



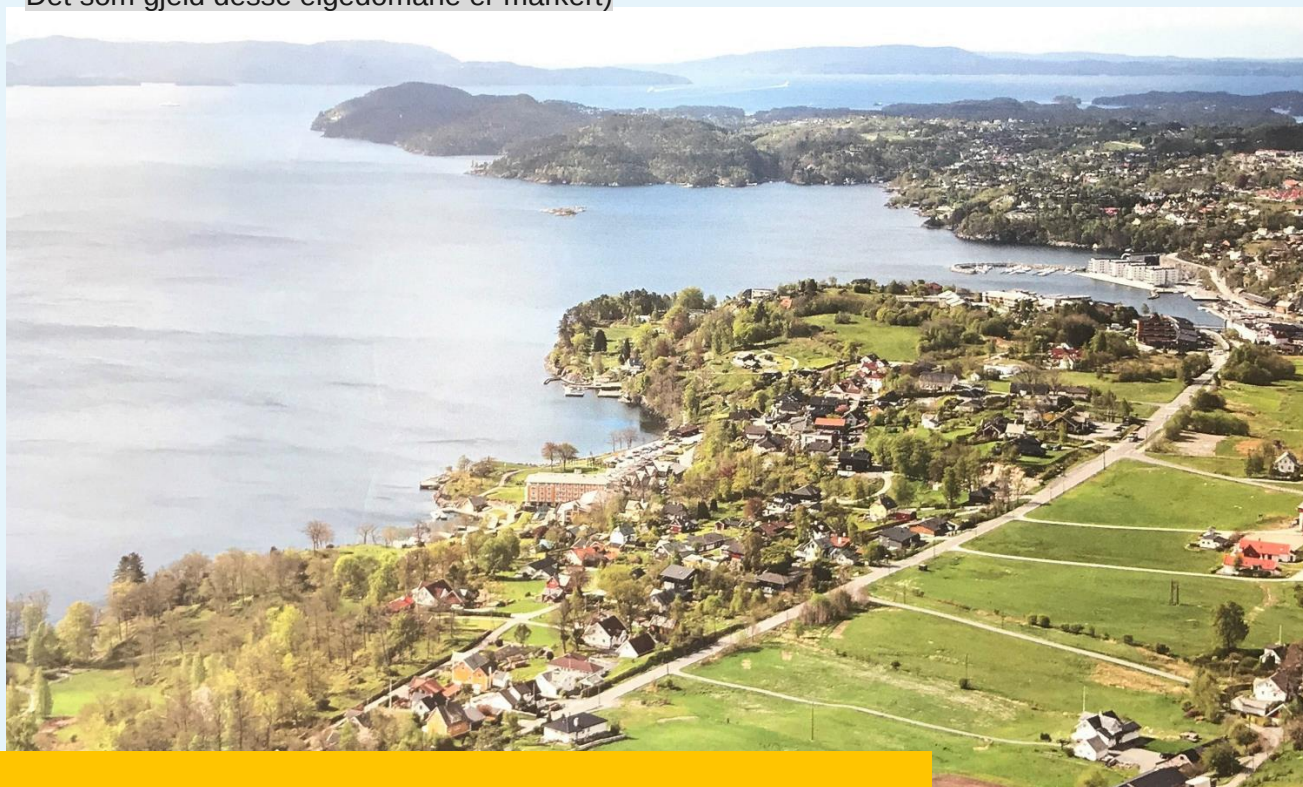
PLANOMTALE

GRN/BRN: 63/1, 7, 14, 63, 455 m.fl.

PlanID: 20170100

Dato for siste revidering: 15.03.2024

Dato for vedtak: 02.05.2024 (område B8, o_PA1 og 63/181 er unntatt rettsverknad i påvente av mekling.
Det som gjeld disse eigedomane er markert)



HAUGE OMRÅDEREGULERING

GNR./BNR. 63/1, 7, 14, 46, 63, 447, 455, 460 M.FL.

INNHALD

1	<i>Nøkkelopplysningar</i>	5
2	<i>Bakgrunn for planarbeidet</i>	6
2.1	Mål for planarbeidet	6
2.2	Planprogram.....	6
2.3	Viktige tema for planarbeidet.....	7
3	<i>Planprosessen</i>	10
3.1	Gjennomføring av planarbeidet	10
3.2	Planområdet	12
3.3	Medverknadsprosess.....	14
3.4	Spesielle utfordringer	15
4	<i>Krav om konsekvensutgreiing</i>	16
5	<i>Gjeldande planstatus</i>	18
5.1	Ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest (KDPA)	18
5.2	Kommuneplanens samfunnsdel.....	18
5.3	Planhistorikk for området.....	19
5.4	Temaplanar.....	20
5.5	Andre planar under arbeid	21
6	<i>Overordna planar og retningslinjer</i>	22
6.1	Nasjonale forventningar og rikspolitiske retningslinjer	22
6.2	Regionale planar.....	23
7	<i>Skildring av planområdet</i>	25
7.1	Lokalisering.....	25
7.2	Avgrensing av planområdet	26
7.3	Skildring av eksisterande bruk	26
7.4	Topografi og landskapstrekk	26
7.5	Naturtilhøve og landbruk.....	30
7.6	Sol- og lystilhøve.....	32
7.7	Kulturminne og kulturmiljø	32
7.8	Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde.....	36
7.9	Born og unge sine interesser.....	37
7.10	Teknisk infrastruktur.....	39

7.11	Trafikktilhøve	39
7.12	Miljø, klima og grunntilhøve	42
7.13	Sosial infrastruktur og servicetilbud	45
8	<i>Skildring av planframlegget - områdeplan</i>	46
8.1	Planlagd arealbruk og reguleringsføremål - områdeplan	46
8.2	Reguleringsformål	47
8.3	Bygninger og anlegg - områdeplan	50
8.4	Byggjehøgder og grad av utnyttning	52
8.5	Byggjegranser	53
8.6	Bumiljø og bukvalitet	53
8.7	Leik- og uteopphaldsareal og grøntstruktur	54
8.8	Kulturminne og kulturmiljø	56
8.9	Tilgjenge og universell utforming	57
8.10	Terreng og landskap	57
8.11	Arkitektur, estetikk (og byform)	58
8.12	Samferdsle og mobilitet	59
8.13	Blågrønn struktur	60
8.14	Landbruks-, natur- og friluftsområde	60
8.15	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	61
8.16	Støy	61
8.17	Naturtilhøve	61
8.18	Avfallshandtering	63
8.19	Klima, energiforsyning og alternativ energi	63
8.20	Føresegningsområde	63
8.21	Omsynssoner og faresoner	65
8.22	Bandleggingssone	66
9	<i>Skildring av planforslaget – Gjestetunet</i>	67
9.1	Planlagt arealbruk og reguleringsføremål BB1 og BB5 - Gjestetunet	69
9.2	Bygninger og anlegg BB1- BB5	70
9.3	Byggehøgder	71
9.4	Utnytting	73
9.5	Byggjegranser	73
9.6	Arkitektur og bukvalitet	74
9.7	Leik- og uteopphaldsareal	76
9.8	Kulturminne/miljø	79
9.9	Tilgjenge og universell utforming	83

9.10	Terreng og landskap	84
9.11	Parkering	84
9.12	Vatn og avløp	85
9.13	Berekraft, miljø og energiforsyning	85
9.14	Samferdsel.....	86
9.15	Avfallshandtering	88
9.16	Støy	89
10	<i>Verknader av planframlegget.....</i>	91
10.1	Overordna planar og vedtak.....	91
10.2	Tilhøve til naboar	91
10.3	Estetikk og terrengtilpassing	96
10.4	Tilgjenge og universell utforming	97
10.5	Trafikktilhøve	98
10.6	Vatn og avlaup	100
10.7	Kulturminne og kulturlandskap	102
10.8	Born og unge sine interesser.....	107
10.9	Rekreasjon og friluftsliv.....	108
10.10	Handels- og næringsliv.....	108
10.11	Landbruk.....	108
10.12	Naturtilhøve og vurdering av naturmangfaldlova § 8-12	109
10.13	Risiko og tryggleik	109
10.14	Gjennomføring av planen	110
11	<i>Oppsummering</i>	110
12	<i>Vedlegg til planomtale</i>	111

1 NØKKELOPPLYSNINGAR

Kommune	Bjørnafjorden kommune
Stad	Hauge- Lurane
Gnr./Bnr. Sentrale eigedomar innanfor planområdet	Gnr./ Bnr. 63/1, 7, 14, 46, 63, 447, 455, 460 m.fl.
Forslagsstillar	BoiOs AS (tidlegare Bybo AS) i samarbeid med Bjørnafjorden Kommune
Plankonsulent	ABO Plan & Arkitektur AS
Plannamn	Områdeplan Hauge
Plantype, evt. erstattar deler av plan	Erstattar reguleringsplan for Haugsneset, del av reguleringsplan for Haugsbrotet/Solstrand, del av reg. plan for Lurane Nord
Planområdet sitt areal i daa	Om lag 282 daa
Hovudføre mål	Fortetting av sentrumsnære område med bustader samt sjå blågrøn struktur, forbindelsar, turvegar, kulturminne, helse og sosial og teknisk infrastruktur m.m. i området i ein større samanheng
Tal bustader, dersom aktuelt	65 nye bustader i detaljregulering, om lag 250-300 nye bustadar i utviklingsfelt
Aktuelle problemstillingar	Landskap, kulturminne, landbruk, fortetting med bygningsstruktur, utnytting, volum, støy, trafikktryggleik, infrastruktur
I tråd med overordna plan?	Delvis /i hovudsak
KU-plikt	Ja
Planprogram	Vedtak 24.09.2019, sak 71/2019
Er det varsla motsegn?	Ja
Oppstartmøte	29.01.2018
Informasjonsmøte/folkemøte/nabomøte	Informasjonsmøte 12.11.2018, Planforum 11.06.2019, nabomøte 21.04.2022. Dialogar grunneigarar avhalde haust/vinter 2021/2022
Vedtak om oppstart	04.04.2019, sak 46/2019
Kunngjering av oppstart	26.04.2019
Offentleg ettersyn planprogram	26.04.2019-21.06.2019
Vedtak planprogram KS	24.09.2019
Synfaring gjennomført:	Diverse synfaringar 2021, 2022 og 2023 i høve analysearbeid, synfaringar med ulike grunneigarar og synfaringar med planutvalet
Vedtak offentlig ettersyn	07.11.2022
Vedlegg	

2 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

2.1 Mål for planarbeidet

Bakgrunn for områdeplanen er eit samarbeid mellom Bjørnafjorden kommune og BoiOs (tidlegare Os kommune og ByBo AS) om meir detaljerte områdevisse avklaringar av arealbruken på Hauge.

I 2011 starta eit planarbeid for Bjørnefjorden Gjestetun med føremål om å utvide bygningsmassen med fleire hotellrom og større konferansekapasitet. I løpet av planprosessen kom eigar fram til at det ikkje var grunnlag for vidare drift av gjestetunet, og eigedom 63/455, 464 vart seld til ByBo AS.

I 2017 søkte ByBo AS om oppstart av detaljregulering med føremål om å nytte eigedomen til bustad. Planutvalet gjorde i møte 30.3.2017, sak 44/2017 vedtak om å rå i frå planoppstart, då søknad ikkje er i samsvar med arealplan og eigendomen ligg i eit område som må vurderast i ein større samanheng i samband med rullering av arealplanen.

Os kommunestyre vedtok i møte 25.09.2018, sak 74/2018 ein samarbeidsavtale der Os kommune og ByBo AS samarbeider om ein overordna områdeplan for eit større område og der 63/455 vert detaljregulert til bustadføremål. I gjeldande arealplan er området sett av til LNF, men har i lang tid vore nytta som næring. I framlegg til kommunedelplan for Bjørnafjorden vest er arealet lagt inn som bustad. Det føreligg ikkje motsegn på dette frå overordna mynde.

Hovudintensjonen med områdeplanen er å sikre fellesløysingar, samanhengande gangkoplingar, bustadstrukturar og mjuk og hard infrastruktur for eit større og viktig sentrumsnært område. Planarbeidet skal gje meir detaljerte, områdevisse avklaringar parallelt og i samsvar med nyleg godkjent Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest (KDPA).

Vestland fylkeskommune ved kultur og kulturmiljøavdelinga varsla motsegn på fleire punkt. Med unntak av motsegn mot føreslått arealføremål B8 er alle motsegnene trekt.

2.2 Planprogram

Planprogram for planarbeidet vart vedteke av Os kommunestyre 24.09.2019, sak 71/2019. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for heilskapleg utvikling av del av området aust om Os sentrum med vekt på føringar frå Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest og arbeidet med områdeplan for Os sentrum.

Planarbeidet skal òg sjå på korleis det framtidige busetnadsmønsteret kan utviklast med omsyn til sentrale allmenne interesser knytt til natur- og friluftsliv.

- 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 stadtilpassa arkitektur
- bustad for alle gjennom å planlegge for variert bustadtilbod
- utgreie konsekvensar for miljø og samfunn – til eksempel konsekvensar av auka trafikk med meir, endring av landskapsbiletet med meir.

Etter 2019 har det vore ei kommunesamanslåing og det er i løpet av planprosessen også kome nye føringar som er gjort gjeldande for planarbeidet på Hauge. Særleg gjeld dette kravet om fortetting i og rundt Osøyro.

2.3 Viktige tema for planarbeidet

2.3.1 FNs berekraftsmål

Bjørnafjorden kommunestyre har vedtatt at FNs berekraftsmål, saman med lokale behov og regionale føringar, skal vere styrande for samfunns- og arealplanlegginga i kommunen. Det betyr at ein skal planlegge for økologisk, økonomisk og sosial berekraft for den enkelte, for samfunnet og for framtidige generasjonar.

For Hauge-området er alle dei tre dimensjonane innan berekraftsomgrepet viktige. Området ligg tett på Osøyro. FNs berekraftsmål nr 11 «berekraftige byar og lokalsamfunn» legg føringar for korleis vi skal utvikle trygge, robuste og berekraftige lokalsamfunn. Fortett med kvalitet og god vekting mellom bevaring og utvikling er sentrale tema for områdeplanen.

2.3.2 Folkehelse

Folkehelsearbeid handlar om korleis samfunnet sin innsats påverkar faktorar som fremjar helse og trivsel, førebyggjer psykisk og somatisk sjukdom og sikrar jamnare fordeling av faktorar som direkte eller indirekte påverkar helsa.

2.3.3 Fortetting

Etter dagens retningslinjer for planlegging skal det leggst til rette for at fleire kan busette seg i sentrale område – senterområde eller knutepunkt. I framlegg til ny samfunnsplan for Bjørnafjorden kommune har Telemarksforsking laga prognosar som viser ei folkeauke på ca. 8000 ved høg aktivitet. Regional plan areal- og transportplan for Bergensområdet og plan for attraktive senter legg føringar for at den største veksten skal skje innanfor regionsenteret Osøyro. I ny KDPA er det lagt vekt på at kommunen skal styre bustadbygging mot fortetting og transformasjon innanfor senterstrukturen. Dette er følgt opp i framlegg til ny områdeplan for Osøyro. Områdeplan for Hauge ligg som næraste nabo aust for sentrum av Osøyro og har såleis ei svært sentral lokalisering. I tillegg til gode solforhold og vakkert utsyn over Bjørnafjorden, er området svært attraktivt for framtidig busetnad tett på regionsenteret.

2.3.4 Kulturminne og kulturmiljø

Området har fleire viktige kulturminne og eit historisk viktig kulturlandskap. Heilt frå eldre jernalder og bronsealder til nyare tid har menneske hatt ei draging mot området sine særskilde kvalitetar. Ein attraktiv strandveg langs sjøen, frå Osøyro til Solstrand og vidare til Smievågen, vert mykje nytta av innbyggjarane og besøkjande i Os.

Historiske Solstrand Hotell, som har nasjonalt og internasjonalt ry for sitt hotell, bad og spa-opplevingar, står i særstilling med sitt globale publikum. Det historiske hotellet er definerande for området som stad og som eksponent av Os og det vakre fjordlandskapet. Hotellet ligg like utanfor planområdet.

2.3.5 Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest og sentrumsplan Osøyro

Planarbeidet legg til grunn vedtatt kommunedelplan for Bjørnafjorden vest, samt overordna føringar for sentrumsplanen for Os. I planarbeidet er det lagt vekt på korleis del av området aust om elva kan utviklast med ny busetnad, som gir attraktive bustader med gode kvalitetar, viktige ålmenne interesser i området og ein god overgang mellom dei konsentrerte sentrumsområda i kjernen av sentrumsplanen og dei meir spreidde utbygde områda omkring.

Sentrumsonene i kommunedelplan for Bjørnafjorden vest er definert og føreslege i samband med ny plan. Under viser utsnitt frå senterstruktur for Osøyro og soner for fortetting. Områdeplanen ligg delvis innanfor sentrumsområde for Osøyro og i hovudsak innanfor fortettingsområde rundt Osøyro.



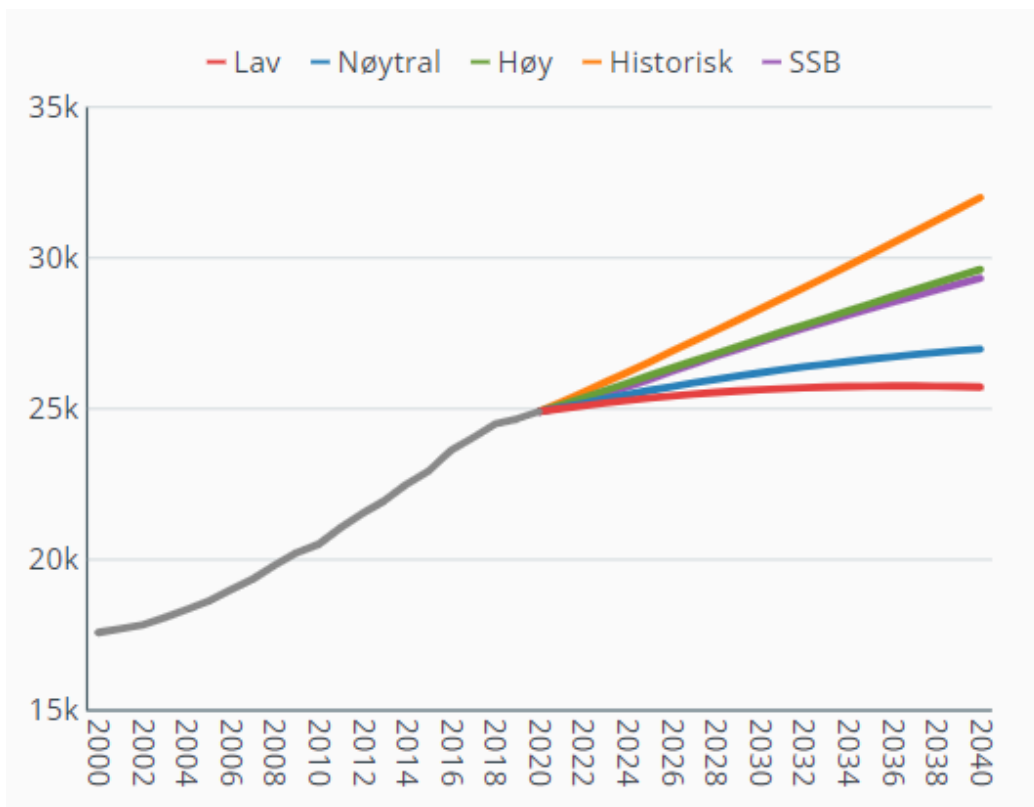
Figur 1 Regionsenteret Osøyro med fortettingssone markert med rosa markering i ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest

2.3.6 Bustadbehov, bumiljø og bukvalitet

Bustadbehov

Del vest av Bjørnafjorden kommune har over lang tid hatt høgt fødselsoverskot, høg innvandrandel og høg netto innflytting. Også etter samanslåinga med Fusa kommune i 2020, er den største folketalsveksten på Os-sida av den nye kommunen. I samband med ny samfunnsplan har Telemarksforsking presentert prognosar for 2022-2040. Desse viser alt frå nullvekst (ved låg aktivitet) til ei auke på 7-8000 innbyggjarar (ved framleis historisk høg attraktivitet). For det siste alternativet vil Bjørnafjorden ha eit innbyggjartal på over 32 000 i 2040.

SSB sine siste tal frå juni 2022, viser at Bjørnafjorden kommune vil vere heilt i toppsjiktet prosentvis i Vestland, men likevel langt unna prognosen 40000 i 2040.



Figur 2 Tal innbyggjarar i Bjørnafjorden i ulike framskrivingar

Os skårar svært høgt på bustadattraktivitet og erfaringar viser at folkeveksten i lang tid har vore høgare enn prognosane. Det er enno uvisst kva ny E39 vil bety for veksten, men erfaringar frå andre stader viser at det er grunn til å tru at den vil fortsetje.

Analysar av framtidig utbyggingsmønster viser at ein bør konsentrere framtidig bustadbygging i størst mogleg grad rundt Osøyro. Slik oppnår ein best mogleg stadutvikling, eit breitt handels- og servicetilbod, best mogleg tilgjenge for innbyggjarane, og minst mogleg utseipp frå transport.

Tabell nedanfor viser oversikt over kva potensiale regionsenteret Osøyro har for folkevekst. Tabellen tek utgangspunkt i kommunen sin prognose på 3 % årleg vekst for 2040 og prosentvis fordeling av veksten. Resultata i AUD-rapporten er rekna om til personar (anslått tettleik på 8 bueiningar pr. daa i Sentrumssone, 4 i Indre fortettingssone og 2,5 i Yre fortettingssone). Dei same tala er nytta for plan. Dette er gjort for å kunne samanlikne dei ulike prognosane.

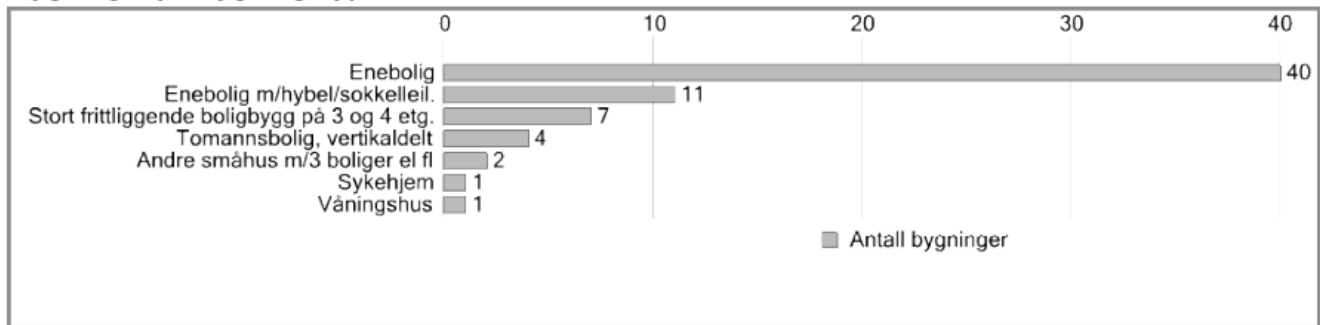
Dagens status		Prognose		Planforslag		Rev. Planforslag Tatt ut uaktuelle gamle	
Senter	Personar pr. 01.01.2018	% av vekst	Tal på nye personar i 2040	Plan-utkast %	Planutkast personar	Rev. Plan %	Rev.plan personar
Osøyro (S1, S2, S3, IFO, YFO)	8 531	45	8 800	35	8 170	40,2	7 741

I samband med Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest er det rekna ut at det er realistisk at 40 % av veksten i denne delen av kommunen, vil kome på Osøyro, inkludert Kolskogen og Bjånes. Dette tilsvarar om lag 7750 nye innbyggjarar i regionsenteret i 2040 og om lag 3300 nye bustader, innanfor denne rulleringsperioden av kommunedelplanen.

Bustadsamansetning og aldersfordeling innanfor planområdet i dag:

Tal på innbyggjarar innanfor planområdet er pr. 01.09.2020 376, der 190 er eldre over 67 og 161 er mellom 19-66 år. Desse er fordelt på 40 einebustader og 11 einebustader med utleige, 7 frittliggjande bustadbygg på 3 – 4 etasjar (eks. bustadblokker i Solstrandvegen), 4 vertikaldelte tomannsbustader, 2 andre småhus med 3 bustadeiningar eller fleire, 1 sjukeheim og 1 våningshus. Utan Lurane-tunet er innbyggjartalet 230 der 55 er over 67 år og 150 er innanfor 19-66 år. Det er til saman 202 som bur anten på Lurane-tunet eller i Os seniorbustader langs Hatvikvegen. Del unge innanfor planområdet er liten. Generelt for Os-sida av kommunen er det venta at del eldre kjem til å stige dei neste tiåra, sidan del yngre vaksne er stor i dag. Samtidig kjem del yngre vaksne til å gå ned sidan det ikkje er så mange unge i dag i høve yngre vaksne.

Bygninger pr. bygningstype



3 PLANPROSESSEN

3.1 Gjennomføring av planarbeidet

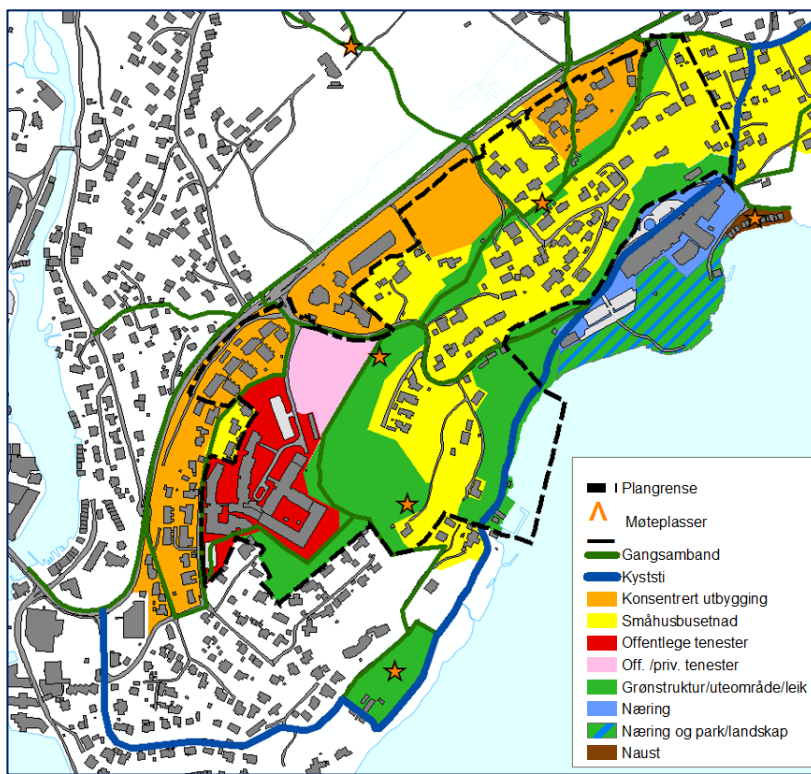
I 2018 vart det inngått ein samarbeidsavtale mellom Bybo AS og Os kommune om eit OPS (offentleg privat samarbeid) for områderegulering på Hauge. Os formannskap vedtok samarbeidsavtalen i møte 11.09.2018, sak 74/2018 og formell oppstart vart godkjent av planutvalet 04.04.2019, sak 46/2019.

I perioden frå februar 2017 til april 2019 vart det gjennomført fleire møter mellom Bybo AS og Os kommune, samt andre aktørar i området, mellom anna Solstrand Hotell. Dette for å avklare kva som skulle ligge innanfor områdeplanen.

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

- Forslag til planprogram er utarbeidd og sendt til interne avdelingar i kommunen, og formannskapet og plan- og bygningsutvalet er orientert.
- Informasjonsmøte vart avhalde for berørte partar og andre involverte 12.11.2019.
- Etter fleire arbeidsmøte og møter i prosjektstyret førebudde planavdelinga i tidlegare Os kommune sak til plan- og bygningsutvalet om oppstart og utlegging av planprogram til høyring. Oppstart og offentleg ettersyn av planprogrammet vart vedtatt 05.04.2019
- Forslag til planprogram saman med varsel om oppstart låg ute til høyring hjå naboar og offentleg mynde i perioden 23.04.2019-21.06.2019. 11.06.2019 var områdeplanen presentert i regionalt planforum.
- Til varsel om oppstart og høyring av planprogram kom det inn 5 uttale frå offentlege instansar og 12 private merknader. Desse er oppsummert og kommentert i vedlegg til saka.
- På bakgrunn av uttaler, innspel og merknader til oppstartsvarselet og planprogram og gjennomgang i arbeidsgruppa og prosjektstyret vart planprogrammet revidert og fastsett av kommunestyret 24.09.2019.

- Arbeidet med områdeplanen har jamleg hatt møte i arbeidsgruppa, der administrasjonen har vore representert samt møte med politisk mynde i kommunen. I perioden med nytt politisk styre etter valet i 2019, samt i arbeidet med kommunesamanslåinga, har det vore jobba med analysar og strategiarbeid som det var semje om politisk før vidare arbeid med detaljering og løysing for dei ulike områda.



Figur 3 Strategikart som grunnlag for områdeplanen

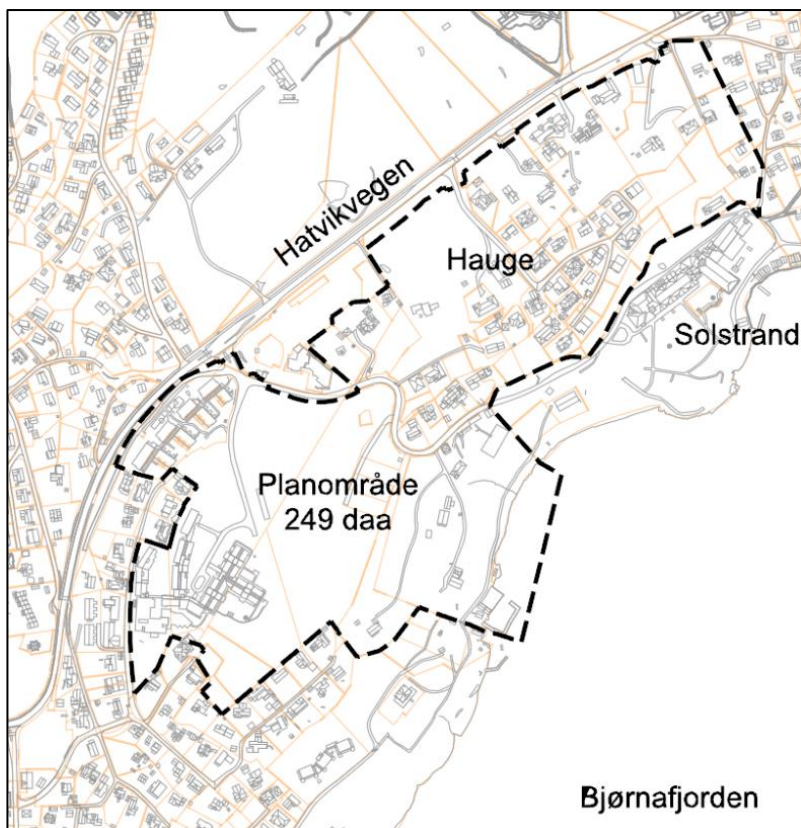
- Det har i planarbeidet vore utført dialogar med ulike grunneigarar ang. moglege gangforbindelsar og utvikling av område som kommunen ser som naturlege område for utvikling/fortetting/transformasjon, sett opp mot utviklinga av regionsenteret Osøyro og at store delar av området ligg i indre fortettingssone til Osøyro i KDPA.
 - Planforslag med plankart, føresegner, planomtale med konsekvensutgreiing er utarbeidd med grunnlag i vedtatt planprogram og strategiarbeid.
 - Planforslaget er utarbeidd i tett samarbeid mellom BoiOs og Bjørnafjorden kommune.
 - Planforslaget vart lagt fram for politisk handsaming august 2023. Bjørnafjorden kommunestyre gjorde 31.08.2023 følgjande vedtak:
 - Avkøyrse frå Hatvikvegen KV1 til BB1, BB2 og BB3 m.fl. bør leggjast på eigen grunn.*
 - Avstand/Byggegrense på BB2, BB3, BB4 og BB5 skal aukast mot B1, BF01, BF02, B3 og B2. Dette for i større grad å harmonisera overgangen frå fortettingssområdet til ein bustadområde.*
 - Volum og tal på einingar på BB2 tom BB5 må reduserast og trekkjast lenger opp og mot der Gjestetunet står i dag.*
- Områdeplanen inneheld elles mange gode kvalitetar som kommunestyret kan slutta seg til.*

Etter politisk handsaming er prosjektet justert. Ein har gått vekk frå vald utbyggingsløyising for deler av planen som gjeld 63/455 (gjestetunet) og utarbeida eit nytt konsept som i all hovudsak svarar ut vedtaket frå kommunestyret. Prosjektet er redusert i volum og høgder. I tillegg er bygga trekt tilbake frå nabogrense i vest, sør og aust, sjå nærare omtale kap. 9. Grunna kommunestyret sitt vedtak er B8 tatt inn i planforslaget att og T1 og T2 er slått saman til eitt område (som no ligg som T1), og førte til endringar store nok til at planforslaget vart vurdert sendt på ny avgrensa høyring. Vestland fylkeskommune kom med motsegn til B8, slik tidlegare varsla, og Statsforvaltaren hadde motsegn til

eik som ikkje var tatt omsyn til, for høg parkeringsdekning for fortetningsområdet jf. nyleg godkjend kommunedelplan og bustadområde B8. For å løyse omsyn til eik og andre tilbakemeldingar til avgrensa offentleg ettersyn er det vald å endre plangrensa til områdeplanen i søraust der dei fleste eigedomane tilhøyrande Solstrand er tatt ut av planområdet og vil takast vare på gjennom eige, framtidig regulering for området. Kravet til parkering er no avgrensa til maks 1 pr bustadeining for feltområda BB og B ihht. til Statsforvaltaren sitt ønskje. For området B8 er det framleis ønskje om at dette ligg med føremål bustad og dette må løysast/avklarast i sak etter vedtak av områdeplanen.

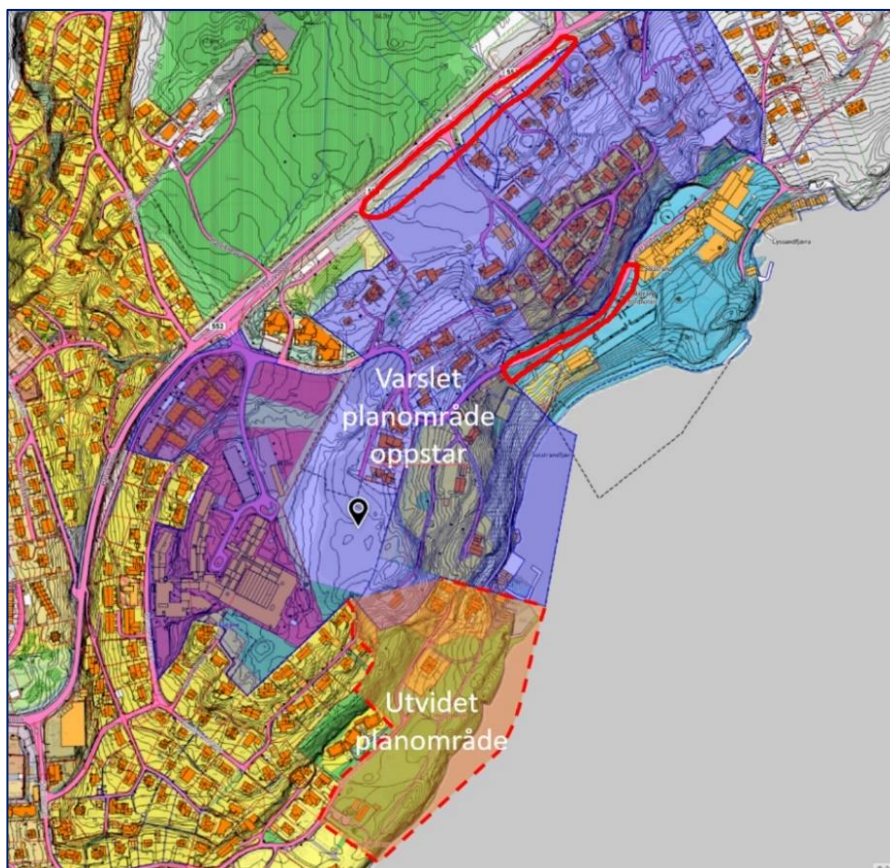
3.2 Planområdet

Etter nokre innleiande runder som nemnd i pkt. over og ulike avklaringar vart denne planavgrensinga varsla ved oppstart:



Figur 4 Planavgrensing ved varsel om oppstart

Det har i planarbeidet vore utført dialogar med ulike grunneigarar ang. moglege gangforbindelsar og utvikling av område som kommunen ser som naturlege område for utvikling/fortetting/transformasjon, sett opp mot utviklinga av regionsenteret Osøyro. I denne del av prosessen fram til 1. gangs handsaming er planområdet difor utvida til også å omfatte området ved Lyngheim:



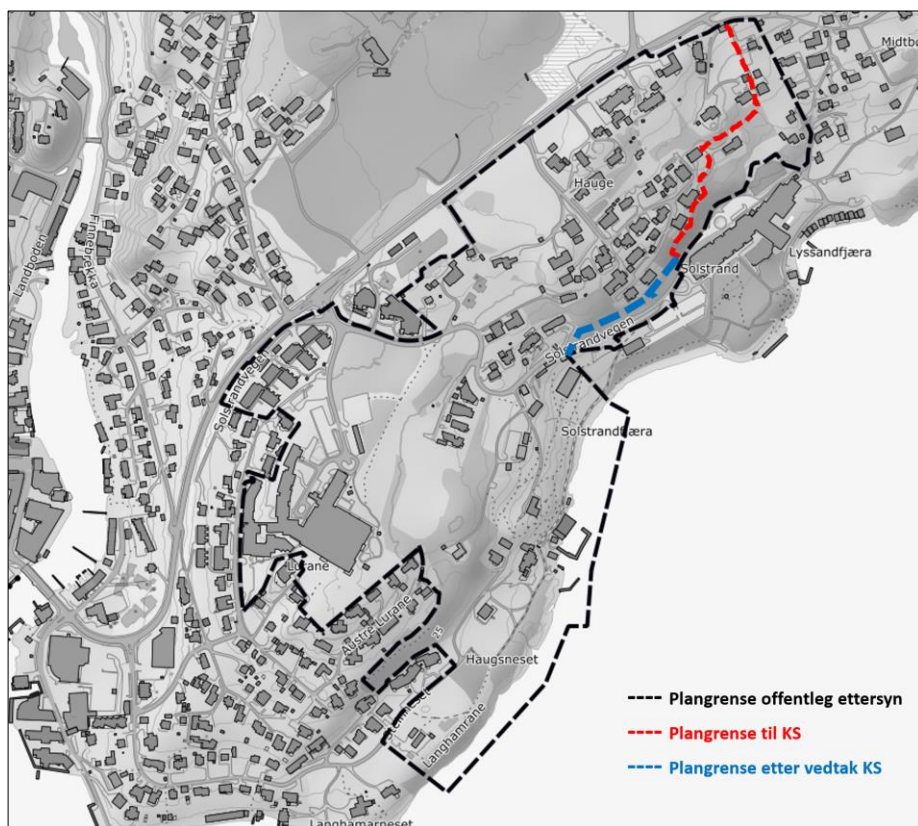
Figur 5 Oversikt utvida planområde. Skisse Bjørnafjorden kommune

I tillegg er planområdet utvida enkelte stader for å sikre gangforbindelsar, gode gangsamband og vegutbetring. Dette gjeld i hovudsak utviding av planområdet langs Hatvikvegen samt utviding ned mot Solstrand hotell, sjå figur under.



Figur 6 Planavgrensning ved offentlig ettersyn

Både etter offentlig ettersyn (haust 2022) og ny avgrensa offentlig ettersyn (des. 2023 - jan. 2024) er plangrensa justert. Dette gjeld del av området i søraust i planområdet ved Midtbøvegen og Solstrand sine eigedomar. Raud strek i illustrasjon under viser plangrensa etter ny avgrensa høyring og til kommunestyret 02.05.2024. Blå strek viser innsnevring av plangrense etter kommunestyrevedtak og kunngjering der Solstrand sine eigedomar er tatt ut av planforslaget.



