



2. gangs behandling av Stølshaugen, 63/9

Saksbehandlar:
Alexander Drange Svendal

Arkivsaksnr.:
23/1290

JournalpostID:
26/42573

Saksnr:	Utval:	Dato:
53/2026	Bjørnafjorden eldreråd	27.08.2026
56/2026	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	28.08.2026
49/2026	Bjørnafjorden ungdomsråd	28.08.2026
78/2026	Plan-, bygg- og miljøutvalet	02.09.2026
89/2026	Bjørnafjorden kommunestyre	17.09.2026

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Bjørnafjorden kommunestyre vedtar framlegg til detaljregulering for Stølshaugen, med plankart datert 16.12.2025 og føresegn datert 21.05.2026. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12 fyrste avsnitt, jf. § 1-5.

Kommunestyret sitt endelege vedtak om reguleringsplan kan klagast på, jf. pbl. § 12-12, tredje avsnitt, jf. § 1-9m jf. fvl. § 28.

I samsvar med fvl. § 27 b, blir det bestemt at søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om skadebot som følgje av vedtaket, ikkje skal kunne reisast utan at part har nytta sitt høve til å klage over vedtaket, og at klagen er oppe og avgjort av den høgaste klageinstansen som står open.

Bjørnafjorden, den 15.06.2026

Arild McClellan Steine
Kommunedirektør

**Behandling og vedtak/uttale i følgjande utval:
RÅD FOR MENNESKE MED NEDSETT FUNKSJONSEVNE 28.08.2026**

Tilleggsforslag:

Uttale frå RMNF, foreslått av Eirik André Hesthamar, Fremskrittspartiet

Rådet ber om at

- 1. formuleringa «så langt det lar seg gjere» i føreseigna om universell utforming av felles leikeplass og tilkomst blir erstatta med eit absolutt krav*
- 2. fortauet langs Stølsvegen får ei breidde på 2,0 meter, eventuelt at det blir sikra møteplassar der 1,5 meter må nyttast*

Behandling:

Rådgjevar Lene D. Lyssand orienterte og svarte på spørsmål i saka.

Votering:

Alternativ felles forslag til vedtak fremma av Eirik André Hesthamar, Frp blei einstemmig vedtatt.

Møtet blei heva kl. 11:54

Vedtak:

Rådet ber om at

- 1. formuleringa «så langt det lar seg gjere» i føreseigna om universell utforming av felles leikeplass og tilkomst blir erstatta med eit absolutt krav*
- 2. fortauet langs Stølsvegen får ei breidde på 2,0 meter, eventuelt at det blir sikra møteplassar der 1,5 meter må nyttast*

BJØRNAFJORDEN ELDRERÅD 27.08.2026:

Behandling:

Rådet drøfta og diskuterte saka.

Votering:

Alternativ felles forslag til vedtak, fremma av Bjørn Sivertsen, OPL blei einstemmig vedtatt.

Vedtak:

Eldrerådet støttar kommunedirektøren sitt forslag til vedtak.

Samandrag:

Detaljreguleringsplan for Stølshaugen legg til rette for etablering av inntil 14 nye bueiningar i forlenging av eksisterande bustadområde med nødvendig infrastruktur, inkludert leike- og

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

uteopphaldsareal. Planen legg og opp til ei innsnevring av Stølsvegen med møteplassar og etablering av fortau langs vegen.

Kommunedirektøren vurderar at planen er god slik han ligg føre, og klar for endeleg behandling. Alle motsegner er løyste, og planen legg opp til bustadbygging i tråd med nasjonale, regionale og kommunale føringar.

Konsekvensar av saka/vedtaket:

Økonomi: Planframlegget legg ikkje opp til økonomiske konsekvensar for kommunen. Etter motsegn frå Vestland fylkeskommune er det lagt inn rekkefølgekrav for utbetring av krysset Stølsvegen/Hatvikvegen. Med bakgrunn i dette er kommunen og tiltakshavar i dialog om utbyggingsavtale. Kommunen vil ikkje ha økonomiske bidrag i avtalen, det er kun tiltakshavar som skal ha økonomisk bidrag i avtalen. Pengane i avtalen vil fordeles til Vestland fylkeskommune når dei går i gang med tiltaket. Kommunen er pådrivar for og utarbeider av avtalen.

