegs møter med arbeidsgruppa. Ein vil også vurdere å gjennomføre eit planforum med regionale mynde i denne fasa av planarbeidet.
- Når dei involverte er einige i eit forslag til områdeplan vert dokumenta sendt til Os kommune og handsama av planavdelinga. Plan- og bygningsutvalet i kommunen gjer deretter vedtak om å leggje planforslaget ut på offentleg ettersyn med seks veker høyringsfrist. Naboar og offentleg mynde kan kome med merknader og uttalar til planforslaget.
- Etter frist for offentleg ettersyn vert merknader gjennomgått, dialog vert halde og eventuelle endringar av planframlegget utført.
- Planforslaget med evt. endringar vert handsama av planavdelinga før 2. gongs handsaming i plan og bygningsutvalet.
- Deretter gjer kommunestyret endeleg vedtak av områdeplanen før den vert kunngjort og der det vert gjeve høve til å kome med klage innan ein oppgjeve tidsfrist.

I arbeidet med områdereguleringa er det ønskeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse i planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. I prosessen vert det lagt til rette for brei forankring innanfor kommunen sine ulike einingar og sektorar, regionale planmynde, grunneigarar og næringsaktørar. Det vart halde informasjonsmøte for naboar 12.11.2018 og det er planlagt nytt informasjonsmøte før offentleg ettersyn av planforslag.

Kommunen har eit særleg ansvar for å ivareta omsynet til born og unges oppvekstvilkår (jf. 12-1) når det gjeld utgreiing av grupper som ein antek vert særleg berørt (4-1) og sikring av aktiv medverknad frå grupper som krev spesiell tilrettelegging, som og gjeld barn og unge (5-1). I planarbeidet vert utførte barnetråkkregistreringar av Os kommune lagt til grunn og ei framtidig undersøking retta mot ungdom og sentrumssonene.

2.5 Framdrift

FASE	FRAMDRIFT
Orienteringsmøte for naboar	12.11.2018
Søke om oppstart og vedtak off. ettersyn planprogram	05.04.2019
Varsle oppstart- offentlege/ private/ høyring planprogram	April – Juni 2019
Møte med styringsgruppa	Mai 2019
Planforum	Juni 2019
Møte med arbeidsgruppa/styringsgruppa	August 2019
Fastsetting av planprogram kommunestyret	September 2019
Utarbeiding av planmateriell	August – oktober 2019
Møte med styringsgruppa	September/Oktober 2019
Innsending planforslag til 1. gongs handsaming	Oktober/november 2019
Orienteringsmøte for naboar/grunneigarar med styringsgruppa	November 2019
Offentleg ettersyn	Desember 2019- Februar 2020
Oppsummering av merknader	Februar 2020
Møte med styringsgruppa	Februar/Mars 2020
Eventuell endring og innsending til 2. gongs handsaming	Mars 2020
Godkjend plan	April 2020

3 Føringer og rammer for planarbeidet

3.1 Nasjonale føringer og rammer

Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2019-2023 14.05.2019

Fylkeskommunen og kommunane har fått auka ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser. Dei nasjonale forventingane er eit steg på vegen for at lokal og regionale samfunns- og arealplanlegging skal ha open dialog mellom alle partar. Regjeringa legg vekt på fire store utfordringar: skape eit berekraftig velferdssamfunn, skape eit økologisk berekraftig samfunn gjennom mellom anna ein offensiv klimapolitikk og forsvarleg ressursforvaltning, skape eit sosial berekraftig samfunn og eit trygt samfunn for alle.

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging

Arealbruk og transportsystem skal utviklast slik at dei fremjar samfunnsøkonomisk, effektiv ressursutnytting med miljømessige gode løysningar, trygge lokalsamfunn og bustadmiljø, trafikksikre område og effektiv trafikkavvikling/reduisert transportbehov.

Planlegginga skal bidra til å utvikle berekraftige og kompakte byar og tettstader, leggje til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremje helse, miljø og sikkerheit. Det skal òg leggjast til rette for tilstrekkeleg bustadbygging i områder med press på bustadmarknaden.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Dei rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Universell utforming er ein strategi for planlegging og utforming av produkt og omgivnader for å oppnå eit inkluderande samfunn med full likestilling og deltaking for alle. Universell utforming er utforming av produkt og omgivnader på ein slik måte at dei kan brukast av alle menneskje, i så stor utstrekking som mogleg, utan behov for tilpassing og spesiell utforming.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Kommunane, fylkeskommunane og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndigheits- og verksemdsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslepp, samt auka miljøvennleg energiomlegging. Planlegginga skal òg bidra til at samfunnet er forberedt på og tilpassa klimaendringane (klimatilpasning).

Statlege planretningslinjer for forvaltning av strandsona

Formålet med desse retningslinjene er å tydeleggjere nasjonal arealpolitikk i 100- metersbeltet langs sjøen. Målet er å sikre ålmenta sine interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

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 styrkjer helsa og livskvaliteten, og som bidreg til å verne mot negative faktorar, jf. folkehelselova §4.

Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging(T-1442/2016)

Anbefaler støygrenser ved etablering av nye bustader og annan busetnad med støyfølsam bruk. Gul sone er vurderingssone der nye bygg kan oppførast dersom det kan dokumenterast at avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støyforhold. I rød sone bør ein unngå bygg med støyfølsamt bruksformål. Støyfølsam bruk er bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skuler og barnehagar. Lydkrava i byggtেকnisk forskrift (TEK 10) gjeld og for andre typar bygningar med støyfølsam bruk, som kontor og overnattingsstader.

Naturmangfaldslova

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

Kulturminnelova

Kulturminnelova skal beskytte kulturminne og kulturmiljø. Det sterkaste verkemiddelet er freding. Mange faste kulturminne er freda direkte i lova (automatisk freda kulturminne). Utvalde kulturminne kan òg fredast gjennom enkeltvedtak. Lause kulturminne og skipsfunn er òg beskytta i lova. Kulturminnelova har særskilde føresegrer om bl.a. sakshandsaming, utførsels- og innførselsforbod, og kva konsekvensar brot på lova kan få.

Jordlova

Jordlova har som føremål å leggja tilhøva til rette for at jordviddene i landet med skog og fjell med tilhøyrande arealressursar kan verte brukt på best mogleg tenleg måte for samfunnet og framtidige generasjonar sine behov. Arealressursane bør disponerast på ein måte som gjer ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med vekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessige gode løysingar.

3.2 Regionale føringar og rammer

Regional næringsplan 2013- 2017

Næringsplanen er eit strategisk dokument som syner kva for strategiar som er særskild prioriterte for å møte dei viktigaste utfordringane næringslivet står ovanfor i fylket. Planen skal føre til at næringslivet når resultat i form av meir innovasjon, fleire arbeidsplassar og meir verdiskaping. Planen peikar på viktigaste utfordringar og overordna grep og strategiar med meir entreprenørskap og innovasjon, fleire med relevant kompetanse og ein velfungerande Bergensregion med attraktive regionale senter.

Regional plan for klima og energi, 2014-2030

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 miljøvenlege reiser, og unngår nedbygging av verdifulle areal.

Regional kulturplan for Hordaland 2015- 2025

I Hordaland skal kulturpolitikken vere ein grunnleggande premis for samfunnsutviklinga. Kultursatsinga skal fremje utvikling og livsfremjande aktivitetar hos det enkelte mennesket, i samfunnet og ha verkemiddel for å ta vare på og utvikle verdiar og ressursar.

Regional plan for folkehelse 2014-2025

Eit sentralt punkt i folkehelsesatsinga og for å sikre god helse for framtidige generasjonar, er førebyggjande og helsefremjande innsats retta mot å sikre barn og unge gode oppvekstilhøve. 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 plan for attraktive sentre i Hordaland

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 2017-2028

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 grøstruktur, jordvern, samt gode nærmiljøkvalitetar.

Regional transportplan for Hordaland 2018-2029

Føremålet med planen er ein målestruktur med vekt på korleis klimagassutslipp frå transportsektoren kan reduserast, som samsvarer med fokusområda i ATP(nemnd over) og målsettinga med Byvekstavtala for Bergen. Planen ligg til grunn for arbeidet med miljøvennleg utvikling av Bergen og omkringliggjande tettstader og felles målsetting om nullvekst i biltrafikken.

Kollektivstrategi for Hordaland. Utvikling fram mot 2030.

Prognosar viser at dersom ein held fram å reise som i dag, vil folkeveksten i Bergensområdet kunne gi totalt 450 000 nye daglege reiser i 2040. Legg ein nullvekst i privatbilismen til grunn, kan ein få 250 000 fleire daglege reiser med kollektivtransport. Desse kjem i tillegg til dei omlag 130 000 ein har i dag. Det tilsvarer ei auke på 200 prosent. Ny reisemiddelfordeling betyr også at 200 000 fleire enn i dag skal gå og sykle på sine reiser. Det vil vere nødvendig at dei miljøvennlege transportformene støtter opp under kvarandre

Eit godt utvikla kollektivtilbod vil ikkje vere nok for å nå desse svært ambisiøse måla. Ein kvart million nye kollektivreiser vil krevje kraftfulle infrastrukturtiltak som sikrar god framkomst, restriksjonar på privat bilismen og eit utbyggingsmønster som bygger opp under kollektivtrafikken. Ein er samtidig avhengige av at det vert planlagt for å redusere transportbehovet.

AUD- rapport 14- 18- Fylkesprognoser for Hordaland 2018- 2045: Scenario for bustadbehov

Samanlikna med 2018, vil det i 2045 vere behov for 42 000 fleire bustader i Hordaland. 23 000 av desse vil vere for einslege, 16 500 for familiar med forventa middels arealbehov (par utan barn og einslege foreldre med barn), og 2 500 for familiar og hushald med forventa stort arealbehov (par med barn, hushald med vaksne barn og fleirfamiliehushald). 46 % av dei nye bustadene vil det vere behov for i Bergen. Over dei 27 åra frå 2018 til 2045 vil det da vere behov for å auke bustadmassen med 1 600 bustader per år.

AUD- rapport 5- 18- Fylkesprognosar Hordaland 2018- 2045: Befolkning

Denne rapporten inneheld Hordaland fylkeskommune sin hovudprognose for befolkningsutviklinga fram mot 2045. Prognosen er basert på eigne prognosar for flytting og justeringar av fødselsfrekvensane. Totalt er folketalet i Hordaland venta å vekse med 68 500 innbyggjarar (13 %) frå 1.1.2018 til 1.1.2045. Hordaland passerte 500 000 innbyggjarar våren 2013, og i fjorårets prognose blei det estimert at innbyggjar nummer 600 000 skulle kome i løpet av 2033. I følgje årets prognosen vil ikkje dette ikkje skje i løpet av prognoseperioden. Ved inngangen til 2045 er vi venta å ha 591 000 hordalendingar. I reelle tal ventar vi at folkeveksten vil falle gradvis frå og med 2019 og fram til 2045. Den vil da ha gått frå 3 354 i 2019 til 1 323 i 2044. Dette skuldast i all hovudsak at vi føreset netto innanlandsk fråflytting kombinert med lågare innvandring, som igjen betyr at fylket ikkje får eit stort påfyll av unge lenger. Dette gjer at befolkninga eldast, som igjen betyr utflata fødselstal og auka tal døde.