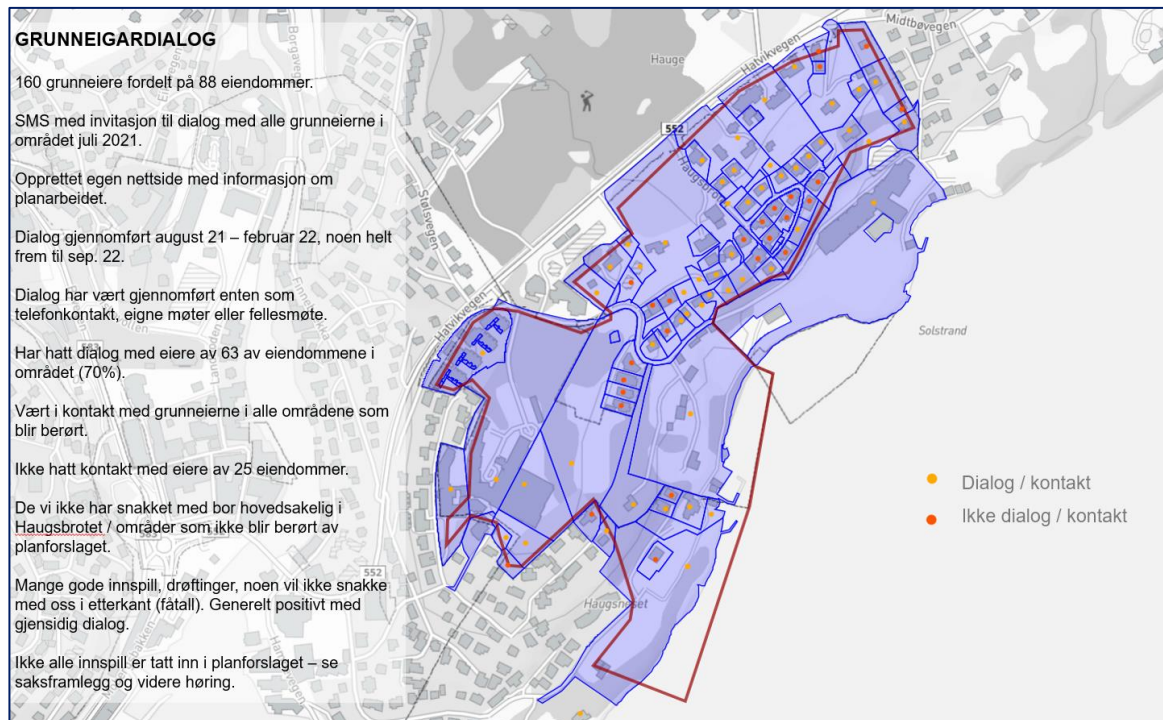
Figur 7 Endring i planavgrensing etter ny avgrensa høyring (raud strek) og kommunestyrevedtak (blå strek)

3.3 Medverknadsprosess

Før innlevering til 1. gangs handsaming er det gjennomført fleire dialogmøte med ulike partar og grunneigarar, workshop med ulike avdelingar i kommunen, regionale mynde, ei rekke møter i arbeidsgruppa samt plan- og bygningsutvalet. Det har vore utført medverknad med ulike grupper/berørte partar som har interesse eller vert påverka i planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Oversikt over ulike dialogar i planprosessen:

- **Prosjektstyret** har hatt 5 møter. (Prosjektstyret vart avvikla 05.01.2021 der ein avklarte at planarbeidet skal ha jamlege møter med plan og bygningsutvalet for brei forankring politisk).
- **Arbeidsgruppa** (BoiOs AS, ABO og Bjørnafjorden kommune) har hatt jamlege møter med ulike tema og avklaringar gjennom arbeidet, minimum 1 gong i månaden.
- **Workshop med ulike fagavdelingar** i kommunen vart gjennomført 10.09.2020. Etter dette også ulike møter med særleg kultur og landbruk.
- Ulik medverknad frå kommunen som har gjennomført eldretråkk, barne(ungdom) tråkk frå 2016-2020 i høve arbeidet med ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest.
- **Informasjonsmøte med naboar og berørte partar** avhalde 16.11.2018.
- **Avgrensa varsling** til berørte partar i mars 2019 om utviding av planområdet i nordaust sidan det var endring i plangrensa etter nabomøte. Varslinga vart avtala i møtet i prosjektstyret.
- **Dialog med naboar/grunneigarar haust 2021/vinter 2022** med bl. a.: Kai Selliken, Sigurd Galtung-Døsvig (Haugstreet AS), Solveig Lekven, Risøen, fleire dialogmøte med Solstrand fjordhotell, Stein Ole Moberg samt dialog gjennom telefonsamtalar med naboar.
- **Dialogmøte med naboar tilhøyrande Bjørnafjorden hotell** gjennomført 21.04.2022. Naboar vart gjeve høve til å kome med merknader til utbyggingsløyising som låg føre på denne tida.

- **Varsel om oppstart** og offentlig ettersyn av planprogram frå april – juni 2019
- **Tilbakemeldingar frå private** etter orientering i PBU 04.06.2020, særleg til gangveggar/forbindelsar over eigedom m.m.
- **Grunneigardialog** ang. nye gangnettverk/ samanhengande grøntstruktur frå vest til aust gjennom området, og frå Osøyro til Moldegård og utvikling av område som kommunen ser som naturlege område for utvikling/fortetting/transformasjon, sett opp mot utviklinga av regionsenteret Osøyro og at store delar av området ligg i indre fortettingssone til Osøyro i KDPA.



Figur 8 Oppsummering etter avholde dialogar som kommunen har gjennomført innanfor planområdet. Bjørnafjorden kommune

- På grunn av dei mange kulturminna i området har planavdelinga hatt tett dialog med kulturavdelinga i Bjørnafjorden kommune og Vestland (tidlegare Hordaland) fylkeskommune sin seksjon for kulturarv.

Det har vore gjennomført egne møter med Vestland fylke og Statens vegvesen om Hatvikvegen

- I planarbeidet er utførte barne-, ungdoms- og seniortrakkregistreringar av kommunen lagt til grunn og ei framtidig undersøking retta mot ungdom og sentrumssonene. Pr. i dag er det få born som bur i området, og det er særleg området Lyngheim som vert nytta av born og unge. Det er elles få felles plassar for born og unge i området.
- Synfaringar med planutvalet gjennomført 26.04.2023 og 21.06.2023. På synfaringa 21.06.2023 var naboar invitert til å kome med sine merknadar/kommentarar.
- Orienteringssak PBM 21.06.2023

3.4 Spesielle utfordringar

Området er samansett og har mange interesser. Bjørnafjorden sitt mål med områdeplanen er å sikre område med fortetting, gangforbindelsar og areal for utøving av friluftsliv og møtepunkt i eit område som på sikt er venta fortetta og transformert nær regionsenteret Osøyro. Samstundes er det viktige kulturminne-/landskapsinteresser, jordbruksinteresser og private interesser som må sikrast.

Gjennomføring av planen vil krevje avtalar med ei rekke grunneigarar. Det har difor vore viktig at planen legg til rette for ønska utvikling på kort sikt gjennom detaljregulering, men også sikrar viktige interesser på lang sikt (der områda er sett av til bustad, men med krav om detaljregulering).

4 KRAV OM KONSEKVENSGREIING

Reguleringsplan for Hauge skal utarbeidast som ei områderegulering i samsvar med plan- og bygningslova § 12-2. Planarbeidet utløyer krav om konsekvensutgreiing jf. §§ 6a) og b) samt vedlegg 1 pkt. 25 i forskrift om konsekvensutgreiingar. Føremålet med konsekvensutgreiinga (KU) er å klargjere verknadane av tiltak eller tema, som ikkje er konsekvensutgreia i overordna plan og kva konsekvensar planen kan gi for miljø og samfunn.

Konsekvensutgreiinga skal sikre at verknadane vert vurdert, både under planlegging av tiltaket og når det skal takast stilling til om tiltaket skal gjennomførast, og eventuelt på kva vilkår. Prosess for reguleringsplanar med konsekvensutgreiing skal vere i tråd med gjeldande Forskrift om konsekvensutgreiing. Områdereguleringa er utforma med ulike detaljering for ulike delar og tema, då alle områda ikkje har trong for same detaljeringsgrad. Planområde er delt inn i 7 ulike tiltaksområde.

Konsekvensutgreiinga er lagt ved planforslaget som eit vedlegg. Dette kapittelet viser ei oppsummering av utgreiingstema frå planprogrammet samt eit samandrag av utgreiinga.

FAGTEMA	Kunnskapsgrunnlag	Vurdering
Landskapsbilde	Konsekvens er vurdert ut frå fagrapport landskap og landskapsfaglege tilrådingar og fastsett verdi for kvart delområde i rapporten. Viktige landskapsomsyn og overordna prinsipp for utvikling som er foreslått i «Landskapsanalyse i Os kommune», Asplan Viak 2019, er også nytta i vurderinga. Fylkesatlas er også ei sentral kjelde/kunnskapsgrunnlag.	Vurdering av påverknad tek utgangspunkt i tabell 6-17 i Statens vegvesen handbok 712. Vurdering av påverknad tek utgangspunkt i ei 3d visualisering av tiltaket og eventuell fastsett byggehøgde, utnyttingsgrad og eventuelle kvalitetskrav sikra i føresegner.
Naturressursar	Konsekvens er vurdert ut frå fagrapport naturressursar og fastsett verdi for kvart delområde/areal i rapporten. Databasen «Kilden» NIBIO har vore ei sentral kjelde i dette arbeidet.	Vurdering av påverknad tek utgangspunkt i tabell 6-31 i Statens vegvesen handbok 712.
Naturmangfald	Konsekvens er vurdert ut frå fagrapport naturmangfald og faglege tilrådingar og fastsett verdi for kvart delområde i rapporten.	Vurdering av påverknad tek utgangspunkt i tabell 6-24 i Statens vegvesen handbok 712. Omdisponering av areal med særleg verdi for naturmangfald er i utgangspunktet negativt.
Kulturmiljø	Konsekvens er vurdert ut frå fagrapport Kulturarv og faglege tilrådingar og fastsett verdi for kvart delområde i rapporten. Databasane Askeladden og kulturminnesøk samt bladet «Hauge ein god gard ved fjorden», digitaliserte bygdebøker, tidlegare utarbeida kulturminnegrunnlag og offentlege kartdatabasar er sentrale kjelder i dette arbeidet.	Vurdering av påverknad tek utgangspunkt i tabell 6-27 i Statens vegvesen handbok 712.
Friluftsliv / by- og bygdlev	Konsekvens er vurdert ut frå fagrapport friluftsliv/ by- og bygdlev og faglege tilrådingar og fastsett verdi for kvart delområde i rapporten.	Vurdering av påverknad tek utgangspunkt i tabell 6-20 i Statens vegvesen handbok 712.

Samordna areal og transportplanlegging	Konsekvens er vurdert ut i frå retningslinjer for areal og transportplanlegging. ABC kartlegging Hordaland fylkeskommune. Senterstruktur i kommuneplanens arealdel. Gangavstand til sentrum, kollektivhaldeplass, skule, butikk og arbeidsplassar, samt frekvens på bussavgangar.	Omdisponering til utbyggingsområde som følgjer nasjonale, regionale og lokale retningslinjer og som er i tråd med senterstruktur i kommuneplanens arealdel er vurdert positivt.
--	---	---

4.1.1 Samandrag av konsekvensutgreiinga

Tabellane under viser dei ulike alternativa med konsekvensgrad pr. deltema av ikkje prissette tema for kvart alternativ.

Føreslegne fortettingsområde (alternativ 1) ligg innanfor ytre sentrumssone, indre fortettingsone og ytre fortettingssone i forslag til ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest. Området er gunstig plassert i høve Os sentrum og ligg nært eksisterande kollektivhaldeplassar og skule og barnhage og er såleis vurdert til å vera i tråd med strategiar om å konsentrere bustadbygging i område der det er gangavstand til næraste senter.

Fagtema	Omr. 1 – Hauge		Omr. 2 – Hauge		Omr.3 – Solstrandsvegen		Omr.4 – Lurane	
	0-alt	Alt 1	0-alt	Alt 1	0-alt	Alt 1	0-alt	Alt 1
Landskapsbilde	0	0	0	-	0	-	0	0
Friluftsliv / by- og bygdeliv	0	+	0	+	0	0	0	++
Naturmangfald	0	0	0	0	0	0	0	0
Kulturarv	0	-/+	0	0	0	0	---	---
Naturressursar	0	0/-	0	--	0	0	--	--
Samordna bustad og transports planlegging	0	+++	0	+++	0	+++	0	+++

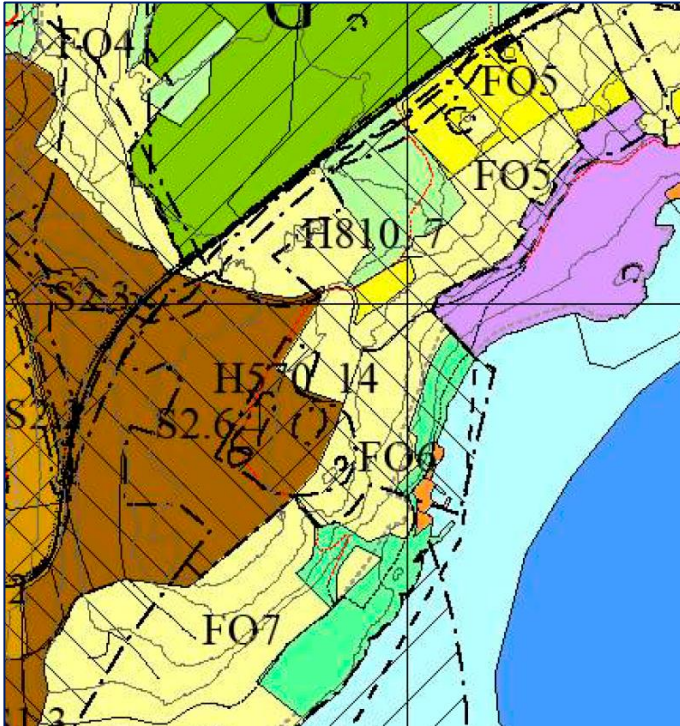
Fagtema	Omr. 5 – Haugsbrotet		Omr. 6 – Haugsbrotet nord		Omr.7 – Midtbøvegen	
	0-alt	Alt 1	0-alt	Alt 1	0-alt	Alt 1
Landskapsbilde	0	0	0	0	0	0
Friluftsliv / by- og bygdeliv	0	0	0	0	0	0
Naturmangfald	0	-	0	0	0	0
Kulturarv	0	0	0	0	0	0
Naturressursar	0	0	0	0	0	0
Samordna bustad og transports planlegging	0	+++	0	+++	0	+++

Avbøtande tiltak er omtalt under kvart delområde. Desse må takast omsyn til i neste plannivå.

5 GJELDANDE PLANSTATUS

5.1 Ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest (KDPA)

Området er i ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest (vedteke i kommunestyret 11.05.2023) sett av til framtidig bustad, eksisterande bustad, næringsverksemd, framtidig sentrumsformål S2, naust, LNF-område og noverande blågrøn struktur.



Figur 9 Utsnitt ny kommunedelplan Bjørnafjorden vest. Kommunekart.com

Sentrumssona i regionsenteret Osøyro, **sentrumsformål (S1)**, er den sona der ein ønskjer mest utvikling. Utanfor denne sona er det sett av sentrumsformål S2 som er område med litt mindre vekst og utvikling. Utanfor S1 og S2 ligg ulike fortettingssområde (FO). Innanfor områdeplanen for Hauge ligg del av sentrumssone S2 og fortettingssone FO5 og FO6 og del av fortettingssone FO7. Områdeplanen ligg òg innanfor omsynssone H810 med krav om felles planlegging.

5.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Bjørnafjorden kommunestyre vedtok i 2022 ny samfunnsdel. Ei av fleire prioriteringar i samfunnsplanen er at areal til nye bustadområde innanfor sentrale utviklingsområde for Os kommune skal stø opp om Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

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

5.3 Planhistorikk for området

5.3.1 Eksisterande reguleringsplanar

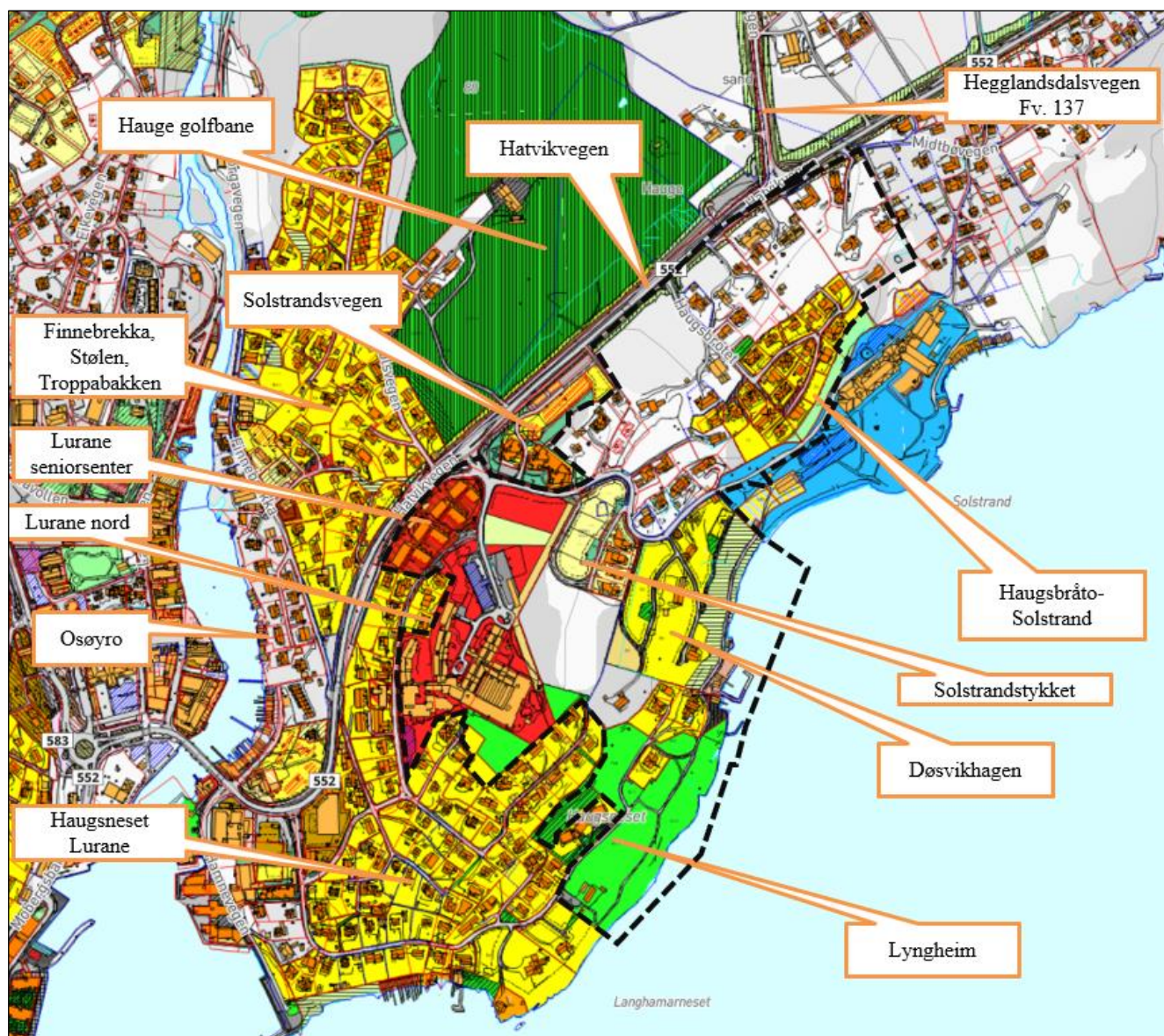
Deler av området er ikkje regulert i dag og gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet er eldre enn 10 år. Jamfør plan- og bygningslova § 12- 4, må kommunen vurdere om desse i tilstrekkeleg grad er oppdatert i samsvar med dagens overordna, regionale og lokale rammer og føringar for planarbeid.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

Følgjande reguleringsplanar ligg innanfor planområdet:

- Reguleringsplan for Haugsbråto-Solstrand: godkjent 2.5.1990. Planen omfattar Solstrand Fjordhotell, samt område med einebustader nord for fjordhotellet og tilkomstveg. Planen grensar inntil planområdet i sør samt at tilkomstveg er innanfor planområdet.
- Reguleringsplan for Hatvikvegen – trafikksikring 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.
- Solstrandstykket 63/7 m.fl., PlanID 20190100. Området regulerer for om lag 10 bustadeiningar. 4 av desse er allereie bygd.

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 offentleg 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 Hjellevengen/Borgavegen
- Områdeplan for Hatvikvegen vart vedteken 29.09.2015 og gjeld vegstrekning frå kryss til Solstrandsvegen fram til Hatvik ferjekai. Planarbeidet omfattar ein korridor langs Fv 552 og sikrar areal for gjennomgåande gang- og sykkelveg og utbetring av eksisterande veg. Vegkorridoren gir rom for utbetring/sanering av eksisterande avkøyrslar, busshaldeplassar og andre tilhøyrande anlegg. Områdeplanen regulerer òg ei utbetring av krysset Hatvikvegen – Hegglandsdalsvegen og kryss Hatvikvegen – Midtbøvegen.
- Reguleringsplan for Lurane seniorsenter vart godkjend 11.05.2009 og er regulert til offentleg/almennyttig føremål.
- Områdeplan for Osøyro. Planen har vore på ute på offentleg ettersyn og venta ferdig ila 2023.



Figur 10 Oversikt (status 2022) over gjeldande reguleringsplanar innanfor og i området ved planområdet. Kommune kart.com

5.4 Temaplanar

Klima, energi- og miljøplan 2021-2033

Måla i klima-, energi- og miljøplanen (KLEM-planen) gjeld for Bjørnafjorden kommune som geografisk område og som verksemd. Gjennom denne planen vil kommunen jobbe fram ein langsiktig og berekraftig strategi for miljø-, energi- og klimaarbeidet. Planen synleggjer gode tiltak innan både miljø, klima, energieffektivisering og energiforsyning, og inneheld ein handlingsdel for realisering av tiltaka. Arbeidet med både planen og tiltaka vil heve kompetansen i kommunen og gjere kommunen betre kvalifisert til å omsetje kunnskap og løyse utfordringar knytt til klima, energi og miljø.

Trafikksikringsplan 2022-2026

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 (tidlegare Os kommune) – vedtatt 2011

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.

Kommunedelplan for avlaup Os 2016-2027

Kommunedelplanen vart vedteke 20.12.2016. Det pågår arbeid med ny kommunedelplan for vassforsyning og avløp 2022-2034. Ny plan vil erstatte plan for 2016.

Kommunedelplan for vassforsyning Os 2016-2027

Kommunedelplanen vart vedteke 20.12.2016. Det pågår arbeid med ny kommunedelplan for vassforsyning og avløp 2022-2034. Ny plan vil erstatte plan frå 2016.

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 (er føreslått tatt inn som del av Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest)

- Norm for felles leik- og uteopphaldsareal
- Kommunal vegnorm,
- Parkeringsnorm for Os kommune
- VA- norm for Os kommune og overvassnorm
-

5.5 Andre planar under arbeid

Områdeplan Osøyro

Områdeplan for Osøyro var ute til offentleg ettersyn hausten 2022. Planen er venta godkjent ila 2023.



Figur 11 Framlegg til illustrasjonsplan Områdeplan Osøyro ved offentleg ettersyn

6 OVERORDNA PLANAR OG RETNINGSLINJER

6.1 Nasjonale forventningar og rikspolitiske retningslinjer

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Fylkeskommunen og kommunane har fått auka ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser. Regjeringa har ambisiøse mål for klima, miljø og jordvern. Regional og kommunal planlegging er gode verktøy for å utvikle eit meir berekraftig samfunn og til å vege interesser og omsyn mot kvarandre og regjeringa forventar at fylkeskommunane og kommunane legg berekraftsmåla, dei nasjonale klima- og miljømåla og lokalt folkestyre til grunn for samfunns- og arealplanlegginga, og legg til rette for trygge, berekraftige og levande lokalsamfunn i heile landet.

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.

Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.

Kommunane, fylkeskommunane og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndigheits- og verksemdsutøving 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 (klimatilpassing).

Rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø.

Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal gjennomførast ein sterkare geografisk differensiering, der vernet er strengast i sentrale områder der presset på areala er stort.

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 helse 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

byggteknisk 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 vitenskapleg 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 føresegner 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.

6.2 Regionale planar

Utviklingsplan for Vestland 2020-2024 – Regional planstrategi

Planen viser til at Vestland fylkeskommune skal vere ein pådrivar for berekraftig utvikling i ein styrka region. For å nå berekraftmåla til FN må ein jobbe på tvers av fag og sektorar, og mellom forvaltningsnivå. Regional utviklingsplan for Vestland 2020-2024 definerer langsiktige mål for samfunnsutviklinga, prioriterer strategiar for å oppnå måla og kva regionale planar vi skal utarbeide, revidere eller vidareføre dei neste fire åra.

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 byggjast ut 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 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 premiss 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 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 grønstruktur, jordvern, samt gode nærmiljøkvalitetar.

Regional transportplan for Hordaland 2018-2029

Føremålet med planen er ein målestruktur med vekt på korleis klimagassutslepp 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 omkringingjande tettstader og felles målsetting om nullvekst i biltrafikken.

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.

Kollektivstrategi for Hordaland. Utvikling fram mot 2030.

Prognoser 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.

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- Fylkesprognoser Hordaland 2018- 2045: Befolkning

Denne rapporten inneheld Hordaland fylkeskommune si hovudprognose for befolkningsutviklinga fram mot 2045. Prognosa er basert på eigne prognoser 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 prognose vil ikkje dette ikkje skje i løpet av prognoseperioden. Ved inngangen til 2045 er det 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.

7 SKILDNING AV PLANOMRÅDET

7.1 Lokalisering

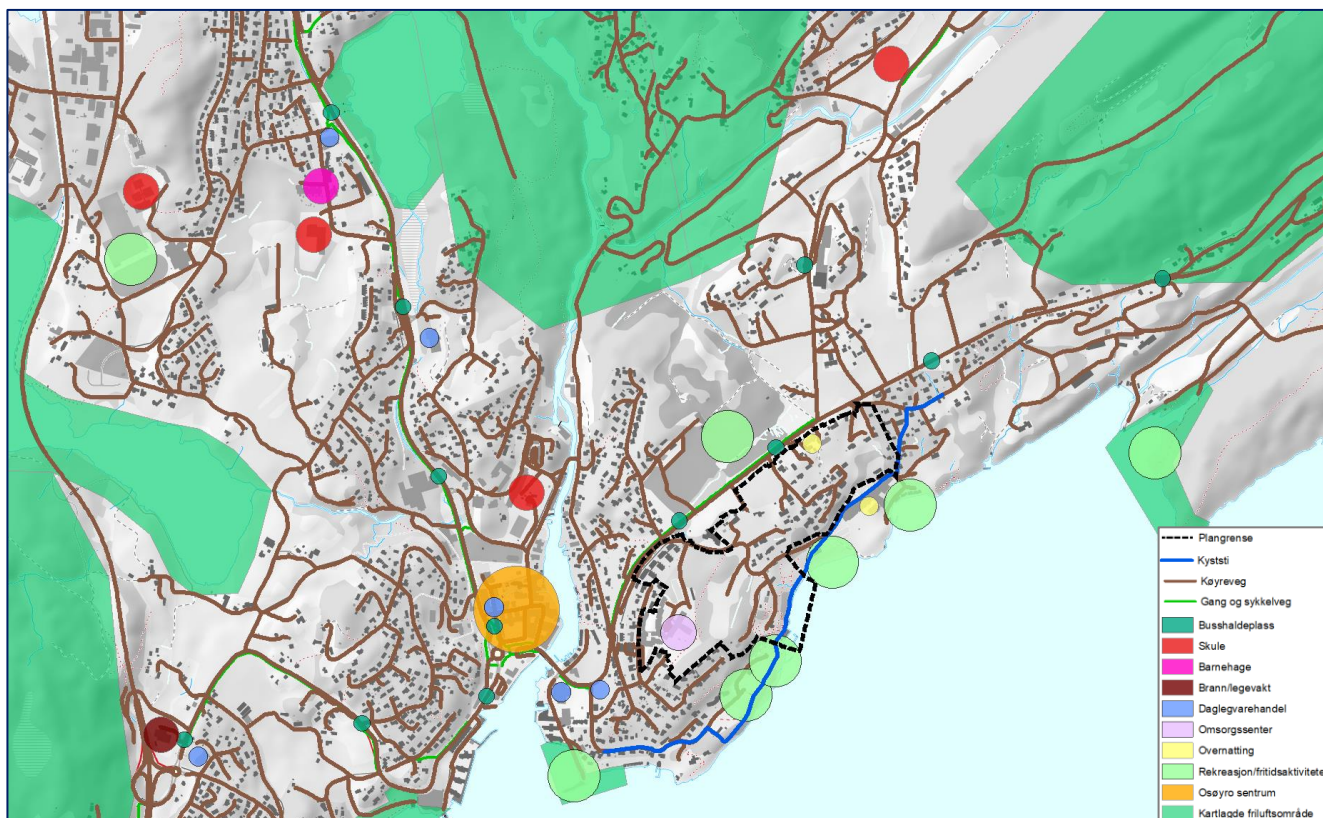
Planområdet ligg sør for fv. 552, Hatvikvegen i Bjørnafjorden kommune, omlag 1,3 km nordaust for Osøyro.



Figur 12 Lokalisering av planområdet. Kommunekart.com



Figur 13 Flyfoto som viser ulike deler av området. Kommunekart.com



Figur 14 Oversiktskart som viser ulike målpunkt og tenester i området rundt planområdet og Osøyro

7.2 Avgrensning av planområdet

Planområdet er om lag 282 daa. I vest grensar planen til ny områdeplan for Osøyro ved Lurane omsorgssenter. Planen overlappar del av reguleringsplan for Haugsneset Lurane og del av plan for Lyngheim i sør. Dette er gjort for å kunne legge til rette for gangsystem mellom Lyngheimområdet og Luraneområdet og mellom Haugsbrotet og Osøyro. I nord følger planen i hovudsak gjeldande reguleringsplan for Hatvikvegen. I aust tar planen med 64/34, 64/44, 64/89 og 64/6. Størstedelen av areal til Solstrand Hotell ligg utanfor planområdet, då det ikkje ligg føre konkrete planar for dette arealet. Del av Solstrandsvegen, som går inn på hotelltomta, er tatt med for å sikre arealet.

7.3 Skildring av eksisterande bruk

Området er i dag stort sett prega av store einebustader på sjølve Hauge-platået og nye leilegheitsbygg/lågblokker langs Solstrandvegen/Hatvikvegen. I vest ligg Luranetunet Omsorgssenter, i nordaust Bjørnefjorden Gjestetun og mot sjøen ligg Solstrand fjordhotell og Lyngheim.

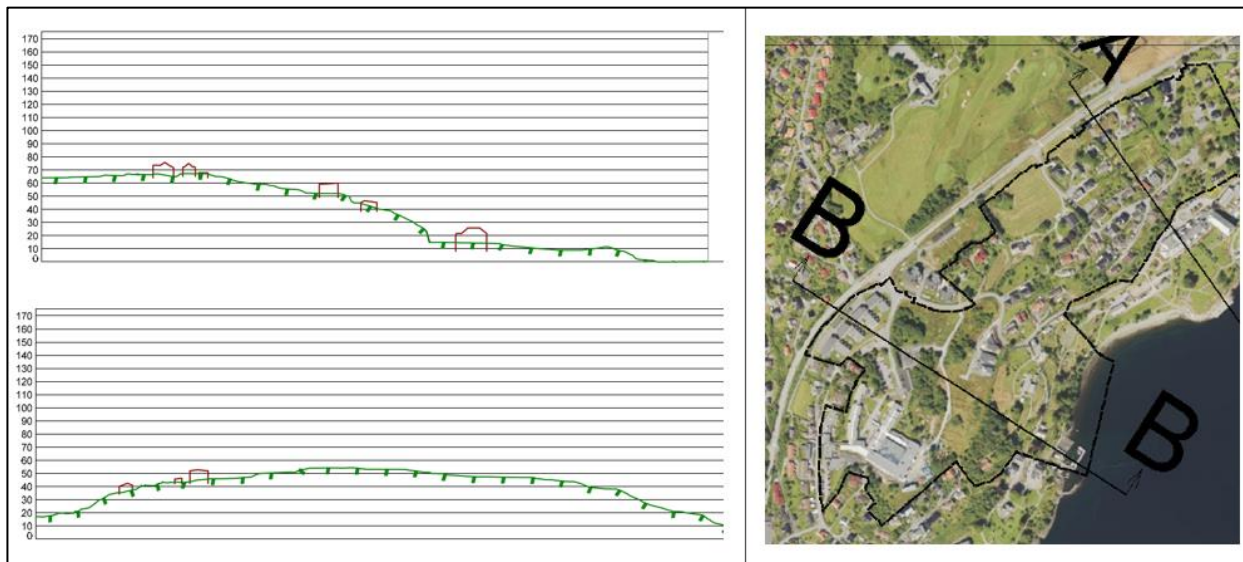
I gjeldande kommunedelplan for Bjørnafjorden vest (2023), er planområdet sett av til bustad, fortettingssone, sentrumsformål, LNF, grønnstruktur og næring/ervert. Innanfor planområdet ligg tomte til Bjørnefjorden gjestetun, ei rekke store einebustadtomter, litt mindre tomter innimellom og større område som ikkje er utbygd. Alle utbygde areal er omkransa av bustad eller offentlege bygningar.

Planområdet grensar til/overlappar delvis Hatvikvegen Fv552 og grensar til Bjørnafjorden Golfbane i nordvest. Delar av planområdet i sørvest grensar til einebustadområde og sjø. I aust grensar planen til Solstrand Hotell.

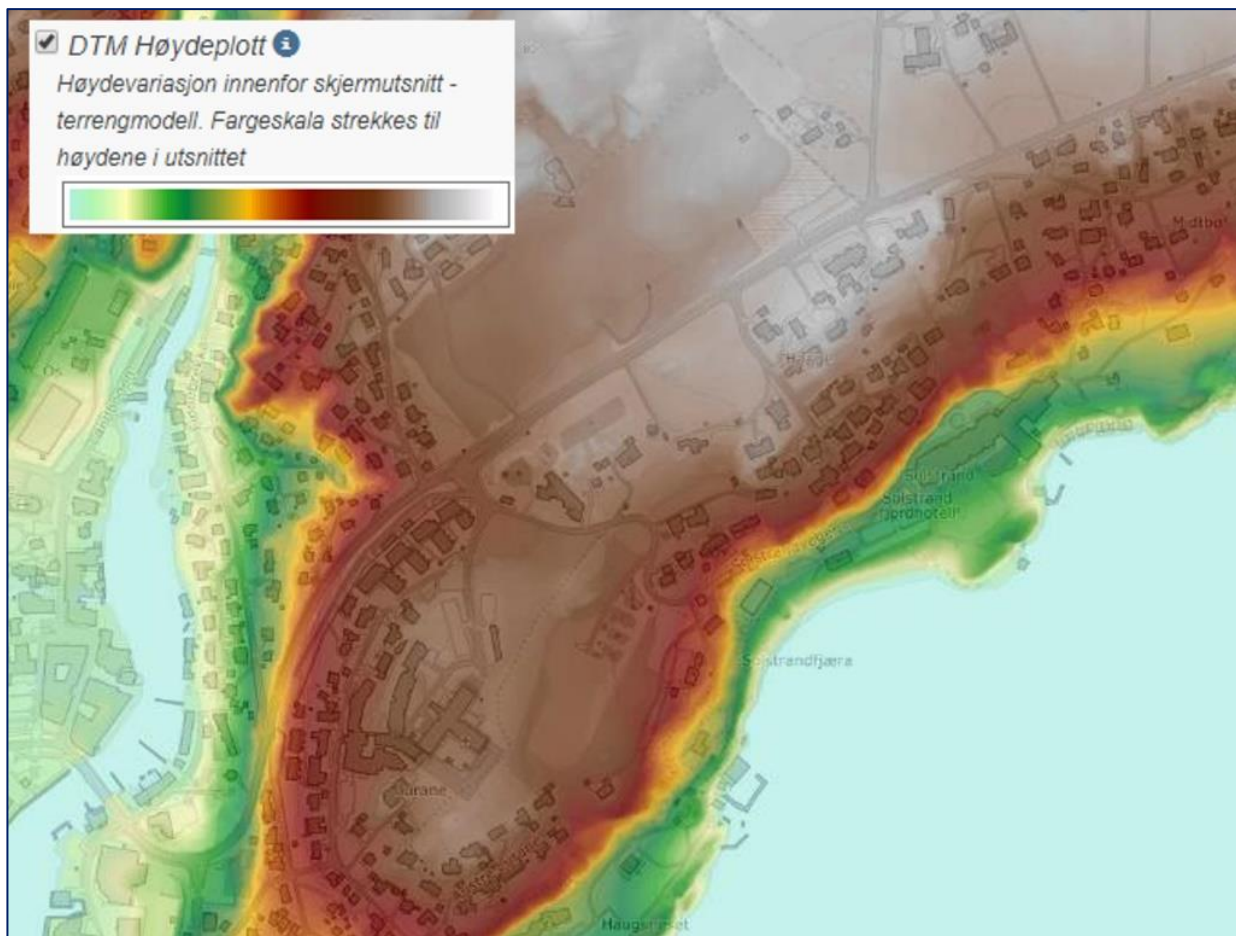
7.4 Topografi og landskapstrekk

Området har høg verdi i bustadsamanheng både grunna områdets attraktivitet og utsyn utover Bjørnefjorden og fordi det er sentrumsnært.

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 og Lyngheim) strekk seg ned mot sjø. Området med Bjørnefjorden Gjestetun ligg på det høgaste av denne høgda på austsida av Hatvikvegen. Høgda skrår ned mot Solstrand fjordhotell, Døsvikhagen, Lyngheim, Lurane, Osøyro og Finnebrekka. Nordaust for planområdet ligg Borgafjell, Hegglandsfjellet og Møsnuken som dempar området og eksponeringa sett frå sjø og ut mot Bjørnafjorden/Fusafjorden.