Klima: Planen legg ikkje opp til vesentlege klimagassutslepp eller forureining utover etablering i byggefasen.

Folkehelse: Det skal etablerast fortau langs Stølsvegen og vidare gjennom grøntområde frem til planområdet. Dette kan bidra til fleire mjuke trafikkantar og aukar trafikktryggleik langs vegen.

Saksutgreiing:

Saka gjeld detaljreguleringsplan for av Stølshaugen 63/9, og spørsmål om planframlegget skal vedtakast, jf. § 12-12 i plan og bygningslova (pbl).

Plan-, bygg og miljøutvalet (PBM) og kommunestyret skal vurdere om framlegget innhaldsmessig følgjer opp hovudtrekk og rammar i kommuneplanens arealdel, statlege planretningslinjer og mål i regionale planar, jf. Pbl. §§ 12- 3, jf. § 3-1 annet ledd, jf. § 5-4.

Før planen kan vedtakast skal den «tilfredsstillе krav til ein reguleringsplan i plan- og bygningsloven § 12-1 og føresegnene i forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskrifta) §§ 9 og 10», samt krava til framstilling og innhald i kommunen si eigen kravspesifikasjon, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering.

Saksgang

Planen var til 1. gangs behandling den 22.04.24 og offentlig ettersyn i perioden 14.05.24 Til 09.07.24. Ved offentlig ettersyn hadde Statsforvaltaren i Vestland grunnlag for motsegn og Vestland fylkeskommune hadde motsegn. Med bakgrunn i fleire endringar blei planen sendt på ei avgrensa høyring i perioden 25.03.2025 til 23.04.2025 Etter den avgrensa høyringa vart planen bearbeida noko og siste motsegn vart løyst. Planen er dermed no klar for endeleg behandling.

Nøkkelinformasjon	
Stad	Stølshaugen, Os

Gnr./bnr.	63/9
Planens hovudføremål	Bustad
Plannamn	Stølshaugen, 63/9
Plantype	Detaljregulering
Planområdets areal	5,5 daa
Krav om konsekvensutgreiing (KU)	Nei
Oppstartsmøte dato	17.03.2023
Kunngjering oppstart, dato frå - til	23.05.23
Vedtak om offentleg ettersyn	22.04.2024
Offentleg ettersyn, dato frå - til	14.05.2024 – 09.07.2024
Avgrensa høyring, dato frå - til	25.03.2025 – 23.04.2025
Innkomne merknadar ved offentleg ettersyn	12 og 10 ved avgrensa høyring



Planen sitt hovudføremål er bustad, leik, grønstruktur og veg med fortau.

Det kom inn 7 offentlege merknadar og 5 privat merknad til oppstart. Dei viktigaste temaa er blant anna trafikktryggleik, skuleveg, mjuke trafikantar og utforming.

Det kom inn 3 offentlege merknadar og 7 private merknadar til avgrensa høyring. Dei viktigaste temaa er blant annet: trafikktryggleik, fortau og utbyggingsgrad.

Merknadene er svart ut i merknadsskjema som ligg ved saken.

Det ble stilt fire vilkår til 1. gangs behandling.

- Vilkår om at minstekrav til leike- og uteopphaldsareal må være oppfylt innan 2.gangshandsaming. Må følgje rettleiar til felles leike- og uteopphaldsareal

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

- Løysing: Det er satt av 25m² felles leik og uteopphaldsareal som er i tråd med krav i rettleiar for felles leike- og uteopphaldsareal i fortettingssone.
- Vilkår om at det må føreligge godkjent RTP og VA rammeplan før 2.gangshandsaming
 - Løysing: RTP og VA rammeplan er godkjende
- Leikeplassen må vera av miljømessige kvalitetar, og til dømes ikkje produsera mikroplast
 - Løysing: Planen sikrar at byggetiltak generelt skal som hovudregel utførast i varige og me smogelg miljøvennlege materiale gjennom føresegn 2.5
- Trafikksikringstiltak må ha auka fokus i planen t.d. markering for fortau og skilting
 - Løysing: Det er lagt opp til fortau langs Stølsvegen samt innsnevring av køyrebanen.
- Tiltakshavar vert bedne om å sjå på moglegheiter for sikker skuleveg gjennom skog og over golfbanen
 - Løysing: Sikker skuleveg er regulert gjennom fortau langs Stølsvegen. Barn og unge kan gå trygt vidare derifrå.