3.3 Lokale føringar 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 Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging 26.09.2014.

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.

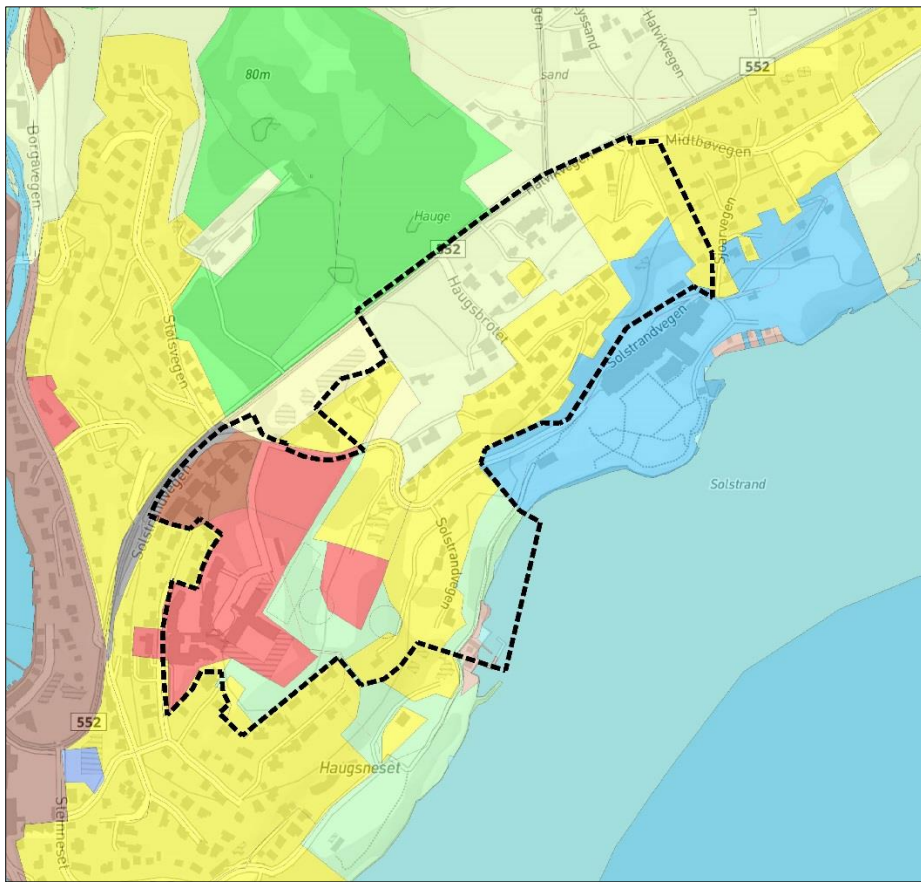
Det er eit delmål å ha bustader som fremjar eigenomsorg gjennom (Delmål 1.5):

- 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

Kommuneplanen (KPA) 2012-2023

I gjeldande arealdel til kommuneplanen for Os, 2012 – 2023, er planområdet sett av til LNF, bustad og næring/ervert, sjå utsnitt frå kommuneplanens arealdel under. Kommuneplanens arealdel vart vedteken 19.06.2012. Området der Bjørnefjorden Gjestetun ligg i dag er sett av til LNF trass i at eigedomen har vore nytta til næringsføremål i lengre tid. Eigedomane vest for gjestetunet er òg sett av til LNF, medan eigedomar i sørvest, vest og aust er regulert til bustad. To eigedomar søraust er sett av til ervert.

Hovudgrunnen til at søknad om oppstart av privat planforslag for utvikling av Bjørnefjorden gjestetun vart stoppa er at det ikkje er i samsvar med gjeldande arealdel. Det vart difor starta opp ein kommunal områdeplan for eit større område på Hauge som skal sjåast i samanheng med pågåande rullering av arealdelen og områdeplan for Os sentrum.



Figur 4 Utsnitt av kommuneplanens arealdel. KartiOs.no

Området ligg i planomtalen til kommuneplanens arealdel innafor område sett av til bymessig utviklingsområde, som del av strategi for langsiktig utvikling. For avgrensinga av området er desse kriteria lagt til grunn:

- Nærleik til kollektivtilbod.
- Områdets sentralitet der gjennomsnittleg reisetid til kommunesenteret og andre viktige målpunkt ikkje må stige som følgje av ny busetnad.
- Ingen konflikt med eksisterande verneområde eller eksisterande friluftsområde.
- Bygge vidare på eksisterande busetnadsstruktur og ikkje punktere samanhengande LNF/grønkorridor eller kjerneområde for landbruk.

Ei sone på 2,5 km i gangavstand frå Os sentrum er i arealdelen difor konkretisert som det naturlege omlandet til kommunesenteret. Ei vidare utvikling innanfor sona vil støtte opp omkring eksisterande senterstruktur og styrke Osøyro som senterområde.

Kommuneplanens arealdel og sentrumsplan for Osøyro er pågåande planarbeid som gjev viktige framtidige føringar for denne områdeplanen. Det er planlagt at arealdelen og sentrumsplanen vert vedtatt lagt på høyring og offentlig ettersyn våren 2019. Viktige analysar som ligg til grunn for dei to planane er senterstruktur og handelsanalyse, GIS-analyse av arealbehov, landskapsanalyse og støyanalyse som vert særleg viktige føringar for planarbeidet.

3.4 Andre relevante kommunale føringar

Klima og energiplan for Os kommune august 2012

Målet med ein klima- og energiplan er at den skal vere grunnlaget for at den langsiktige 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.

Pågåande arbeid med Klima- og energiplan for Os kommune 2018- 2030.

I ny plan vil «miljø» vere eit nytt tema, slik at planen vert meir i samsvar med det som er gjeldande modell for lokalt klima-, energi- og miljøarbeid i Noreg og Europa. Det vil òg bli lagt opp til at oppfølging av tiltak og vurdering av verkemiddel vert sikra gjennomført gjennom personleg forankring og ansvarleggjering i administrasjonen til kommunen.

Os kommune skal arbeide for å:

- Redusere bilbruk, auke kollektivdelen og auke talet på gåande og syklende
- Ha ei berekraftig forvaltning av miljø, naturkvalitetar og areal
- Ha eit samfunn som tar høgde for framtidige klimautfordringar

Internasjonal føringar:

- Parisavtalen (2015)
- Kyotoavtalen (2005)
- FN sin klimakonvensjon (1994)

Lokale føringar:

- Planstrategi for Os kommune (2016- 2020)
- KPA (2015)
- Klima- og energiplan for Os kommune

Trafikksikringsplan 2014-2018

Føremålet med planen er å strekkje seg mot ein tilstand der ingen vert drepne eller hardt skadde i trafikken. Trafikksikringsarbeidet skal fokusere på å redusere talet på trafikkulykker og alvorsgrad på ulykkene som skjer.

Bustadsosial handlingsplan 2007-2014

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 føringar om at "Sosialtenesta skal medverka til å skaffa bustader til personar som ikkje sjølve kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden".

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 livssituasjonar og aldrar.

Handlingsplan for landbruket 2012-2017

Os kommune godkjende kjerneområde for landbruk i arealdelen i 2010. i handlingsplanen er fokuset at det er viktig å leggje til rette for eit levande og aktivt landbruk i Os.

Kommunale normer

Norm for felles leik- og uteoppshaldsareal, kommunal vegnorm, parkeringsnorm for Os kommune, VA- norm for Os kommune og overvassnorm er gjeldande normer som vert innarbeidd i arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel.

3.5 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar

Delar av området er ikkje regulert i dag. Gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet er eldre enn 10 år. Jamfør plan- og bygningslova § 12- 4, må kommunen vurdere om desse i tilstrekkeleg grad er oppdatert i samsvar med dagens overordna, regionale og lokale rammer og føringar for planarbeid. Heile eller delar av desse vil verte oppheva og erstatta av den nye områdeplanen. Sjå figur 5.

Følgjande reguleringsplanar ligg innanfor planområdet:

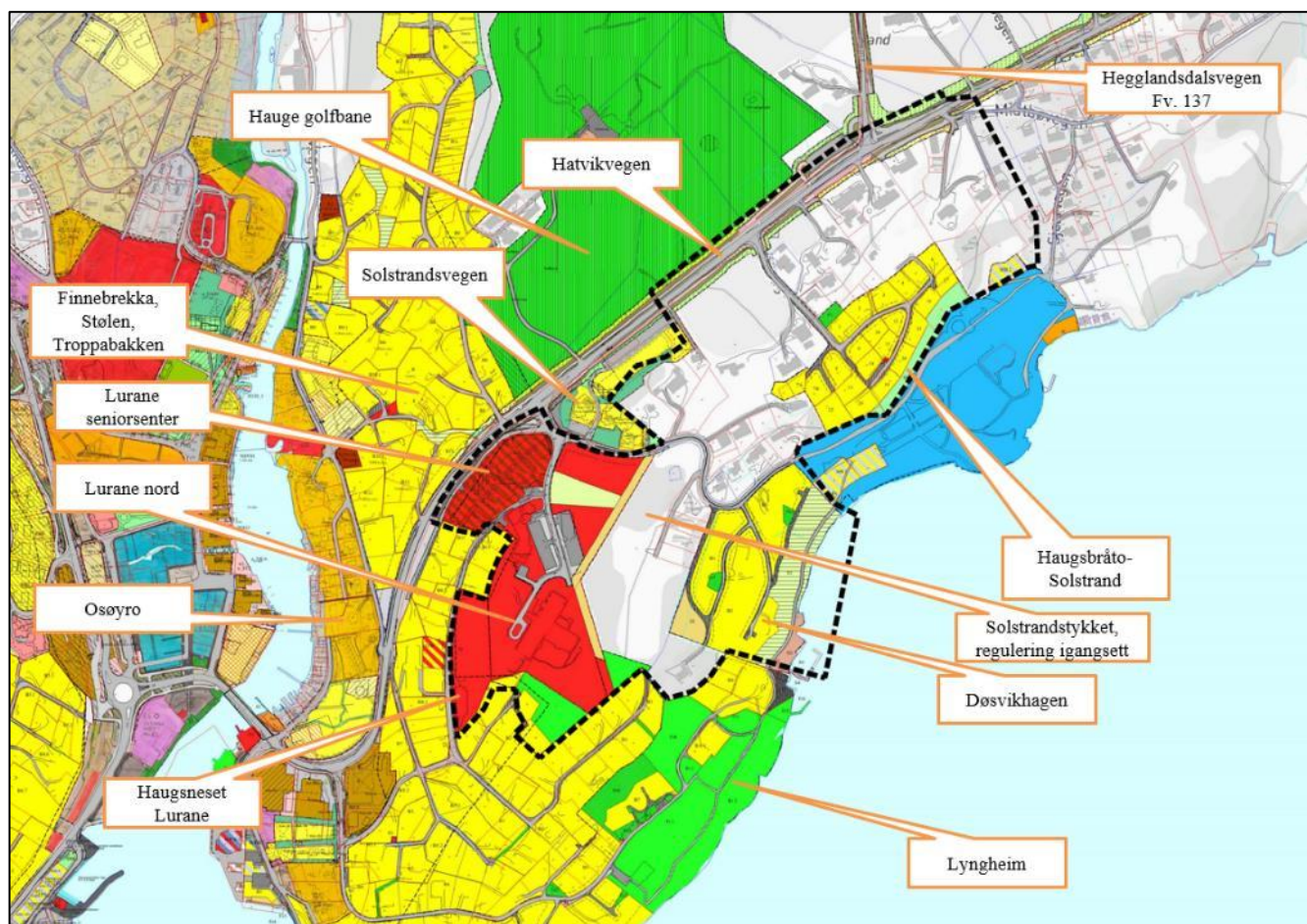
- reguleringsplan for Haugsbråto-Solstrand: godkjent 2.5.1990. Planen omfattar Solstrand Fjordhotell, samt område med einestader nord for fjordhotellet og tilkomstveg. Planen grensar inntil planområdet i sør samt at tilkomstveg er innanfor planområdet.
- reguleringsplan for Hatvikvegen – trafikkisikring gang og sykkelveg
- reguleringsplan for Døsvikhagen: godkjend 16.12.2003. Området er regulert til bustader, naust, bevaringsområde og friluftsområde. Reguleringsplanen er lokalisert sør for planområdet og Solstrandsvegen og vest for reguleringsplan for Haugsbråto-Solstrand.
- Haugsneset Lurane
- Lurane nord: godkjend 28.04.1998 og er regulert til offentlege bygningar og friluftsområde.