Figur 15 Terrainsnitt gjennom området. A viser lengst nordaust og B lengst sørvest

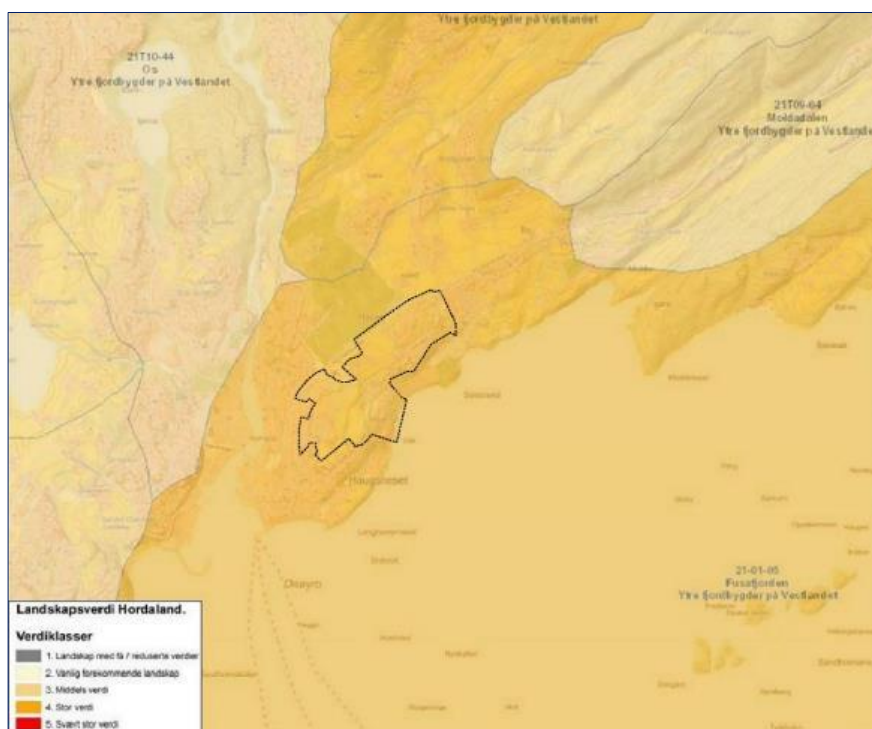


Figur 16 Terrainsnitt gjennom området. A viser lengst nordaust og B lengst sørvest



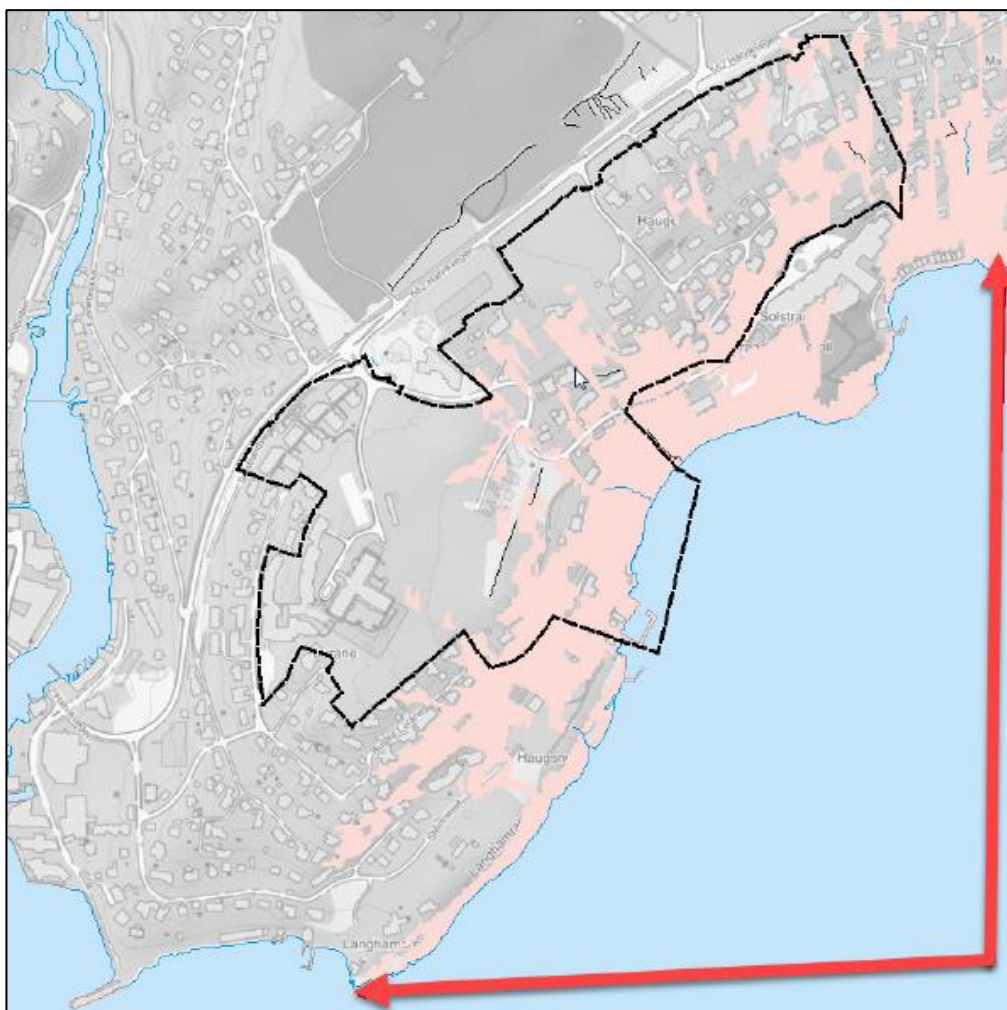
Figur 17 Hellingsskart. (Kjelde: høgdedata)

Området ligg i landskapsområde 21-01-05 Fusafjorden og landskapstype Ytre Fjordbygder på Vestlandet, verdisett med middels verdi, sjå figur under.

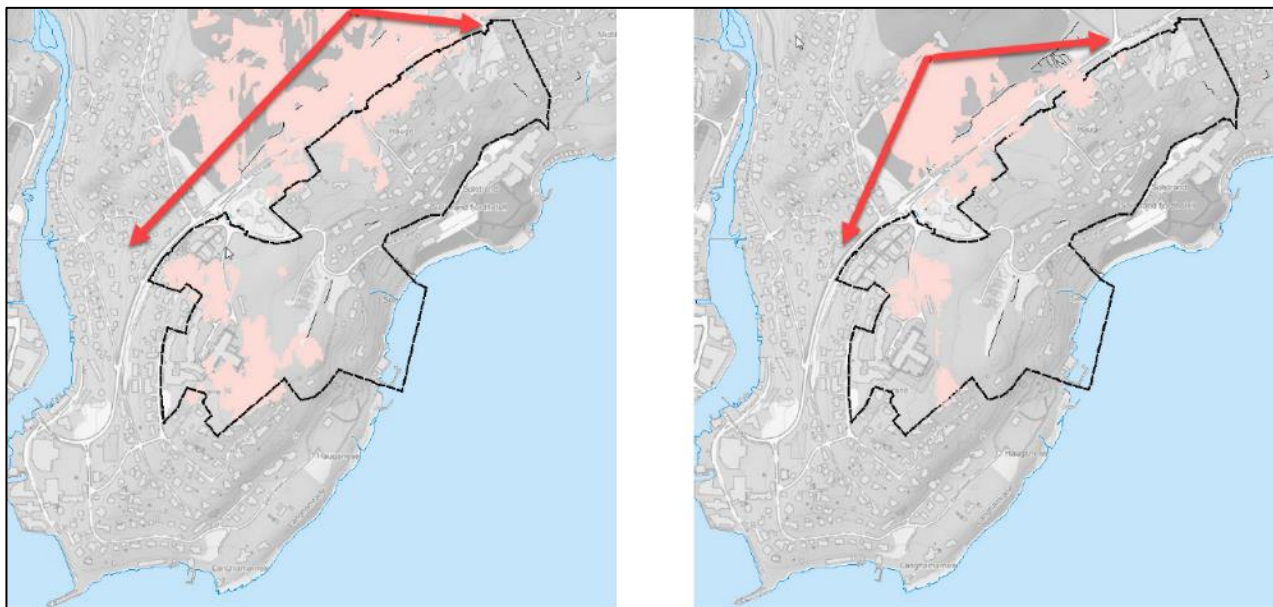


Figur 18 Kart som viser landskapsområde og type. Kart i Vest

Under er nokre figurar som viser (med rosa farge) kva ein ser av området sett frå sjø, nord og aust for området.



Figur 19 Illustrasjon som viser kor området er synleg sett frå sjø.

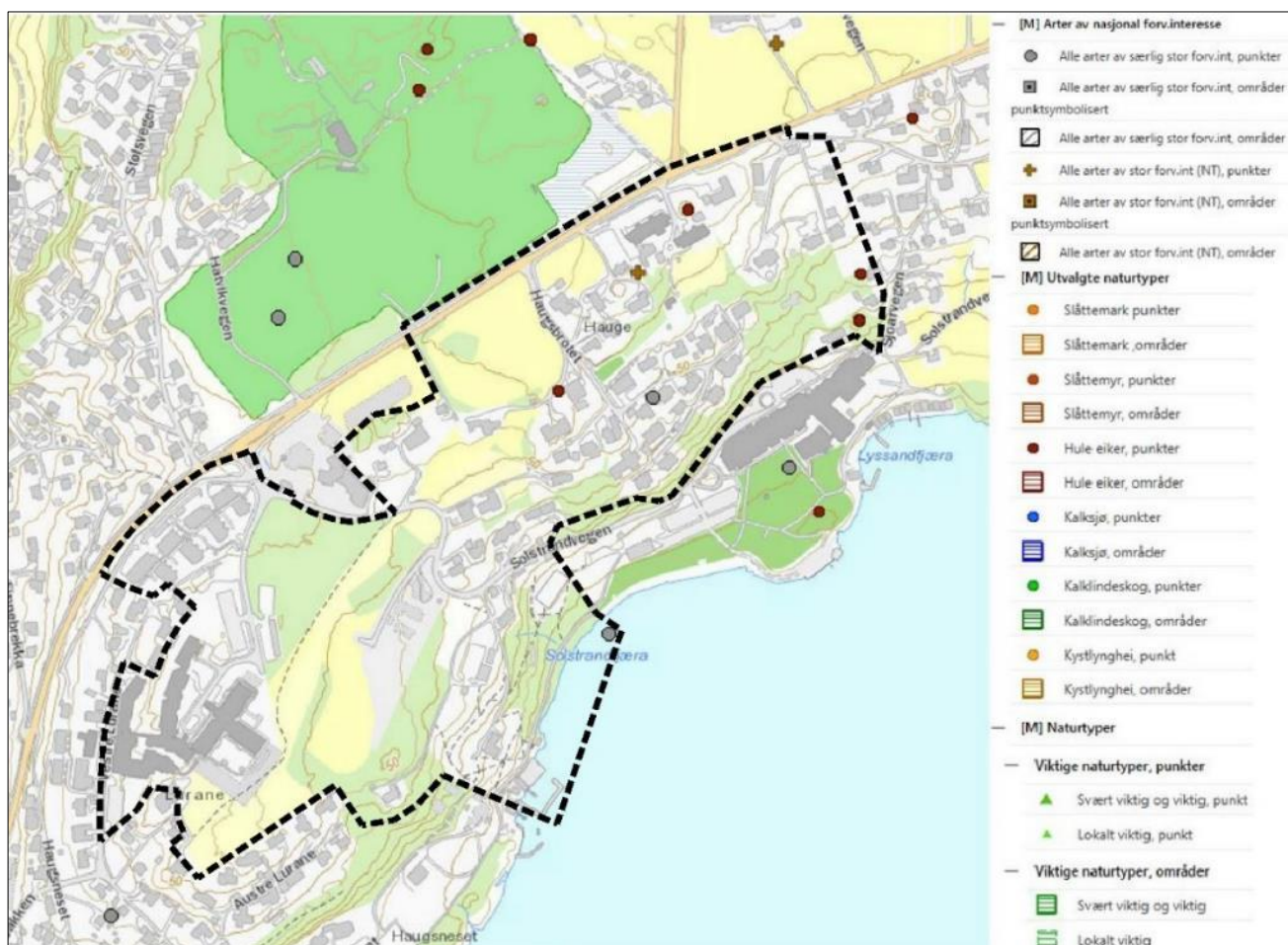


Figur 20 Illustrasjon som viser kor området er synleg sett nord og vest for området. ABO

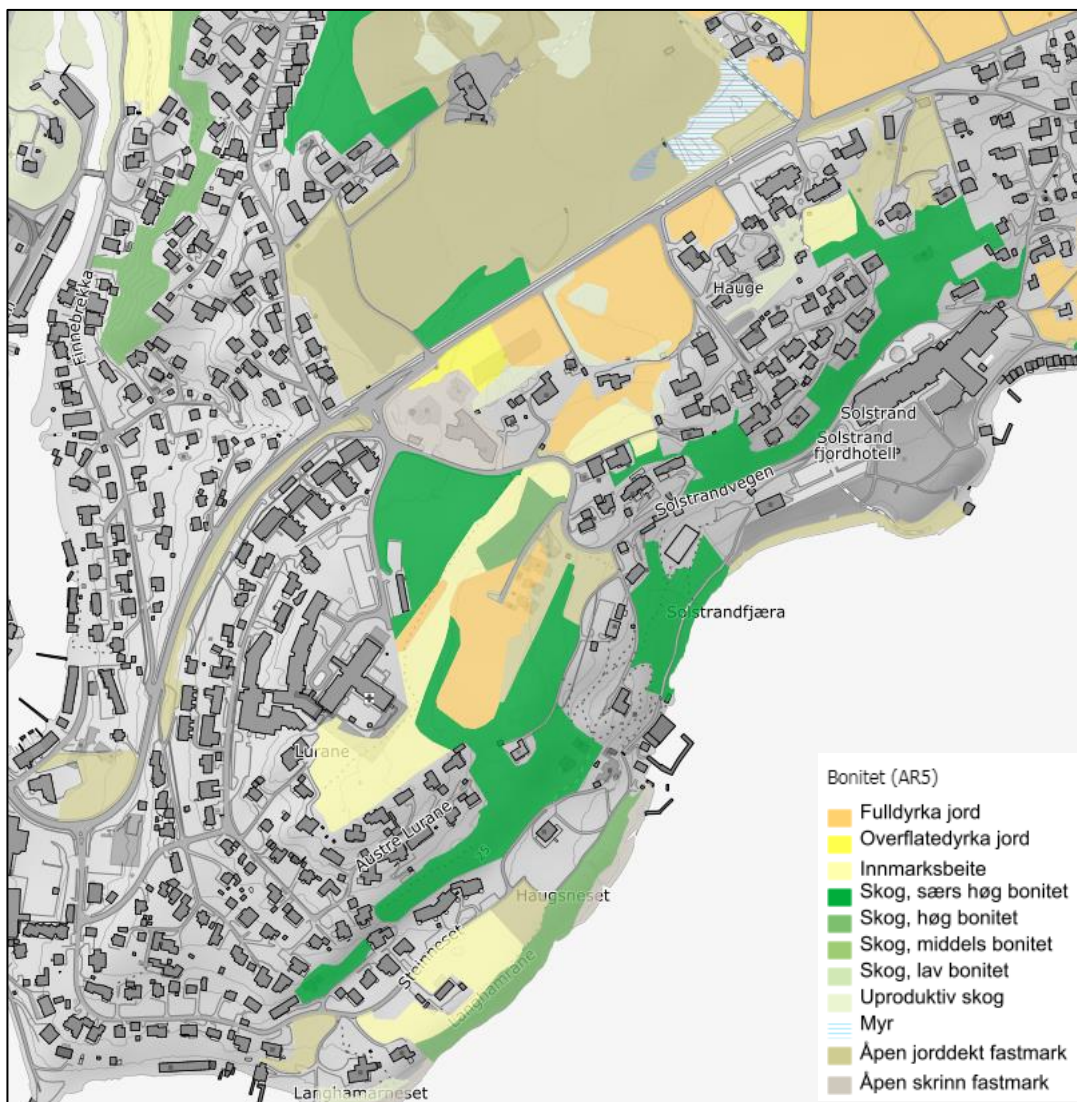
7.5 Naturtilhøve og landbruk

Det er i Miljødirektoratet sin database, naturbase, ikkje registrert verneområde eller inngrepsfrie INON område i planområdet. Innanfor området er det registrert lauvskog og lauvskog med særleg høg bonitet, sjå kartutsnitt under. Det er i den nasjonale kunnskapsbanken, artskart, registrert gulspurv og stær som er nær trua artar samt insekt (møll) som er nær trua. Utanfor planområdet mot sør er det registrert vipe og makrellterne som kritisk trua artar.

Av utvalgte naturtypar innanfor planområdet er det fire hule eiker. Alle er registrert med verdi C og lokalt viktig. Hole eiker er vist med mørk raud prikk på kartutsnitt under.



Figur 21 Utsnitt av kart som viser utvalde naturtyper og sårbare artar innanfor planområdet



Figur 22 Vegetasjon og jordbruksareal innanfor planområdet.

Innanfor området er det registrert skog med ulik bonitet. Biletet under viser at desse registreringane ikkje alltid er oppdaterte. I arbeidet med områdeplanen er det gjennomført ei rekke synfaringar for å kvalitetssjekke ulike tema.



Figur 23 Foto som syner at skråninga i front av Bjørnefjorden Hotell ikkje har skog av høg bonitet.

Naturressursane i området knyt seg primært til jordbruk. Etter verdiklasser basert på «AR5 og DMK» er jordsmonnet innanfor planområdet av middels til stor verdi. Det er eit samanhengande grøntareal som strekk seg sør frå Luranetunet til Hatvikvegen i nordvest, det er noko fragmentert av veg og bustadhus.



Figur 24 Verdiklasser basert på AR5 og DMK» er utvikla for bruk ved konsekvensanalysar etter «Håndbok for Konsekvensanalysar» frå Statens vegvesen, og vert brukt for område utan jordsmonnkart.

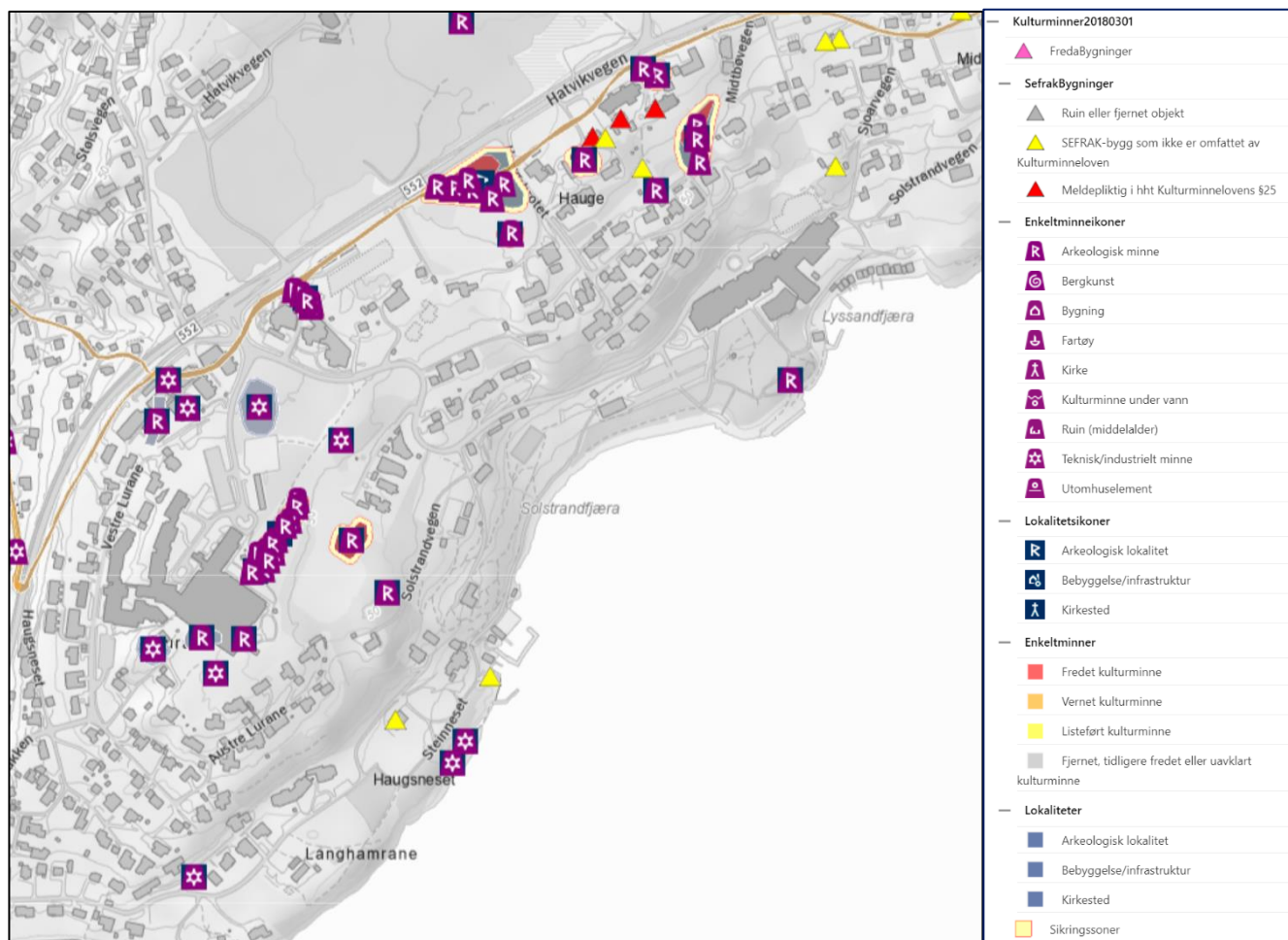
7.6 Sol- og lystilhøve

Planområdet ligg i ein sørvendt skrånande terreng og har svært gode soltilhøve, sjølv om det er lokale forskjellar. Ved jamndøgn er det fleire stader sol frå ca. kl. 8.00 til 18.00. Ved sommarsolverv er det sol frå ca. kl. 5.00 til 21.00 og vintersolkverv frå ca. kl. 10.00 til 16.00.

7.7 Kulturminne og kulturmiljø

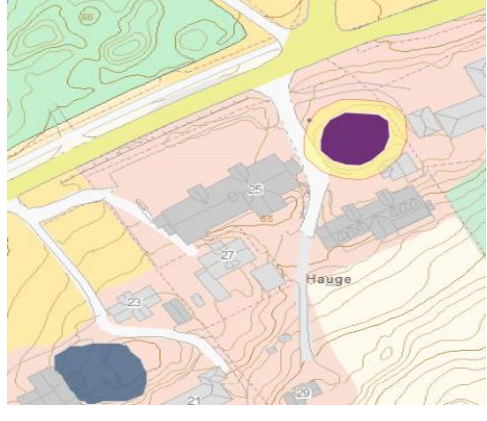
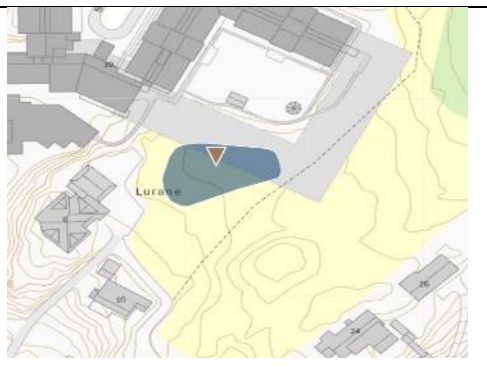
I området er det fleire registrerte automatisk freda kulturminne og SEFRAK-bygningar. Området er del av eit større, heilskapleg kulturlandskap som ein identitetsberar for området. Det er tidlegare utført ulik kulturminnedokumentasjon innanfor Haugeområdet. I tidlegare arbeid med utviding av Bjørnefjorden Gjestetun er det utført kulturminnedokumentasjon av bygningar innanfor gjestetunet.

Det er registeret fleire gravrøyser, ein gravhaug, to bautasteinar, fleire krigsminneanlegg, sjakter (busettingsspor) innanfor planområdet, sjå utsnitt under. Dei ulike freda kulturminna er òg omtalt med kartutsnitt i tabell under.



Figur 25 Kartutsnitt som viser kulturminne og SEFRAC-bygninger i området. Naturbase kart

Automatisk freda kulturminne innanfor planområdet	Lokalitet
<u>Bautastein hauge- jernalder:</u> Det står ein bautastein ved innkøringa til Bjørnafjorden gjestetun. Denne er datert til å vera frå jernalder og er automatisk freda. Bautasteinen er av skifer og vart funnen liggjande på garden i gamal tid. Bautaeen vart flytta og gjenreist ved innkøringa då Bjørnefjorden Gjestetun vart bygd. Steinen er 2,7 m over bakkenivå, er knekt like over bakkenivå, men spelka saman ved hjelp av metallstenger. Steinen er omlag 75 cm brei ved bakken og 40 cm ved toppen. (Askeladden, Riksantikvaren).	 Figur 1 Lokalisering, bautastein (lilla) – gult område er sikringszone (Askeladden)

Kongshaugen, gravminne- Jernalder Det er ein gravhaug på eigedomen som er automatisk freda, datert frå jernalder. Haugen vart restaurert i 1875 etter utgraving året før. Det er ein brend kvinne- og mannsgrav tidfesta til yngre jernalder. Haugen er heilt rund, bygd av stein og torv. Den er ca 20 m i tverrmål og 4 m høg og flat i toppen. (Askeladden, Riksantikvaren). Gravmiljøet vert klassifisert som sterkt redusert på grunn av nærleiken til gjestetunet og den asfalterte parkeringsplassen (Askeladden, Riksantikvaren).	
Gravfelt hauge, Lurane- Jernalder Gravrøysa daterer tilbake til Jernalderen og er eit automatisk freda kulturminne. Det er registrert fire røysar. Alle har ein diameter på ca. 2-3 m, og alle er heilt lave. Delvis overgrodd. Trær og kratt veks midt i røysene 1, 3 og 4, mens røys 2 ligg heilt ope. Bortsett frå røys nr. 5, som er forholdsvis stor (ca. 5 m i diameter), er alle de nyregistrerte røysene små og lave. Ingen av røysene er registrert tidligare.	
Luranetunet Lok 1, bustadspor/kokegrop- Romertid/bronsealder Av dei til saman 12 strukturane er 10 av dei tolka som stolpehol. 10 av strukturane vart funne i sjakt 11, medan dei to siste i sjakt 12. Samla areal på lokaliteten er 828 m2, og det har blitt avdekka til saman 430 m2. Lokaliteten er avgrensa av funntomme sjakter mot nord (sjakt 13) og sør (sjakt 10). Det er om lag 10-12 meter frå dei funnførande sjakta til dei tomme. Sturktur 2, ei kokegrop, vart datert til romertid (1940 +/- 30 BP). Struktur 10 vart tolka som ein mogleg gravkontekst og datert til eldre bronsealder (3100 +/-30 og 3130 +/-30).	
Luranetunet Lok 2, Gravminne- Romertid Kulturminne er ei jordblanda gravrøys, 8 m tv., 0,75 m høg. Fk. 2/3 ligg 4 m NNO for fk. 2/2 og er ei jordblanda røys, ca. 6 m tv. Fotkjede synleg i aust.	

<u>Luranetunet Lok 3, busetnadspor- Jernalder</u> Struktur 30 var eit trekolhaldig fyllskifte, beståande av mørk grå trekolhaldig grus. Strukturen hadde ei irregulær, avlang form og var 200 x 90 cm. Det var noko stein i strukturen som såg varmepåverka ut. Strukturen vart snitta og det vart teke ut trekolprøve (Beta – 425560) frå den, kor resultatet vart ei datering til seinneolitikum, 3720 +/- 30 BP (2190 – 2180 cal BC / 2140 – 1975 cal BC).	
---	--

SEFRAK (Sekretariat for registrering av faste kulturminne i Norge) er eit landsdekkande register over eldre bygningar og andre kulturminne. Det er bygningar frå før 1900 som er registert. Bygningar som er SEFRAK-registert er ikkje tillagt spesielle restriksjonar, men det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før eventuelt løyve til riving, flytting eller endring av bygningen. For bygningar som er eldre enn 1850 er det lovfesta at ei slik vurdering må gjerast før bygge- eller rivingssøknad blir godkjent (Kulturminnelova § 25). Fem av bygningane innanfor planområdet er registrert som SEFRAK-bygningar og tre av desse bygningar er meldepliktig ved riving/ombygging, sjå kartutsnitt i figur over.

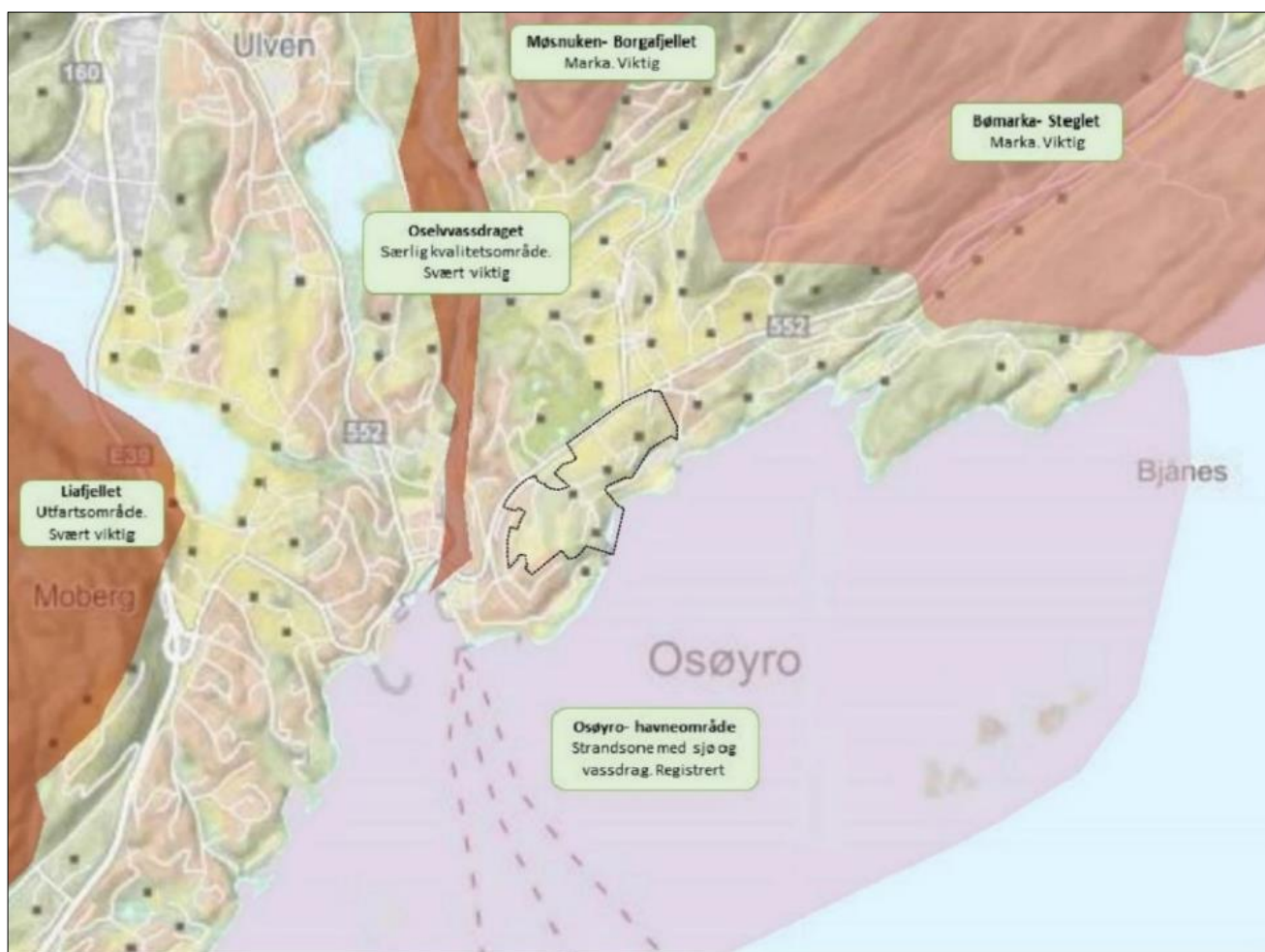
SEFRAK-bygningar innanfor planområdet	Bilete
SEFRAK-bygning, på gnr/bnr 64/455, einebustad/våningshus, frå 1650. Huset er bygd på i to omgangar, fyrste gong i 1880, så seinare i 1963. Den eldste delen av huset vender mot nord-aust.	
SEFRAK-bygning, gnr/bnr 64/455, ombygd løe, frå 1600 talet. Opphavleg funksjon var hus for fleire ulike dyr, fôr og reiskap. Opphavleg sto huset i Haugeskiftet, men vart flytta til sin noverande plassering i 1909. Bygget vart bygd på og bygd om til gjestetun med utleigeleilegheiter, resepsjon, felles stove og kjøken i 1991	
SEFRAK-bygning, gnr/bnr 64/455, frå 1900-talet, fyrste kvartal, og er vist som annan SEFRAK-registert bygning. Opphavleg funksjon var bustadhus for generasjonsfamilie. Huset er flytta fleire gonger, sist i samband med bygging av gjestetunet. Bygningen er kledd med horisontalt trepanel, supanel med kantskjering, med vanleg saltak beståande av krum betongtakstein på påbygget og skifer på den eldste delen av bygget.	

SEFRAK-bygning, gnr/bnr 64/4 (Midtbøvegen 33), frå 1851. Garasje er bygd i 2006.	
SEFRAK-bygning, einebustad, frå 1894 på gnr/bnr 64/6 (Sjoavegen 8), seinare ombygd i 1999 og i 2008. Tilhøyrande garasje/anneks er datert 1880. Det er skifer på den eldste delen av huset og betongtakstein på påbygget.	

7.8 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområde

Området har vore attraktivt for både rekreasjon og busetjing i århundre. I Os er det gode naturgitte forutsetningar for ulike typar friluftsliv og rekreasjon i nærliggande område, i sjø og på fjell. Frå planområdet er det kort avstand til turområde og utøving av friluftsliv, som Borgafjellet med Dagsturhytta, Knutabruo m.fl. Forbi området langs sjø er det m.a. opparbeida ein strandveg (kyststien) 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, leikeområde ved Lyngheim langs strandvegen m.m innanfor planområdet.



Figur 26 Oversikt over kartlagde friluftsområde. Planområdet vist med svart line. KartiVest

7.9 Born og unge sine interesser

Barne- og ungdomskule ligg på Osøyro og vidaregåande skule ligg i Gymnasvegen og i Kolskogen. Borgafjellet barneskule opna hausten 2020, om lag 1 km frå planområdet. Skulen er nærskule for borna aust om Os-elva. I samband med skuleetableringa er det sett i gang arbeid med etablering av gang-/sykkelsti frå Haugekrysset og inn til skulen.

I gjeldande plan for Hatvikvegen er plankryssinga over fylkesveg 552 Hatvikvegen regulert via kulvert under vegen. Dette vart gjort i samband med planar for hotell på 63/455. I dag er kryssinga i overgangsfelt over Hatvikvegen og områdeplanen for Hauge vil ikkje endre dette.

Til barneskulen på Os er det om lag 1,8 km langs hovudveg eller 1,2 km langs snarveg. Ungdomsskulen ligg om lag 1 km frå området. I nærleiken av planområdet er det naturgitte friluftsområde ved fjorden og i nærliggande fjell. Det er opparbeida ein leikeplass innanfor planområdet, ved Haugsbrotet. Arealet består av ein grusbane og leikeapparat. Elles har mange av einbustadane større hagar som ungar nyttar til aktivitet og leik.



Figur 27 Regulert leikeplass ved Haugsbrotet

På Lyngheim er det park med leikestativ, treningsapparat, sitjegrupper, grøntareal og graslagt areal med fotballmål m.m. Området er mykje nytta av barnehagar og Os barneskule og er eit populært tur- og rekreasjonsområde for folk i alle aldrar. Området ved Lyngheim er del av Strandvegen mellom Osøyro og Smievågen.

Per i dag er det ikkje direkte gangkopling mellom Lyngheim og Lurane-området.



Figur 28 Flyfoto som viser offentlig areal ved Lyngheim



Figur 29 Lyngheim-området sett mot aust

7.10 Teknisk infrastruktur

7.10.1 Vatn og avlaup

For området ved gjestetunet er det vassleidning i vegen i krysset Hatvikvegen/Hegglandsdalsvegen, og det går ein privat spillvassleidning frå eigedomen og vidare sørvestover ned til Solstrandfjæra.

Innanfor planområdet er det registrert eitt grunnvassborehol i fjell innanfor planområdet, jf. kartutsnitt under. For meir informasjon om eksisterande situasjon sjå vedlagt VA-rammeplan.



Figur 30 Kartoversikt grunnvassborehol, markert med blå sirkel. NGU

7.10.2 Trafo og kraftliner

Det går kraftliner gjennom og nær området i dag. Der det er nye utbyggingar er kraftline lagt i bakken, men elles er det i hovudsak luftliner.

7.10.3 Energiforsyning og alternativ energi

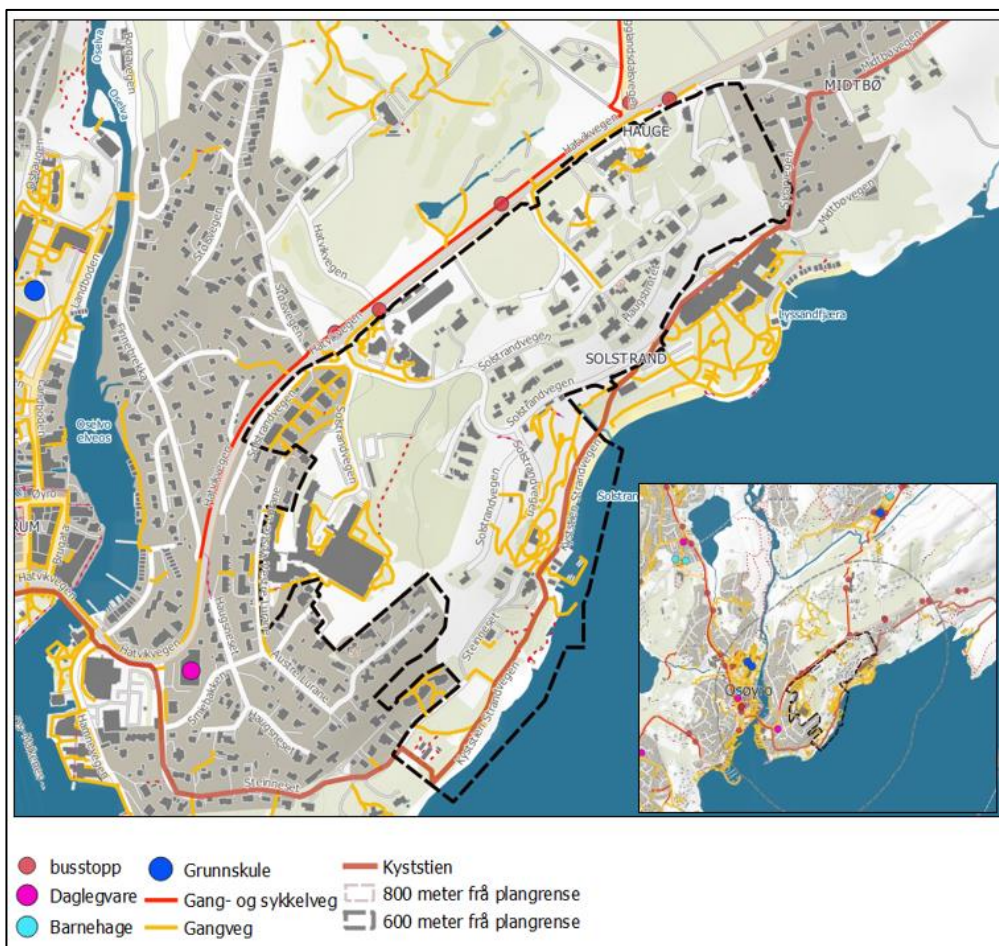
Heile arealet innanfor planområdet ligg mot søraust, sør og sørvest og har svært gode soltilhøve. Området ligg difor godt eigna for å nytte solenergi som alternativ energiforsyning. Det er òg gode moglegheiter for å nytte andre alternative energikjelder som bergvarme og evt. varmesløyfe frå sjø.

7.11 Trafikktilhøve

7.11.1 Vegtilkomst

Hatvikvegen (Fv552) forbi området har frå kryss til Solstrandsvegen til kryss Hegglandsdalsvegen ein årleg døgntrafikk ÅDT= 5800, 6 % lange køyretøy og fartsgrense på 50 km/t. På motsett side av fylkesvegen er det ein separat gang- og sykkelveg.

Det er fortau på nordsida av Fv552 som går vidare til Os-sentrum i sør og stoppar ved krysset mellom Hegglandsdalsvegen og Hatvikvegen i nord. Innanfor området i dag ligg offentlege tenester som Lurane sjukeheim og seniorbustader langs Hatvikvegen. Til desse tenestene er samanhengande fortau som vidare er knytt opp til kollektivhaldeplassar langs Hatvikvegen. Sjå vedlagt trafikkanalyse for meir informasjon.



Figur 31 Kart som viser ulike målpunkt og gangvegar innanfor og rundt planområdet

7.11.2 Veg- og gangsystem

Figuren under viser at gangferdsel i hovudsak skjer langs Fv552 Hatvikvegen, Solstrandsvegen, langs etablerte bustadvegar, langs kyststien (strandvegen) eller intern inne på Solstrand hotell sin eigendom.