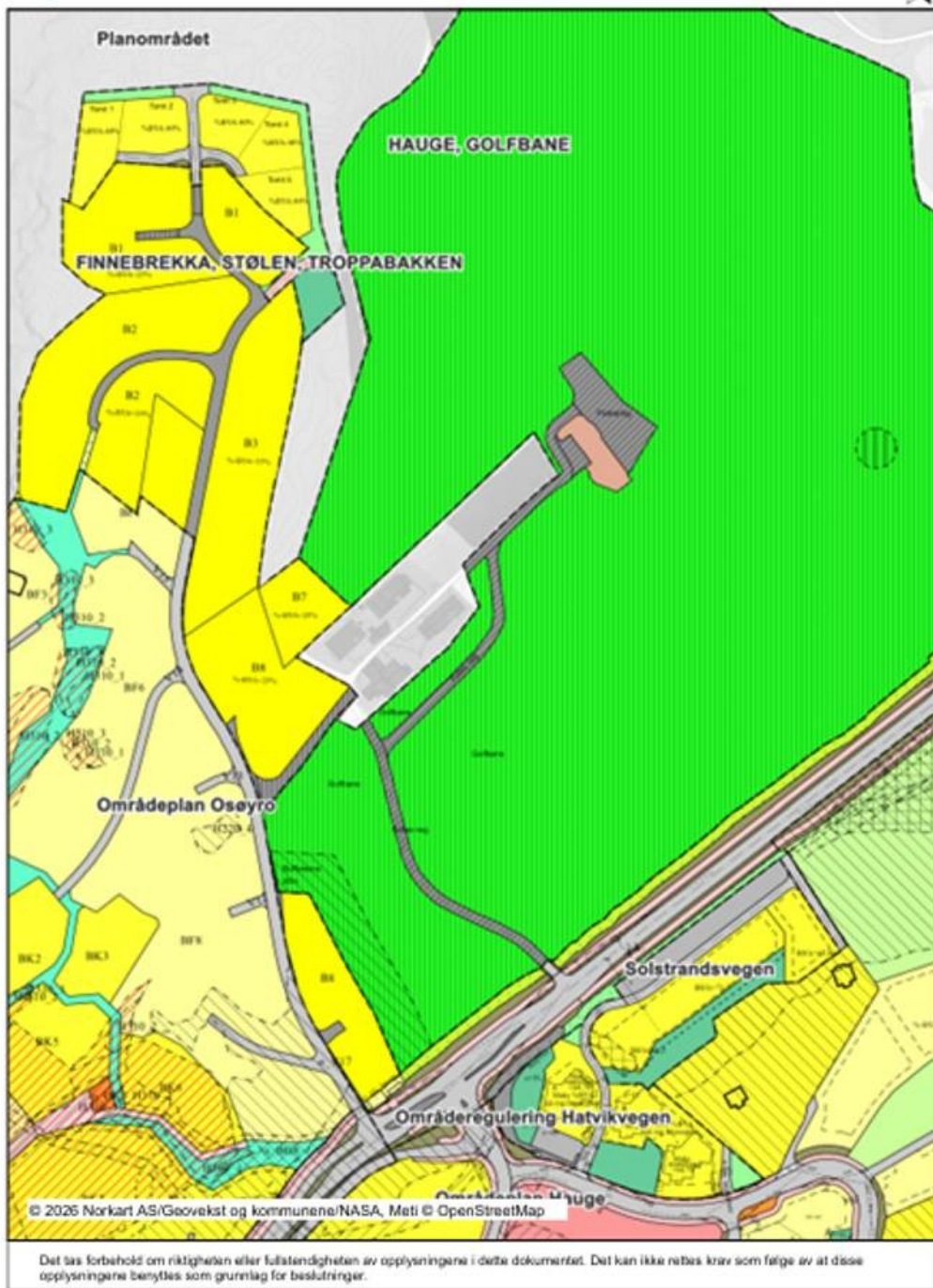


Gjeldende planar i nærområdet

Dato: 26.06.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



Hauge, Golfbane: Regulerer golfbane

Finnebrekka, Stølen, Troppabakken: Regulerer bustadområde

Områdeplan Osøyro: Regulerer for utvikling av Osøyro sentrumsområde

Områderegulering Hatvikvegen: Regulere Hatvikvegen

Solstrandvegen: Regulerer bustadområde

Områdeplan Hauge: Regulerer framtidig utvikling av Hauge

Byggjeføremål

Planframlegget legg opp til 14 bueiningar i eit eksisterande bustadområde. Bustadane er planlagt som 7 tomannsbustadar fordelt på 6 tomter. Desse er planlagt på ein slik måte at ein unngår monotone rekkjer. Utforming av bustadane er tenkt i ein variert stil som tilpassar utbyggingsområdet til den eksisterande kringliggjande byggeskikken i nærområdet rundt, der det er ein variert byggeskikk mellom moderne, tradisjonell og funkyhus.

Byggjehøgder

Planframlegget legg opp til ei maksimal mønehøgde på 8 m og maksimal gesimshøgde på 7,5 m. Høgdene vert rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.

Parkering

Planområdet følgjer krava til parkering i KDPA for Bjørnafjorden vest, der kravet for bustader i fortettingssona er éin plass for bil og éin for sykkel per bueining. Det er lagt opp til å snu på eiga grunn. Planen legg ikkje opp til felles parkering.

Infrastruktur [Veg, straum, VA.]

Vassleidninga som går opp langs Stølsvegen, vart oppgradert i samband med realiseringa av detaljregulering Stølsvegen 63/9. Leidninga oppfyller krava til sløkkevatn for dette feltet. Samstundes vart det lagt fram VA-leidning fram til tomtengrensa til planområdet for framtidig på kopling.

Det er planlagt opphøgde fortau på minimum 1,5 breidde i Stølsvegen. Ved eksisterande avkøyrslar i Stølsvegen skal det vere nedsenka kantstein. Det skal etablerast ny gangveg frå fortau og til dei nye bustadane i planområdet.

Grønstruktur

Området f_BG er avsett til grønstruktur i plankartet. Området skal fungere som en vegetasjonsskjerm og vera utan inngrep. Området er delt i to av den nye gangvegen som er planlagt frå fortau på Stølsvegen til planområdet.

Naturmangfald