Området grensar til desse reguleringsplanane:

- Solstrandvegen: godkjent i 2011, planendring i 2017. Regulert for bustader i blokk.
- Lyngheim: godkjend 30.10.2001. Området er regulert til offentlig friområde, bustader, fritidsbustad, privat småbåtanlegg, felles gangareal,
- Hauge golfbane: godkjent 25.9.2007. Området er regulert til golfbane og ligg nord-vest for planområdet, på andre sida av Hatvikvegen.
- Hegglandsdalsvegen: godkjent i 2011. Reguleringsplanen omfattar utbygging av Hegglandsdalsvegen med gang og sykkelveg fram til kryss ved Hjellevge/Borgavegen
- Områdeplan for Hatvikvegen vart vedteken 29.09.2015. Denne grensar inntil/overlappar planområdet i nordvestleg del. Reguleringsplan for Lurane seniorsenter vart godkjend 11.05.2009 og er regulert til offentlig/almennytting føremål.

Følgjande planar er pågåande i området:

- Solstrandstykket 63/7 m.fl., PlanID 20190100

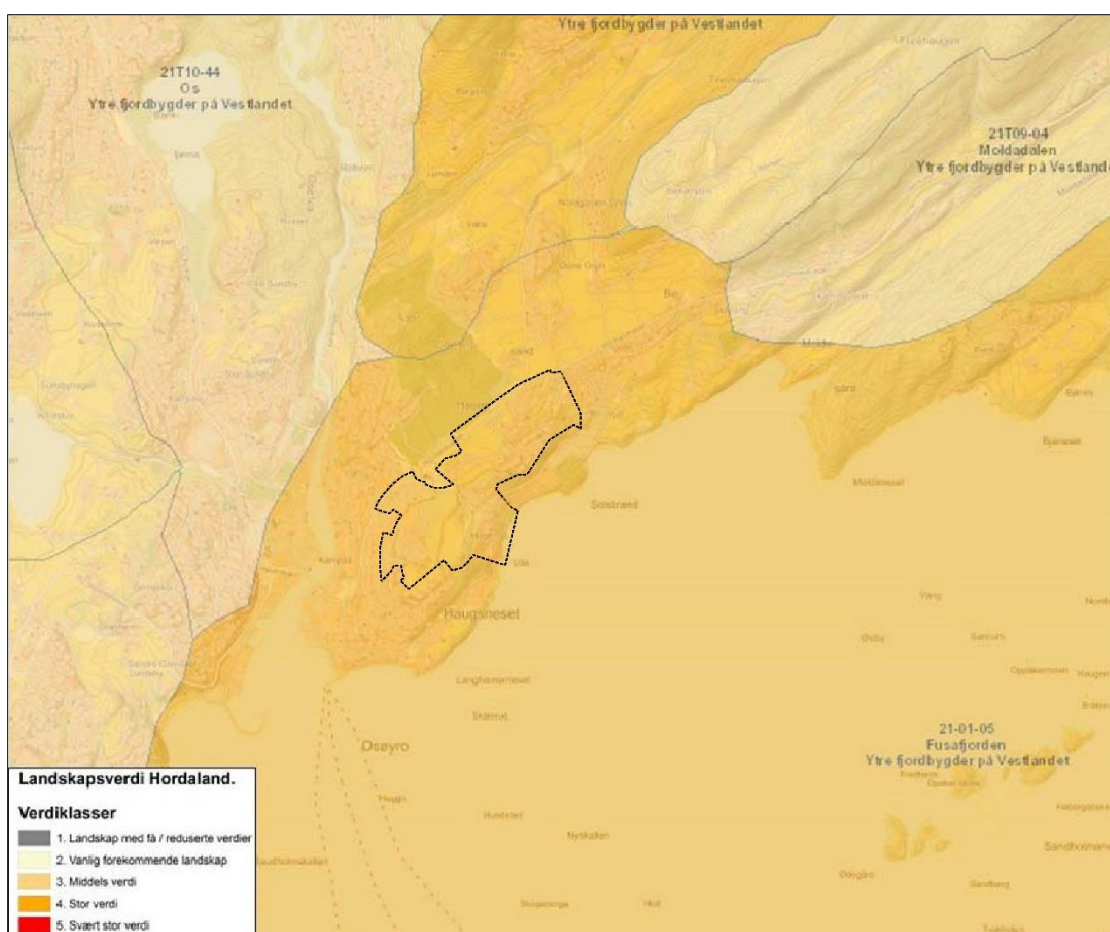


Figur 5 Oversikt over gjeldende reguleringsplanar i området ved planområdet. KartiOs

4 Innleiande omtale av området

4.1 Landskap

Landskapet i området ber preg av identitet frå eldre kulturlandskap og å vere nytta som landbruksområde. Topografien i planområdet ligg for det meste på ei samanhengande høgde medan delar av området (Døsvikhagen) strekk seg ned mot sjø. Området med Bjørnefjorden Gjestetun ligg på det høgaste av denne høgda på austsida Hatvikvegen. Høgda skrar ned mot Solstrand fjordhotell, Døsvikhagen, Lyngheim, Lurane, Osøyro og Finnebrekka. Nordaust for planområdet ligg Borgafjell, Hegglandsfjellet og Møsnuken som demper området og eksponeringa sett frå sjø og ut mot Bjørnafjorden/Fusafjorden. Området ligg i landskapsområde 21-01-05 Fusafjorden og landskapstype Ytre Fjordbygder på Vestlandet, verdisett med middels verdi, sjå figur under.



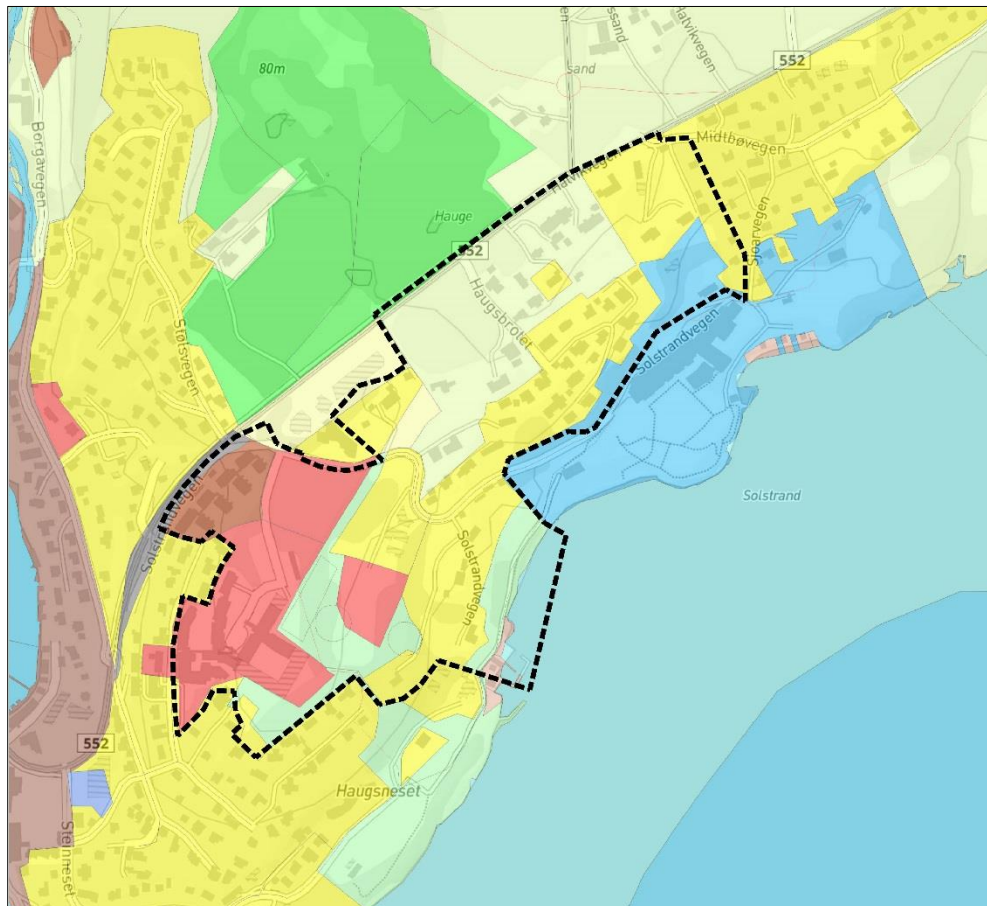
Figur 6 Kart som viser landskapsområde og type. Kart i Vest

Planarbeidet må vurdere busetnad, vegframføring og visualisere planlagt omfang av tiltaka i høve tiltaka sine estetiske sider i seg sjølv, omgjevnadane, landskapsverdiar og fjernverknad. Tilpassing til terreng, landskap og omgjevnader må synleggjerast og konsekvensar av nye tiltak må utgreiast.