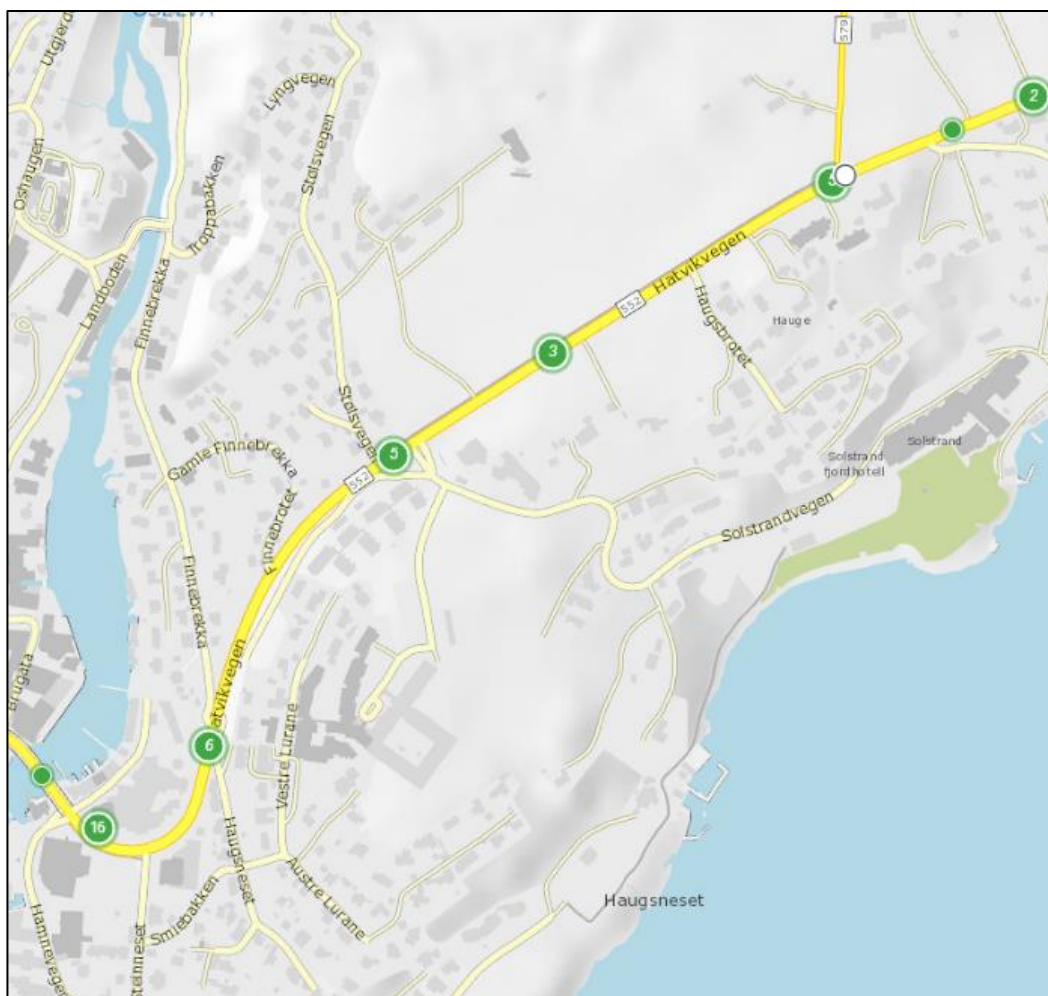
Figur 32 Varmekart frå Strava som syner registrert gangaktivitet i område. Lyse gule punkt syner områder der det er mange registrerte gåande.

Strandvegen går langs kysten mellom dei to friluftsområda Mobergsvikjo og Smievågen. Strandvegen følgjer smal bilveg og tursti via Osellarverkstaden med museum, friluftsområde ved Lyngheimtunet, Solstrand Hotel & Bad og Moldegårdparken, før den ender opp ved friluftsområdet Smievågen. Strandvegen har utsikt mot fjord og fjell, og du vil òg sjå glimt av Folgefonna. Turen er om lag 3,8 km lang.

Det er få eller ingen snarvegar internt i eller gjennom området i dag. Som figur over viser går dei fleste langs Solstrandsvegen, Haugsbrotet, gang- og sykkelveg langs Hatvikvegen samt Strandvegen langs sjø.

7.11.3 Trafikkulykker

Det er ifylgje Statens Vegvesen sin kartdatabase – vegkart registrert fleire trafikkulykker langs Fv 552 Hatvikvegen. Det er ingen registrerte ulykker innanfor dei kommunale vegane i planområdet.

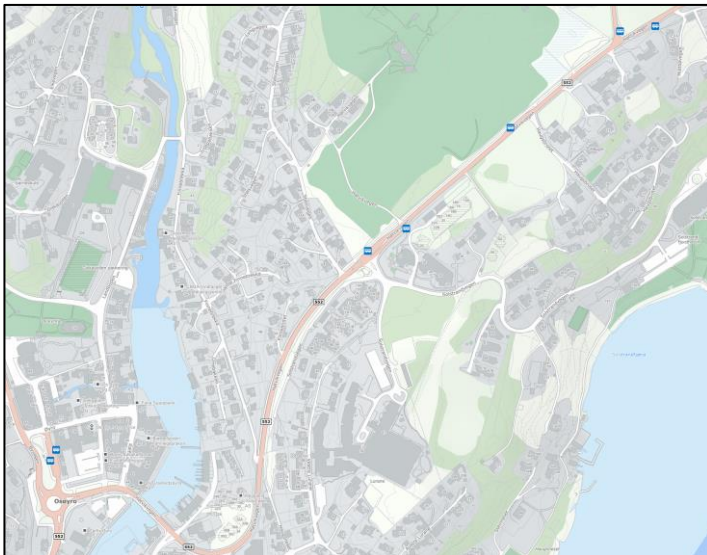


Figur 33 Trafikkulykker. Vegkart.no

7.11.4 Kollektivtilbod

Planområdets nærmaste busstopp er busshaldeplass Solstrandvegen og Hauge. Busshaldeplassane ligg langs Hatvikvegen. Avstanden til busshaldeplassane vil variere avhengig av kvar ein er i planområdet, avstanden overstig ikkje 500 meter.

Næraste busshaldeplass ligg 50 m frå avkøyrsla til gjestetunet mot aust. Der går bussrutene frå Osøyro til Hatvik,. Tilbodet mellom Osøyro og Eikelandssosen erstyrka som følgje av ny E39 som opna hausten 2022. Også rutetil Solbjørg går forbi området. Snøgggåtruta Hardangerfjordekspressen Bergen – Rosendal går innom Osøyro 2-3 gonger om dagen.

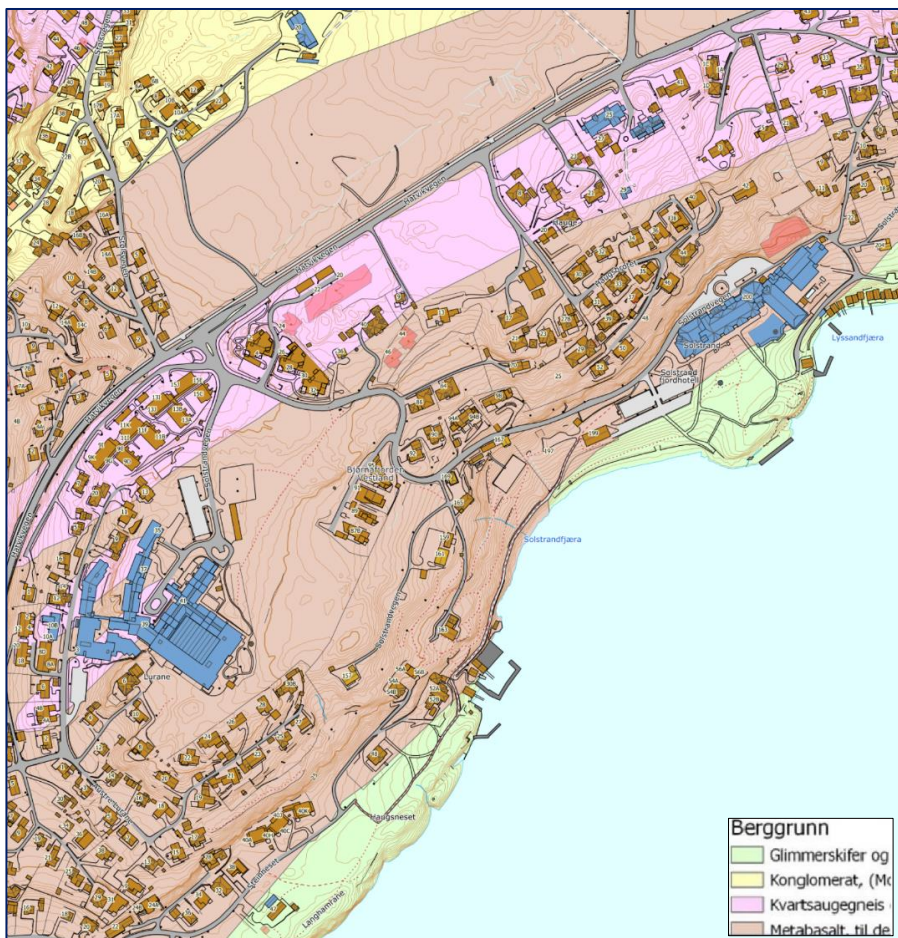


Figur 34 Kartutsnitt som viser busstopp langs Hatvikvegen

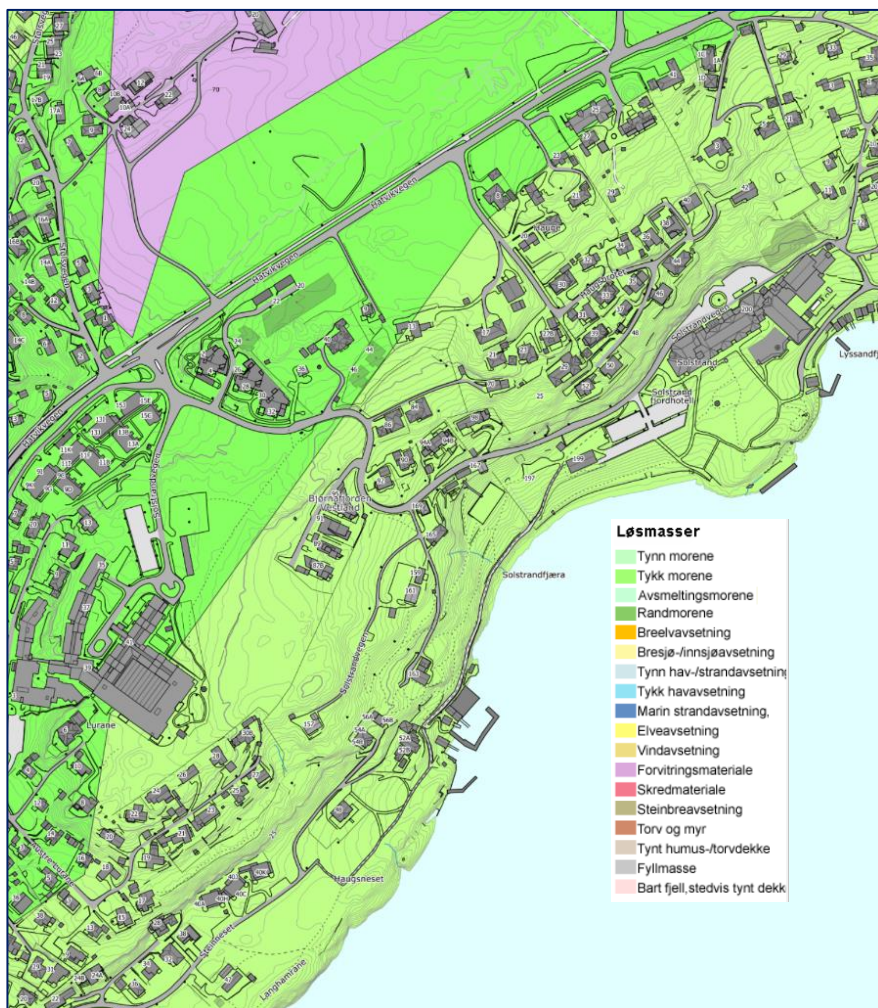
7.12 Miljø, klima og grunntilhøve

7.12.1 Stabilitet i grunnen

Berggrunnen i øvre del planområdet er i NGUs 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. Nedre del av planområdet er innanfor marin grense og området består av morenemassar i ulike tjukklag, sjå utsnitt i figurar under samt vedlagt analyse for fare for områdeskred.



Figur 35 Kart som viser berggrunnsgeologi i området. NGU.

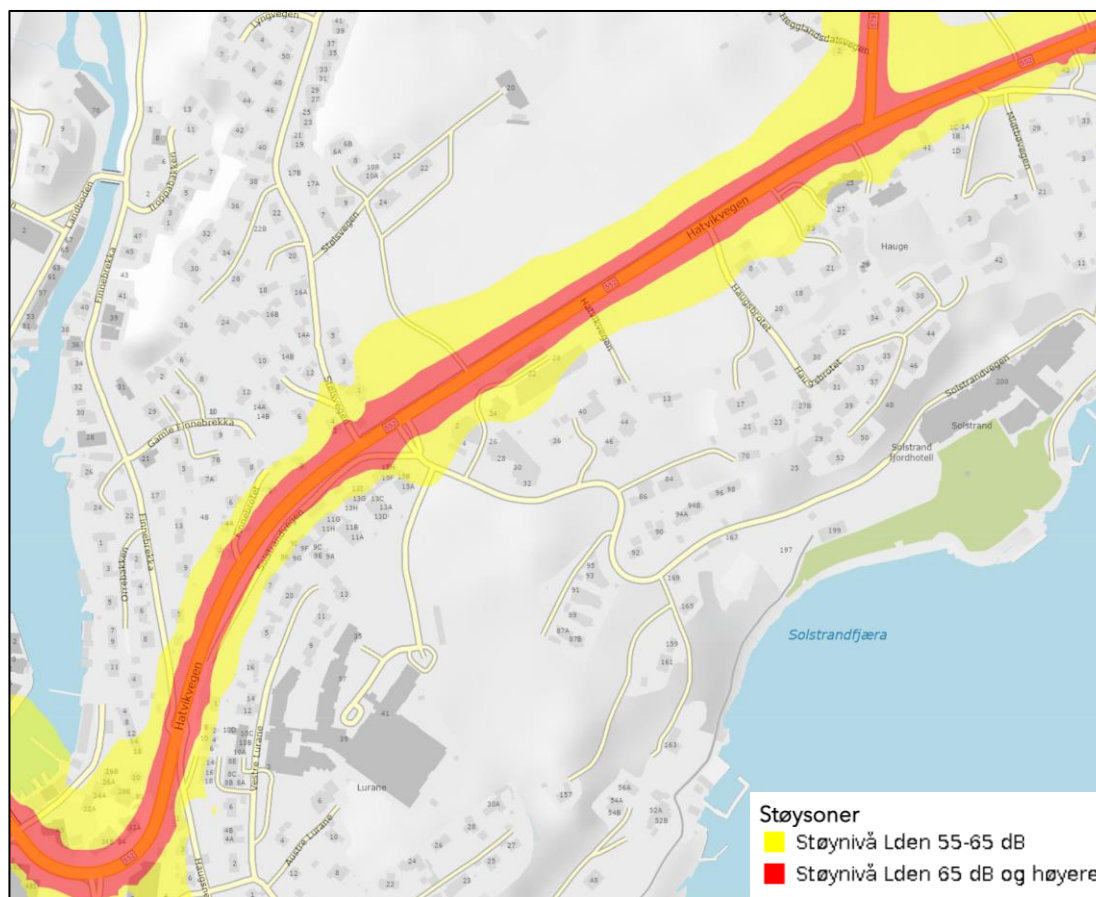


7.12.2 Mikroklimatiske tilhøve

Området er ikkje spesielt vindutsett, og ligg på ei høgde som strekk seg ned mot fjorden og det er eit ope landskap. Det er ikkje særlege lokalklimatiske tilhøve som fører til at det oppstår inversjon/kuldedrag i området.

7.12.3 Støytilhøve

Delar av området ligg innanfor gul støysone og ein mindre del mot nord innanfor raud støysone langs Hatvikvegen.



Figur 38 Støyvarselskart som viser støy langs Hatvikvegen. Statens vegvesen 2012.

Området ligg innanfor 5 min. for uttrykking frå brann, redning og politi. I området er det sjukeheim som har ekstra beredskap om det oppstår situasjonar der det er behov for beredskap. Det same gjeld Solstrand hotell som ligg like utanfor planområdet i søraust.

7.12.4 Rasfare

Planområdet ligg utanfor aktsemdsområde for stein, jord, og snøskred i aktsemdkart frå NVE. Basert på ein digital terrengmodell, med oppløysing 0,5*0,5 er det generert eit hellingskart. Det er ikkje skråningar i eller rundt planområdet som vil medføre risiko for steinsprang.

Store delar av planområdet ligg under marin grense. Lausmassedekket er i NGU sitt lausmassekart registrert som morenemassar i ulike tjukklag. Det er berg i dagen fleire stadar. Analyse utført av Sweco angående fare for områdeskred avdekkjer at det ikkje er fare for områdeskred i området.

7.12.5 Flaumfare

Planområdet ligg utanfor aktsemdsområde for flaum. Planområdet består av 14 mindre nedbørsfelt, alle nedbørsfelt har tilrenning til sjø. Det er ingen større bekkar eller elver innafor planområdet. Dei delane av planområdet som ligg til sjø, og som difor er utsett for stormflo og havnivåstigning, er i hovudsak sett av til grøntområde og blågrønnstruktur eller område som toler denne typen fare.

7.12.6 Overvatn

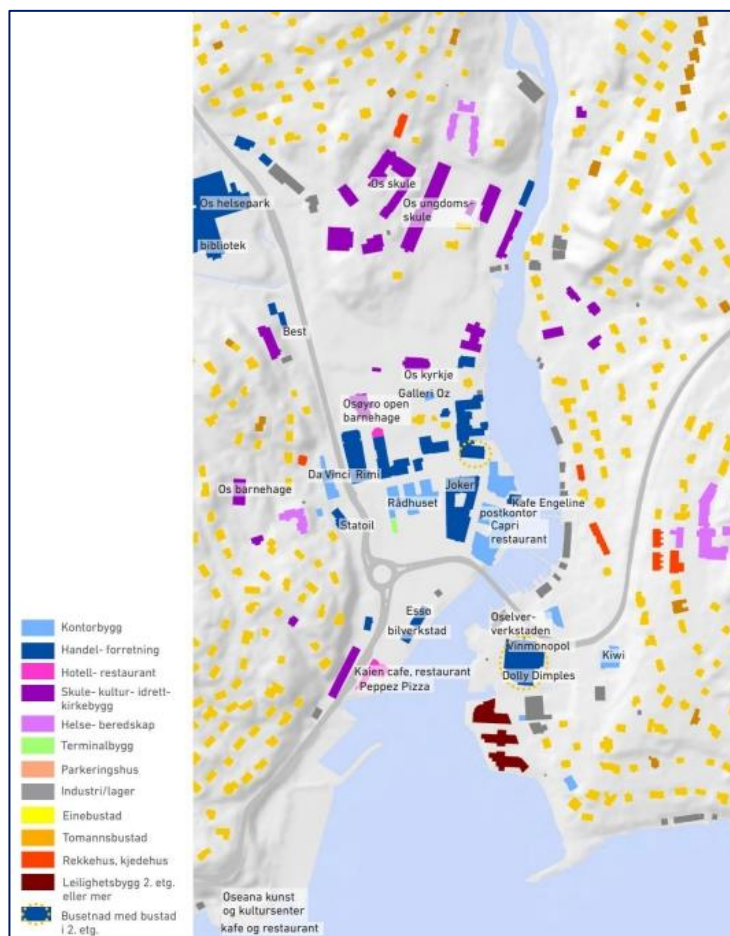
Det kjem ein del overvatn ned frå Haugeplatået og kortaste veg ned via naturleg høgdebrot i området. Det renn òg litt overvatn i vegbane ned Solstrandsvegen. *Sjå vedlagt VA-rammeplan for meir informasjon.*

7.12.7 Potensielle forureiningskjelder

For området er det ikkje registrert luftforureining, forureining i grunn e.l.

7.13 Sosial infrastruktur og servicetilbod

Planområdet ligg tett på region- og kommunesenteret Osøyro. Her finns ei rekke servicefunksjonar, butikkar, tenestetilbod og kulturinstitusjonar. Utanfor planområdet i nordvest ligg Bjørnafjorden golfklubb. Nærmaste daglegvarebutikk er Kiwi på Haugsneset.



Figur 39 Funksjonar i sentrum, moglegheitsstudie for Osøyro, Asplan Viak 2014

Skulekapasiteten for barnetrinnet er god med etablering av Borgafjellet barneskule som har avlasta Os barneskule. Ved Borgafjellet skule er det etablert fotballbane og gode fasilitetar for ulike ballidrettar og aktivitetar. Uteområdet ved Os ungdomsskule er også oppjustert i samband med etablering av Os Aktiv. Os barneskule har fått nytt uteareal på tomten der det gamle Røde Kors-huset stod.

Områdeplanen for Hauge vil, saman med sentrumsplanen, legge til rette for etablering av eit gangstinett som gjer at mjuke trafikantar kan ferdast på ein trygg og god måte mellom Osøyro og Hauge og mellom Hauge-platået og sjøen.

Innanfor planområdet ligg det historiske tunet på Lyngheim med Lemstova, skykkjo og rosemålarverkstaden.

8 SKILDING AV PLANFRAMLEGGET - OMRÅDEPLAN

Det er med auka folketal press på areala for denne delen av kommunen og det er viktig å sikre tilstrekkeleg utviklingsareal. Planen regulerer område definert som utviklingsområde i overordna plan. Det er difor viktig å legge til rette for fleire bustader. I tillegg omfattar planforslaget areal til offentlege føremål, utviding av eksisterande vegar, nye vegar, gang- og sykkelvegar, tilrettelegging for friluftsliv, felles uteopphaldsareal og grøne/blå korridorar.

Det vert òg viktig å sørge for at dei offentlege områda, funksjonane, tenestene og rekreasjonsareala heng saman i eit finmaska, attraktivt og grønt gang- og sykkelvegnett og har ei god kopling frå hovudstrukturane i utbyggingsmønsteret til stamlinjene i kollektivnettet. Dette har vore eit grunnleggjande prinsipp for arbeidet med områdeplan på Hauge.

Under følgjer omtale av planlagd arealbruk og reguleringsføremål for områdeplanen. For omtale av detaljregulering av gjestetunet, felt BB1 – BB5 (dagens Bjørnafjorden hotell), sjå pkt. 9.

8.1 Planlagd arealbruk og reguleringsføremål - områdeplan

For enkelte delområde er dagens situasjon vidareført, mens det innanfor andre område vert lagt til rette for fortetting og mogleg transformasjon. Nylege godkjente reguleringsplanar er i all hovudsak vidareført.

Deler av området er ikkje regulert i dag og fleire av gjeldande reguleringsplanar innanfor planområdet er eldre enn 10 år. Dette betyr at heile, eller delar av reguleringsplanar innanfor området, vil verta oppheva og erstatta av den nye områdeplanen.

For alle gjeldande planar er det nye namn på føremål og for nokon område er oppdeling av områda endra i områdeplanen. For områdeplanen er det gjeve generelle føresegner som skal gjelde for alle detaljreguleringsplanar og nye tiltak innanfor området. Desse føresegna har vore ein fellesnemnar i alle gjeldande planar. Det er i tillegg sett rekkjefølgjekrav for opparbeiding av vegar, gangvegar, leik- og uteopphaldsareal, renovasjon m.m. som felles for nye planar og tiltak. For dei planane som i hovudsak er bygd ut, er det ikkje tatt inn i områdeplanen detaljerte føresegner frå gjeldande plan, med unntak av det som går på byggehøgde, utnytting og etasje. For områda som har bygd ut lite, eller er nyleg vedteke, er dei fleste føresegner vidareført utanom det som går att som felles for planområda. For områda T1- T2 er det krav om detaljregulering, då det i gjeldande plan for desse områda er sett krav om utbyggingsplan (som i ny plan og bygningslov er detaljregulering).

8.1.1 Områdeplanen erstattar følgjande planar:

- Lurane Nord PlanId 19920300
- Lurane Seniorsenter PlanId 19920303
- Solstrandstykket 63/7, PlanId 20190100.
- Døsvikhagen PlanId 20021200
- Lurane Nord- endring friområde til bustad PlanId 19920301

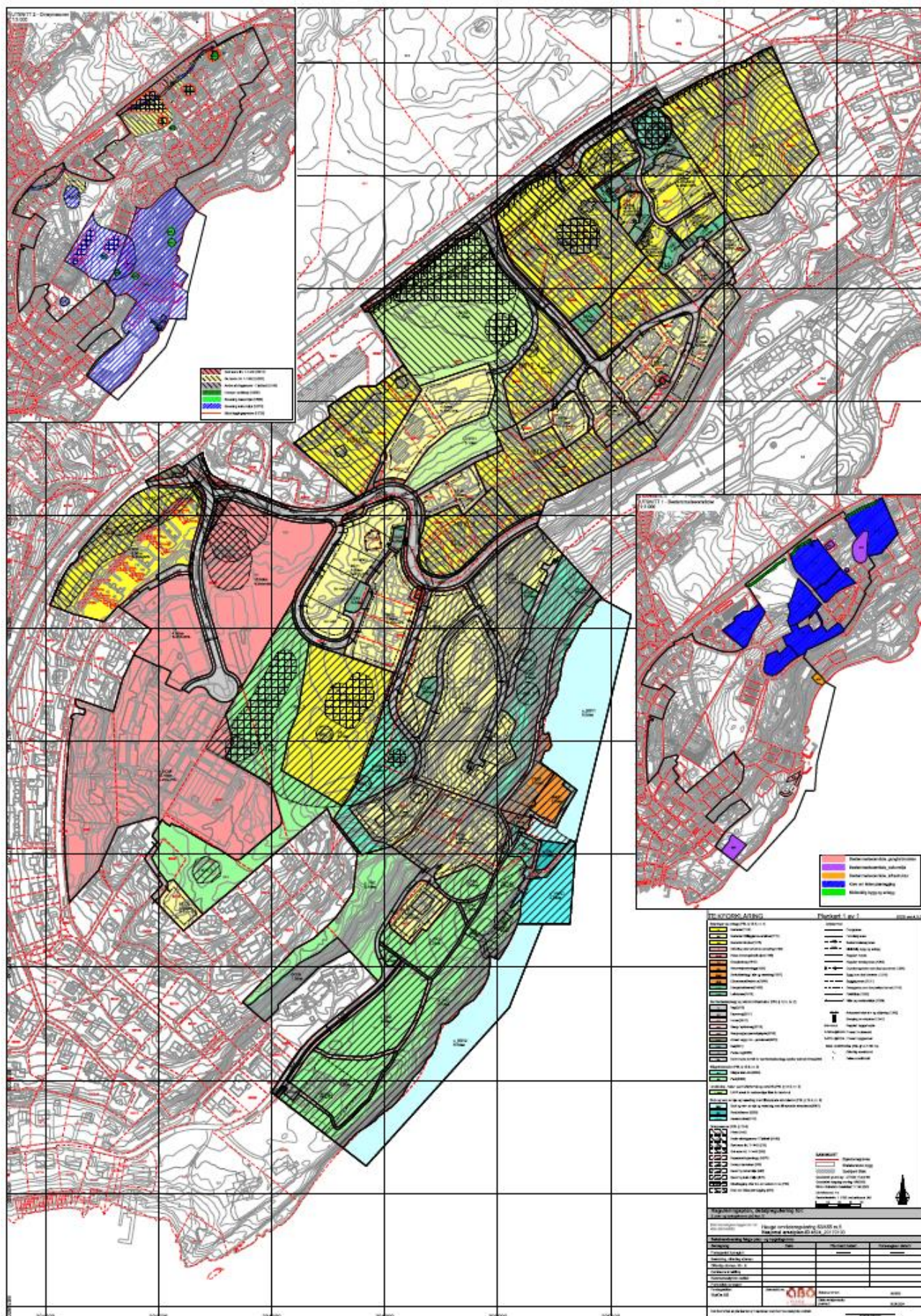
8.1.2 Områdeplanen erstattar delvis følgjande planar:

- Haugsbråto-Solstrand, PlanId 19890600
- Lyngheim PlanId 19990200
- Haugsneset Lurane 19900500
- Hatvikvegen PlanId 20120300
- Solstrandsvegen PlanId 20072000
- FV579 Hegglandsdalsvegen, parsell Hatvikvegen- Vallebrua Planid 20190900-

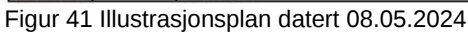
8.2 Reguleringsformål

Planforslaget legg til rette for etablering av fleire bustader, tilkomstvegar, areal for renovasjon, gangvegar, uteopphaldsareal, leikeareal, kai, park, blågrøne strukturar, småbåthamn og badeområde, sjå tabell under:

Reguleringsformål	Underformål	Kode	Felt	Areal
Bygningar og anlegg	Bustad	1110	B	55422
	Frittliggende småhusbebyggelse	1111	BF	53971
	Blokkbebyggelse	1113	BB	15047
	Offentleg eller privat tenesteyting	1160	T	15254
	Helse-/omsorgsinstitusjon	1168	HOM	22430
	Energianlegg	1510	EA	59
	Renovasjonsanlegg	1550	RA	97
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587	SMB	817
	Uthus/naust/badehus	1589	UNB	1474
	Uteopphaldsareal	1600	UTE	2280
	Leikeplass	1610	LEK	1893
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	2010	V	8707
	Køyreveg	2011	KV	8553
	Fortau	2012	FO	3726
	Gang-/sykkelveg	2015	GS	1065
	Gangveg/gangareal/gågate	2016	GG	3451
	Anna veggrunn - grøntareal	2019	AVG	3686
	Kai	2041	KAI	855
	Parkering	2080	P	151
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	SK	195
Blågrønstruktur	Blågrønstruktur	3002	BG	13054
	Park	3050	P	37573
	Landbruksformål	5110	LNFR	14943
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	BSV	14960
	Småbåthamn	6230	SH	401
	Badeområde	6770	BAD	2196
Totalt				282261



Figur 40 Framlegg til plankart datert 08.05.2024



Planområde er delt inn i 7 nye ulike tiltaksområde, vist i figur under. Disse tiltaksområda er konsekvensutgreia. Areal som er vidareført eller detaljert i samsvar med eksisterande utbygging eller planlagt situasjon, er ikkje konsekvensutgreia.



Figur 42 Oversikt over tiltaksområde som er konsekvensutgreia, nummerert frå 1-7

8.3 Bygningar og anlegg - områdeplan

8.3.1 Bustad frittliggjande – BF

Områda BF1 til BF17 er sett av til frittliggjande småhus (eine- og tomannsbustader). Maksimal utnyttingsgrad og byggehøgde går fram av tabell under § 3.1.2. i føresegnene og-/eller er vist i plankart, samt under pkt. 8.4 Byggehøgder og grad av utnytting. Byggegrenser er vist i plankartet.

Nye bustadar innanfor områda skal i hovudsak først opp med saltak. Bygninga si møneline skal leggst langs med, eller på tvers av, terrengkotene.

Ved fortetting skal det leggst vekt på tilpassing til eksisterande miljø og bygde omgjevnader. Tap av utsikt m.v. for eksisterande bygningar skal minimerast.

8.3.2 Bustad – B

Områda sett av til bustad- B1- B8, har krav om detaljregulering i føresegn og-/eller omsynssone H810 om felles planlegging innanfor markert område i plankartet. Endeleg fastsetjing av utnyttingsgrad, byggehøgder og utforming skal avklarast gjennom detaljreguleringsplan.

Illustrasjonsplan for områdeplanen viser moglege volum for dei ulike områda og som grunnlag for retningsgjevande utnytting og type busetnad. Områda er ikkje gjeve nærare omtale her då endeleg utforming må avgjerast som del av detaljplanlegging for områda. Samla for heile områdeplanen viser illustrasjonsplanen mogleg etablering av omlag 250 – 300 nye bustadar.

Areala kan byggast ut med rekkehus, fleirmannsbustader og mindre leilegheitsbygg. Type bygningar som er føreslege for områda er oppgjeve i føresegn 3.1.2, men må likevel avklarast som del av detaljregulering for området og sjåast i samanheng med bustadvariasjon. Som for alle utbyggingsområde i områdeplanen må det også for desse områda takast særlege omsyn til landskap, omgjevnader og fjernverknad, og endeleg omfang av utbygging må fastsetjast i detaljreguleringsplan.

8.3.3 Bustad blokk – BB

Føremålet opnar for utbygging med bustader i blokk med 3 – 4 etasjar. BB1-BB5 er planlagd for utbygging og er omtala særskild i pkt. 9 under. BB6 er allereie bygd ut.

8.3.4 Offentleg eller privat tenesteyting (o_T)

Innanfor områda T1-T2 kan det tillatast offentleg eller privat tenesteyting. Del av tomt som det ikkje vert bygd på skal parkmessig opparbeidast.

Omsyn for eksisterande bunkersanlegg innanfor omsynssone H570_2 skal vurderast som del av detaljreguleringa.

8.3.5 Helse-/omsorgsinstitusjon (HOM)

Området regulerer eksisterande helseinstitusjon med tilhøyrande anlegg, parkering, parkanlegg m.m. Tillate utnyttingsgrad er 70 % BYA. Maks byggehøgde er 10 m og det er tillate maks 3 etasjar.

8.3.6 Energianlegg (EA)

Det er fleire kraftliner innanfor området i dag. Desse må ved utbygging innanfor ulike felt leggjast om/i bakken. Dette må avklarast med netteigar. Det er regulert to område for nettstasjon i området. Desse nettstasjonane er oppført her i dag.

8.3.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1)

Området skal nyttast til privat småbåthamn for bustadar innanfor gnr./bnr. 63/14. Grunneigarar som kan dokumentere båtfesteretter i området kan ha faste fortøyingar så lenge det ikkje er til hinder for allmenn ferdsel på land/sjø.

8.3.8 Uthus/naust/badehus (UNB)

Naust er bygningar i strandsona som skal nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Nye naust skal oppførast med ein byggeskikk og volum som harmonerer med eksisterande naust på staden.

8.3.9 Uteopphaldsareal (UTE)

Uteopphaldsareal, UTE1-4, er felles uteopphaldsareal for områda BB1 – BB5. Gjennom området skal det etablerast gangsti/forbindelse. Illustrasjonsplan er retningsgjevande for plassering, sjå også pkt 9.7.

8.3.10 Leikeplass (LEK)

Leikeareal skal sikrast mot forureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Leikeplassar skal plasserast og utformast slik at dei er eigna for variert lek, fysisk og sosial aktivitet og opphald heile året, og at dei kan nyttast av ulike aldersgrupper. Det skal leggjast til rette for samhandling mellom barn, unge og vaksne. Leikeplassane skal vera lett tilgjengelege, og støtta kravet til universell utforming.

Leikeplass for detaljregulering av Bjørnefjorden gjestetun, LEK1, er omtala særskild under omtale av BB1-BB5 under pkt. 9.

Andre regulerte leikeplassar i planområdet er LEK2- LEK6, som ligg i reguleringsplanar for Haugsbroto-Solstrand, Solstrandstykket og Døsvikhagen. Det er sett krav om at leikeareala skal vere opparbeidd før nye bustadar kan takast i bruk.

8.3.11 Renovasjon (RA)

Område for renovasjonsanlegg (RA) skal opparbeidast til formålet. Det skal vere avsett nok areal slik at lastebil (L) kan stoppe langs vegskulder til Solstrandvegen for å hente hushaldningsavfall. Arealet skal etablerast med felles oppstillingsplass for avfallsdunkar.

8.4 Byggjehøgder og grad av utnytting

Byggjehøgder for dei ulike områda følgjer av plankartet eller er oppgjeve for dei ulike områda i planføresegna. Sjå òg tabell under. Grad av utnytting er sett for kvart område og viser i plankartet.

Maksimal byggjehøgde er hovudsakleg oppgjeve som maks gesims-høgde i område avsett til T1, T2 og HOM og maks mønehøgde i områda for BB, BF og B, der takform i alle hovudsak skal vere saltak/valma tak.

Område	Utnytting	Byggjehøgde	Type bygningar
Frittliggjande småhus, BF			
BF1- BF6	30 % BYA	Ei høgde med kjellar. Loft kan tillatast på inntil 1/3 av hovudetasje.	Bustader- Frittliggjande småhus
BF7- BF8	35 % BYA	2 etasjar	Bustader- Frittliggjande småhus
BF11- BF12	40 % BYA	Kotehøgder vist i plankartet for BF11. BF12 er ferdig utbygd.	Bustader- Frittliggjande småhus
BF09, BF10 og BF13	25 % BYA	Regulert golvhøgde. Tillate med 1 etasje og loft. Tillate underetasje der det er vist i tabell i føresegn	Bustader- Frittliggjande småhus
BF14	25 % BYA		Bustader- Frittliggjande småhus
BF15	25 % BYA	7,5 m- over gjennomsnittleg terreng	Bustader- Frittliggjande småhus
BF16	25 % BYA		Bustader- Frittliggjande småhus
BF17	25 % BYA	7,5 m- over gjennomsnittleg terreng	Bustader- Frittliggjande småhus
Blokkbusetnad, BB- regulert utnytting			
BB1	105 % BRA 75 % BYA	Maks mønehøgde +81	Bustad, blokk
BB2	120 % BRA 75 % BYA	Maks mønehøgde innanfor byggehøgdeliner er vist i plankartet	Bustad, blokk
BB3	100 % BRA 60 % BYA	Maks mønehøgde innanfor byggehøgdeliner er vist i plankartet	Bustad, blokk
BB4	100 % BRA 60 % BYA	Maks mønehøgde innanfor byggehøgdeliner er vist i plankartet	Bustad, blokk

BB5	140 % BRA 75 % BYA	Maks mønehøgde innanfor byggehøgdeliner er vist i plankartet	Bustad, blokk
BB6	65 % BYA	maks. kotehøgde + 53,85	Bustad, blokk
Offentleg eller privat tenesteyting- helseinstitusjon			
o_HOM	70 % BYA	Byggehøgde 10 m	
Område	Rettleiande Utnytting	Byggehøgde	Type bygningar
Område med krav om detaljplan/felles planlegging *, B og T			
B1 *	35- 60 % BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus/ lågblokk
B2 *	35 – 70 % BYA	12 m	Bustadar- konsentrert småhus/ lågblokk
B3 *	35 – 50 % BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus
B4 *	35 – 50 % BYA	9 m	Bustad- konsentrert småhus
B5 *	35 – 50% BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus/ lågblokk
B6 *	35 - 60 % BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus
B7 *	35 - 80 % BYA	12 m	Bustad- Blokk
B8 *	35 – 50 % BYA	9 m	Bustadar- konsentrert småhus
Offentleg eller privat tenesteyting- helseinstitusjon			
T1 *	45 % BYA	Maks kotehøgde +57, maks 2 etasjar	
T2*	60 % BYA	maks 2 etasjar	

Fastsetting av byggehøgde og utnyttingsgrad for område med krav om detaljregulering eller felles planlegging skal endeleg fastsettast i detaljreguleringa.

8.5 Byggjegranser

Byggjegranser innanfor alle byggeområde går fram av plankartet. Der byggjegrænse ikkje er vist i plankartet, går grensa i føremålsgrænse.

8.6 Bumiljø og bukvalitet

I rapporten Urbant bygdiliv, Telemarksforsking 2018, kjem det fram at det i regionsentera Straume, Knarvik, Frekhaug og Osøyro 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 busetnad i sentrum/nærområdet. Attraktivitet er familievennlege einestader, stor garasje, eigen uteplass, kort veg til skule og lett tilgjengeleg kollektivtransport samt tilgang til sjø og båtplass.

Samtidig er det sterke sentrale føringar om at store deler av framtidig folkevekst skal skje i og nær regionsenteret. Haugeområdet er prega av store einestadtomter og noko tettare utbygging i området langs Hatvikvegen i vest. Områdeplanen legg opp til fortetting/transformasjon på deler av området og sikring av park/grøntareal på andre deler.

Med unntak av Bjørnafjorden gjestetun 63/455, 63/464 er det ingen konkrete utbyggingsplanar innanfor planområdet. Det er likevel lagt inn ein del utviklingsområde i planen som på sikt vil gje fleire bustader og større variasjon i bustadtypologi. Det er i føresegnene lagt inn krav om felles planlegging innanfor desse områda og-/eller krav om detaljregulering. Dette for å sikre at gode bukvalitetar, gode uteopphaldsareal og gangforbindelsar vert i vareteke i eige plan.

8.7 Leik- og uteopphaldsareal og grøntstruktur

8.7.1 Leik- og uteopphaldsareal

I samband med detaljreguleringsarbeid skal det sikrast gode areal til leikeplassar i rimeleg avstand frå bustadane. Kommunal rettleiar for felles leike- og uteopphaldsareal skal i hovudsak leggjast til grunn for detaljplanlegginga. Areal skal plasserast og utformast slik at dei er godt eigna for variert bruk, fysisk og sosial aktivitet og opphald gjennom heile året og av ulike aldersgrupper.

Innanfor områdeplanen er det nokre nyleg godkjente og eldre reguleringsplanar. Regulerte leikeplassar innanfor desse vert vidareført slik dei ligg. Nye utviklingsområde har krav om detaljregulering og uteopphaldsareal/leikeplassar må for desse områda løysast og avklarast på detaljreguleringsnivå.