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfald er henta frå NIBIO, Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikkje registrert viktige økosystem, naturtypar eller artar i området. Det er ikkje registrert naturverdiar som blir negativt påverka av tiltaket. Næraste registrerte art som er raudlista er elvemusling i Oselva. Det er sikra i føresegnene at avrenning ikkje skal skje frå planområdet.

Området består hovudsakeleg av lauvtre i ulike aldersklassar kor bjørk dominerer og eit spreidd busksjikte med flest innslag av einebuskar. Heilt vest i planområdet er det registrert at skogen har høg bonitet. Etter nærmare synfaring og flyfoto av området er det lagt til grunn at område med høg bonitet er utanfor planområdet, ettersom det ikkje er registrert særleg med skog innafor planområdet.

Leike- og uteopphaldsareal

Det er lagt opp til minst 350 m² leikeareal i planen. Dette er i tråd med kommunen sin rettleiar, som stiller krav om 25 m² per bueining for område innanfor fortettingssona, samt krav om minimum 200 m² samanhengande areal for 4–20 bueiningar.

Klima

Planen legg ikkje opp til vesentlege klimagassutslepp eller forureining utover det som er naturleg knytt til byggeperioden. Det er kort avstand til skule, barnehage, butikkar og andre tenester noko som kan bidra til redusert behov for køyring.

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Folkehelse

Det skal etablerast fortau langs stølsvegen og vidare gjennom grøntområde frem til planområdet. Dette vil betre trafikktryggleiken og kan bidra til fleire vel å gå eller sykle i kvardagen.

Bebuarane vil få utsikt og det er gode solforhold i planområdet. Det er ingen naboar som vil miste verken utsikt eller solforhold som følgje av utbygginga. Det er kome innspel om at nokon kan få innsyn.

Tilgjenge og universell utforming

Føresegna legg opp til at felles leikeplassar og tilhøyrande tilkomst skal så langt det lar seg gjere etablerast med universell utforming.

Terreng og landskap

Planforslaget tar utgangspunkt i eksisterande landskap og nyttar den naturlege variasjonen i terrenget for å skape variasjon i planeringshøgde og utforminga i planområdet.

Kulturminne og Kulturlandskap

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø i eller i tett tilknytning til planområdet.