4.2 Naturressurs- landbruk

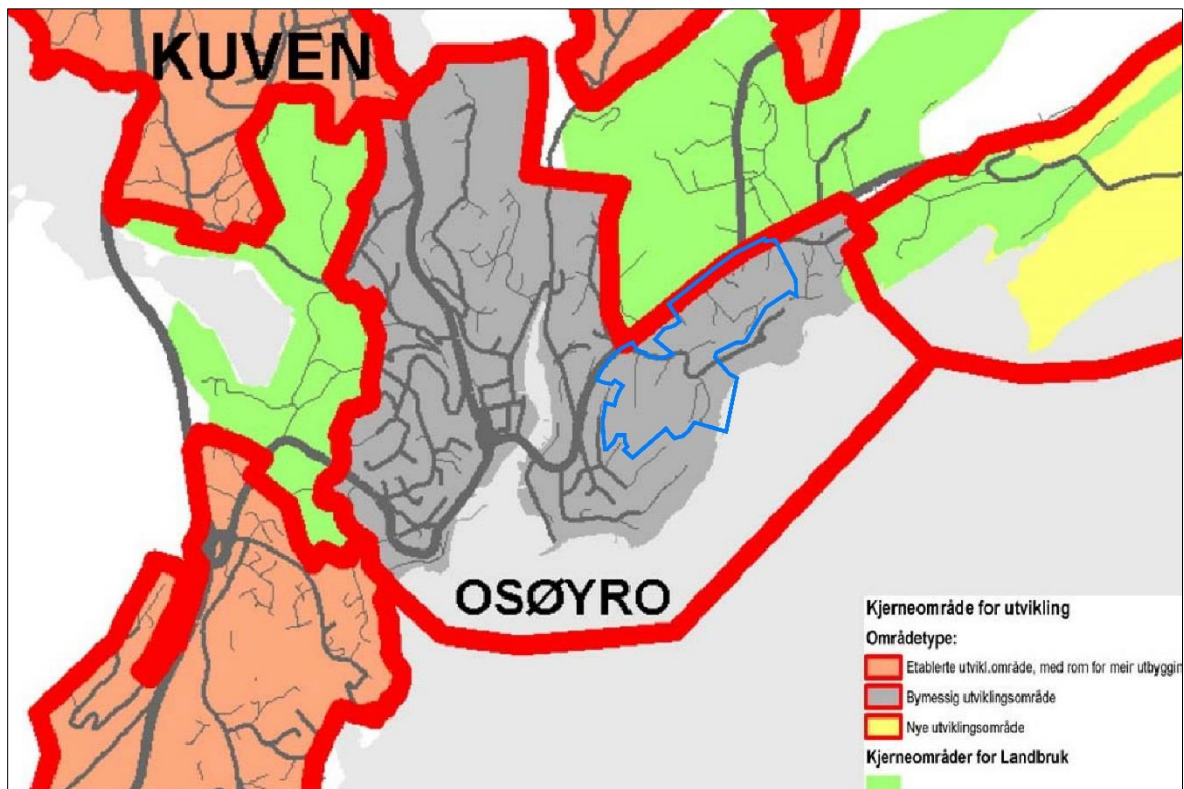
Delar av planområdet er i gjeldande KPA sett av til LNF, sjå figur under. I høve oppstart av rulleringa av kommuneplanens arealdel er det sendt inn innspel om endra arealbruk frå LNF til bustad for eigedomane der

Bjørnefjorden gjestetun ligg i dag. Dette vert handsama før og samtidig med planarbeidet for områdeplan på Hauge.



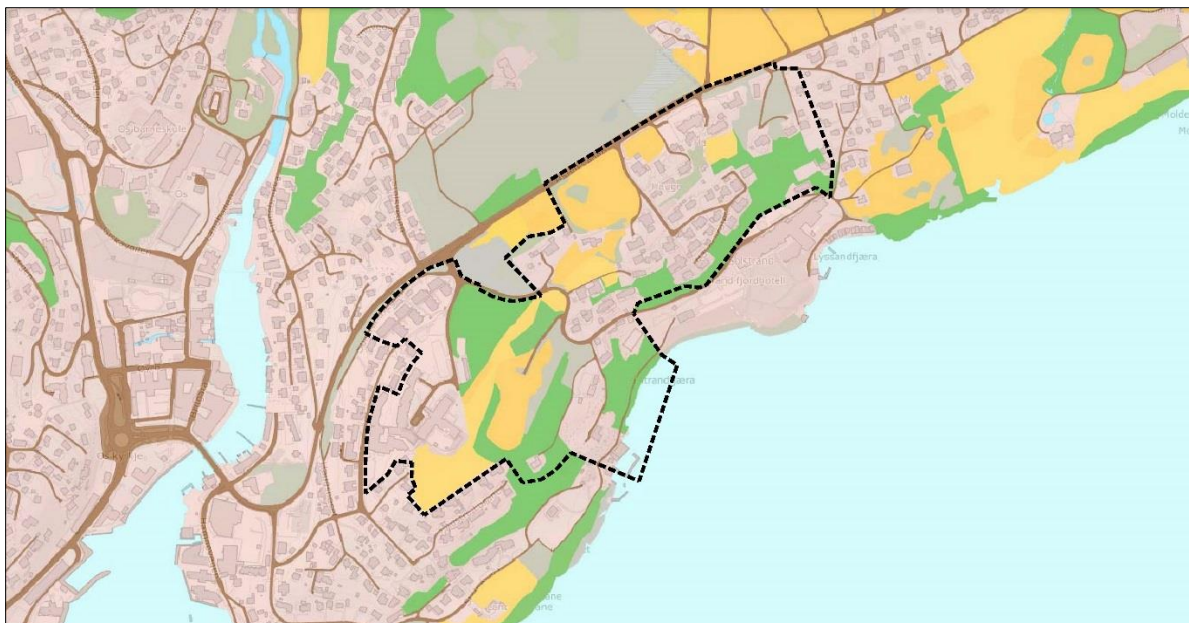
Figur 7 Kart med oversikt over område som er sett av til LNF i gjeldande arealdel. KartiOs.

Planområdet ligg likevel ikkje innanfor kjerneområde for landbruk, men grensar til eit større område kjerneområde mot nordaust, sjå figur frå planomtalen til gjeldande kommuneplanens arealdel under.



Figur 8 Utsnitt som viser kjerneområde for utvikling i området. Os kommune KPA

Naturressursane i området knyt seg primært til jordbruk, der oransje felt viser område registrert som fulldyrka jord, gule område er innmarksbeite og grønne område er registrert som skog.



Figur 9 Kartutsnitt som viser arealressursar innanfor området. Kilden Skog og landskap.

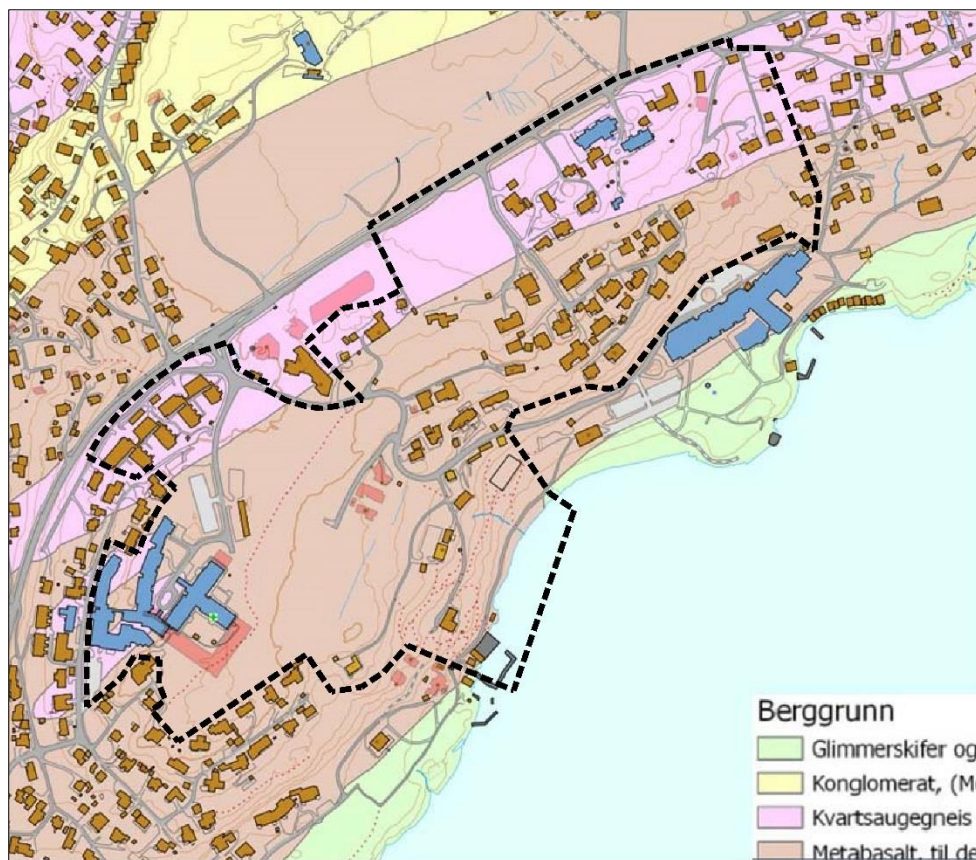
Landbruksverdiane må utgreiast i høve planlagt ny arealbruk og utvikling innanfor delane av planområdet.

4.3 Naturmangfold

Naturmangfold vert i naturmangfoldlova (nml) definert som biologisk mangfold, landskapsmangfold og geologisk mangfold som ikkje er eit resultat av menneskeleg påverknad. Dagens naturområde vil for større område bli erstatta av utbyggingsområde. Dette vil få verknader for leveområda til planter og dyr i området.

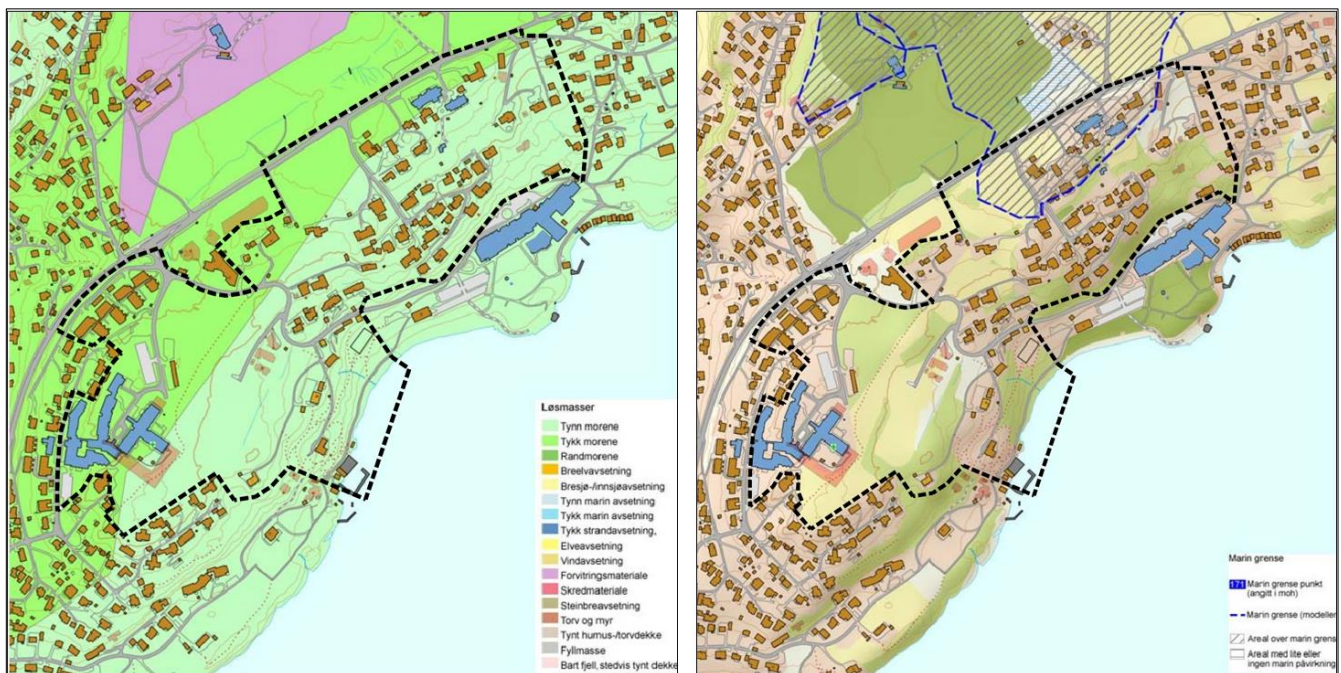
Innanfor området er det registrert lauvskog og lauvskog med sær høg bonitet, sjå kartutsnitt under.