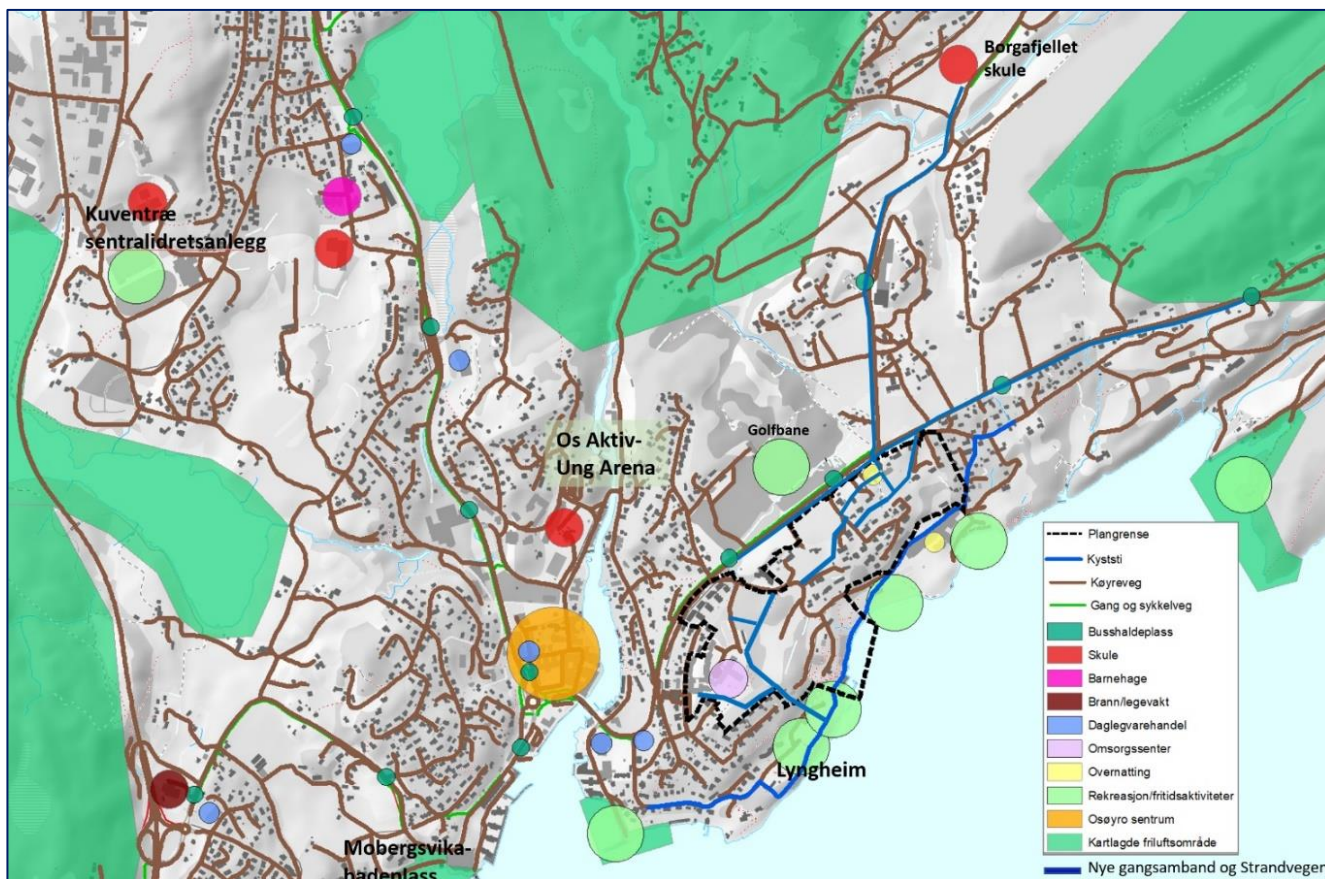
Områdeplanen legg likevel krav om felles uteopphaldsareal pr. eining innanfor dei ulike områda. Planforslaget føreslår denne fordelinga:

Formål	Krav felles uteopphaldsareal pr eining
BF	50 m ²
B	40 m ²
BB	40 m ²

Del av leike- og uteopphaldsarealet kan vere naturtomt, men funksjonen til arealet må ivaretakast. For nye utviklingsområde bør det leggjast vekt på etablering av fellesfunksjonar som styrkar den sosiale berekrafta i området, t.d. felles opphald, felles kjøkken, leikerom, verkstad med meir. Felles leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeida før tilhøyrande bustader blir tekne i bruk, i takt med utbygginga i planområdet.

I føresegna er det i tillegg sett krav om at alle nye bueiningar skal ha privat uteopphaldsareal på terreng, tak, balkong eller terrasse. Private uteareal, balkongar og liknande kan ikkje reknast inn i felles leike- og uteopphaldsareal.

Som del av områdeplanen har det vore vurdert om det er behov for å etablere kvartalsleikeplass, jf. rettleiar for felles leike- og uteopphaldsareal. Sidan ein del av området allereie er tett busett, at planområde er sentrumsnært samt at ein ynskjer å sikre areal som ligg som landbruk, er vurderinga at Lyngheim, saman med ny fotballbane og uteareal på Borgafjellet barneskule og nytt areal ved Os ungdomsskule til saman dekkjer opp behovet for større kvartalsleikeplass for Hauge-området. I områdeplanen er det difor heller lagt vekt på å sikre tilkomst for mjuke trafikantar til Lyngheim/Luraneområdet og vidare mot sentrum og Hjelle. Som følgje av dette er Lyngheim innlemma som ein del av områdeplanen for å kunne sjå alt i samanheng og sikre areal.



Figur 43 Illustrasjon som viser oversikt over nye og eksisterande gangsamband og viktige målpunkt i området

For omtale av leik- og uteopphaldsareal for detaljreguleringa for Bjørnafjorden gjestetun sjå pkt. 9.7 under.

8.7.2 Samanhengande grønstruktur og gangforbindelsar

Eit viktig mål med områdeplanarbeidet har vore å legge til rette for samanhengande grøntdrag og gode forbindingar frå Haugeplatået mot Osøyro, mot sjø, til Strandvegen og Lyngheim og mot nytt skuleområde på Hjelle.

Planforslaget viste ved offentleg ettersyn eigne føremålsområde (#) der det kan etablerast gangveggar. Etter offentleg ettersyn er føremålsområda i hovudsak tatt ut, men ved krav om detaljregulering for enkeltområde må det som del av detaljreguleringa sikrast areal til snarveggar/sti/gangforbindingar osv. Etablering krev avtale med grunneigar/ar.



Figur 44 Strategikart – grønstruktur og gangsamband til venstre. Utsnitt fra illustrasjonsplan til høyre.

8.8 Kulturminne og kulturmiljø

Det er gjennomført ei grundig analyse av kulturminne og kulturmiljø for området. Dette er også eige tema i konsekvensutgreinga. Vestland fylkeskommune har sommaren 2022 gjennomført arkeologisk registrering av område som dei meiner har potensial for funn og som ikkje er registrert frå før.

Planforslaget regulerer omsynssoner for område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap). I desse områda skal kulturminneverdiane vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Føreslege tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innafør omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne/kulturmiljø/kulturlandskap i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona som kan råka kulturminne av regional og nasjonal interesse skal sendast regional kulturminnemynde for vurdering.

Det historiske tunet på Lyngheim er regulert innanfor føremålsområde # 06 i områdeplanen. Her er det tillate å etablere eldre/historiske bygningar i tun tilsvarande allereie oppførte bygningar i området. Ved sida av dei vanlege vilkåra til innhald i rammesøknad/søknad om tiltak, skal det av søknaden gå fram kva bygningane skal nyttast til.

Før det vert godkjend sett i gong tiltak i medhald av detaljreguleringsplanen innanfor føresegnssområde #03 og #04 skal det gjerast arkeologisk utgraving av automatisk freda kulturminna med id. 289135-0, 289066-1, 289066-2, 289066-3 og 289066-4. Det kan ikkje gjennomførast tiltak innanfor området før automatisk freda kulturminne med id 289135-0, 289066-1, 289066-2, 289066-3 og 289066-4. er frigjevne. Det kan ikkje gjennomførast tiltak innanfor området før automatisk freda kulturminne med id 215886-1 er frigjevne.

For nærare omtale av kulturminne og kulturmiljø på gjestetunet, sjå pkt. 9.8.

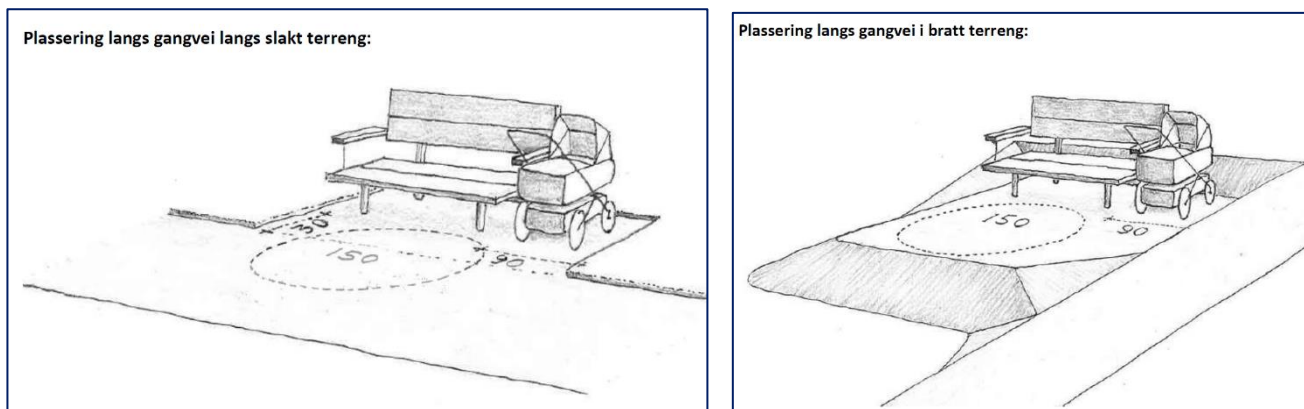
8.9 Tilgjenge og universell utforming

God tilgjenge for alle er eit viktig prinsipp i områdeplanen og krava til universell utforming ligg som eit overordna premiss. På grunn av stigning og terrenginngrep vil det ikkje vere mogeleg å gjere alle gangvegar universelt utforma. Her kan det gjerast kompenserande tiltak som handløpar, kvilerepos, benkar osv.

Universell utforming skal vere eit bærande kvalitetsprinsipp for utforming av bygningar og utomhusareal. Areal skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som mogleg.

Omsynet til universell utforming må vurderast opp mot omsynet til bevaringsverdige bygningar og anlegg, og frilufts- og naturområde. I detaljreguleringsplanar eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke.

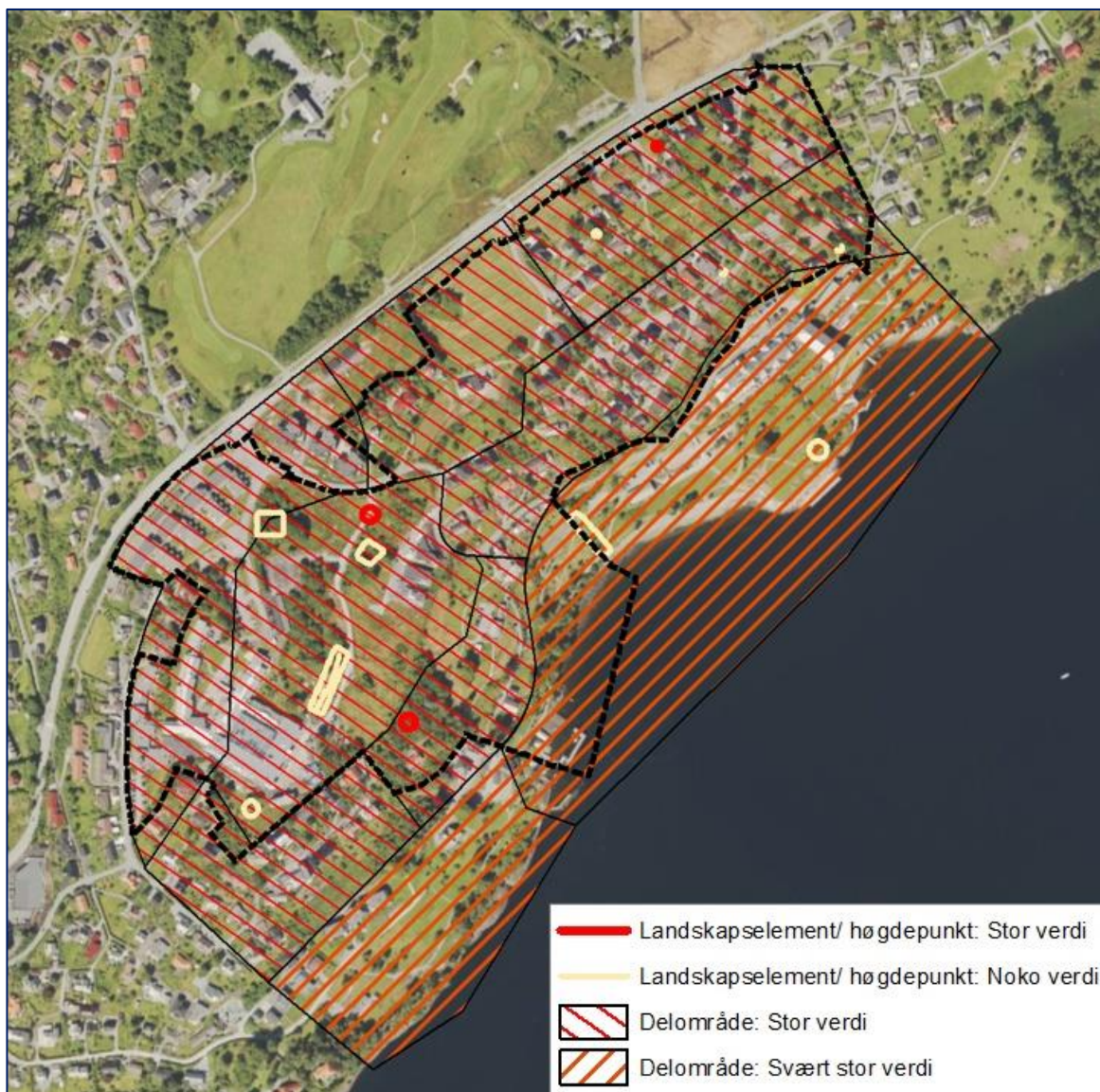
Nye gang- og snarvegar skal i hovudsak lyssettast og utformast med rekkverk der dette er nødvendig/føremålstenleg. Helling skal tilpassast terrenget, slik at prinsippet om universell utforming vert lagt til grunn der dette er i samsvar med god terreng- og stadtilpassing.



Figur 45 Prinsippskisse som viser god plassering av benkar kjelde: Pål Kavli, Trondheim kommune

8.10 Terreng og landskap

Analysearbeidet som er utført i ei tidleg fase og i samband med planen viser at heile planområdet ligg innanfor det som er vurdert til stor verdi og svært stor verdi. Ved fortetting og transformasjon i området må desse kvalitetane difor takast vare på, og det er sett krav for ny utbygging at dette må vurderast og tilpassast eksisterande omgjevnader og landskap.



Figur 46 Verdikartlegging av landskapselement/høgdepunkt i området. Landskapsanalyse/ABO

Nye utviklingsområde er vurdert ut i frå terreng og landskap. Viktige landskapsrom og utkikkspunkt er i hovudsak sikra og det er lagt inn store område til park og grøntområde for ålmenta.

Fysiske inngrep skal minimerast og i størst mogleg grad ivareta eksisterande terrengformasjon og naturelement. Eksisterande terrengformer og vegetasjon innanfor området skal takast vare på. Forutan vanleg vedlikehald av skog, vegetasjon og gangstiar, er tiltak som kan endre områda sin karakter ikkje tillate utan godkjenning frå rett mynde

Ved revegerering (nyplanting) skal det ikkje nyttast framande artar/svartelista artar, eller andre artar som kan få negative miljøkonsekvensar. Insektsvenlege plantar og stadeigne artar skal nyttast i parkareala.

For nokre tre innanfor planområdet er det sett omsynssone naturmiljø for å sikre at dei ikkje vert felt. Felling av slike tre kan berre skje etter løyve frå kommunen, eller med heimel i detaljregulering.

8.11 Arkitektur, estetikk (og byform)

Bygg og anlegg, med tilhøyrande uteareal, samt offentlege areal, park og grøntstruktur mv. skal ha høg arkitektonisk kvalitet. Identitet og særpreg i delområda skal ivaretakast og utviklast, men må endeleg fastsetjast gjennom detaljreguleringsplan.

Viktige kulturmiljø- og verdier skal sikrast. Blågrøne kvalitetar (vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde. Det skal leggjast spesiell vekt på visuelle og fysiske samband/ siktlinjer/ forbindelsar.

Fasadar skal brytast opp (i vertikale volum) slik at dei ikkje står fram som visuelt dominante i det heilskaplege bygningsmiljøet dei er ein del av. Konkret lengde på fasade og utforming skal fastsettast i detaljregulering.

8.12 Samferdsle og mobilitet

8.12.1 Adkomst og veg

Områdeplanen legg ikkje opp til store endringar i hovudvegssystemet på Hauge. Langs Solstrandsvegen vert det regulert inn utvida vegbreidde og langsgåande fortau og ved gjestetunet vert det regulert inn utvida avkjørsel med same lokalisering som i gjeldande plan for Hatvikvegen.

Områdeplanen regulerer hovudtilkomst til områda og viser avkjørslepiler til delområda. Interne køyreveggar og kopling til hovudvegnettet skal inngå og avklarast som del av detaljreguleringsplan, eventuelt ved søknad om løyve etter veglova der det ikkje er krav om detaljreguleringsplan.

Områdeplanen legg opp til eit nett av stiar/gangvegar for mjuke trafikantar. Desse kan etablerast i eigne trasear uavhengig av vegsystemet.

Under følgjer ei omtale av dei ulike vegføremåla i områdeplanen:

Veg (V)

Vegar merka o_V skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar.

Vegar merka f_V er felles for tilstøytane eigedommar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet.

Køyreveg (KV)

Vegar som er merka o_KV er offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar.

Fortau (FO)

Område som er merka o_FO skal vere offentlege fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar.

Gang- /sykkelveg, gågate (GS)

Området som er merka o_GG skal nyttast til opparbeiding av gang- og sykkelforbindelsar med tilhøyrande opphaldssonar og møteplassar.

Annan veggrunn- grøntareal (AVG)

Område er avsett til «anna veggrunn – grøntareal» og nyttast som sideareal til veg. Arealet skal ha parkmessig utforming ved ferdig anleggsarbeid. Teknisk infrastruktur som rør, kablar og sluk kan plasserast innanfor arealet. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

Kai (KAI)

Område o_KAI1 er avsett til offentlig kai og KAI2 er avsett til privat kai.

Parkering (P)

Område merka o_P skal vere offentlege parkeringsplassar og skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. 5% av plassane skal vere tilpassa rørslehemma. Behov for etablering

av lademoglegheiter skal vurderast. Tilgrensande område med anna trafikkareal, gang - /sykkelveg og fortau skal opparbeidast samtidig med parkeringsplassane.

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SK)

Område o_SK1 og o_SK2 regulerer kombinert areal der fotgjengarar har prioritet over avkøyrslar til Hatvikvegen.

For meir informasjon om trafikk og vegar sjå vedlagt trafikkanalyse.

Vegtilhøve for detaljregulering av gjestetunet er omtala under pkt. 9.14.

8.12.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal opparbeidast med utforming og vegbreidder som vist på plankartet.

8.12.3 Parkering i bustadområda – BF/B/BB

Generelt i områdeplanen gjeld at parkering skal planleggjast samla, og primært vere løyst i fellesanlegg i bygg eller under bakken. Fellesanlegg for parkering skal i hovudsak plasserast strategisk langs hovudvegnettet. Det kan tillatast overflateparkering for korttidsparkering. Innkøyring og fasade til garasjeanlegg skal inngå i bygga med ein arkitektonisk, heilskapleg utforming, og skal ikkje gå utover andre kvalitetar i prosjektet.

Delområde	Bilparkering min/maks pr. bueining	Sykkle min. pr. bueining
BF1-BF17	1-2	2
B1-B8	1	2
BB1-BB5	1	2

8.12.4 Trafikktryggleik og omsyn til mjuke trafikantar

Eit av hovudmåla med områdeplanen har vore å sikre omsyna til mjuke trafikantar og betre trafikktryggleiken. Planen regulerer gangsystem som koplar området saman med Osøyro og legg til rette for eit effektivt og trafikksikker tilbod for mjuke trafikantar.

8.13 Blågrønn struktur

8.13.1 Blågrønn struktur BG01-BG8

Blågrønnstruktur skal sikre grønne drag, gangsamband og overvasshandtering med naturlege løysingar. Evt. tiltak innanfor området skal godkjennast av Bjørnafjorden kommune før etablering.

8.13.2 Park PA1-PA9

I områda regulert til PA kan det etablerast parkar. Desse skal vere offentlege og tilgjengelege for rekreasjon, opphald og leik. Areal skal opparbeidast tilpassa parken sin funksjon. Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar, er tiltak som kan endre parkområda sin karakter ikkje tillate.

8.14 Landbruks-, natur- og friluftsområde

8.14.1 Fellesføresegner for landbruks-, natur- og friluftsområde (felt LNFR1, LNFR2)

Områda LNFR1 og LNFR2 er landbruksareal. Forutan vanleg vedlikehald av landbruksareal og evt. gangveggar/ sti, er tiltak som kan endre terrengformer og vegetasjon ikkje tillate. Evt. landbruksjord frå areal som vert utbygd i planområdet kan plasserast i arealformåla. Dette må avklarast med rett mynde.

8.15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

8.15.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone- o_BSV1 og o_BSV2

Arealet regulerer areal til ferdsel og rekreasjon. Arealet skal haldast opent for ferdsel og friluftsliv.

8.15.2 Badeområde o_BAD1

o_BAD1 regulerer areal til offentleg badeområde i sjø.

8.15.3 Småbåthamn (SH)

Området regulerer offentleg hamneområde og skal nyttast til offentleg småbåtanlegg/hamn. Det er høve til å etablere anlegg/tiltak som naturleg høyrer til slik aktivitet/bruk. Nye tiltak skal avklarast med kommunen.

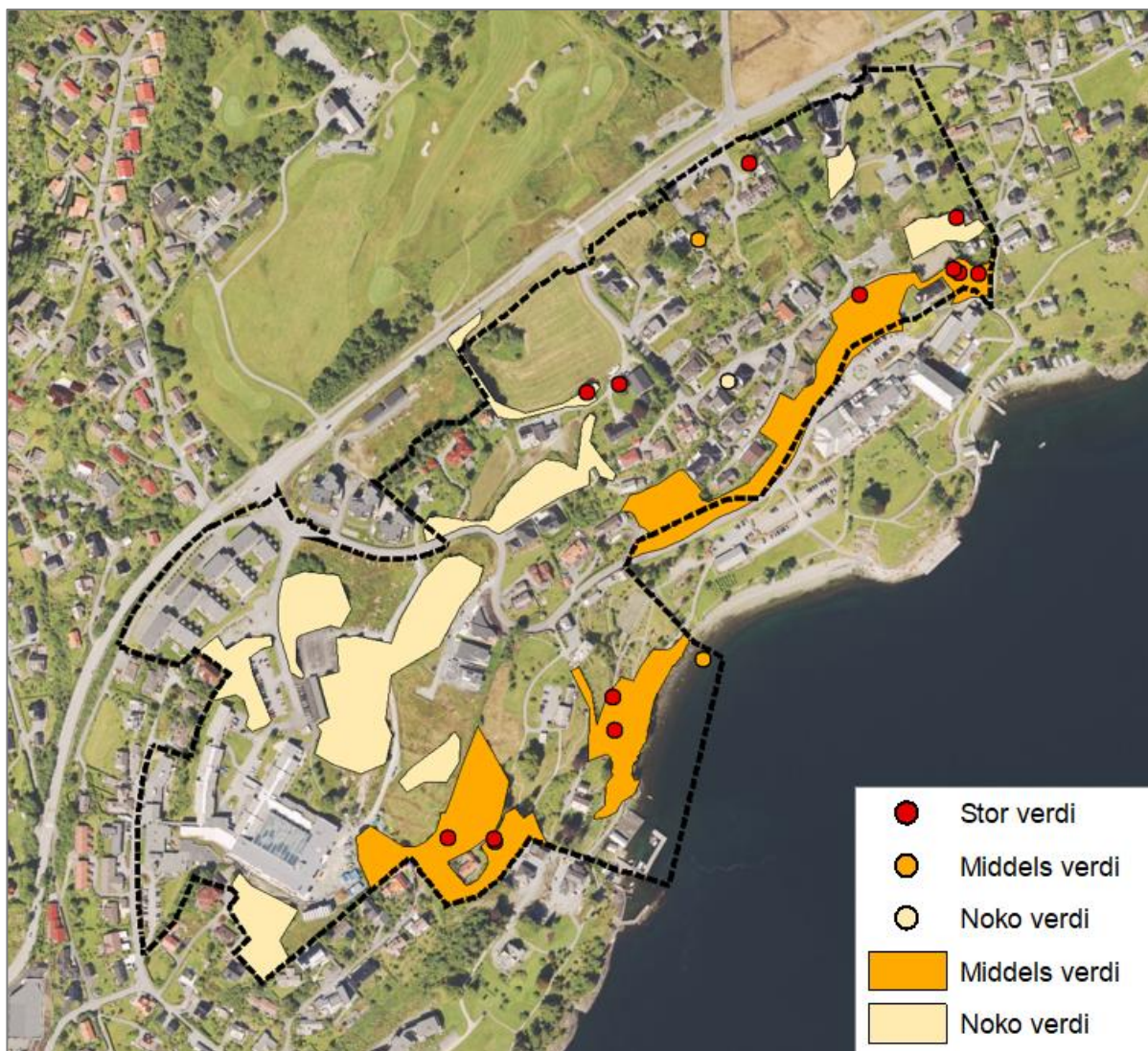
8.16 Støy

I alle plan- og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere at løysingar i samsvar med føreseigna om støy kan gjennomførast. Rettleiar T-1442/2021 om handsaming av støy i arealplanlegginga skal leggjast til grunn ved gjennomføring av planen.

8.17 Naturtilhøve

Planforslaget vil i svært liten grad røre ved viktige naturkvalitetar. Med unntak at utbyggingsområde B8, sør for Lurane-tunet, er jordbruksareal i stor grad tatt i vare og vidareført.

Det er registrert fleire eiker i område, der nokre av desse er definert som utvalt naturtype hol eik, desse er vurdert til å ha stor verdi. Eikene er markert i plankartet med omsynssone. I tillegg er det lagt omsynssone naturmiljø for å ta vare på ei stor furu på gnr./bnr. 63/7 ved Lurane.



Figur 47 Verdikart naturmangfald.

Planområdet har variert struktur og omfattar areal som er sterkt nedbygde område, bustadar med hagar, parkområde, innmarksareal, samt skogsteigar. Det er få større skogsområde innanfor planområdet, samstundes som det er enkeltstående tre/område med kratt som fungerer som grønt korridorar for lokalt naturmangfald.

Området i heilskap har noko verdi for naturmangfald, ut frå at det er areala er funksjonsområde for vanlege artar i distriktet. I registreringsarbeidet er det nokre delområde og registreringar som kan framhevast til å ha større lokal betydning enn andre, og desse er vurdert til å ha middels verdi. Det er tatt omsyn til desse områda ved utarbeiding av plankart og føresegner.



Figur 48 Verdikart naturtypar

8.18 Avfallshandtering

Avfallshandtering for dei ulike delområda må løysast i kvar enkelt delplan tidleg i planprosessane. BIR si renovasjonstekniske rettleiar skal leggjast til grunn for utforming og dimensjonering. Det skal leggjast vekt på løysingar som sikrar god tilgjenge for alle.

Omtale av avfallshandtering for detaljregulering av gnr./bnr. 63/455 og 464 er omtala under pkt. 9.15 samt i vedlagt renovasjonsteknisk avfallsplan for området.

8.19 Klima, energiforsyning og alternativ energi

I føresegnene er det stilt krav om at alle prosjekt skal ha eit klimarekneskap som syner avtrykk av prosjektet. Det kan vere aktuelt å legge føringar for materialbruk og energiløysingar. Ved krav om detaljplan/felles planlegging for ulike område skal ein ta stilling til i kva grad det skal settast krav til passiv/null/plusshus. Som klimatiltak skal det primært nyttast treverk.

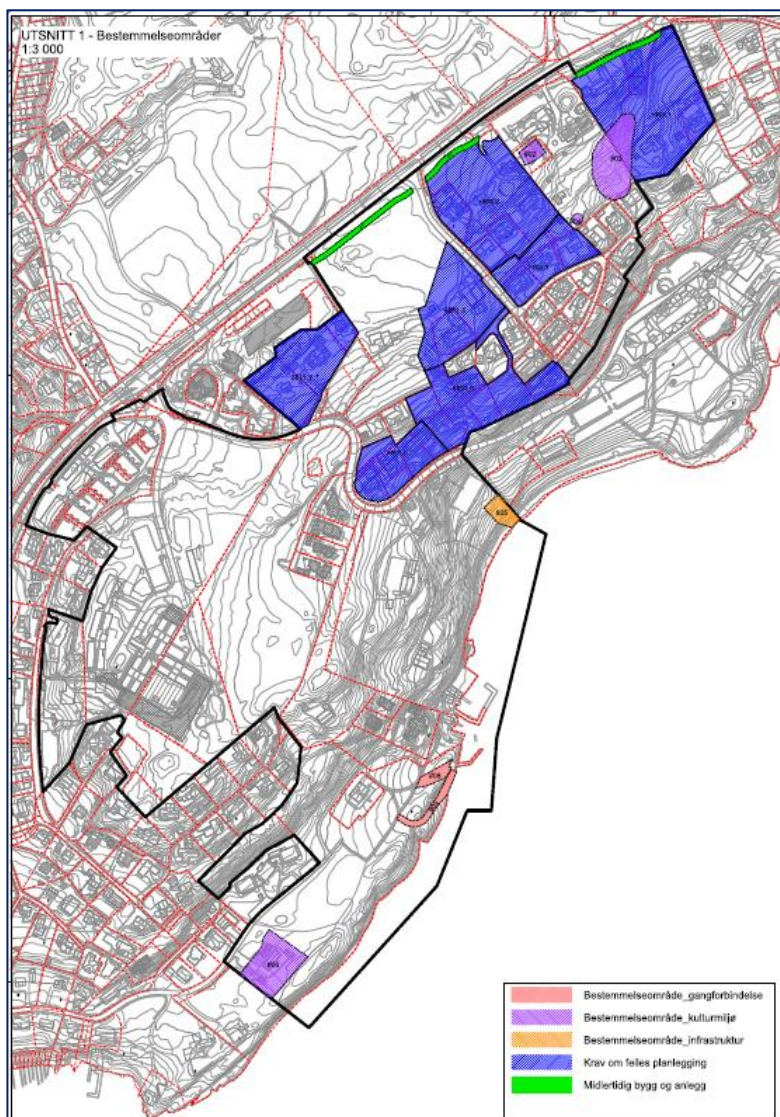
8.20 Føresegnsområde

Innanfor områdeplanen er det fleire føresegnsområde. I hovudsak gjeld føresegnsområda krav om felles planlegging for fleire eigedomar og etablering av gangforbindelsar/gangvegar/sti innanfor nokre område. Føresegnsområde for detaljregulering og etablering av gangvegar/snarvegar vert kopla saman i neste fase gjennom rekkjefølgjekrav for detaljreguleringa for dei ulike områda. Fire av føresegnsområda er vist for område med særeigne føresegner for kulturminne/miljø.

8.20.1 Plankrav/felles planlegging

Soner med krav om felles planlegging er vist med blått i oversiktskart under og gjeld omsynssone H810_1 – H810_7. Kartet er òg vist som utsnitt på plankartet. For områda T1-T2 er det krav om detaljregulering.

Kommunen kan vedta unntak frå felles planlegging eller krav om detaljregulering for mindre anlegg og konstruksjonar, som tilbygg eller påbygg, fasadeendringar, intern ombygging av eksisterande bustad og mindre grensejusteringar, jf. føresegn 4.4.2.



Figur 49 Oversikt over føresegnssområda i planområdet.

8.20.2 Gangveg/sti

Føresegnssområde #08 - #09-gjeld område der det skal etablerast tilhøyrande gangveg/sti.

8.20.3 Kulturminne/miljø

Føresegnssområda #01- #06 gjeld ulike tilhøve ved kulturminne/miljø.

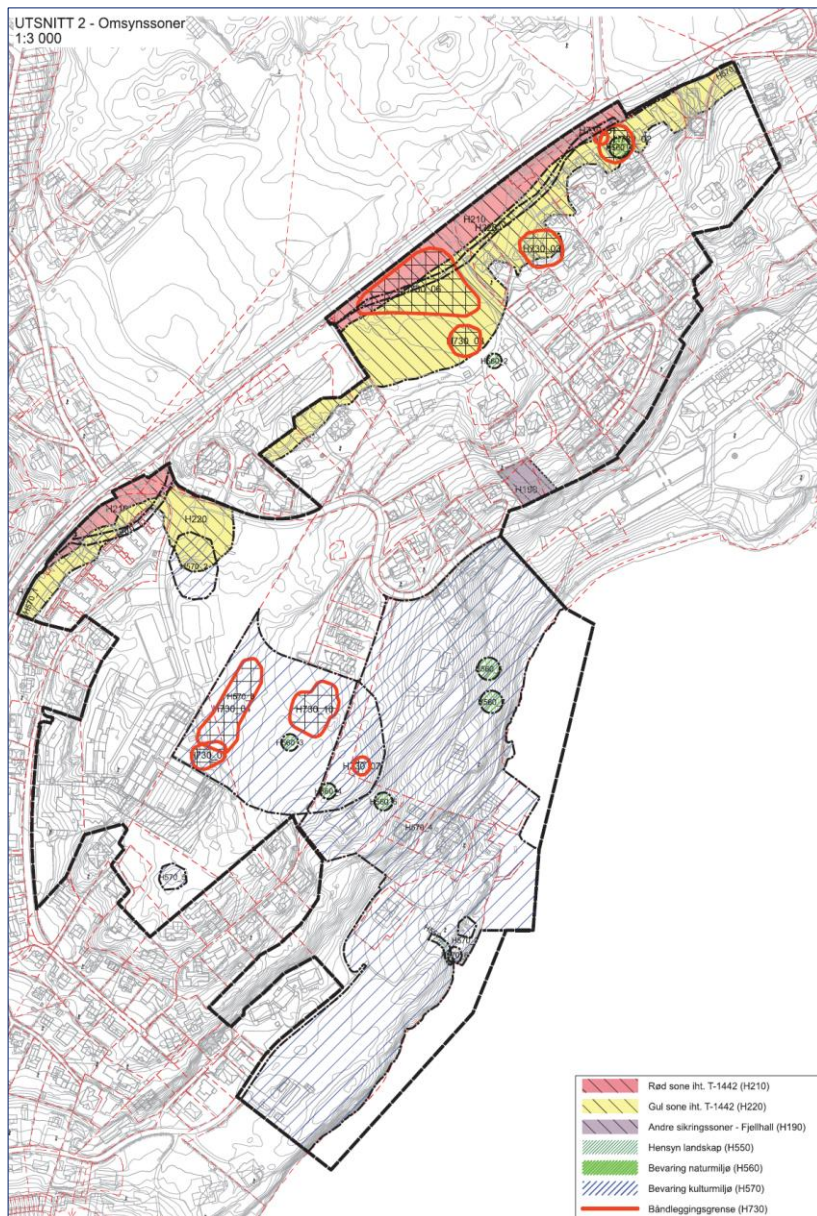
8.20.4 Plassering pumpestasjon

Innanfor føresegnssområde #05 er det tillate med plassering av pumpestasjon for avlaup med tilhøyrande avlaupsnett og oppstillingsplass til driftskøyretøy.

8.20.5 Anlegg- og riggområde

Føresegningsområde # 01 gjeld anlegg og riggområde: Areal avsett til anlegg- og riggområde kan nyttast til midlertidig område for rigg/anlegg. Områda skal nyttast til anlegg- og riggområde ved bygging av veg og tilhøyrande anlegg. Når vegen med tilleggjande areal er ferdigstilt skal areal tilbakeførast til regulerte formål og seinast innan eit år etter at vegtiltaket er fullført.

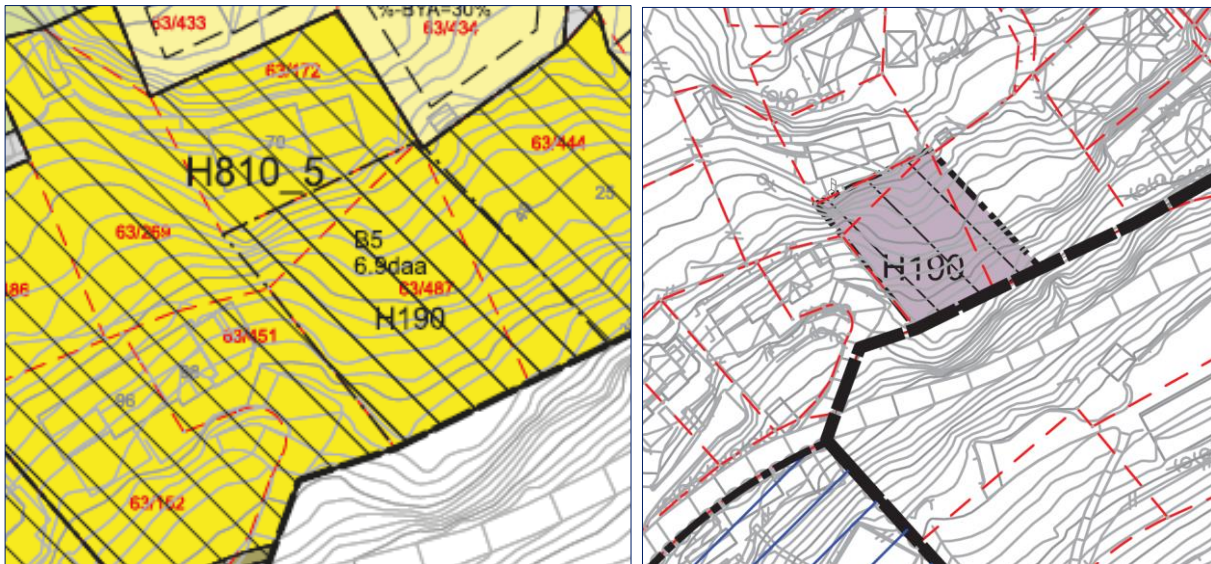
8.21 Omsynssoner og faresoner



Figur 50 Oversikt faresoner og omsynssoner

H190 Sikringssone fjellhall

Innanfor sikringssona er det ikkje tillate med borehol eller liknande tiltak som kan skade fjellhallen.



Figur 51 Sikringssone fjellhall vist som H190. Utsnitt plankart til venstre og utsnitt omsynssoner til høyre.

H550 Omsynssone landskap

Omsynssone for landskap som skal takast vare på.

H560 Omsynssone naturmiljø

Omsynssone for viktig naturmiljø som skal takast særleg omsyn til.

H570 Omsynssone Kulturmiljø

Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap).

H140, H210, H220 Sikring- støy og faresoner

Raud sone viser i plankartet som H210.

Gul støysone viser i plankartet som H220.

Frisiktsone viser i plankartet som H140

8.22 Bandleggingssone

Omsynssone bandlegging etter lov om kulturminne (H730 01- H730 10)

Innanfor sona H730 ligg automatisk freda kulturminne, og arealet er bandlagt etter kulturminnelova. Innanfor områdeplanen er det 10 ulike soner som vernar om gravhaugar, bautastein og eldre busettingsspor. Det kan ikkje utførast noko arealinngrep som kan skada, øydeleggja, grava ut, flytta, endra, dekkja til, skjula eller på anna vis utilbørleg skjemma dei automatisk freda kulturminna eller framkalla fare for at det skjer, jf. kulturminnelova § 3. Området innanfor sona vert forvalta av regional kulturminnemynde etter kulturminnelova.

9 SKILDRING AV PLANFORSLAGET – GJESTETUNET

Gjestetunet ligg på sørsida av Hatvikvegen, i eit området med rik historie. Joar Hauge og Torstein Hauge var nemnde som brukarar på garden Hauge i 1332 og er første menn som er namngjevne her. I middelalderen låg garden Hauge lenge under Lyseklostergodset , frå ei gang på 1400 talet fram til 1873 då Peder Rassmussen Hauge kjøpte bruket.

Dei siste 50 åra har det vore mykje endringar på eigedomen. Det er kome til nye bygningar og eksisterande bygningar er ombygd og påbygd. Kulturmiljøet er såleis sterkt endra.

Bjørnefjorden Gjestetun har i over 20 år hatt hotellverksemd på eigedomen. Det vart også sett i gang eit reguleringsarbeid for å utvide verksemda. Det viste seg at det var svært vanskeleg og kostbart å oppgradere bygningane til dagens krav og i løpet av planprosessen kom eigar til at det ikkje var grunnlag for vidare drift. Bybo AS kjøpte då eigedomen med føremål å bygge bustader.

Gjestetunet er eitt av tiltaksområda innanfor områdeplanen, og det einaste som er detaljregulert.



Figur 52 Flyfoto som viser situasjonen i 1974



Figur 53 Skråfoto som viser dagens bygningar på eigedomen



Figur 54 Illustrasjon som viser ny utbygging sett mot nord slik prosjektet låg ved politisk handsaming august 2023

Nytt justert prosjekt er redusert i volum og høgder. I tillegg er bygga trekt tilbake frå nabogrense i vest, sør og aust.

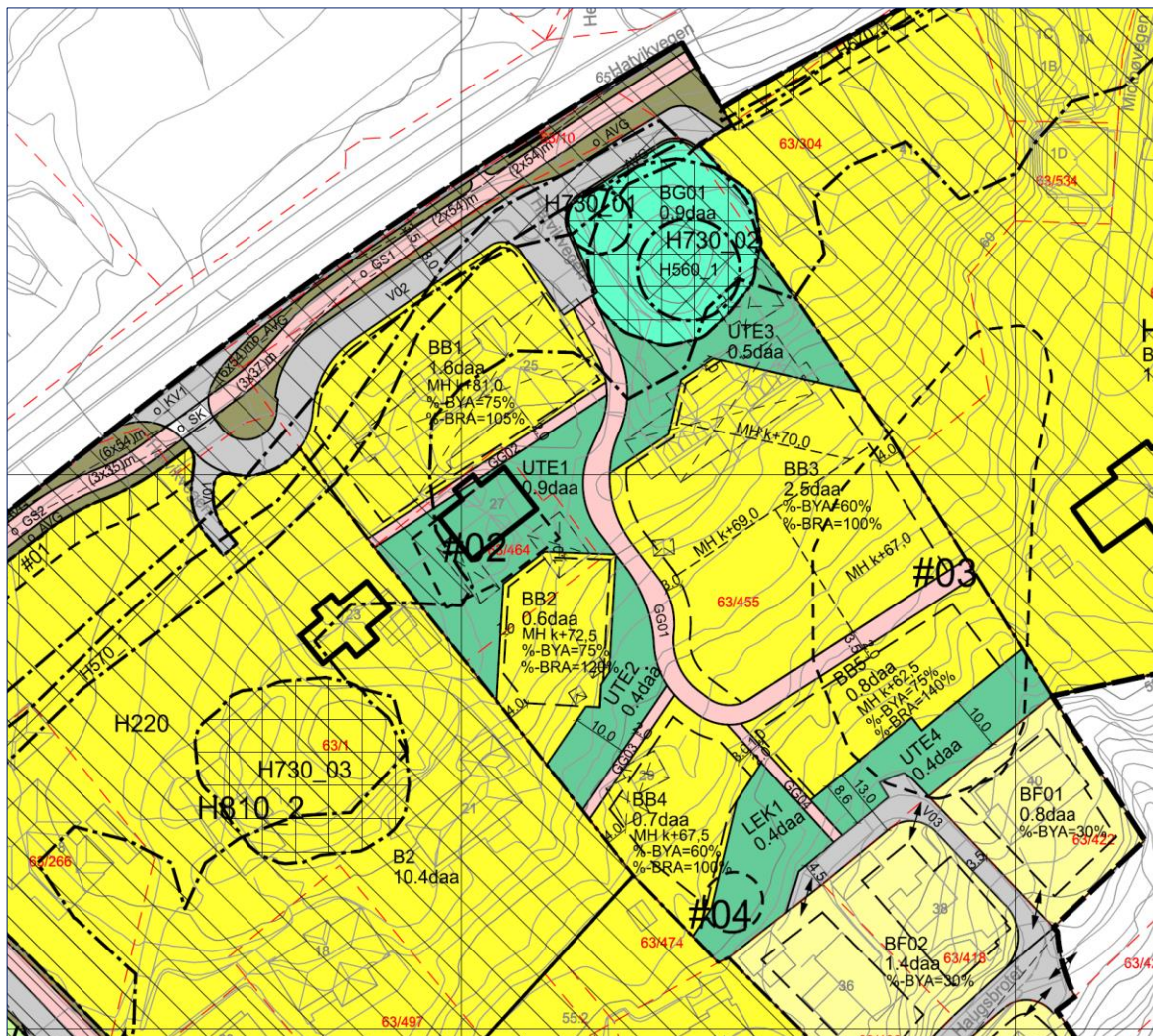


Figur 55 Utsnitt som viser ny løysing sett mot nord

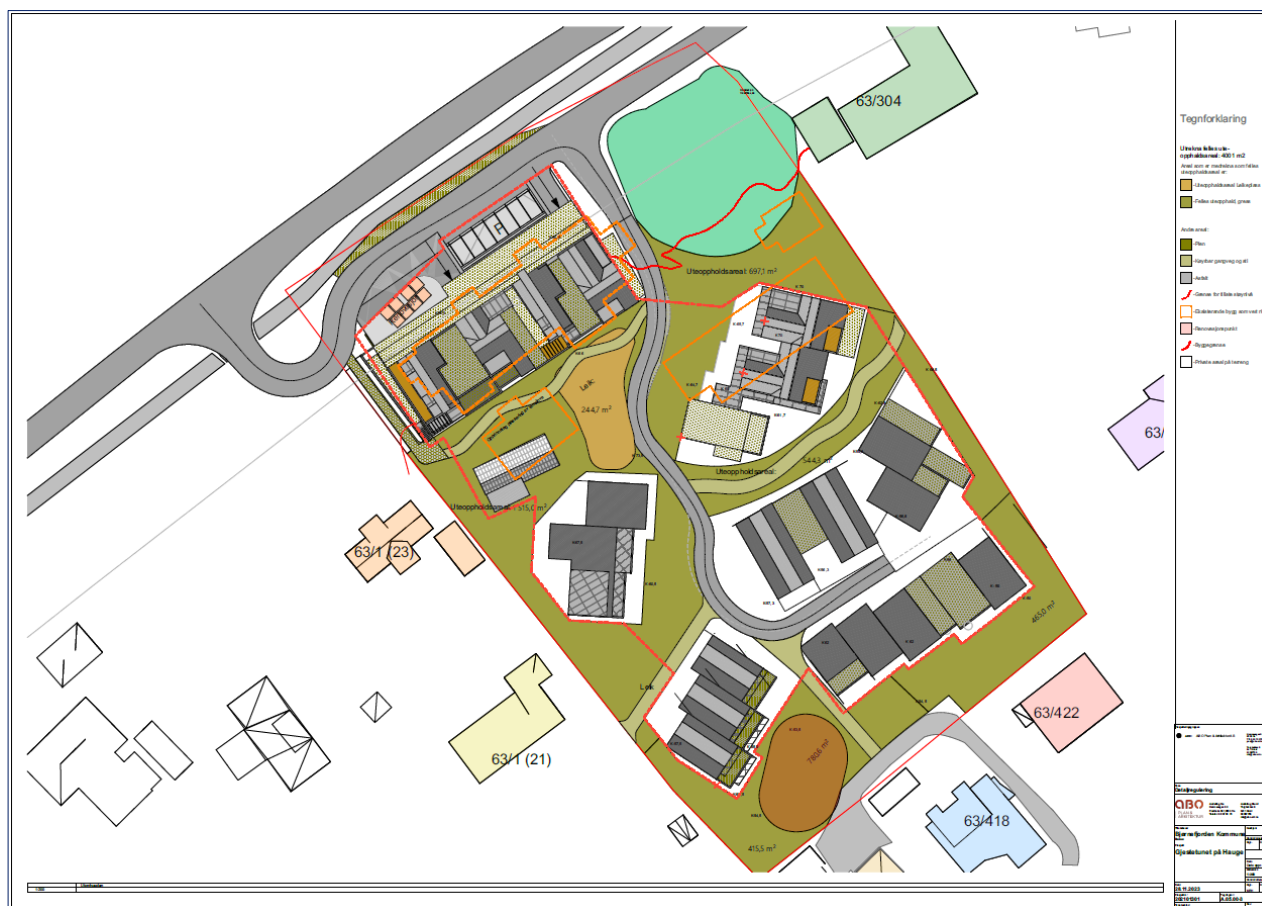
Under følgjer omtale av planlagd arealbruk og reguleringsføremål for gjestetunet.

9.1 Planlagt arealbruk og reguleringsfremål BB1 og BB5 - Gjestetunet

Detaljreguleringa viser tilhøva rundt gravhaugen, avkøyrsel, leik- og uteareal og utbyggingsareal BB1 - BB5. Det er også lagt inn føresegnssområde som sikrar kopling vidare austover, mot utviklingsområdet i vest, mot Hatvikvegen i nord og eksisterande tilhøve i sør.



Figur 56 Utsnitt av plankart for områdeplanen som viser detaljregulering på gjestetunet.



Figur 57 Illustrasjonsplan for gjestetunet datert 28.11.2023, der nabobygga tettast på er markert med qnr/bnr.

9.2 Bygninger og anlegg BB1- BB5

Som følgje av kulturminna innanfor området, samt landskapet som Bjørnafjorden gjestetun og heile områdeplanen er ein del av, er det for detaljplanen for gjestetunet og områda BB1 og BB2 sett klare føringar for arkitektur, struktur, estetikk, sjå også kap 9.6.

Føring for struktur er at det er tillate med høgare bygningar langs Hatvikvegen, men at nye bygningar skal trappast ned med terrenget i området. I tillegg skal dei ulike bygga ha variasjon i byggehøgde og fasadar skal brytast opp (i vertikale volum). Konkret lengde på fasade og utforming skal fastsettest i detaliprosjektering.

Bygg rundt gravhaugen vert rive og nye bygg er trekt lenger frå. Dette gjer at området rundt gravhaugen er opna opp. I tillegg føreslår planen å nedskalere og flytte heimahuset (lemstova). I dag står det tett på hovudhuset. Ved å flytte lemstova kan bygget nyttast som fellesareal for nye bustader. Dette tilfører området ein viktig kvalitet og opnar opp for felles samlingspunkt.

Nye bygningar får varierte høgder for å sikre at voluma vert brote opp. Dei får ei avtrapping i og saman med landskapet/terrenget i området, noko som sikrar god kopling til terreng og uteopphaldsareal og mot omkringliggjande naboar.

Med unntak av nokre gjesteparkeringsplassar langs hovudbygget, vil all parkering skje i parkeringskjellar under hovudhuset. Tilkomst er like etter avkøyrse frå Hatvikvegen. Veg nedover i feltet vil vere køyrbar gangveg, slik at det er sikra tilkomst for brann- og redningsbil og ved varelevering/flytting.

Renovasjon vert lokalisert slik at renovasjonsbil kan køyre inn og snu på eige tomt nærast mogleg kryss og hovudveg. Tilkomst til bustad i aust er sikra.



Figur 61 Volumskisse som viser området sett frå søraust. Eksisterande bygningar vist som kvite bygg.

9.4 Utnytting

Bustadprosjektet på Bjørnafjorden gjestetun har hatt fokus på å etablere eit prosjekt som gir høg utnyttingsgrad, men som samstundes tilpassar seg områda rundt og tar i vare dei kvalitetane som finns i området. Bygningskroppane er delt opp for å bryte ned voluma, og høgder og takform varierer.

Areal for parkering innanfor BB1 skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden sett for området.

9.5 Byggegrenser

9.5.1 Byggegrenser bygg

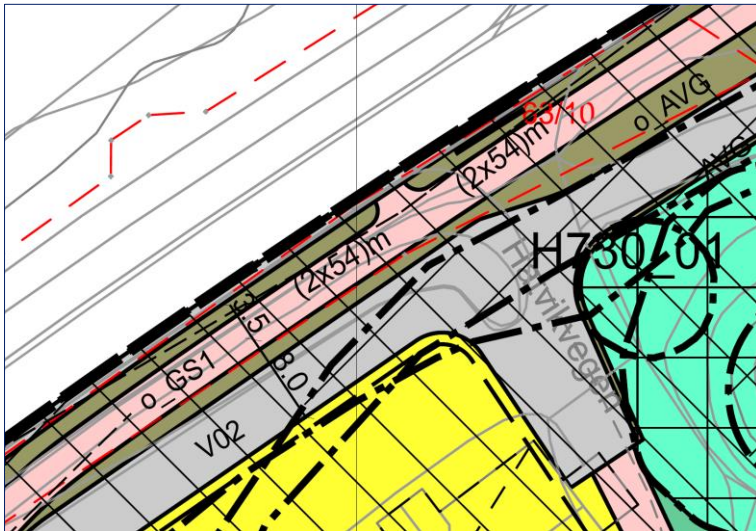
Byggegrensene er vist i plankartet innanfor områda BB1 – BB5. Innanfor området BB1, BB2, BB4 og BB5 er det vist eitt bygningsvolum innanfor byggegrensa. For BB3 er det fleire byggegrenseområde innanfor områda. Dette for å sikre at bygningane vert delt opp i fleire volum og i tillegg sikre gangveggar, tilkomstveg, uteopphaldsareal og avstand frå naboar.

Det er ikkje tillate med terrassar over terreng utanfor byggegrensa. Terrassar som heng saman med terreng er tillate opptil ein meter frå eigedomsgrense. Støttemur over 1 m er tillate for opparbeiding av snarveg frå UTE1 forbi nye bustader innanfor BB1 vidare til gangforbindelsar mot nord samt til uteopphaldsareal ved leilegheitene, er tillate 1 meter frå nabogrense.

9.5.2 Byggegrense mot fylkesveg 552

Det har vore gjennomført eige drøftingsmøte med Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen angående byggegrenser, løysingar og kulturminne langs Hatvikvegen. I oppsummeringa frå møtet er det vist til følgjande:

1. Byggegrense skal reknast frå senterlinje fylkesveg til ytterkant internveg, vist til 13 m.
I planforslaget har ein ikkje gått nærmare fylkesvegen med bygningar enn eksisterande situasjon. Skissa under viser løysing med internveg og gang-/sykkelveg.



Figur 62 Skisse som viser avstand frå ytterkant internveg til kant fylkesveg

2. Gang-/sykkelveg 3,5 m
Planforslaget regulerer 3,5 m gang-/sykkelveg
3. Støyskjem på utsida av gang-/sykkelvegen
Støyrappporten viser at effekt av støyvoll langs veg er liten og anbefaler difor støygjerde på taket av parkeringsdekke, sjå eigen støyrapport.
4. Regulert tilkomst til 63/304 er ikkje tatt med i gang-/sykkelvegprosjektet mot Klyva og må såleis løysast i områdeplanen
Dagens tilkomst blir stengt, men 63/304 får tilkomst via o_KV1 og V02.
5. Ber om utgreiing av støy og utforming av støyskjem
Sjå punkt 3
6. Kryssingspunkt for mjuke trafikantar mot nord må utgreiast og samkøyrast med byggeprosjekt for gang- og sykkelveg.
Kryssingspunkt følgjer byggeplan for gangveg mot Klyva.
7. Utforming av parkeringskjellar må sikre tilstrekkeleg sikt mv.
Alle avkøyrslar tilfredsstiller gjeldande krav

9.6 Arkitektur og bukvalitet

Området er utvikla gjennom ein lang prosess med Bjørnafjorden Kommune og arkitektkontoret ABO Plan & Arkitektur Stord og Os. Gjennom heile prosessen har det vore lagt vekt på den arkitektonisk utviklinga innanfor mellom anna følgjande fokusområde:

- **Vakkert** - gjennom heilskapleg utforming og estetisk oppleving
- **Særprega** - gjennom samspelet mellom tettstad og natur og å utforme eit bumiljø med eigenart
- **Inkluderande** - ved å utforme bygga slik at dei stimulerer til vitalt liv på bakkeplan og ved å skape bygg og rom som legg til rette for sambruk og gir alle høve til å delta aktivt i fellesskapet
- **Grønt** - gjennom lågt energi- og ressursbruk og ved å planlegge for eit klima og samfunn i endring. Dette er gjort ved å prioritere fleksible løysningar og optimalisere arealbruken, sjå også kap. 9.13

9.6.1 Landskap Gjestetunet

Terrenget på Hauge og Gjestetunet fell nedover mot fjorden frå nordvest mot søraust. Det har vore svært viktig i utforminga av bygningskroppane på gjestetunet å tilpassa desse etter landskapet. Bygningskroppane vert plassert inn mot landskap på baksida. På denne måten får for andre etasje på bygningskroppen tilkomst på oppsida og 1. etasje har eigen tilkomst på nedsida. Dette er gjennomgåande på stort sett alle bygningskroppane.

Flest mogleg får tilgang til terrenget frå si private eining. Slik kan bebruarane ta i bruk eigen hagefleck til opphald og dyrking på eigen hagefleck på trass av at dei bur i eit leilegheitsbygg.



Figur 63 Forslag til utbygging sett frå vest

9.6.2 Typologi

Det er lagt opp til forskjellige einingar i størrelse og form. Ein ynskjer å skapa eit bu-miljø som legg til rette for menneske i ulik alder og livssituasjon og eit mangfald av møteplassar som gjer at området både kan opplevast privat, men også som opnar området opp for nabolaget og besøkjande.

Bygningskroppane er utforma på ein måte som gjer at ein bryt voluma vertikalt. Ein opplever bygga som meir småskala når voluma er delt opp på denne måten. I underetasjen heng bakre del av einingane saman. Her finn ein bodar, renovasjonslager og sykkelparkering. Det er i hovudsak lagt opp til saltak, men med moglegheit fleire plassar å bruka flata på underetasjen til uteplass. Dette gjer at ein får ein blanding av flate tak og saltak om einannan.

Saltaka er den dominerande takforma i forslaget. Unntaket er pulttaka som ligg nedst mot søraust. Her ligg bygningskroppane lavare for å hensynta bustadane som ligg utanfor området. Lavare bygg ligg også rundt gravhaugen for å syna respekt og gje rom for kulturminne.

Saltaka vert brukt for å syna slektskap til den bevaringsverdige lemstova på Hauge. Dette er med på å gje arkitekturen og bustadmiljøet ein viss eigenart. Vanlegvis vert leilegheitsbygg bygd med flate tak og i større blokker. Skalaen på bygningskroppane, romma seg i mellom og takforma gir Hauge ein eigen stadidentitet. Dessutan har saltak potensial til å gje gode og luftige bruksareal i øvste etasjen som skapar lyse og vakre rom med fantastisk utsikt.

I bygget som ligg øvst på Hauge finn ein einingar i blokk. For å få denne til å passa inn i resten av bygningsmiljøet er bygget visuelt delt inn i fleire vertikale bygningskroppar. Bruk av ulik material er med på å forsterke opplevinga av vertikalitet. Det er også gjort nokre viktige brot i mellom bygget på det høgaste. Det er lagt inn takterrassar i mellomromma på eit lågare nivå. Slik får ein brote opp eit volum som elles ville stått fram som ein stor, tett vegg. Dette gjer også at bygget heng godt saman med resten av bygga som ein finn nedover resten av gjestetun-tomta.

All parkering er løyst i hovudbygget i nord, i feltet er det kun lagt opp til køyrbar gangveg. Dette har fleire positive konsekvensar; når alle må nytta same parkeringsplass kan ein styra flyten av folk til plassar der det er lett å møtast. Det styrkjer opplevinga av fellesskap og er med på å legge til rette for eit godt og sosialt bumiljø.

9.6.3 Kulturminne med meirverdi

Det er ønskeleg å gje Kongegrava på Hauge meir plass. Dette gjeld også den ombygde lemstova som ligg i dag svært nært hovudbygget. Planforslaget legg til rette for at området mellom gravhaugen og lemstova skal fungere som eit uteområde som er felles for dei som bur i området og for besøkjande. Utgang frå parkeringskjellar vil føre rett ut på fellesområdet.

Lemstova får ein sentral plass i området og vil kunne nyttast som eit felleshus både for dei som bur her og for andre.

9.6.4 Soltilhøve

Planområdet ligg i ein sørvendt skrånande terreng og har svært gode soltilhøve. Det er utarbeida solstudie som viser situasjonen for gjestetunet ved vårjamdøger 21.mars, 21. juni og 20. mai. Studien ligg som vedlegg.

9.7 Leik- og uteopphaldsareal

Planføresegnene for BB1 – BB5 stiller krav om 40 m² felles uteopphaldsareal pr. bustadeining. I tillegg er det stilt krav om min. 8 m² privat uteopphaldsareal. Mellom husa vil det også verta fine uteopphaldsareal som ikkje er rekna inn i totalen.

For Bjørnafjorden gjestetun er det i illustrasjonsplanen vist ca 4000 m² areal til felles uteopphaldsareal og leik, som tilsvarar godt i overkant av 40 m² per bueining. Desse er plassert på litt ulike stader og i tilknytning til dei ulike bygningane. Desse skal ha ei opparbeiding av høg kvalitet og ei utforming som legg til rette for leik og opphald for ulike aldersgrupper. Hovudarealet er plassert nord på tomte, der sol- og utsiktstilhøva er best. Innanfor dette arealet vil i tillegg lemstova/felleshuset fungere som fellesareal og grendahus. I tillegg er det eit overordna grep i planforslaget at flest mogeleg av bueiningane har tilkomst direkte til terreng og dei ulike leike-/uteopphaldsareal.

Leikeområda skal utformast og opparbeidast med fast dekke, ulike leikeapparat og sitjeplass. Saman med utbygging innanfor desse områda skal områda vere ferdig opparbeida ved innflytting.

Areal innanfor sikringssona til gravhaugen er ikkje tatt med som grunnlag for felles uteopphaldsareal. Det er heller ikkje grønt tak over parkeringskjellar. Dette er likevel eit areal med svært gode soltilhøve ettermiddag og kveld.

Internveg/køyrbar gangveg til bustader går gjennom området, men vert ikkje medrekna som felles uteopphaldsareal, sjølv om det er mogleg å opphalde seg og nytte denne som del av uteopphaldsarealet og som gangkopling gjennom området.



Figur 64 Illustrasjonsplan som viser leik- og uteopphaldsareal tilhørende BB1 – BB5



Figur 65 Illustrasjon som viser uteopphaldsarealet fra gravhaugområdet mot vest



Figur 66 Illustrasjon som viser leikeareal sør i feltet

9.8 Kulturminne/miljø

Innanfor området er det ein automatisk freda gravhaug og eit gardshus med to eldre stover der den eine har kvelva himling som har særleg verdi for regionale og lokale kulturminnemynde.

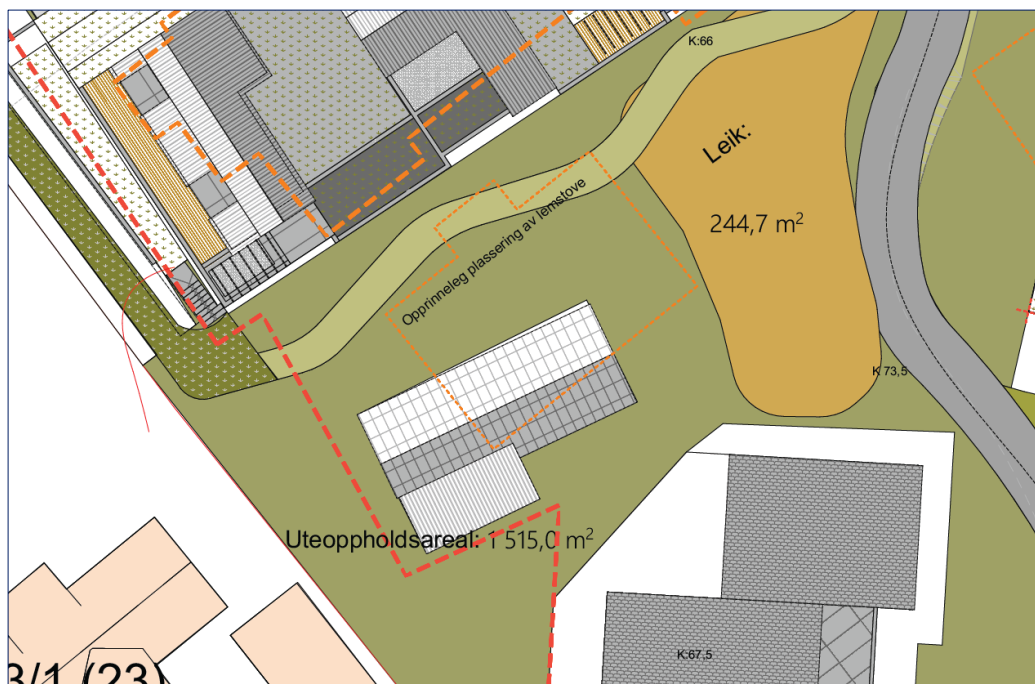


Figur 67 Skråfoto som viser dagens situasjon i området

9.8.1 Lemstova/heimahuset

Det har vore ein lang og grundig prosess med kulturmynde i kommunen i høve lemstova. Det er også henta inn kulturfagleg kompetanse frå Kulturminnesøk AS. Tilrådinga har vore å strippe bygget ned til den opprinnelege storleiken og hente fram lemstova som gøymer seg under.

Huset ligg i dag svært tett på hovudhuset. På grunn av byggegrense mot fylkesveg, er det ikkje mogeleg å flytte hovudhuset lenger nord. Gamlehus har difor undersøkt om lemstova kan flyttast. Konklusjonen er at det er teknisk mogeleg å gjennomføre. Planforslaget legg difor opp til å flytte huset fram og lenger mot vest.



Figur 68 Utsnitt frå illustrasjonsplan som viser dagens av lemstova (markert oransje strek) og ny plassering



Figur 69 Utsnitt frå plankart som viser føresegsområde #02 for mogeleg plassering av lomstova til venstre og dagens lemstove til høgre

For bygning vist med juridisk linje, 1210 bygg, kulturminner m.m. i plankartet kan det utførast tiltak på bygning på 63/464 under føresetnad om at opphavelge stover og kvelving i målestokk, takform og fasadar vert bevart eller tilbakeført. Lemstova kan flyttast og plasserast innanfor føresegsområdet #02 avgrensa i plankartet. Nødvendig vedlikehald og eit mindre tilbygg er tillate. Kommunen må godkjenne endringar av markert bygg før tiltak kan setjast i gong.



Figur 70 Illustrasjon som viser forslag til ny bruk og plassering av den gamle lemstova

9.8.2 Gravhaugen på 63/455

Det er tatt ein del grep når det gjeld gravhaugen og betra tilhøve for den, som nemnd over. Gravhaugen er i dag innestengd med bygningar, slik figur under viser. Vestland fylkeskommune fremja motsegn mot høgda på bygga innanfor BB2 i framkant av gravhaugen. Det har vore gjennomført møte mellom Bjørnafjorden kommune og Vestland fylkeskommune, og i endeleg tilbagemelding frå fylket datert 20.06.2023 vart det presisert at fylket krev samanhengande sektorutsyn frå foten av gravhaugen frå sørvest til søraust. For å sikre dette krev fylket at maks mønehøgda på BB2 vert sett til +69/+70. Endeleg planforslag har etterkomme dette kravet og plandokumenta er justert.



Figur 71 Bilete som viser dagens situasjon kring gravhaugen, sett mot søraust



Figur 72 Illustrasjon som viser ny situasjon mot søraust og der dagens bygningar er vist som kvite

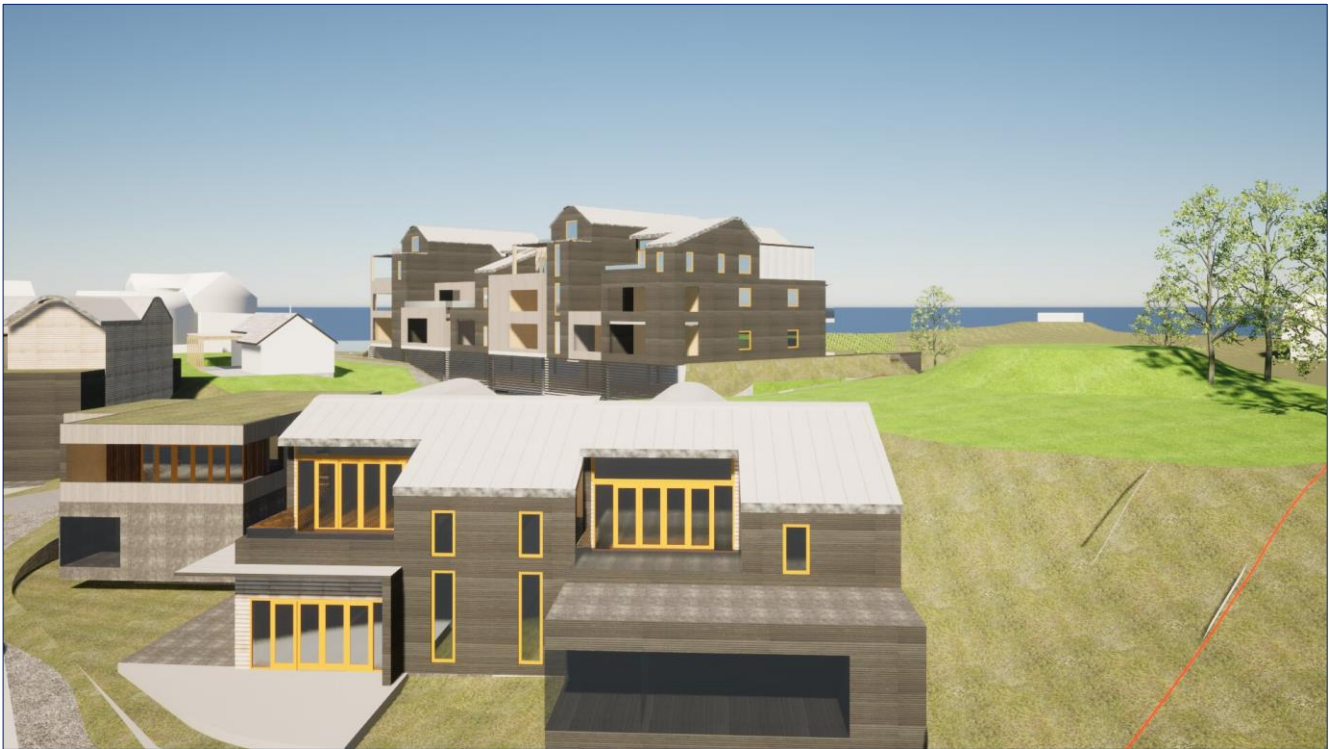


Figur 73 Illustrasjon som viser ny situasjon mot søraust



Figur 74 Utsnitt mot nordaust – eksisterande bygg (kvite) og ny bebyggelse i framkant

Planlagde grep er at hovudbygget på gjestetunet og tilkomstveg vert flytta lengre vestover, og at løa og hus bak ved haugen vert rive. Nye bygningar ved gravhaugen kjem lengre vekk frå gravhaugen og nedover i terrenget. Dette gjev viktig utsyn utover frå gravhaugen, som ein ikkje har i dag, jf. illustrasjonar under:



Figur 75 Utsyn mot gravhaugen med ny bebyggelse og der eksisterande bygg er rivne

Når det gjeld ny bygning framfor gravhaugen er denne tatt ned i terrenget og vil gje fritt utsyn frå foten av gravhaugen og utover fjorden.



Figur 76 Tilhøve for gravhaugen med senka bygg i framkant

9.9 Tilgjenge og universell utforming

God tilgjenge for alle er eit viktig prinsipp også for detaljreguleringa på gjestetunet. På grunn av stigning og terrenginngrep vil det ikkje vere mogeleg å tilfredsstille krav til stigningsforhold over alt, men det skal

leggjast vekt på trinnfri atkomst og kompensierende tiltak som handløpar, kvilerepos, benkar osv. der stigningtilhøva ikkje lar seg oppfylle.

Omsynet til universell utforming må vurderast opp mot omsynet til bevaringsverdige bygningar og anlegg, og friluft- og naturområde. Lemstova må sikrast tilkomst for alle om den skal kunne nyttast som eit grendahus.

Nye gang- og snarvegar skal i hovudsak lyssettast og utformast med rekkverk der dette er nødvendig/føremålstenleg. Helling skal tilpassast terrenget, slik at prinsippet om universell utforming vert lagt til grunn der dette er i samsvar med god terreng- og stadtilpassing.

9.10 Terreng og landskap

Det er utarbeida eige landskapsanalyse for heile områdeplanen, sjå også pkt 8.10. For del av området som gjeld gjestetunet har det vore særleg viktig å gje gravhaug ei meir synleg og markant plassering. I dag er utsikt mot sjøen er hindra av bygningar. Plassering av nye bygg, høgde og utstrekking har i stor grad tatt omsyn til gravhaugen.

Planforslaget legg opp til å opne opp landskapet mellom gravhagen på gjestetun-tomta og gravhaugen i vest, slik at den visuelle kontakten frå Hauge-tunet mot kulturlandskapet i nord og vest vert oppretthalden.

9.11 Parkering

Parkering for nye bustader innanfor områda BB1 – BB5 er lagt til parkeringskjellar under leilegheitsbygg med avkøyning/nytt kryss frå Hatvikvegen og kort veg vidare inn i parkeringskjellar. Nokre få plassar er lagt i dagen for gjester og evt. andre som må kome til (heimesjukepleie/andre tenestebilar) kan nytte desse. Bebuarar og andre skal nytte parkering i parkeringskjellar i to etasjar under bygget.

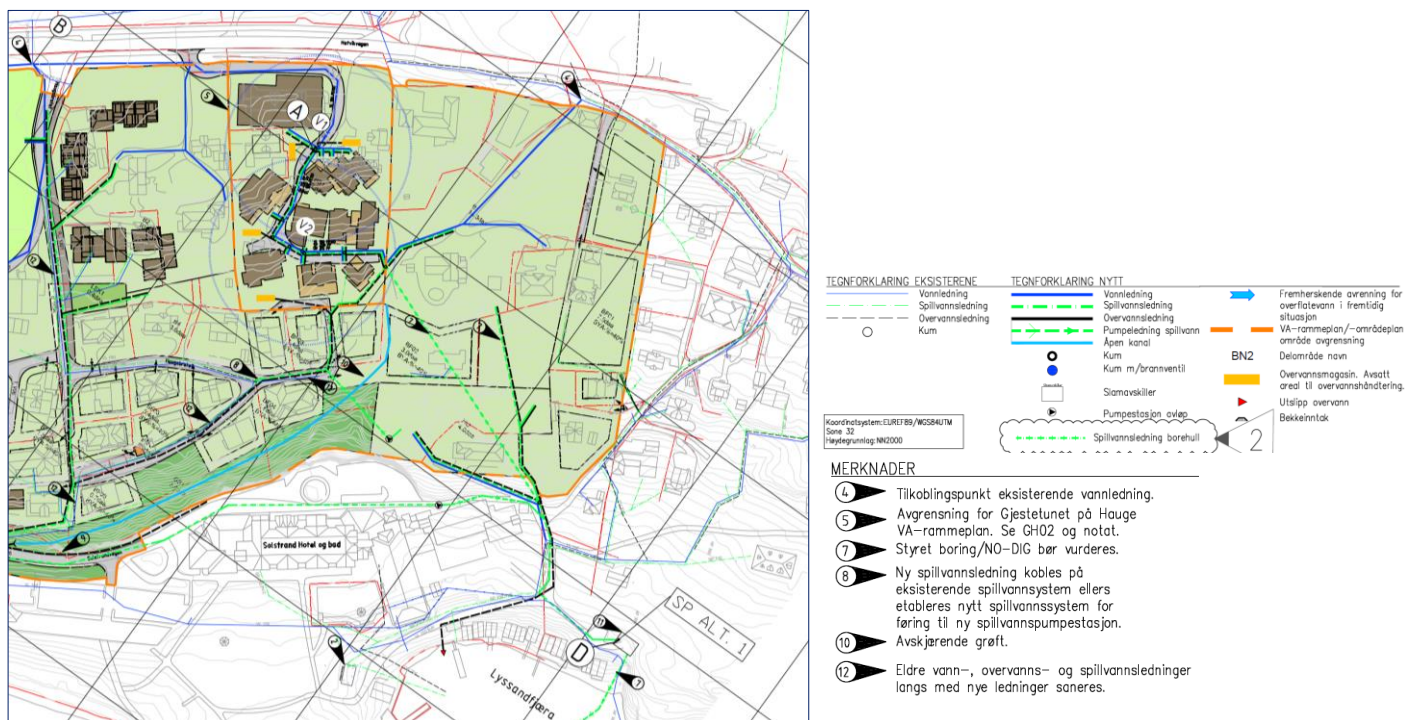
Det er sett krav om 1 p-plass pr bustadeining. Det er lagt opp til at parkeringsareala ikkje skal seksjonast ut til dei ulike einingane. Dette gjer at arealet også kan byggjast om til anna bruk om trongen for parkeringsplassar vert mindre. I tillegg gir dette ein større kapasitet, då det er sjeldan alle er heime samstundes. Alle plassane får lademoglegheiter.



Figur 77 Illustrasjon som viser innkøyning til parkering under bygg

9.12 Vatn og avløp

Vatn til nytt utbyggingsområde vert kopla til eksisterande vassleidning nord for området, i punkt B. Spillvatn frå området vert ført vekk frå området mot sør og kopla til eksisterande eller evt. nytt spillvass-system. Framtidig er det planlagt ny pumpeledning i sjø som skal først til avlaupsrenseanlegget OHARA. Fram til nye, framtidige spillvassløyser og ny pumpeledning mot OHARA er på plass i området, er det mogleg å kople på ei løyser til eksisterande spillvassløyser i Hatvikvegen, vest for området, gjennom pumpekum/stasjon nær eksisterande slamavskillar. Det vert nødvendig å etablere nytt overvass-system for området, der overvatn vert ført mot sør gjennom nytt overvass-system med utløp til sjø. Framtidig prosjektering må verifisere kva løyser som blir valde. For meir informasjon sjå vedlagt VA-rammeplan.



Figur 78 Utsnitt VA-rammeplan for ny utbygging ved Bjørnafjorden gjestetun. A/STAB

9.13 Berekraft, miljø og energiforsyning

Planforslaget legg til rette for eit arealeffektivt nabolag med tilgjengelege og miljøvennlege bustader for alle aldersgrupper. Den låge byggehøgda medfører at det i dette prosjektet er spesielt effektivt med takmonterte energifangarar, då ein her har stort takareal i forhold til golvareal under. Det vert difor planlagt for å installere solcelleanlegg som skal dekke energibehov til fellesanlegg og leilegheiter, samt til elbillading der dette er føremålstenleg. Det er mest økonomisk å forbruke straumen sjølv, men ved overproduksjon vil straum kunne sendast ut i nettet og hentast tilbake ved behov. Oppvarmingssystemet for bustadane er ennå ikkje prosjektert, men det mest aktuelle alternativet er varmepumpeløysingar, anten basert på luft/vatn eller vatn/vatn. Det skal også utgreiast om solfangarar kan brukast som bidrag der det vert etablert fellesanlegg. Solvarme og varmepumpe er to energikjelder som verker svært godt saman og kan medføre at varmepumpa får over dobbelt så god verkningsgrad enn utan solfangarar. Ei slik kombinasjonsløyser er like billig i installasjon som eit reint varmepumpeanlegg, men har lengre levetid, og halve energiforbruket.

Inn under energiløysingar er også styring av energistraumane i bustadane eit viktig bidrag til nullutsleppssamfunnet. Gjennom tilleggsteknologi vil ein kunne styre bustadane meir som eit kontorbygg og slik redusere både energibruk og effektuttak vesentleg. Når det gjeld bygningskroppen er dette også eit viktig tema for berekraftige løysningar, både i høve isolering, tettheit og bygningsmateriale med lågt CO₂-utslepp.

Det er kraftliner innanfor området i dag. For ny utbygging må det avtalast med netteigar om dei skal leggst om/i jord.

Nullvekstmålet i biltrafikken er eit relativt nytt mål som skal fremje verdiskaping og bidra til omstilling til lågutsleppssamfunnet. Dette går i hovudsak på å få fleire til å nytte kollektivtrafikk, sykkel eller gange, samt gradvis fase ut bruk av fossilbare køyretøy. Byveksttalen, som Os-delen av Bjørnafjorden kommune er del av, er viktig i denne samanheng.