Berggrunnen i øvre del planområdet er i NGU's berggrunnskart kvartsaugneis, omdanna trondhemitt, lokalt omdanna tonalitt til kvartsdioritt. Nedre del er metabasalt, til dels omdanna putelava, basaltiske gangar og gangkompleks, gabbro, dioritt og enkelte kiselsteinslinser.



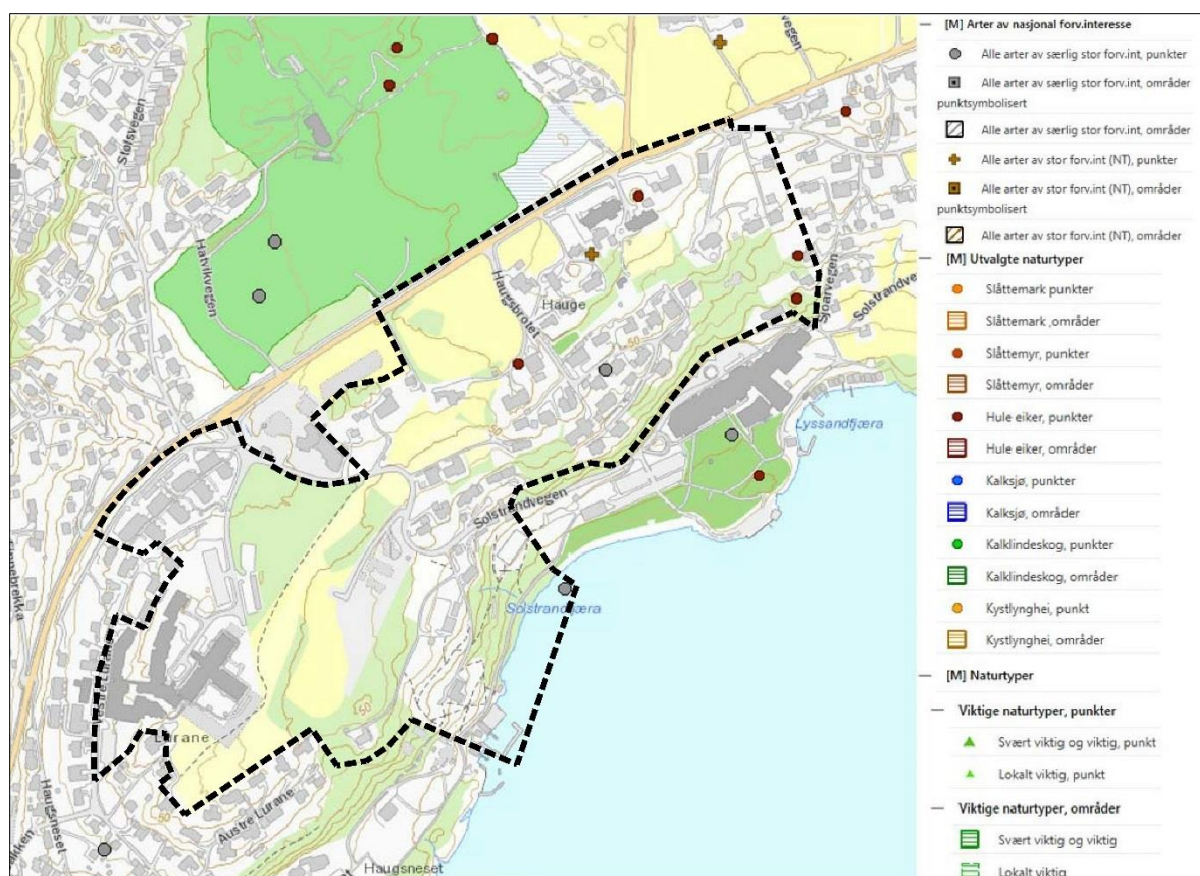
Figur 10 Kart som viser berggrunnsgeologi i området. NGU.

Nedre del av planområdet er innanfor marin grense og området består av morenemassar i ulike tjukklag, sjå utsnitt under.



Figur 11 Utsnitt som viser lausmassedekke og marin grense i området. NGU.

Innanfor planområdet er det registrert gulspurv og stær som er nær trua artar samt insekt som er nær trua. Utanfor planområdet mot sør er det registrert vipe og makrellterne som kritisk trua artar.



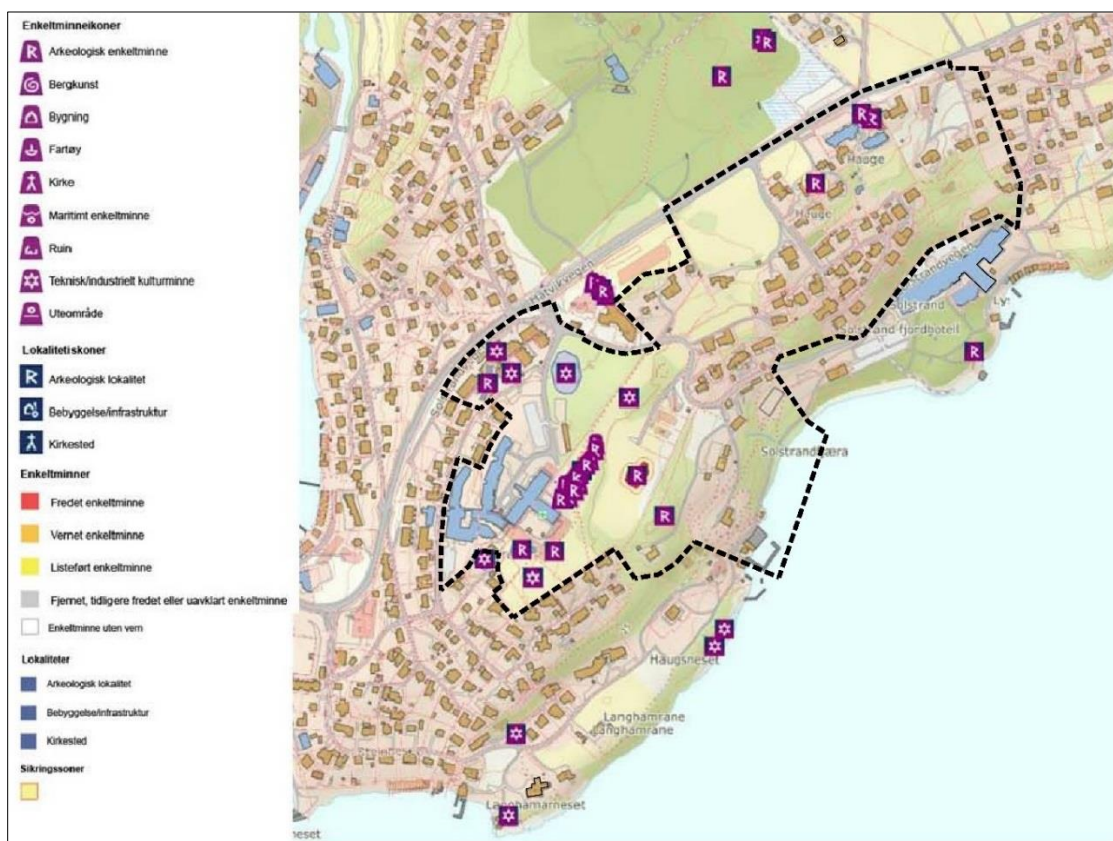
Figur 12 Kart som viser artsregistreringar og utvalde naturtypar i området. Naturbasen.

Tre hole eiker er registrert innanfor planområdet. Alle er registrert med verdi C og lokalt viktig. Innanfor eit større område rundt planområdet er det registrert fleire hole eiker.

4.4 Kulturmiljø

I området er det fleire registrerte automatisk freda kulturminne og SEFRAK-bygningar. Området er del av eit større, heilskapleg kulturlandskap som ein identitetsberar for området. Det har tidlegare vore utført ein kulturminnedokumentasjon over store deler av Haugeområdet. I tillegg er det utført kulturminnedokumentasjon av bygningar som tilhøyrrer Bjørnefjorden Gjestetun i dag.

Fleire gravrøyser, ein gravhaug, to bautasteinar, fleire krigsminneanlegg, sjakter (busettingsspor) er registrert innanfor planområdet, sjå utsnitt under.



Figur 13 Kartutsnitt som viser kulturminne i området. Naturbase kart.

Fem av bygningane innanfor planområdet er registrert som SEFRAK-bygningar og tre av desse bygningar er meldepliktig ved riving/ombygging, sjå utsnitt under.



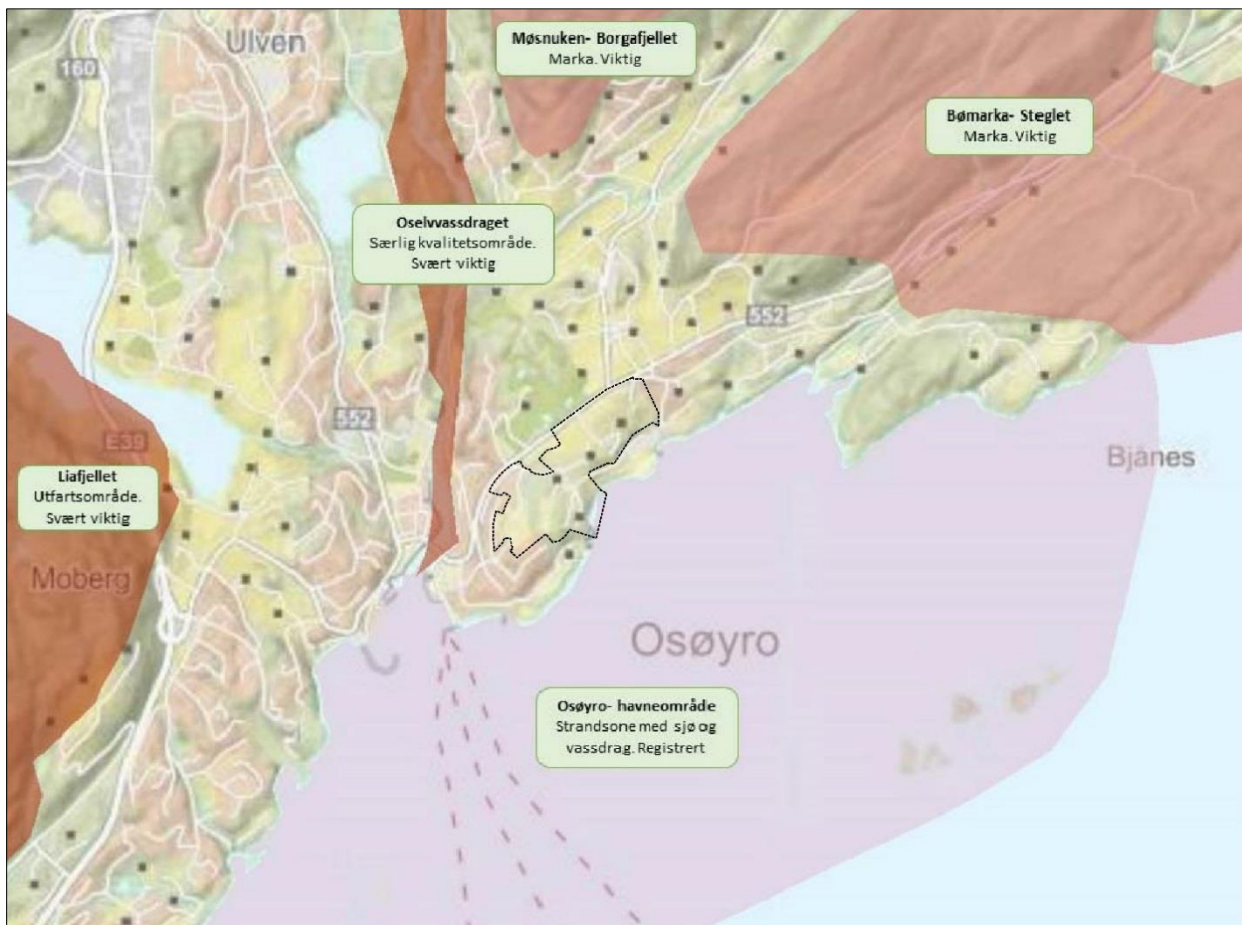
Figur 14 Kartutsnitt som viser SEFRAK-registrerte bygningar i området. AREALIS