Planområdet har busstopp tett på og det er berre 10-15 min. gange eller 3-4 min med sykkel til Osøyro sentrum, med bussterminal og servicetilbod, arbeidsplassar, skular og fritidstilbod. Med mange sykkelparkeringsplassar i buområdet er det lagt til rette for utvida bruk av sykkel evt. laste- sykkel til daglege gjeremål.

Parkeringsplassane skal ikkje seksjonerast på den enkelte leilegheit, slik at det kan etablerast bildeleordning med faste parkeringsplassar, og at denne ordninga kan utvidast ved endra behov. Ny rapport frå TØI viser at ein delebil kan erstatte 10-15 personbilar (<https://www.toi.no/forskningsomrader/atferd-og-transport/en-delebil-kan-erstatte-10-15-privatbiler-article37750-1025.html>). Parkeringsareala kan på sikt brukast til andre formål som nye mobilitetsløyser (Pod-bike, el-scooter, sjølvkøyrande bilar, bildeleordning for samkøyring m.v.) på sikt. Parkeringsanlegga kan dermed transformerast til andre formål i takt med utviklinga og utfasing av privatbilismen. For Hauge-området er mikromobilitet særleg aktuelt på grunn av kort avstand til viktige målpunkt.

BREEAM-sertifisering

Det er planlagt å sertifisere prosjektet inn under BREEAM NOR. Dette er eit klassifikasjonssystem for å dokumentere at prosjektet sine miljøambisjonar – som skildra over- verkeleg vert oppfylt. BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) er ein internasjonalt anerkjent metode for å måle eit byggs berekraftige eigenskapar. Sidan BREEAM vart lansert i 1990, har over 599 000 bygg i meir enn 86 land vorte sertifisert av uavhengige lisensierte revisorar etter same metode og der bygga vert planlagt, prosjektert, oppført og drifta i samsvar med prinsipp for beste berekraftspraksis. Emne som vert vurdert evaluert er energi- og vassbruk, helse og innemiljø, forureining, transport, materiale, avfall, arealbruk, økologi og prosessar kring leing. Bygg vert sertifisert etter ein skala med klassifiseringane «Pass», «Good», «Very Good», «Excellent» og «Outstanding».

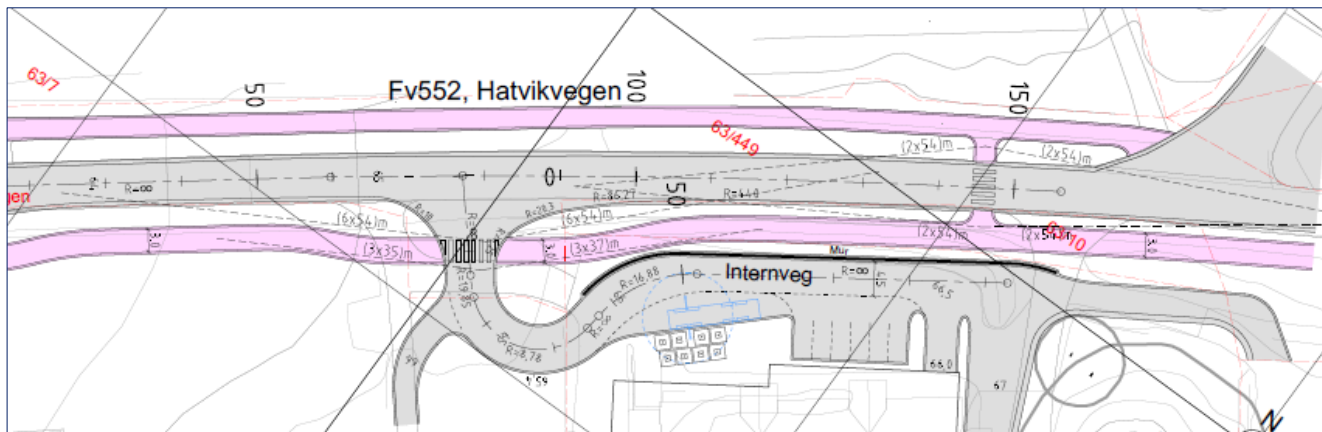
BREEAM utfordrar oppfatninga mange framleis har om at berekraftige bygg av god kvalitet er vesentleg dyrare å prosjektere og oppføre enn bygg som berre oppfyller lovkrava. Erfaringar viser at dette ikkje nødvendigvis stemmer. Å oppnå standardane som krevst i høve til BREEAM, føreset grundig planlegging, prosjektering, spesifisering og detaljstyring, forutan eit godt forhold mellom byggherren og prosjektteamet. Å bruke BREEAM som eit verktøy gjennom prosjektet føreset god planlegging, prosjektering, spesifisering og detaljstyring, i tillegg til eit godt samarbeid mellom byggherre og prosjektteam. Det fremjar også inovasjon.

BREEAM-NOR v6.0 er også tilpassa taksonomiens Annex I, som inneheld tekniske kriteria for vesentleg forbetring (Technical Screening Criteria – TSC) for å avgrense konsekvensar av klimaendringar og kriteria for å gjere minst mogleg skade (Do No Significant Harm – DNSH). Meir informasjon kan hentast på <https://byggalliansen.no/>

9.14 Samferdsel

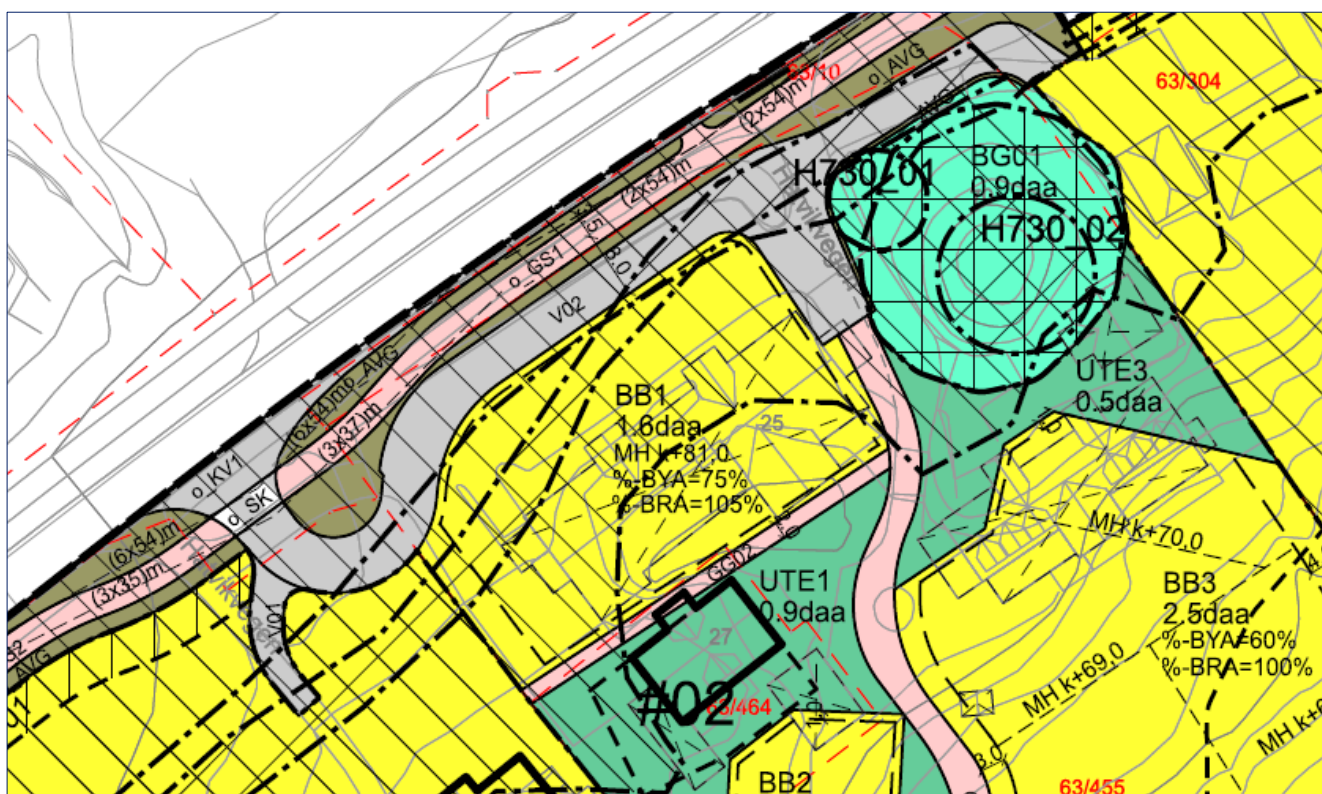
Ny tilkomst til utbyggingsområda BB1 – BB5, 63/1 og eigedom 63/304 vert frå ny avkøyrse frå Hatvikvegen. Dagens tilkomst til gjestetunet vert stengt av, i tråd med reguleringsplan for Hatvikvegen. Det er ulike løysingar i planen for Hatvikvegen som det ikkje er relevant å ta vidare, mellom anna undergang og parkeringsplass på nordsida av fylkesvegen.

Planforslaget er justert etter vedtak i kommunestyret august 2023. Det har vore eigen prosess med Vestland fylke for å sjå på løysing som i større grad legg avkøyrsele o_KV1 til 63/455, 63/1 og 63/304 inn på gjestetuntomta C-teikning under viser løysing godkjent av vegeigar, Vestland fylke. Her er avkøyrsele flytta noko mot aust. Dagens tilkomst til 63/1 vert justert noko som ein konsekvens av flytta avkøyrsele. Løysinga er tilpassa byggeplanane for gang- og sykkelveg mellom krysset på Hauge og Klyva. Dette gjeld også punkt for kryssing for mjuke trafikantar over Hatvikvegen, sjå utsnitt under.

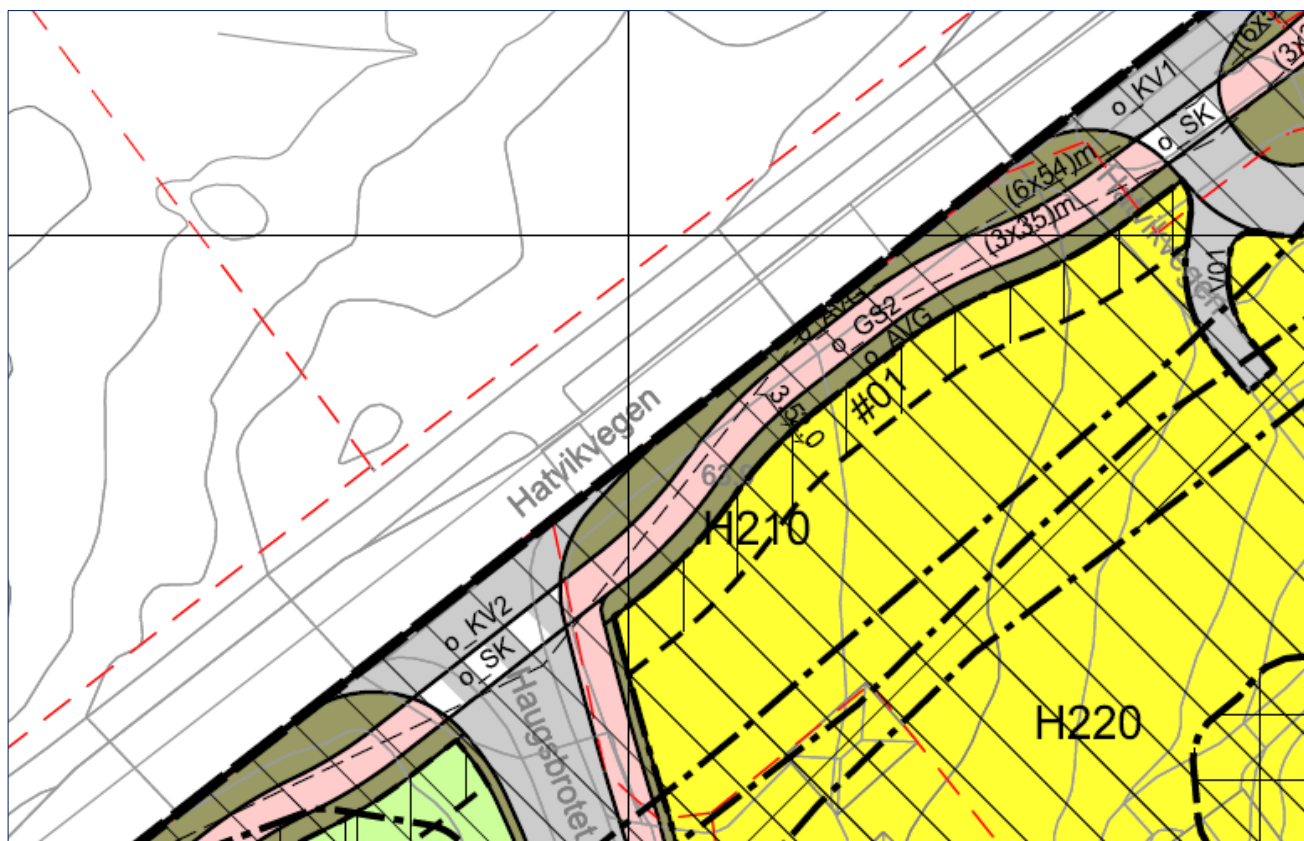


Figur 79 Utsnitt c-teikning datert 01.12.2023

Avkøyrsele o_KV1 er utvida i tråd med dagens krav. I og med at storparten av avkøyrsele no ligg inne på Vestland fylke sin eigedom, vil endringa føre til redusert arealbeslag på 63/1 enn det som låg i tidlegare forslag. Gangvegen vidare vestover er justert noko i høve gjeldande plan for Hatvikvegen.

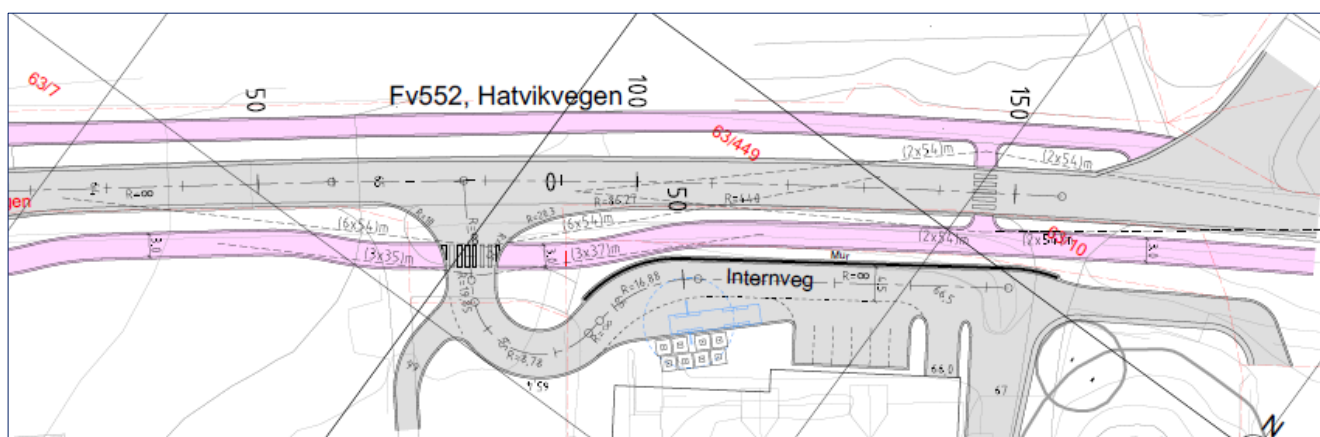


Figur 80 Utsnitt som viser løysing mot Hatvikvegen



Figur 81 Utsnitt plankart som viser løysing for gangveg vestover over 63/1

Tilkomst til nye bustader går vidare til parkeringsanlegg i 2 etasjar under nye bustader innanfor BB1. Intern tilkomstveg til ulike bygningar i feltet skal i hovudsak kun nyttast for varelevering, flyttebil, brann og redning og elles vert det ikkje tillate med køyring nedover i feltet.



Figur 82 Utsnitt veg-teikning som viser avkøyrsl og kryssing Hatvikvegen for fotgjengarar

9.15 Avfallshandtering

Avfallshandtering i samband med ny utbygging har tilkomst via utvida og ny hovudtilkomst inn til området. Denne løysinga kan også nyttast ved evt. seinare utbygging på areal i vest. Løysinga gjer at det ikkje er trong for renovasjonsbil å køyre inn i heile bustadområdet. Renovasjonsbilen kan stå oppstilt utan å vere til hinder for anna trafikk.

Planlagt løysing for renovasjon er nedgrave containerar. Renovasjonsbil skal snu inne på eige tomt. Oppstillingsplass for renovasjonsbil er plassert langs tilkomstveg avskjerma frå areal for uteopphald /leik. Det er maksimalt 100 m gå avstand frå inngangsdør til renovasjonspunktet. Det er tilrettelagt for

9.16 Støy

89



Figur 85 Perspektiv frå nordvest med støyskjerm framfor bygg (mørk blå). Støynivå, Lden (dB) er påført bygg



Figur 86 Perspektiv frå nordvest med støyskjerm framfor bygg (mørk blå). Støynivå, Lden (dB) framfor fasader er påført bygg

Som skissa til venstre viser, så er det kun bygget langs Hatvikvegen, som vil vere støyutsett frå vegtrafikk.

Støyrapporten føreslår skjermingstiltak i form av ein låg støyskjerm mellom nærmaste bygg og fylkesvegen. Støyskjermen vil primært ha støyreducerande effekt for plan 1 (fasade mot veg), samt eventuelt uteopphaldsareal framfor same fasade.

Frå andre etasje og oppover, må leilegheitene i dette bygget vere gjennomgåande og med minst eitt soverom på stille side.

10 VERKNADER AV PLANFRAMLEGGET

10.1 Overordna planar og vedtak

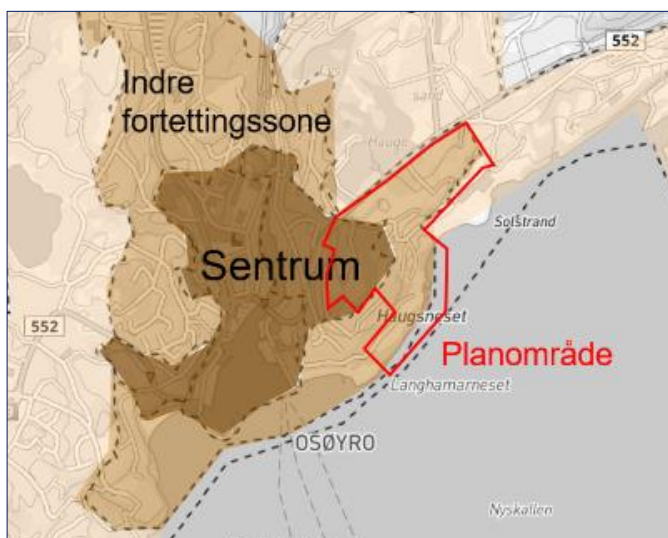
Gjennom kommunedelplanarbeidet er det definert ein senterstruktur der Osøyro er regionsenter, Lysefjorden er lokalsenter, medan Nore Neset, Søfteland, Søre Neset og Søre Øyane er definert som nærsentra. Denne strukturen er i tråd med overordna føringar til Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og Regional plan for attraktive senter.

Sentrumsonene i kommunedelplan for Bjørnafjorden vest er definert i samband med ny kommunedelplan. Områdeplanen Hauge ligg delvis innanfor sentrumsområde for Osøyro og delvis i fortettingsområde rundt Osøyro.

Framtidig vekst i byggjeområde skal primært skje innanfor senterområda. I samband med mekling er framtidig vekst i og nær Osøyro auka til 56 % av forventa vekst. Innanfor planområdet på Hauge er det lagt til rette for 250-300 nye bustader. Denne utbygginga vil støtte opp kring sentereksisterande senterstruktur og styrke Osøyro som senterområde/regionsenter.

Planområdet er òg eit sentralt område i å vidareutvikle aksa mellom Osøyro og kommunedelsenteret, Eikelandsosen.

Områdeplanen legg til rette for og sikrar viktige og fleire område for offentleg park og møteplassar som det ikkje er for mykje eller mange av i regionsenteret i dag.



Figur 87 Planområdet vist på skisse for sentrumssone Osøyro. Bjørnafjorden kommune

10.2 Tilhøve til naboar

10.2.1 Naboar til gjestetunet

Det er i dag allereie mange som bur innanfor planområdet. Det er difor vanskeleg å unngå at nye tiltak ikkje får konsekvensar for naboar. Dette gjeld både positive og negative konsekvensar. På den positive sida vil betre tilhøve for mjuke trafikantar, betre tilgang til sjø, snarveggar og fellesareal gi området eit stort løft.

På den andre sida vil ny utbygging kunne gi redusert utsikt, innsyn og dårlegare soltilhøve. Dette er viktige punkt som må vurderast nøye i samband med nye utbyggingsområde og i detaljregulering.

For detaljreguleringa på 63/455 og 464 (Bjørnefjorden Gjestetun) har tilhøva til naboar vore grundig handsama. Ingen av naboane mister utsikt, men for enkelte naboar vil soltilhøva på ettermiddag/kveld

verta noko redusert. Forslag til utbyggingsløyising vart presentert på nabomøte 21.04.2022. I ettertid vart prosjektet justert/revidert fleire gonger slik at dei negative verknadane for naboar skal verta så små som mogeleg.

Nye bygningar lengst sør er trekt tilbake frå nabogrenser. Volum og høgder er redusert. Bygningane er gjeve utsyn og uteopphaldsareal i retning med utsikt og er ikkje direkte orientert mot naboar. Dette gjev mindre innsyn for både nye og eksisterande bustader.

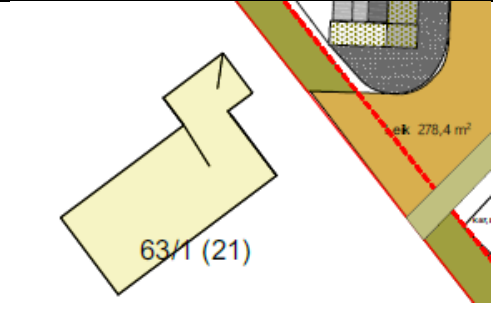
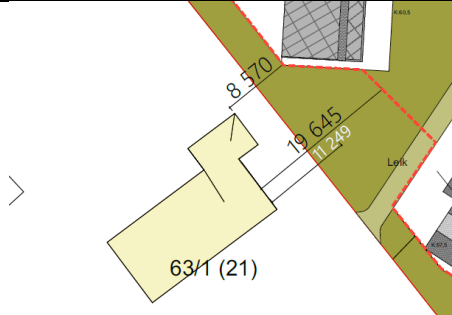
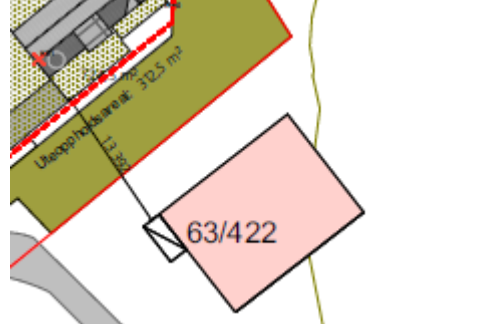
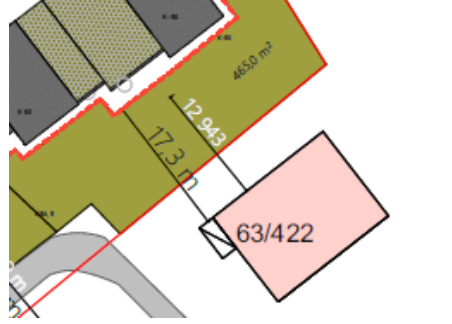
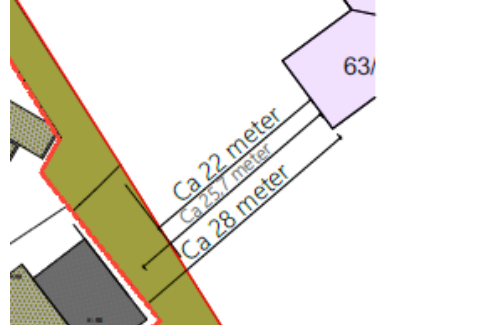
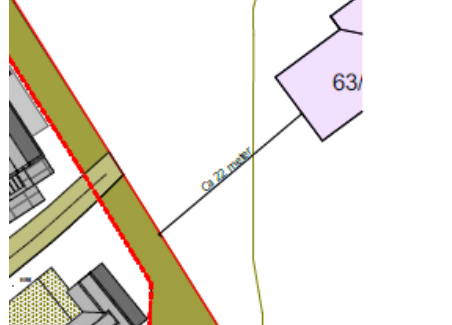
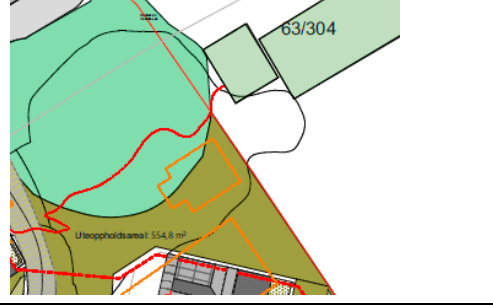
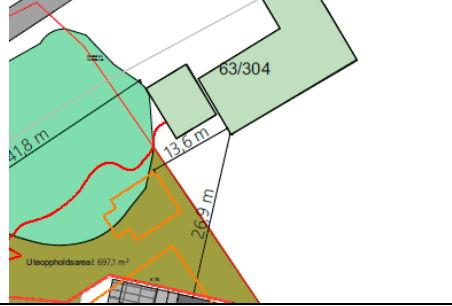
Byggegrensa er trekt tilbake mot alle naboar, sjå illustrasjonsplanar, tabell og utsnitt modell under. Bygga er i tillegg ytterlegare trappa ned, mot alle omkringliggjande naboar. Når det gjeld tilhøva for dei enkelte naboeigedomane, så er det omtalt og kommentert i merknadsskjemaet etter handsaming i kommunestyret aug 2023.



Figur 88 Byggegrense ved politisk handsaming aug 2023 til venstre og ny byggegrense (vist ved raud stipla linje) til høgre

Under er ei oppstilling som viser tilhøva til naboar kring gjestetun-tomta i forhold til byggegrenser.

Eigedom	Byggegrense (raud stipla linje) ved politisk handsaming august 2023	Byggegrense (raud stipla linje) ved endeleg planforslag desember 2023. Kvite tal viser avstand frå nabohus til byggegrense ved situasjon i aug 2023 og svarte tal ny situasjon
63/1 (23)		

63/1 (21)		
63/466		
63/418		
63/422		
63/46		
63/304 (uendra situasjon)		





Figur 91 Utsnitt av modell som viser situasjon frå naboar i sør og aust og nordaust ved politisk handsaming august 2023



Figur 92 Utsnitt av modell som viser situasjon for naboar i aust ved ny 2.gongshandsaming

Det har vore jobba mykje for å redusere konsekvensar for naboar i sør med tanke på soltilhøve. Terreng og himmelretning gjer at alle bygg nedover i lia gir svært lange skuggar på kveldstid. Dette gjeld også eksisterande bygg i nord, men situasjonen vert forsterka med fleire bygg lenger nede i skråninga. Det

er gjort detaljerte studiar for å sjå på kva konsekvensar plassering og høgder av dei ulike bygga får for kveldssola på eigedomane i sør. Samstundes skal ein ta i vare utsiktstilhøva for nye bebuarar i området.

Vedlagte soldiagram er henta ut frå ein korrekt terrengmodell, men der eksisterande vegetasjon ikkje er tatt med. Sjå merknadsskjema for nærare omtale av konsekvensar for dei ulike naboeigedomane.

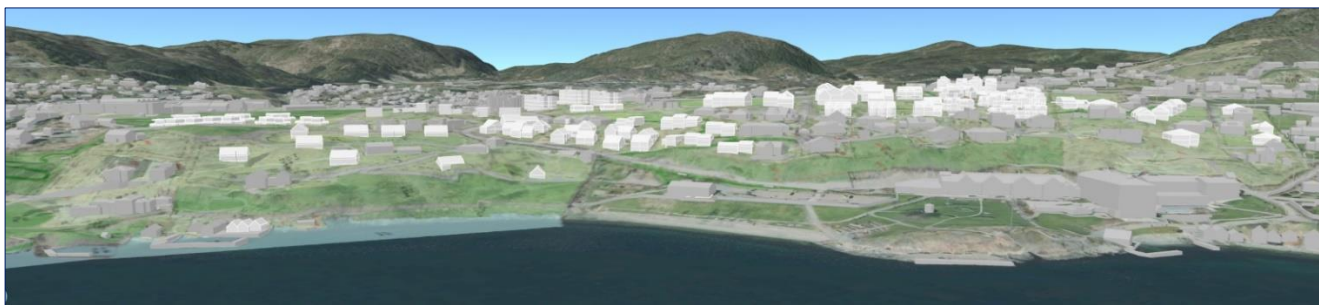
Diagramma viser at soltilhøva for naboar i vest og sørvest ikkje vil verta endra ved den nye utbyggingsløyisinga på 63/455. For nabo i nordaust vil fjerning av bygg framfor gravhaugen betre soltilhøva. For 21. mars kl 1800 vil ei utbygging på 63/455 gi noko redusert kveldssol på naboeigedomane i sør og aust. Samstundes er sola låg på denne tida av året og ein sit gjerne ute i mindre grad enn seinare på året.

20. mai står sola høgare på himmelen og kl 18 vil ei utbygging på 63/455 ikkje føre til negative konsekvensar for soltilhøva til omkringliggjande naboar. For eigedom i aust vil soltilhøva verte betre som følgje av bygg framfor gravhaugen som skal rivast. For nabo i sørvest vil ny utbyggingsløyising gi betre tilhøve enn løyisinga som låg til grunn ved politisk handsaming august 2023. Kl. 19 vil ei utbygging på 63/455 redusere soltilhøva for 63/418 og 63/422.

Soldiagramma for midtsommar 21. juni viser at ei utbygging på 63/455 ikkje får konsekvensar for soltilhøva for nokon av naboane kl 1800. Kl 19 er situasjonen noko forverra for 63/418, mens 63/422 framleis har sol på uteplassen mot nordvest. Kl 1930 når skuggane heilt fram til husveggen for 63/418 og 63/422. For 63/304 er situasjonen betre for alle tidspunkta, sett mot eksisterande situasjon. 63/46 vil ha noko sol også kl 2000.

10.3 Estetikk og terrengtilpassing

For det overordna landskapet vert den største verknaden av planframlegget at det generelt vert ei gradvis fortetting. Bjørnafjorden kommune sin rettleiar for visuelle kvalitetar av tiltak, skal leggjast til grunn ved utforming av tiltak og ved detaljreguleringsplanar. Volumstudie for nye utviklingsområde er lagt til grunn og det er sett på kva type bygningar og volum som er det beste i landskapet og omgjevnadane. For nye utbyggingsområde utover ny utbygging på gnr./bnr. 63/455 og 464 må endelege føringar for estetikk og terrengtilpassing fastsettest som del av detaljreguleringa, men generelt gjeld at det skal takast omsyn til landskapet og bygde omgjevnader i området.



Figur 93 Utsnitt med volumskisser frå 3D-modell. OpenCitiesPlanner

For detaljreguleringa av gjestetunet er landskapsanalyser, utført i overordna del og som grunnlag for områdeplanen for Hauge, lagt til grunn for ny busetnad. Hovudtyngda av bygningar er lagt langs Hatvikvegen, medan nye bygningar trappar seg nedover med terrenget i området. Alle bygningar får vertikale oppdelingar som dempar volumfølelsen.



Figur 94 Utsnitt som viser tidleg utkast til utbygging på gnr./bnr. 63/455 og 464 i høve landskap, terreng og naboar. Kvite bygg er eksisterande og grå bygg i vest er nye volum som planen opnar for



Figur 95 Illustrasjon som viser planlagt utbygging ved 2. gongshandsamling

10.4 Tilgjenge og universell utforming

Områdeplanen regulerer inn fleire areal til park og grøntareal. Innanfor dei ulike føremålsområda kan det etablerast stiar og gangveggar. Breidde, materialbruk, dekke og eventuelt lyssetting må planleggjast i tett samarbeid med ulike avdelingar i kommunen.

Arealet ved Lyngheim vert betre knytt saman og tilgjengeleg med Lurane-området og nytt stinett legg til rette for meir bruk av området og for langt fleire enn i dag.

Der terrenget tilseier at ein ikkje klarar å oppnå krava til universell utforming, bør det vurderast kompensierende tiltak som handløpar, benkar og lys.

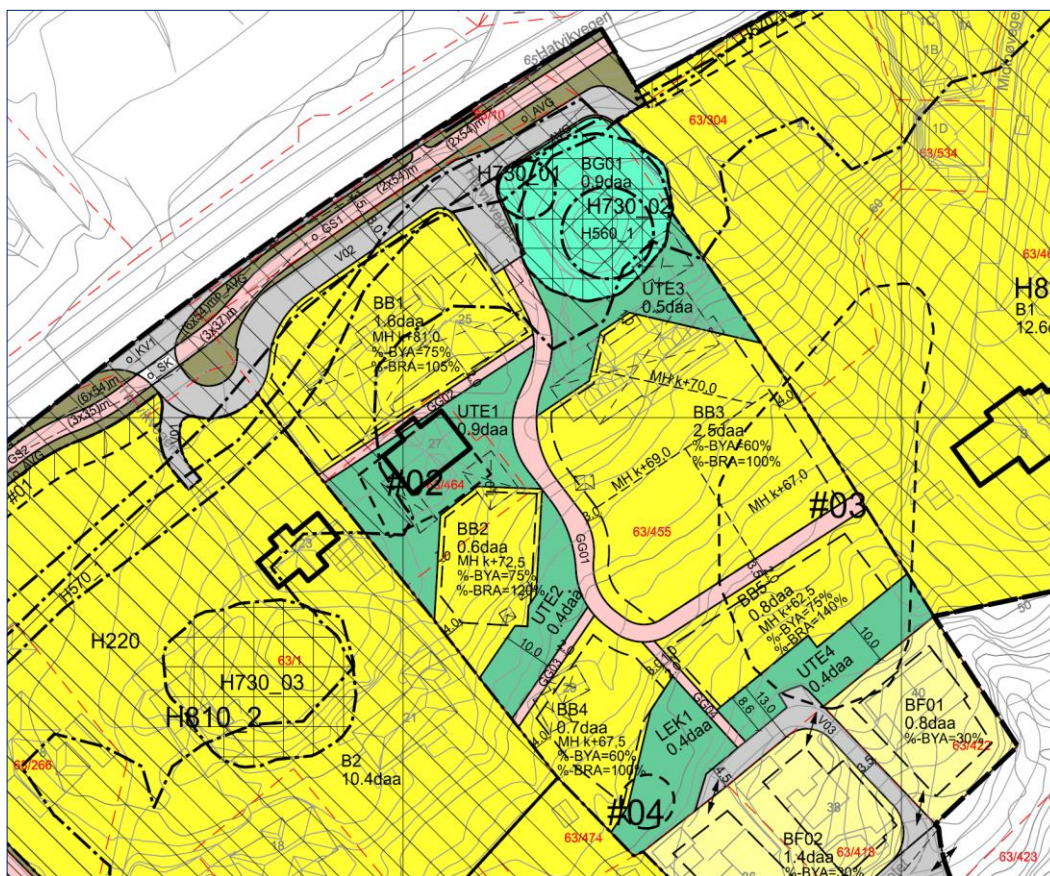
10.5 Trafikktilhøve

Veg- og trafikktilhøva vert ikkje endra vesentleg som følgje av områdeplanen, men det vert på sikt litt trafikkauke som følgje av fleire bustader i området. Samtidig ligg Hauge tett på Osøyro, gang og sykkelforbindelsar og kollektivtilbod. Detaljregulering på dei ulike utviklingsområda, må vidare løyse dei lokale trafikktilhøva i samband med planarbeidet. Sjå vedlagt trafikkanalyse for meir informasjon om trafikktilhøve.

10.5.1 Gangtraséar

Eitt av hovudmåla med områdeplanen er å få etablert eit nett av gangveggar/snarveggar gjennom området, mellom Osøyro og Midtbøvegen og mot sjø og Strandvegen. Til offentleg ettersyn var dette løyst med føresegnssområde. I ettertid er dette endra og i hovudsak er føresegnssområda er tatt ut, men det er framleis sikra i føresegnene at dette skal vurderast i neste plannivå.

Ved detaljregulering av nye utviklingsområde er det krav om at det skal sikrast eit heilskapleg plangrep, uavhengig av eigedomsgrenser, jf § 4.4.1 i føresegnene. Det er sentralt at detaljplanen sikrar utbygging av gode koplingar til fellesfunksjonar, gangveggar i og utanfor området, fellesareal og annan infrastruktur. På gjestetunet er gangvegane regulert inn på plankartet, sjå utsnitt plankart under. Føresegnene opnar for at det kan gjerast mindre terrengtilpassing ved detaljprosjektering.

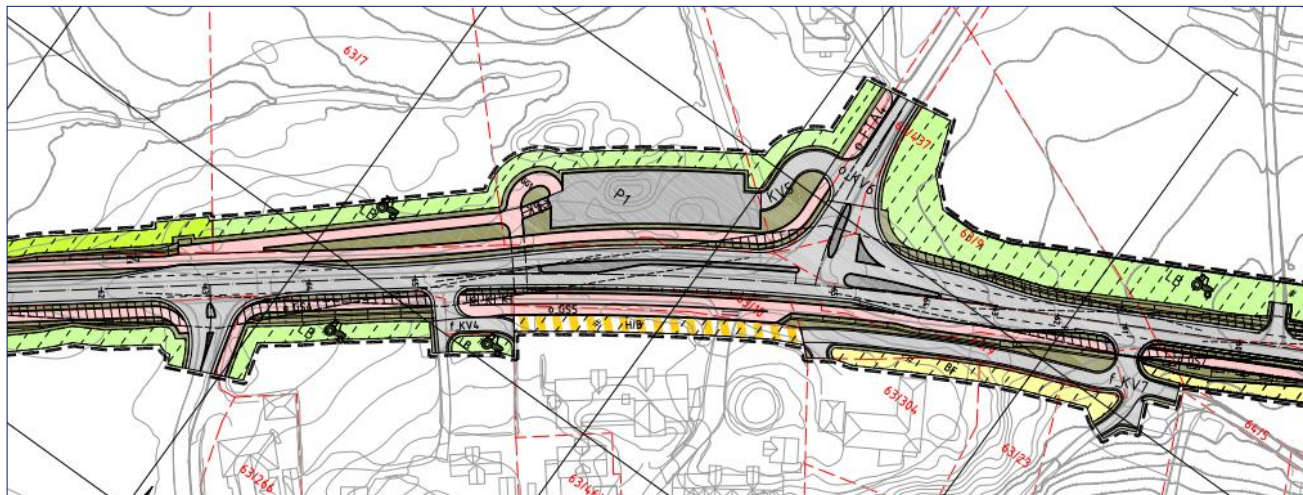


Figur 96 Utsnitt av illustrasjonsplan og plankart som viser regulerte gangveggar

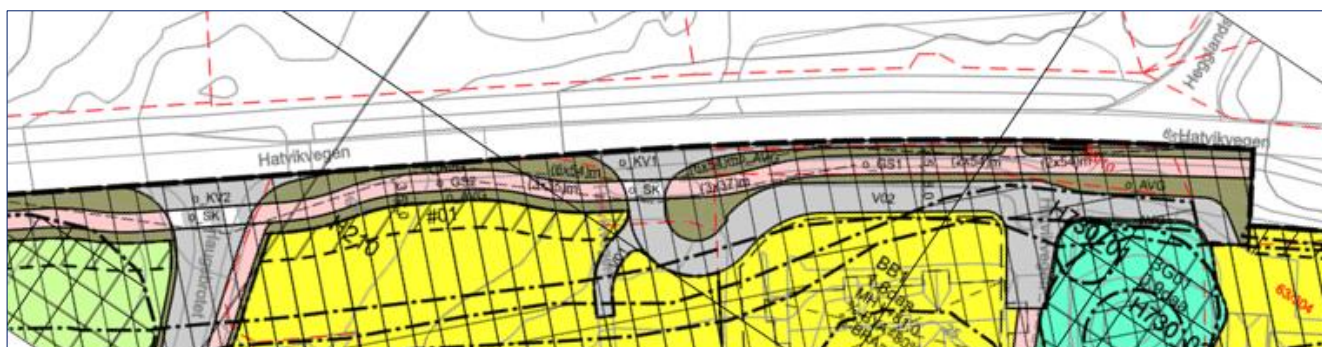
10.5.2 Vegar og avkøyrslar langs Hatvikvegen

Avgrensing mot godkjent plan for Hatvikvegen, har vore diskutert med fylket som vegeigar. Fylket er i gang med å bygge gang-/sykkelveg frå Hauge til Klyva. I følgje planen for Hatvikvegen skal tilkomst til 63/304 flyttast frå gjestetunet og til ny avkøyrslar i Midtbøvegen. Dette er ikkje del av prosjektet Hauge/Klyva og ny tilkomst til 63/304 er difor i områdeplanen regulert inn vest for gjestetunet, same avkøyrslar som for gjestetunet. Krysset er oppgradert i forhold til dagens krav for svingradius og siktlinjer.

Hatvikplanen regulerte parkering for gjestetunet på nordsida av fylkesvegen og undergang til det som skulle vere eit utvida gjestetun/hotell. Då dette ikkje lenger er aktuelt, er situasjonen kring gjestetunet vurdert på ny og no tilpassa ny situasjon for krysset mot Hegglandsdalsvegen og ny gang-/sykkelveg på sørsida langs Hatvikvegen mot Klyva.



Figur 97 Utsnitt av reguleringsplan for Hatvikvegen



Figur 98 Utsnitt av områdeplanen for Hauge

10.5.3 Solstrandsvegen

Planforslaget regulerer inn breiare veg og fortau langs del av Solstrandsvegen.



Figur 99 Utsnitt illustrasjonsplan som viser fortau langs Solstrandsvegen

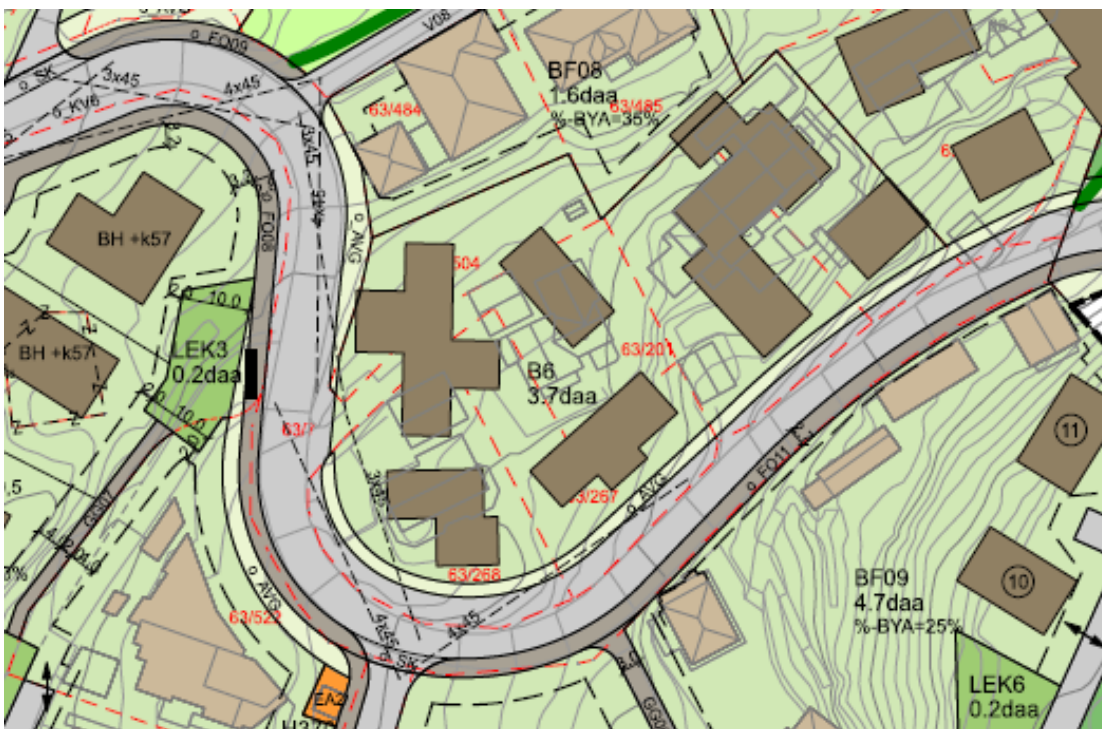
Eksisterande avkøyrslar, mur mot Døsvikhagen og etablerte garasjar, gjer at ei utviding av Solstrandsvegen er vanskeleg å få til. Områdeplanen regulerer likevel inn areal slik at ein på sikt kan

få etablert ein betre situasjon langs vegen. I samband med nye detaljreguleringsplanar vil omlegging av avkøyrslar vere eit viktig tema. Det er sett krav om felles planlegging for området.

For Døsvikhagen er det i føresegnene krav om at før utbygging og ferdigstilling av nye bygningar innanfor felt BF09, BF10 og BF13, skal eksisterande veg stengast for køyretøy, og ny tilkomst etablerast.



Figur 100 Dagens situasjon vist med bilete frå Google.maps og skråfoto Kommune kart.no

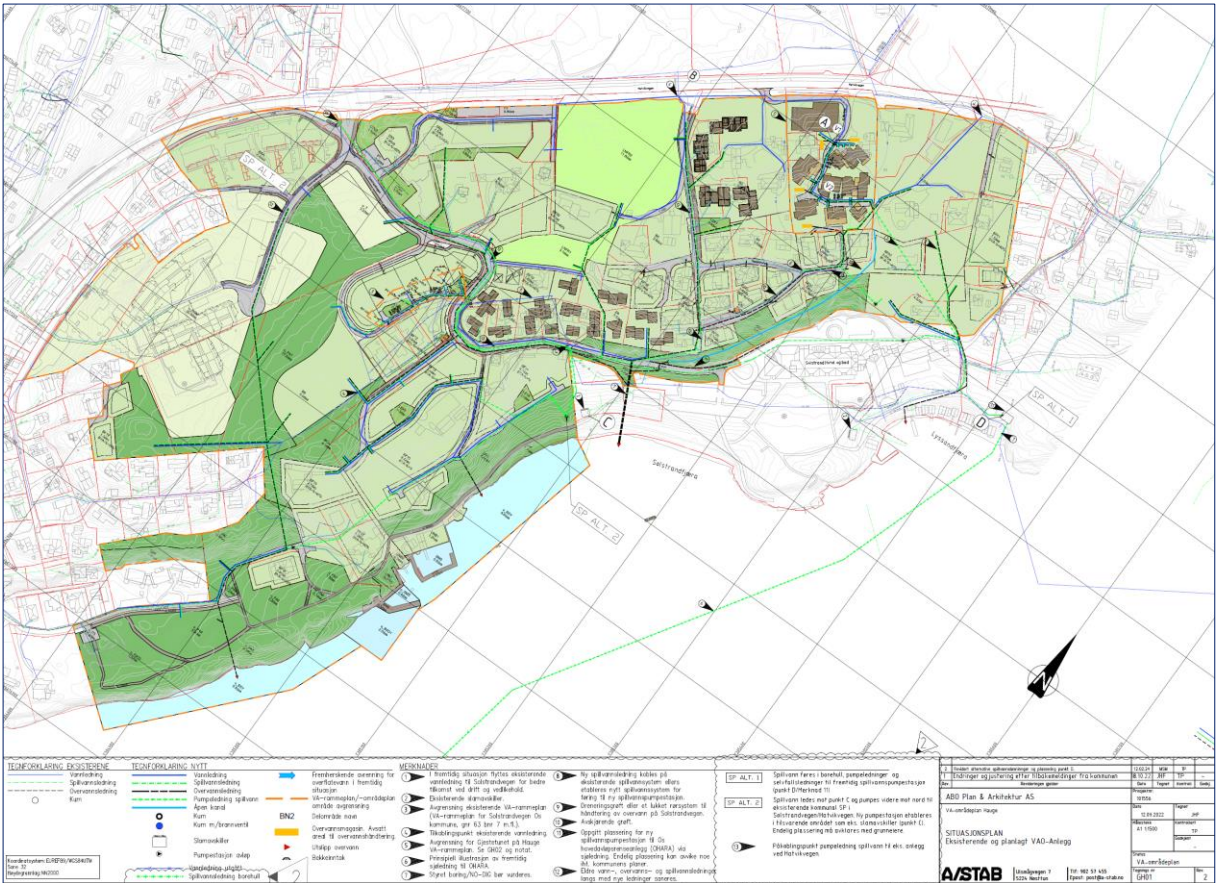


Figur 101 Utsnitt illustrasjonsplan som viser fortau langs Solstrandsvegen og konsekvensar for eigedomar langs vegen

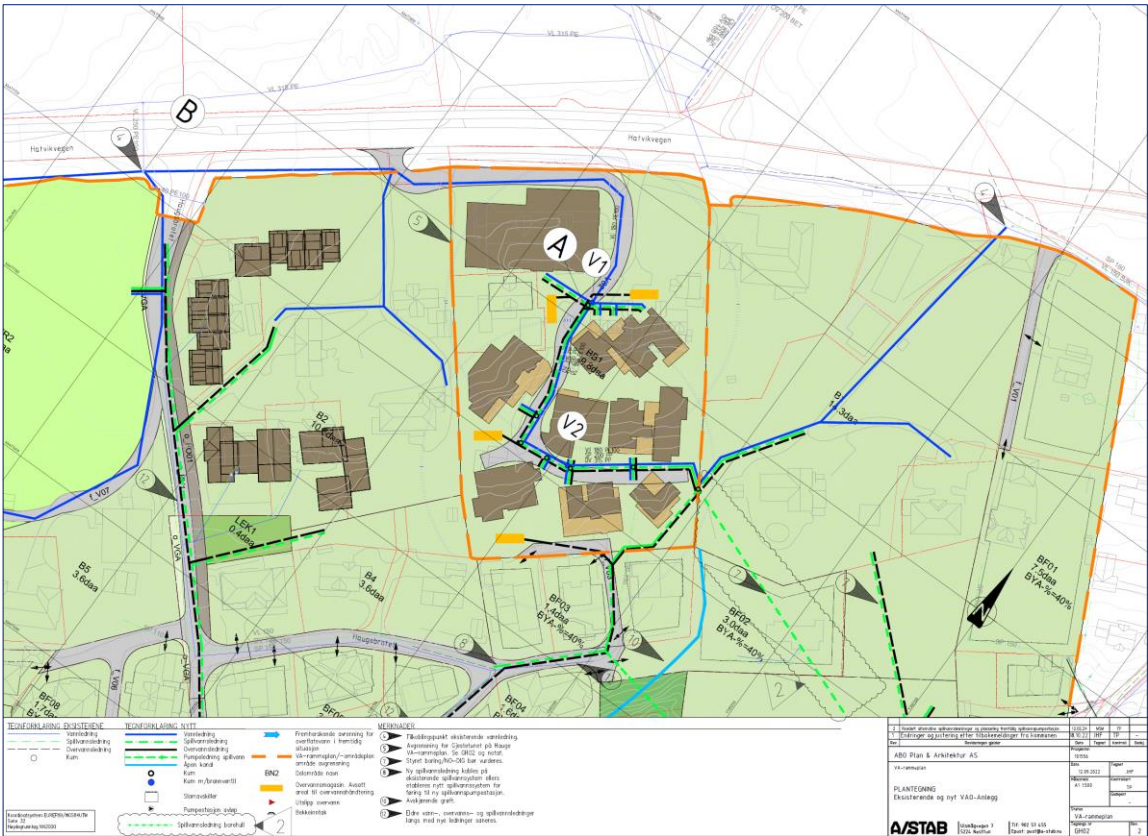
10.6 Vatn og avlaup

For områdeplanen er det utarbeida ein overordna VA-områdeplan som viser eksisterande og nye løysingar for vatn, avlaup og overvatn samt ein VA-rammeplan for gnr./bnr. 63/455 og 464 (Bjørnafjorden gjestetun). For nye utbyggingsområde må løysing av vatn og avlaup handterast som del av framtidig detaljregulering. Overvatn må i hovudsak handterast internt i områda. Som følgje av områdeplanen vert det lagt opp til ein del nye offentlege løysingar. Det vert bl.a. lagt opp til ny overvassleidning langs Solstrandsvegen og nokre nye overvassleidningar ned frå Haugsbrotet.

For utfyllende informasjon om vatn og avlaup sjå vedlagt VA-rammeplan.



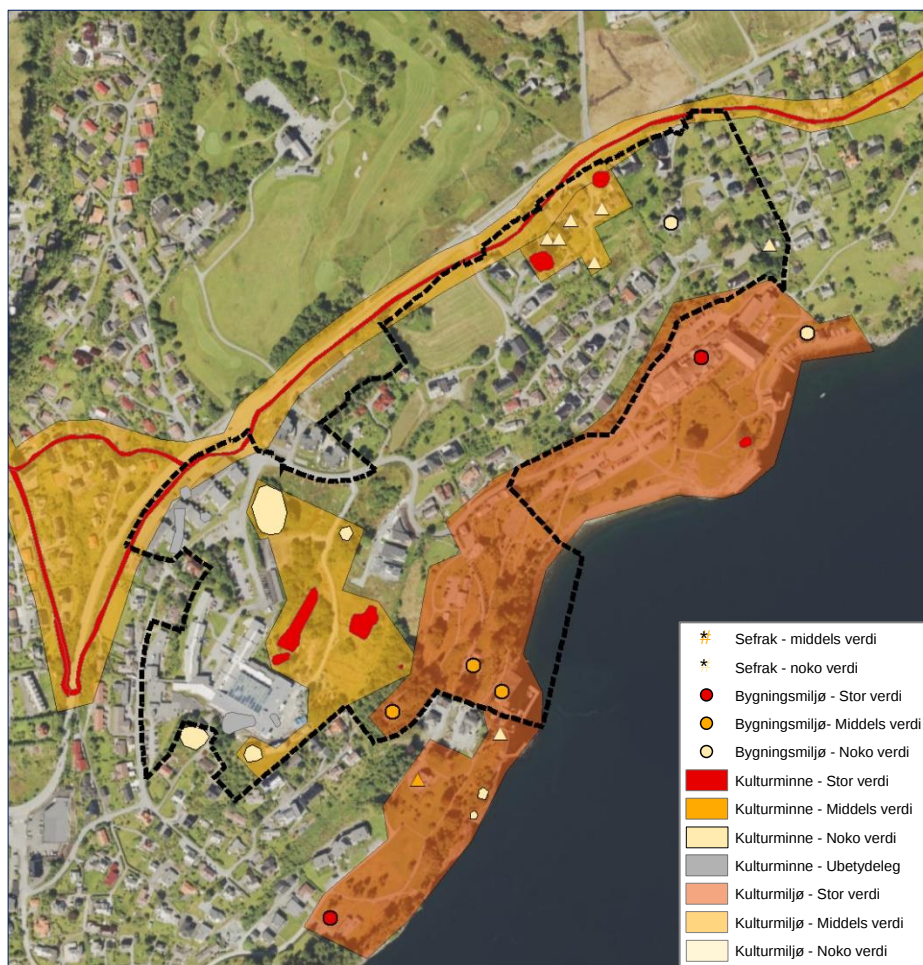
Figur 102 Kart som viser eksisterande og planlagt VAO-anlegg for heile område



Figur 103 Kart som viser eksisterande og planlagt VAO-anlegg for gjestetunet

10.7 Kulturminne og kulturlandskap

Analysearbeidet som er gjort i samband med planen viser at heile planområdet ligg innanfor det som vert rekna som stor verdi og svært stor verdi. Ved fortetting og transformasjon i området må desse kvalitetane takast i vare.



Figur 104 Verdikart som viser verdisetting av viktige kulturminne/kulturmiljø

Bygningar som i kunnskapsgrunnlaget er vurdert å ha stor verdi er markert med eigen juridisk linje i plankartet – Bygning, kulturminner mm. som skal bevarast.

Ein skal ta omsyn til karakteren i området, og viktige verdiar må sikrast i detaljplanlegging. Ved søknad om tiltak og regulering etter plan- og bygningslova i omsynssonene skal høve til kulturminneverdi og vern ytterlegare vurderast. Vern kan omfatta bygningane sitt eksteriør og interiør, utomhus/park/grøntområde, grønstrukturelement, vegar/stiar, murar, gjerder, siktlinjer etc. Nye tiltak bør berre gje små inngrep i kulturminna, og ikkje vere i konflikt med juridisk vern. I enkeltbygningar som er definert som bevaringsverdige, bør autentisk materiale og bygningsdelar bevarast (ikkje fjernast).

Planforslaget legg i hovudsak opp til bevaring av kulturminna i området. Ved detaljregulering for delområda må konsekvensar for kulturminne/miljø handsamast særskilt.

Under viser oversikt over kva kulturminne/miljø som vert direkte påverka som følgje av områdeplanen. Tre av kulturminna ligg ved gjestetunet og det siste er vist som pkt. 3 i figur under, på gnr./bnr. 63/7.



Figur 105 Oversikt over viktige kulturminne som vert berørt av planforslaget

Konsekvensar og tiltak for dei ulike kulturminna er vurdert i punkt under. Sjå også pkt 9.8 for nærare skildring.

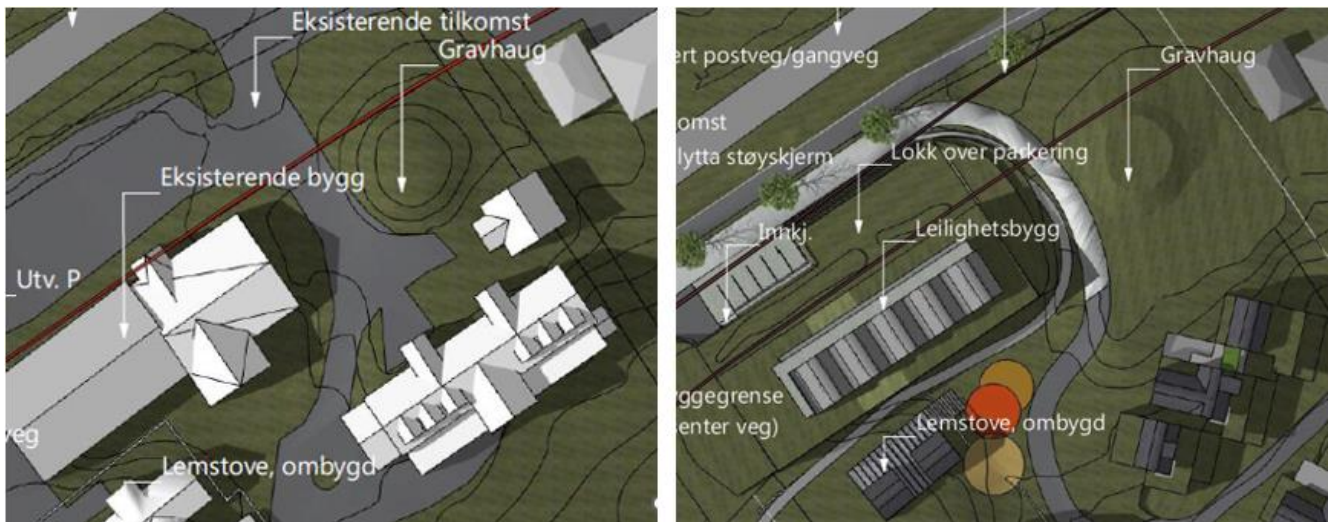
1. Gravhaugen- Hauge

Det er eit sterkt ønskje frå kulturminnemynde at gravhaugen som ligg inne på Bjørnafjorden gjestetun sin eigedom, gnr./bnr. 63/455, skal få betre tilhøve enn dagens situasjon. Nye retningslinjer krev det skal sikrast fritt utsyn frå foten av haugen.

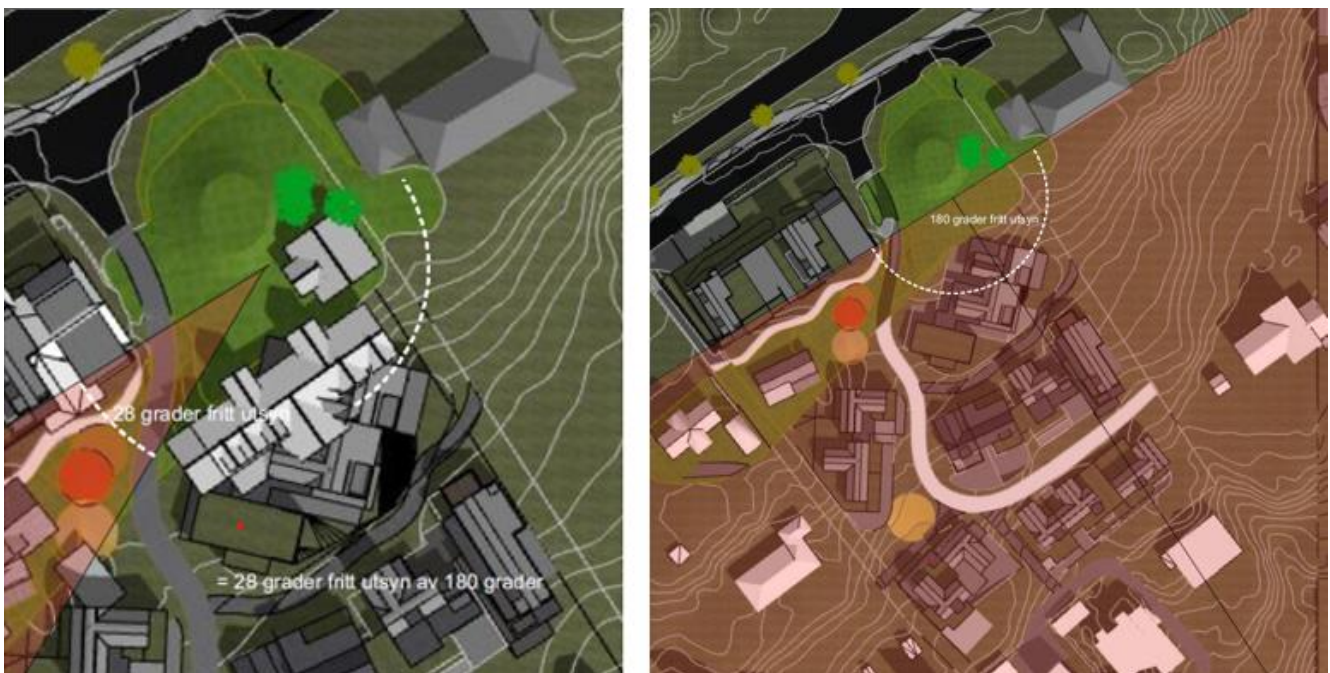


Figur 106 Flyfoto som viser dagens situasjon rundt gravhaugen

I samband med detaljregulering av dette området har omsynet til gravhaugen vore vekta høgt. Ulike grep er gjort for å betre tilhøva for gravhaugen: Bygget i sør og løa er planlagd rive. Eksisterande tilkomst i nord er flytta, bygg i vest er flytta lenger vest og tilkomstveg sørover i feltet er flytta og redusert.



Figur 107 Skisser som viser dagens situasjon til venstre og endringar til høgre



Figur 108 Skisse som viser grad utsyn med dagens situasjon til venstre og ny situasjon med utsyn 180 grader til høgre

Grepa som er gjort i ny plan for 63/455, 464 viser ei langt betre løysing med tanke på kulturminna i området. Gravhaugen og bautasteinen har fått auke omsynssone og utbygginga er planlagt slik at utsyn mot fjorden er langt betre enn dagens situasjon. Området rundt gravhaugen er opna opp, lemstova får ny bruk og kvalitetane vert gjort tilgjengeleg for fleire og det beste arealet vert fellesareal for bebuarane og andre som oppheld seg i området.

Førebelse skisser under viser dagens situasjon med løe til venstre og ny bustadutbygging til høgre:



Figur 109 Ny situasjon med eksisterande bygg markert i kvitt til venstre og ny situasjon til høgre

2. Lemstova (heimahuset)

Plassering og storleik på dagens lemmstove (gardshus) på 63/455 gjer det krevjande å få til gode bukvalitetar i bygget bak og gode felles uteoppholdsareal rundt lemmstova og mellom dei to gravhaugane (på 63/455 og 63/1). Samstundes er huset eit viktig lokalhistorisk bygg med to innvendige tømmerkassar, der den eina har kvelva himling.



Figur 110 Flyfoto som viser heimahuset til venstre og bilete av kvelva himling til høgre

Lemmstova på 63/455 har difor vore tema på fleire møter med kultureininga i kommunen og med Vestland fylke. Bygget som står på eigedomen i dag er ombygd og utbygd og historia til bygget er uklar. Deler av bygget har vore flytta tidlegare og kun ein del står på den opphavslege plassen.

Det er innhenta eigen rapport frå Gøril Nordtvedt, Kulturminnedok AS. Rapporten viser til at ombyggingar gjer det vanskeleg å «lese» bygget. I tillegg er den eine langveggen i den største stova fjerna for å opne mot tilbygget i sør. Planforslaget legg opp til at lemmstova kan nyttast vidare som eit

felleshus/grendahus. Gamle 3hus har vore på synfaring og vurdert at det let seg gjere å flytte lemstovene. Planforslaget legg opp til at dei to lemstovene skal takast vare på, men at dei vert flytta og at det kan byggast eit lite tilbygg som opnar opp og gjer stovene meir tilgjengeleg. Lemstovene kan på denne måten nyttast og fungere som eit felleshus (areal) for nye bustader i området. Rapporten viser til at dette er sett på som ein god måte og ta vare på og vise fram, og samtidig bruke kulturminnet.



Figur 111 Gamalt bilete av lemstova til venstra og slik bygget framstår i dag til høgre



Figur 112 Føreslege ny plassering av lemstovene med nytt tilbygg og skisse som viser løysing for lemstova som felleshus

3. Kulturminne på 63/7

Det er av stor offentlig interesse å få etablert eit gangvegsystem mellom sentrum og Hauge, via Lurane-området. Dette føreset avtalar med private grunneigarar. I dialog med grunneigar av 63/7 har kommunen difor opna for å legge til rette for bustadbygging på deler av området søraust for Luranetunet, B8.

Førre KPA hadde området sett av til offentlig areal. I ny Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest, er arealet sett av til sentrumsføremål. Bustadutbygging her krev at kulturminna i dette området vert frigitt. Fylkeskommunen har fremja motsegn mot bustader på dette området og denne motsegna er ikkje løyst.



Figur 113 Utsnitt fra plankart som viser område for mogleg bustadbygging på del av 63/7.

4. Funn frå jernalder på del av gnr./bnr. 63/455

Bustadutbygging i dette område krev at kulturminna i området vert frigitt. Fylkeskommunen er rette styresmakt til å ta avgjerd i slike saker, jf. forskrift om fastsetting av mynde mv. etter kulturminnelova § 3 andre ledd. Dette må avklarast som del av detaljreguleringa for gnr./bnr. 63/455 og 464 føreslege i denne planen.

For meir utfyllande vurdering av konsekvensar for kulturminne/kulturmiljø, sjå vedlagt konsekvensutgreiing.

10.8 Born og unge sine interesser

På sikt vil etablering av gangveggar og stiar gi betre tilkomst til sjøområda og det store parkanlegget/utearealet ved Lurane og Lyngheim.

Nye snarveggar vil gjere det tryggare og enklare for born å ta seg rundt på området. Planen legg til rette for at det på sikt kan etablerast samanhengande stinett mot Osøyro og gang-/sykkelveg langs Hegglandsdalvegen gir trygg tilkomst til nytt skuleanlegg på Hjelle.

Golfbanen på nordsida av Hatvikvegen tilbyr ei rekke aktivitetar for born og unge. Her vert det også tråkka opp skiløyper om forholda tillèt det om vinteren.

I forlenginga av Lyngheimområdet mot nord, er det i planforslaget regulert inn eit offentleg badeområde og småbåthamn. Dette vil vere eit godt supplement til tilboda som finns i området i dag. Området vil få betra tilkomst og tilkomst til området vil vere frå Strandvegen.



Figur 114 Illustrasjon som viser nytt badeanlegg nord på Lyngheim

Etablering av felles opparbeida uteopphaldsareal på 63/455, 464 i samband med gode gangforbindelsar vil tilføre nye uteområde som kan nyttast av alle i området.

10.9 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget opnar opp eit større sentrumsnært område for langt fleire enn dei som bur der i dag ved Luranetunet, og sikrar for framtida areal for rekreasjon og friluftsliv for ålmenta i større grad enn i dag samt at område er sett i samanheng med gode koplingar.

10.10 Handels- og næringsliv

Områdeplanen opnar ikkje for handels- og næringsaktivitetar. Det er kort avstand til Osøyro og etablering av fleire bustader innanfor sentrumsområdet for Osøyro, vil stø opp kring dei næringane som er etablert der.

10.11 Landbruk

Landbruksarealet langs Hatvikvegen er vidareført som LNF. Det er også areala litt lenger sør.

Når det gjeld nytt bustadområde B8, aust for Luranetunet, så vil dette krevje ei omdisponering frå fulldyrka jordbruksareal til bustad. Som ein del av kommuneplanarbeidet har kommunen gjort ei prioritering av jordbruksinteressene vs. utnytting innanfor planområdet. Jordbruksareal er omdisponert til utbyggingsføremål (sentrumsføremål) i overordna arealplan, og det er forventa og opna for at areala vert nytta til anna enn jordbruk. Det er få avbøtande tiltak som kan gjennomførast, utover å sette krav i føresegnene slik at jordmassane vert nytta på eit vis som er gagnleg for jordbruksproduksjon (jordutbetringstiltak eller nydyrkingstiltak).

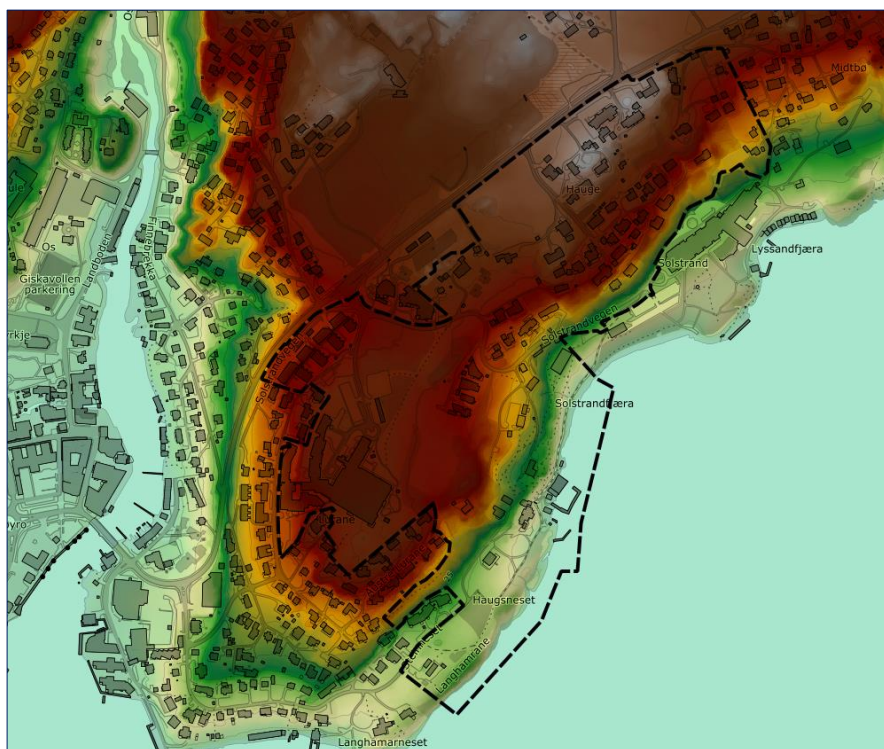
10.12 Naturtilhøve og vurdering av naturmangfaldlova § 8-12

Det er ikkje registrert arealområde med naturtypar eller verna naturområde i eller nær planområdet, men det er fleire punktregistreringar med artar av nasjonal interesse og utvalde naturtypar både innanfor og nær planområdet. Det er kartfesta i nasjonale databasar hol eik, makrell terne, gulspurv og *Coleophora sylvaticella* (møll). For områdeplanen er det laga ei analyse og verdivurdering av naturmangfald der området er kartlagd og synfart, sjå vedlagt analyse naturmangfald. For å sikre at det vert tatt særleg omsyn til dei hole eikene som er registrert, er det lagt inn omsynssone naturmiljø. Registrerte hole eikene innanfor planområdet ligg i område regulert til blågrøntstruktur og park og planframlegget vil såleis ikkje påverka dei hole eikene negativt. I tillegg til omsynssonene er det i planen tatt inn felles føresegn om at store tre (med stammeomkrets over 1 meter, målt 1 meter over bakken) skal takast vare på. Større tre (stammeomkrets > 60 cm) skal, så langt som mogleg, bevarast. Felling av slike tre kan berre skje etter løyve frå kommunen, eller med heimel i detaljregulering. Utover dette vert dei grøne områda med vegetasjon og større tre i planområdet i hovudsak regulert til blågrøntstruktur, landbruk eller parkområde.

Kunnskapsgrunnlaget er rekna som tilfredsstillande, og det har ikkje vore relevant å leggja føre-var - prinsippet spesielt til grunn i planarbeidet jf. naturmangfaldlova §§ 8-9. Den samla belastninga for økosystema er vurdert til å vera avgrensa både innanfor og utanfor planområdet, sidan det meste naturområda vert liggjande som i dag og med føresegner og omsynssone som tek vare på viktig naturmangfald, jf. naturmangfaldlova § 10. Kostnader med evt. forringelse, samt teknikkar og driftsmetodar er difor ikkje vurdert vidare. jf. naturmangfaldlova §§ 11-12. Samla vurdering av dei ulike utbyggingsområda viser at planforslaget i svært liten grad får konsekvensar for naturmangfald.

10.13 Risiko og tryggleik

Det er utarbeida ROS-analyse i samband med planarbeidet. Topografien i planområdet ligg for det meste på ei samanhengande høgde medan delar av området (Døsvikhagen) strekk seg ned mot sjø. Høgaste punkt innanfor planområdet ligg på kote + 71, 9 og lågaste punkt er i sjø kote +0. Planområdet ligg utanfor aktsomhetsområde for stein, jord, og snøskred i aktsemdkart frå NVE. Planområdet ligg utanfor aktomheitsområde for flaum. Planområdet består av 14 mindre nedbørsfelt, alle nedbørsfeltene har tilrenning til sjø. Det er ingen større bekkar eller elver innafor planområdet.



Figur 115 Høgdelagskart

Dei avbøtande tiltaka som er føreslått i tabellen nedanfor skal innarbeidast i planforslaget eller så er dei ivareteke som følgje av gjeldande lovverk. Situasjonen er etter gjennomføring av avbøtande tiltak vurdert til å vere tilfredsstillande. Risikoen vil ikkje lenger ligge i raud/uakseptabel kategori for dei aktuelle hendingane.

Tema	Vurdering	Tiltak i planen
Stormflo	Strandlinja i planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for stormflo- og havnivåstigning i Sehavnivå.no. Det er ikkje planlagt for nye bygningar i aktsemdsområde for stormflo. Samstundes kan det gjerast bruksendringar.	Krav i Byggteknisk forskrift § 7-2 sikkerheit mot flaum og stormflo skal imøtekomast. Nye byggverk skal plasserast, dimensjonerast eller sikrast mot flaum.
Støy	Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone.	Det er utført støyrapport som viser korleis støy frå veg sin verknad Gjestunstomta. Trafikkstøy fører til at fasade og delar av uteareal overskrider krav til støyretningslinje T-1442. Rapporten skildrar avbøtande tiltak som sikrar at alle bygg og uteareal oppfyller krav i støyretningslinjer i T-1442. Krav til støy må følgast opp i plankart og føresegner.

10.14 Gjennomføring av planen

Gjennomføring av planforslaget krev innløyising og frivillige avtalar med aktuelle grunneigarar. Dette gjeld til dømes utviding av veg, etablering av gangveggar/turstiar, kryss og parkanlegg.

11 OPPSUMMERING

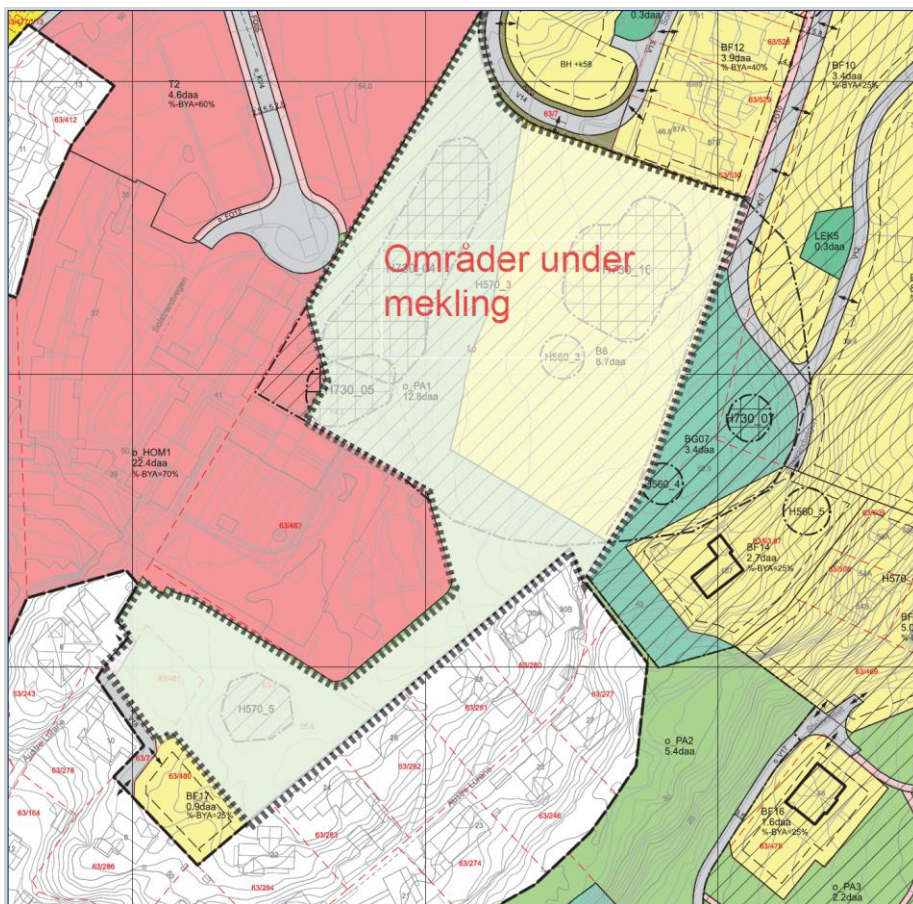
I samband med planarbeidet er det gjennomført eit stort analysearbeid, der viktige tema som landskap, kulturminne/kulturmiljø, naturmangfald og naturressursar er vurdert. På bakgrunn av analysene er det gjort ei vurdering av kor det er tilrådeleg å fortette med nye bustader.

Det er eit overordna mål i kommunen at det skal leggjast til rette for fleire bustader i og rundt Osøyro. Store deler av Hauge er alt utbygd, og det er lagt vekt på at nye bustader skal tilpassa seg området sin karakter og landskapsrom.

Planen sikrar areal til park, gangforbindelsar og snarveggar mot Osøyro, mot nord og mot sjø og Lyngheimområdet.

Planarbeidet dekker eit stort område med mange grunneigarar og der ulike interesser må vektast. Krav om fleire bustader tett på sentrum er vurdert opp mot landskaps-, kulturminne- og naturmangfaldsinteresser. Fortetting i allereie utbygd område er krevjande. Det har vore stort engasjement frå ein del naboar som ikkje ønskjer ytterlegare utbygging, samstundes som det er andre grunneigarar som ønskjer nye tiltak velkomne. Endeleg planforslag viser ei moderat fortetting, som på sikt vil tilføre området eit meir differensiert bustadtilbod, fleire fellesareal/møteplassar og langt betre tilhøve for mjuke trafikantar. Samstundes er viktige kulturminne i området sikra og viktige naturkvalitetar tatt vare på.

Motsegn på B8 er ikkje løyst. Det betyr at dette området vert utan rettsverknad til dette er endeleg avgjort. 63/181 og o_PA1 er også del av meklinga, sjå kart under.



12 VEDLEGG TIL PLANOMTALE

Plankart

Føresegner

Analyse kulturminne- og kulturmiljø

Analyse friluftsliv

Analyse naturressurs

Analyse naturmangfold

Analyse landskap

Konsekvensutgreiing samanstilling

Illustrasjonsplan områdeplanen

Illustrasjonsplan gjestetunet

VA-rammeplan

Støyanalyse

Snitt gjestetunet

Sol-skygge analyse gjestetunet

Renovasjonsteknisk avfallsplan RTP

Kulturminnefagleg notat

ROS-analyse

Trafikkanalyse

Merknadsskjema og merknader samla