4.5 Friluftsliv/ by- og bygdeliv

Friluftsliv vert definert som opphald og fysisk aktivitet i friluft i fritida med sikte på miljøforandring og naturoppleving. **By- og bygdeliv** vert her definert som opphald og fysisk aktivitet i byar og tettstader. Underkategoriar til desse omgrepa kan vere ferdselsforbindingar, blå/grøne korridorar, sykkelruter, turområde, utfartsområde, naturterreng, marka/bymark, urbane uteområde, leike- og rekreasjonsområde, strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag, jordbrukslandskap som nyttast til friluftsliv og andre rekreasjons- og friluftsområde.

Området har kort avstand til turområde og utøving av friluftsliv i nærleiken, som Borgafjellet m.fl. Forbi området langs sjø er det m.a. opparbeida ein strandveg mellom friluftsområda i Smievågen (svært viktig utfartsområde og mykje brukt fiskeplass) og Mobergsvikjo (registrert som svært viktig friluftsområde). Området langs sjøen er kartlagt som Osøyro- havneområde som registrert strandsone med sjø og vassdrag. Området er bl. a. skildra med verdi middels for regionale/nasjonale brukarar, middels for opplevingskvalitetar, ganske godt eigna, ganske godt tilrettelagt i høve friluftsliv og ganske god tilgjenge. Sjå figur under for oversikt over kartlagde regionale friluftsområde med namn, form for friluftsliv og verdi.

I tillegg er det golfbane på nordaustsida av Hatvikvegen, fleire opparbeida hagar i høve Luranetunet, Solstrand Hotell sine rekreasjonsområde inkl. strand, tennisbane, leikeområde ved Lyngheim langs strandvegen m.m.



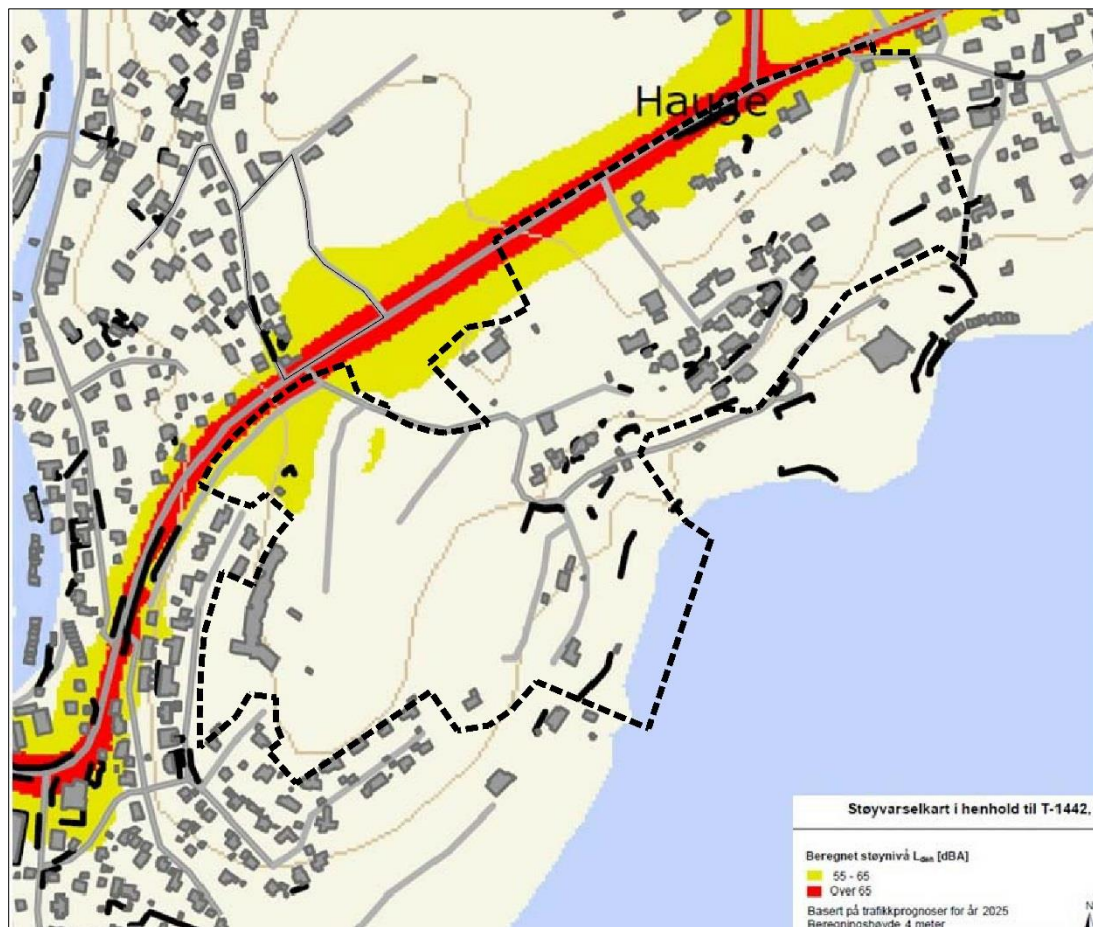
Figur 15 Oversikt over kartlagde friluftsområde. Planområdet vist med svart line. KartiVest Rik

I planarbeidet bør det utførast ei kartlegging av grøntstruktur, turvegar, friluftsliv, strandsone, barnetråkk og eldretråkk, oppholdsplassar og område med fysisk aktivitet i området.

I planarbeidet er ynskjeleg å vurdere moglegheit for å leggje til rette for samanhengande grøntstruktur, turvegar, park, felles/offentlege areal for ålmenta som har tilknytning til andre viktige område/influensområde.

4.6 Støy

Delar av området ligg innanfor gul støyzone og ein mindre del mot nord langs Hatvikvegen innanfor raud støyzone. Som del av planarbeidet må støy vurderast i høve nye tiltak.



Figur 16 Støyvarselkart som viser støy langs Hatvikvegen og deler av området. Statens vegvesen 2012.

4.7 Forholdet til overordna planar og føringar

Planarbeidet vert starta opp som parallell prosess med pågåande områdeplan for Osøyro og rullering av kommuneplanens arealdel. Områdeplanen skal gje meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken knytt til gjeldande KPA og planprogram og avklaringar i høve pågåande rullering samt planprogram for og avklaringar i høve ny sentrumsplan.

I planarbeidet vert det viktig å vurdere planlagd utvikling i høve viktige og nye mål og avklaringar i pågåande overordna planar samt viktige regionale og nasjonale mål og føringar. Alle planprosessane pågår parallelt og ein viktig føresetnad for områdeplanen på Hauge er avklaringar ang. arealstatus og andre viktige prinsipp som vert førande i kommuneplanens arealdel samt å tilpasse seg og vidareføre avklaringar i områdeplanen for Osøyro. Områdeplan for Hauge og Osøyro er justert slik at plangrensene samsvarar og lagt inntil kvarandre.

4.8 Senterstruktur

Området ligg nært Os sentrum (regionsenter) og er i kommuneplanens arealdel innanfor avgrensing til bymessig utviklingsområde. Ei sone på 2,5 km i gangavstand frå Os sentrum er konkretisert som det naturlege omlandet til kommunesenteret. Ei vidare utvikling innanfor sona vil støtte opp omkring eksisterande senterstruktur og styrke Osøyro som senterområde. Sjølv om området ikkje er tett utbygd i dag vil truleg området over eit langsiktig perspektiv verte utvikla tettare og meir samanhengande med Os sentrum. Truleg er det ikkje tale om bymessig utvikling her, men området har eit godt utgangspunkt for fortetting i tettstadssamheng og med utvikling av Osøyro som regionsenter.

Framtidig befolkningsvekst og flyttestraumar vil påverke bustadbehov i sentrumsområdet og omlandet rundt. Områdeplanen må sjå til overordna planar og utgreiingar som vert gjort i desse planane. Planarbeidet må vurdere mogleg fortettingspotensiale i eit lengre perspektiv og kva form for senterstruktur som er aktuelt for området og kva form for senterstruktur ein ser for seg i høve til Osøyro som regionsenter.

4.9 Bygningsstruktur og strategi for differensiert bustadmasse

Området er i dag stort sett prega av store einebustader og med nærleik til Solstrand fjordhotell ned mot sjø. Dagens situasjon er at området har høg verdi i bustadsamheng både grunna området attraktivitet ut mot Bjørnefjorden og at det er sentrumsnært. Sør for området er det i seinare tid bygd ut leilegheitsbygg/lågblokkbustad langs Solstrandvegen/Hatvikvegen, og det er fleire planlagd.

I rapporten «urbant bygdelig?» kjem det fram at det er avgrensa moglegheit for å kjøpe eller leige og at prisane er på veg til å bli for høge, det er vanskeleg å få tak i tomt og tomtene er for små. Ønskja er større areal, utsikt, støyfritt og ikkje for tett bustad i sentrum/nærområdet. Attraktivitet er familievennlege einebustader, stor garasje, eigen uteplass, kort veg til skule og lett tilgjengeleg kollektivtransport samt tilgang til sjø og båtplass.

Innanfor planområdet er det i tillegg til tomte for Bjørnefjorden gjestetun mindre tomter innimellom og større områder som ikkje er utbygd. Alle ubygde areal er omkransa av bustad eller offentlege bygningar. Ei viktig vurdering i planarbeidet er i kor stor grad desse områda skal utnyttast og fortettast. Som grunnlag for å vurdere dette er det truleg behov for ei bustad- og behovsanalyse tidleg i prosessen. Analysa vil vere basert på eksisterande kommunale handlingsplanar, kommuneplanens samfunnsdel og avklaringar og analyser som vert lagt til grunn i arbeidet med rullering av kommuneplanens arealplan.

Viktige vurderingar i planarbeidet vil vere:

- Området i høve sentrumsutviklinga for Osøyro med vekstsoner, landbruket og dagens bygningsstruktur.
- Skal området byggast ut med få einingar på større eigedomar eller skal mange ha moglegheit til å bu på eit mindre, sentrumsnært og attraktivt område?
- Kven som skal bu i området og utviklast for; einslege, barnefamiliar, eldre?
- Skal området tilretteleggast med bustader som er rimelegare eller om at det kan gjerast tiltak for å hjelpe barnefamiliar og nyetablerte, einslege inn på bustadmarknaden
- Skal området vere for alle; skal det lagast nye felles/offentlege areal som alle kan nytte, treng området nye off./private tenester, nye/forbetra forbindelsar mellom området og sentrum og evt. andre viktige område i nærleiken?
- Kapasitet i høve vatn, avlaup og overvatn.

I høve arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel og ny sentrumsplan kan det kome fram andre moment/problemstillingar som må vurderast. Planarbeidet må få fram dei vurderingane som er gjort i høve ulike grep.

4.10 Sosial infrastruktur og areal til offentlege føremål

Sosial infrastruktur er ulike bygg og anlegg som er nødvendig for at eit bustadområde skal fungere sosialt. Slik infrastruktur kan vere skule, barnehage, sjukeheim, kyrkje, gravlund m.m.

Innanfor området i dag ligg offentlege tenester som Lurane sjukeheim og seniorbustader langs Hatvikvegen. Utanom dette er det ikkje bygg eller anlegg av slik karakter.

Barne- ungdom- og vidaregåande skule ligg på Osøyro eller i nærleiken i dag. Arbeid med ny barneskule på Hjelle er sett i gong og planområdet vil truleg ligge innanfor den nye skulekrinsen. Skulen er planlagt med kapasitet på 450 elevar. Området ligg om lag 1 km frå ny skule på Hjelle. Plankryssinga over fylkesveg 552 Hatvikvegen er via kulvert under vegen.

Til barneskulen på Os er det om lag 1,8 km langs hovudveg eller 1,2 km langs snarvegar. Ungdomsskulen ligg om lag 1 km frå området.

Planarbeidet må sjå på behov for type bustader i høve ny skule og framtidig kapasitet på skulen. Planarbeidet bør òg vurdere behov for ny barnehage. Jf. rapport «urbant bygdeliv?» er det uttalt særleg frå barnefamiliar at skule, barnehage og andre offentlege tenester er viktig å ha gangavstand eller nærheit til desse, og at det er viktig at born kan røre seg trygt i nærområdet. Avstand til skuler, skoleveg/Skyss. Kryssing av fylkesvegen.

Ved større/tettare utbygging må det i planarbeidet kartleggast kva som er av sosial infrastruktur og kapasitet i influensområda til planområdet samt vurdere om det vert behov for andre/nye offentlege tenester, evt. andre tenester/føremål.

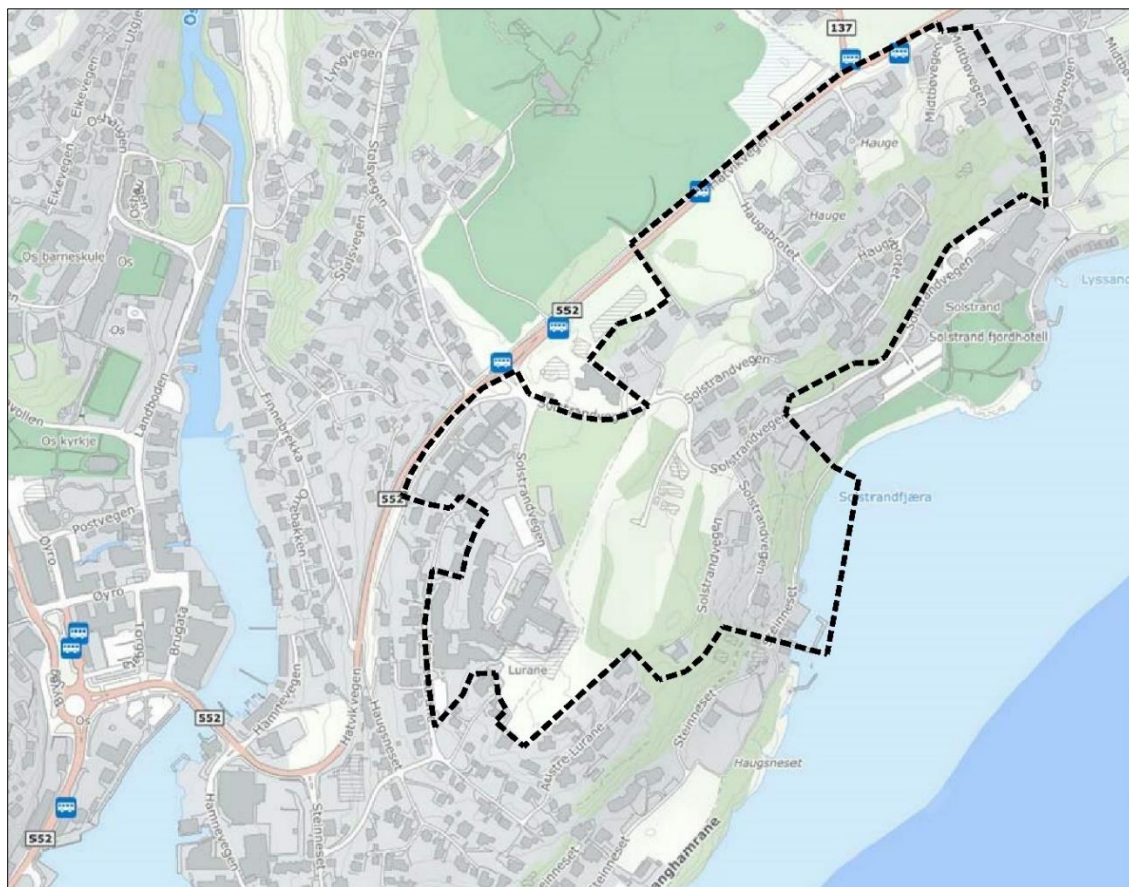
4.11 Trafikk/samferdsle og teknisk infrastruktur

Hatvikvegen (Fv552) har ein årleg døgntrafikk ÅDT= 5200, 10 % tunge kjøretøy og fartsgrense på 50 km/t. Det er fortau på sørsida av fylkesvegen langs planområdet. På motsett side av fylkesvegen er det ein separat gang- og sykkelveg.

I planområdet er det fire avkjørselsvegar inn til ulike bustader/bustadområde. Vegane er smale og etablert for lang tid sidan og utfordrande og utbetre med tanke på auka trafikk. Det er viktig at det i planarbeidet vert vurdert sikra arealbehov knytt til framtidig oppgradering av nødvendig vegnett i området. Innanfor området er det fleire stiar.

Os kommune er tildelt tilskot for å utarbeide kommunal sykkelstrategi. I planarbeid skal det difor fokuserast særskild på sykkel. Auka sykkelbruk er òg eit steg i retning av å nå målsetningane i Regional planstrategi. Planarbeidet må vurdere og samarbeide om pågåande og nye sykkeltiltak i området rundt Osøyro, og må vurdere redusert bilbruk til og frå planområdet gjennom til dømes låg parkeringsdekning, gode gang- og sykkelforhold og evt. bruk av bysyklar.

Næraste busshaldeplass ligg 50 m frå innkjøringa til gjestetunet mot øst. Der går bussrutene 605 og 740 frå Osøyro til Hatvik, ca. 15 avgangar om dagen frå kl. 06.15 til kl. 20.10. Også rute 606 til Solbjørg går 4 gonger om dagen forbi området. Snøggbåtruta Hardangerfjordekspressen Bergen – Rosendal går innom Osøyro 2-3 gonger om dagen.



Figur 17 Kart som viser kollektivhaldeplassar langs Hatvikvegen og i Os sentrum. 1881 Kart.

Konsekvensane av nye tiltak for Os sentrum og utvikling av området må vurderast i høve til auka trafikk, vegtilkomstar, interne gangvegar, trafikksikring og evt. naudsynte trafikksikringstiltak.

VA-systemet i området er eldre og det er ein del private anlegg. Planarbeidet må vurdere VA-nettet og overvasshandtering på eit overordna og samla nivå i det vidare arbeidet. Som grunnlag for vurderinga er det nødvendig med ein VA-rapport.

Planarbeidet må vurdere framtidsretta avfallsøysing for heile området og evt. avfallsøysingar på tvers av delfelt i planområdet. I tillegg må det vurderast og sikrast nok ferdigstilt areal for trafikksikker tilkomst og snuplass for lastebil (L) og oppstilling ved henting av avfall.

Planområdet omfattar ein liten del sjøområde. Det er i dag ei båthamn i området for gjeldande reguleringsplan for Døsvikhagen. Denne er i stor grad nytta til privat bruk.

5 Konsekvensutgreiing

5.1 Metode

For å kunne analysere føremoner og ulemper av eit tiltak er det naudsynt å vite kva konsekvensar tiltaket fører til. Ei føresetnad for konsekvensutgreiingar er at ein kan klarlegge samanhengar mellom årsak og verknad. Gjennom kunnskap om desse samhengane kan konsekvensane av eit tiltak eller ein plan gjerast greie for.

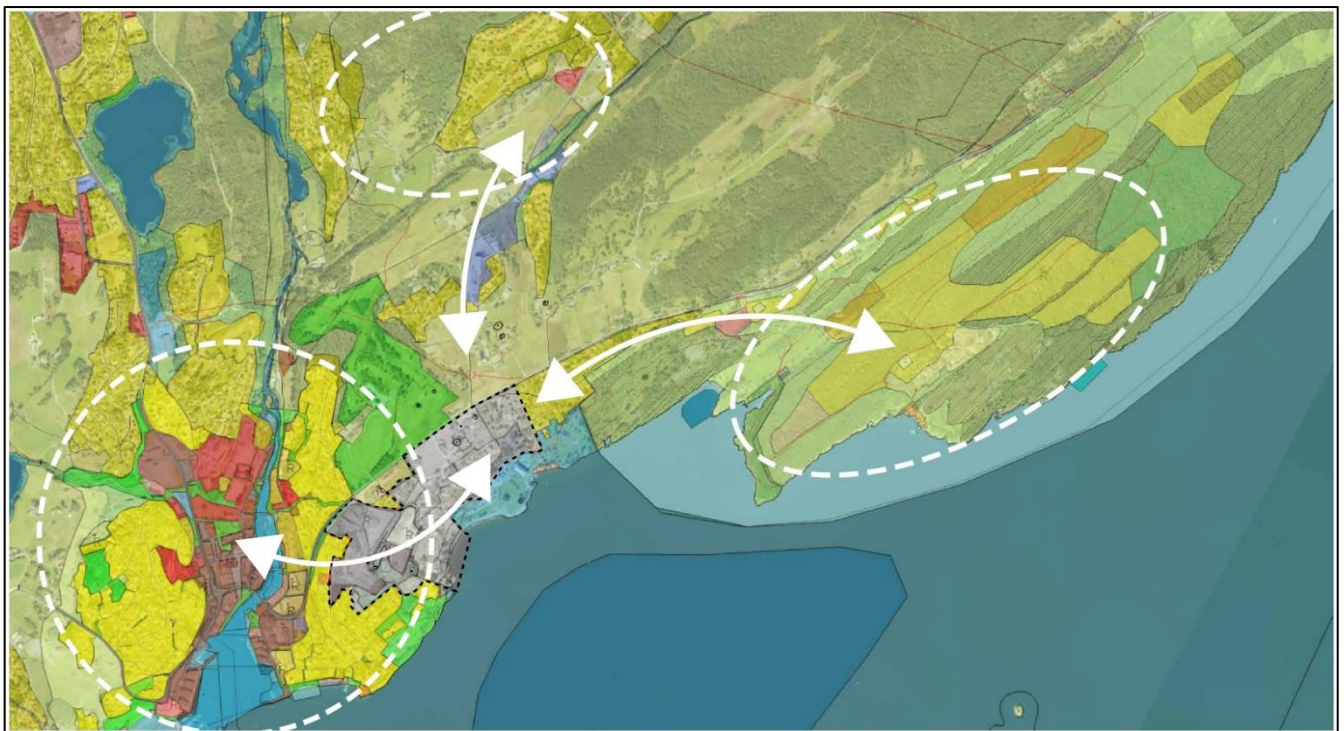
Handbok V712 om konsekvensutgreiingar frå Statens Vegvesen kan ikkje nyttast direkte for å vurdere planframlegg, men viktige prinsipp frå denne metoden kan likevel nyttast der dette er høveleg. Metoden frå handboka er difor lagt til grunn for konsekvensutgreinga i områdeplanen. Viktige prinsipp frå handboka vil verte nytta og tek utgangspunkt i ikkje-prisette konsekvensar fordelt på fem fagtema:

- **Landskapsbilde:** omhandlar det romlege visuelle landskapet
- **Naturressursar:** produksjonslandskapet
- **Naturmangfald:** det økologiske landskapet
- **Kulturmiljø:** det kulturhistoriske landskapet
- **Friluftsliv/by- og bygdeliv:** landskapet slik folk opplev og bruker det

Konsekvensutgreinga skal særleg vurdere omdisponering av område som er avsett til LNF og evt. andre føremål som ikkje er i samsvar med overordna plan, og som vil ha vesentlege verknader for dei ulike fagtema. Nokre av tiltaka er konsekvensutgreia i overordna plan eller i samband med andre igangsette planar innanfor området. Det er difor vald å avgrense konsekvensutgreinga til i hovudsak å gjelde nye utbyggingsføremål som ikkje er i samsvar med overordna plan og som tidlegare ikkje er utgreia, men òg vurdering av konsekvensar for ulike tema i sin heilskap innanfor og utanfor planområdet.

I tillegg til dei 5 fagtema vil tema som senter- struktur/sonering, bygningsstruktur, støy, trafikk/infrastruktur, tilhøvet til overordna planar m.m. verte vurdert/skildra som del av planarbeidet. Det vil òg utarbeidast ei eige risiko- og sårbarheitsanalyse.

Nye tiltak og tema som skal utgreiast kan vere innanfor tiltaksområdet/planområdet, men òg innanfor eit influensområde. Influensområdet omfattar areal og område både innanfor og rundt planområdet, der tiltaket kan tenkast å påverke verdiane som vert utgreidd. Desse influensområda er sett på som viktig å vurdere i høve planarbeidet og konteksten med sentrumssonene i og rundt regionsenteret.



Figur 18 Forslag til influensområde og tilknytning mellom planområdet og influensområda. Os kommune

Konsekvensane av nye tiltak og tema skal vidare vurderast på grunnlag av områda sin verdi og tiltaket si påverknad for dei ulike fagtema. Konsekvensutgreiinga må basere seg på fagleg skjønn, subjektive vurderingar og på grunnlag av objektive kriteria. Dette gjeld både fastsetting av områdets verdi, tiltakets påverknad og verknadene av dette i det råka området og ved vurdering av konsekvens.

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

- **Verdi:** Vurdering av kor verdifullt eit område eller miljø er i høve til fagtema. Verdi vert uttrykt gjennom tilstand, eigenskap og utviklingstrekk for fagtema. Verdien vert fastsett etter utan betyding – noko – middels – stor – svært stor. Verdi kan ha nasjonal, regional eller lokal betyding. Kva verdi som vert sett må gå fram av konsekvensutgreiinga.
- **Påverknad:** Tiltakets påverknad er mål på kor store endringar tiltaket kan medføre for fagtema, etter skala sterkt forringa – forringa – noko forringa – ubetydeleg forringa - forbetra. Påverknad vert vurdert opp mot referansesituasjonen (nullalternativet). Påverknad skal vurderast for dei same fagtema og evt. underkategoriar som er verdivurdert. Vurderinga bygger på kunnskap om verdiane i området, kunnskap om tiltakets fysiske utforming og kunnskap om korleis tiltaket påverkar verdiane for fagtemaet.
- **Konsekvens:** Konsekvens vert fastsett ved samanstilling av verdi og påverknad for eit område. Negativ konsekvens er knytt til verdiforringing av eit område, medan positiv konsekvensgrad føreset ein verdiauke etter at tiltaket er realisert. Skala går frå 4 minus til 4 pluss. Ved å samanstillе verdi og påverknad i konsekvensvifta blir det gitt ein konsekvens for tiltaket for det aktuelle fagtema. Føremoner og ulemper kan deretter samanliknast med 0-alterantivet.

Dei ulike fagtema skal så langt råd er utgreiast med grunnlag i tilgjengeleg informasjon frå offentlege databasar og rapportar, lag og organisasjonar, samt eigne synfaringar. GIS vil bli brukt som verktøy for analyse, utarbeiding av temakart og som grunnlag for tilhøyrande konsekvensvurderingar. 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 alvorsgraden av endringane.

For kvart tema skal det vurderast moglege avbøtande tiltak eller føringar for å redusere negative konsekvensar tiltaka fører til.

5.2 Alternativ som skal utgreiast

Konsekvensane av eit tiltak kjem fram ved å berekne 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 endringa vil føre til. For planarbeidet vil det vere arealbruksendringar som er i strid med kommuneplanens arealdel eller som ikkje er utgreia tidlegare som er grunnlaget for utgreiinga, men òg konsekvensar samla for temaet. I denne plansaka er det vurdert eit alternativ i tillegg til 0-alternativet.

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. Dette inneber at areala innanfor planområdet

vert vidareført med dagens bruk og som vedtatt i kommuneplan og gjeldande reguleringsplanar. Dette omfattar også dagens bruk av eigedomen som vert nytta av Bjørnefjorden Hotell.

Utbyggingsalternativ/planforslag

Utbyggingsalternativet er arealbruk som vert foreslått som del av planforslaget. Arealbruk som vert konsekvensutgreidd er arealbruk som ikkje er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller er konsekvensutgreia i overordna plan, men samla konsekvens for temaet i sin heilheit vil òg vere gjeldande. For å vurdere konsekvensen av eit utbyggingstiltak vil ein vurdere tiltaket si påverknad for dei ulike fagtema og kategoriar som skildra over og i utgreiingsprogrammet.

5.3 Utgreiingsprogram

Vurderinga ut frå registreringar og kjend kunnskap så langt er at nye tiltak kan få vesentleg verknad på miljø og samfunn for følgjande utgreiingstema som vist i programmet under.

Fagtema som skal konsekvensutgreiast i høve nye tiltak er:

- **Landskapsbilde**
- **Naturressursar**
- **Naturmangfald**
- **Kulturmiljø**
- **Friluftsliv/by- og bygdeliv**

FAGTEMA med ev. registreringskategoriar dersom noko av dette er relatert til området:	KJEND KUNNSKAP / REGISTRERINGAR	UTGREIINGSBEHOV
Landskapsbilde	- «Nasjonalt referansesystem for landskap 2005» - «Verdivurdering av landskap i Hordaland fylke - Landskapsanalyse for Os kommune - Offentlege databasar - Synlegheitsanalyse - Synfaring	Konsekvensar av nye tiltak for landskapsverdi må konsekvensutgreiast. Planarbeidet må vurdere busetnad, vegframføring og visualisere planlagt omfang av tiltaka i høve tiltaka sine estetiske sider i seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknad. Tilpassing til terreng, landskap og omgjevnader må synleggjerast og konsekvensar av nye tiltak må utgreiast.
Naturressursar	- Database norsk institutt for bioøkonomi - Kystverket - Fiskeridirektoratet - NVE	Konsekvensar og påverknad nye tiltak og vekst i området og i ein større samanheng har for jordbruksareal og dyrka mark må konsekvensutgreiast. Utgreiinga gjeld særleg dyrka mark innanfor området, men òg at området grensar til kjerneområde for landbruk mot nord.

	- Offentlege kjelder/temakart - Synfaring	I planarbeidet må det vurderast kva verknader planforslaget får for landbruksinteressene/landbruksdrifta i området/kjerneområde for landbruk? I tillegg må det gjerast ei vurdering av korleis matjorda i planområdet kan nyttast/takast vare på ved ny utbygging/nye tiltak?
Naturmangfald	- Temakart - Offentlege databasar som naturbasen, artsdatabanken, miljøstatus, - Utførte rapportar - Nye rapportar - Synfaring	Konsekvensar av nye tiltak i planforslaget for registrerte naturtypar og raudlista artar må konsekvensutgreiast. Området skal i denne samanheng bli vurdert etter prinsippa nedfelt i Naturmangfaldlova §§ 8-12.
Kulturmiljø	- Askeladden - Kulturminnesøk - Skriftlege kjelder - Hordaland fylkeskommune - Kommunedelplan - Offentlege databasar - Synfaring	Konsekvensar av nye tiltak for automatisk freda kulturminne og andre viktige/verneverdige bygningar i området må konsekvensutgreiast og vurderast nærare i ein større samanheng.
Friluftsliv / by- og bygdeliv	- temakart - topografiske kart - ortofoto - kommunedelplan fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2013-2020 - offentlege registreringar - databasar - opplysningar frå Os kommune - Synfaring - www.ut.no	Konsekvensar av nye tiltak for friluftsliv, by- og bygdeliv må utgreiast i konsekvensutgreiinga. Konsekvensar av planforslaget for temaet må vurderast i planarbeidet. Kartlegging av grøntstruktur, turvegar, friluftsliv, strandsone, opphaldsplassar og område med fysisk aktivitet i området.

	- Interkommunal strandsoneplan	
--	-----------------------------------	--

5.4 Samanstilling og tilråding

Konsekvensane som er utgreidd for ulike tiltak og tema skal oppsummerast og samanstillast. Det skal gjerast greie for i kva grad dei ulike tiltaka sikrar måloppnåing i høve til nasjonale mål og retningslinjer, fylkesplanar, kommuneplan, planprogrammet til og rullering av arealdelen, pågåande arbeid med områdeplanen for Osøyro samt andre relevante planar. Avbøtande tiltak som må gjerast for å få tilfredsstillande tilhøve eller betre dei negative konsekvensane vert omtala nærare.