Estetikk

Planframlegget legg opp til tomannsbustadar med inntil 14 bueiningar, bustadane er tenkt tilpassa eksisterande kringliggjande byggeskikken i nærområdet, der det vert ein variert byggeskikk mellom moderne, tradisjonelle og funkishus. Det er likevel behov for noko terrenginngrep for å tilpassa eigedomane til føremåla, dette inkludere grunnarbeid, planering, utbetring av tilkomstveg og byggeaktivitet.

Landbruk

Det er ikkje registrert landbruk innafor planområdet.

ROS-analyse

ROS analysen har kartlagt tre tema som hamnar under gul kategori

- Sårbar fauna/fisk, overvatn og ekstremnedbør
- Ulukke med mjuke trafikkantar og vegforhold
- Avkøyrsløse

Det er foreslått avbøtande tiltak i ROS-analysen. Planen sikrar at det ikkje vert avrenning frå planområde til Oselva, sjå nedanfor om overvannshandtering. Det er planlagt for fortau langs Stølsvegen som må være ferdigstilt før bruksløyve kan bli gitt. Løysingane for mjuke trafikkantar er rekna å vere betre enn dei som er foreslått i analysen. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at nytt kryss til Hatvikvegen må vere sikra opparbeida.

Støy

Det er ikkje kjente støykjelder i planområdet og ny plan legg ikkje opp til auka støy forutan det som er naturleg for bustadfelt.

Trafikk og trafikktryggleik

Tilkomst til planområdet er via eksisterande veg Stølsvegen. Planframlegget legg opp til ein ny felles tilkomstveg til planområdet, og skal opparbeidast med fast dekke.

Stølsvegen får noko redusert breidde som følge av at det skal etablerast fortau på 1,5 m langs vegen. Fortauet sikrar mjuke trafikantar, medan det endra køyremønsteret vil redusere fart på vegen, samt hindra parkering i vegbanen.

Renovasjon

Det er lagt opp til ein felles oppstillingsplass for tradisjonelle avfallsbeholdarar sentralt i området. Det er utarbeide eige renovasjonstekniskplan (RTP) som er godkjent av BIR.

Overvannshandtering

Det er utarbeidd VA rammeplan. Overvatn skal handterast slik at avrenning frå planområdet ikkje aukar. Det må gjerast gjennom forrøying av overvatn før påslepp til leidningsnett eller infiltrasjon til terreng.

Barn og unge sine interesser

Det skal etablerast felles leike- og uteopphaldsareal i tråd med gjeldande KDPA for Bjørnafjorden vest. Det er vidare rekkefølgekrav som sikrar at leikearealet skal etablerast før bustadane kan takast i bruk.

Økonomi

Etter krav frå Vestland fylkeskommune er det lagt inn rekkefølgekrav for utbetring av krysset Stølsvegen/Hatvikvegen. Med bakgrunn i dette er kommunen og tiltakshavar i dialog om utbyggingsavtale. Likevel skal det i utgangspunktet ikkje tilfalle direkte økonomiske konsekvensar for kommunen verken knytt til utbyggingsavtale eller på anna måte.

Om motsegn

Statsforvaltaren hadde ikkje direkte motsegn til saka, men hadde merknadar som kunne vore grunnlag for motsegn. Dermed vart det heldt dialogmøte og lagt fram nokre punkter kommunen måtte jobbe med for å kunne vedtaka planen. Grunnlag for motsegn var manglande trygg skuleveg og trafikktryggleik, manglar i ROS-analysen, barn og unge sine interessert ikkje godt nok ivareteke samt parkeringskrav. Alle desse punkta er løyste, og Statsforvaltaren har ikkje lenger vesentlege merknadar som gir grunnlag for motsegn.

Vestland fylkeskommune fremja motsegn til planen. Motsegna var knytt til behov for rekkefølgekrav for å sikre opparbeiding eller utbetring av krysset mellom Stølsvegen og Hatvikvegen før igangsetjingsløyve. Dette er løyst ved å legge inn rekkefølgekrav «Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for tiltak på tomt BF1 – BF6 skal krysset mellom Kv. Stølshaugen og Fv. Hatvikvegen vera opparbeid eller sikra opparbeid i tråd med detaljreguleringsplan «Fv 552 Hauge – Osøyro» med PlanID: 20250700.»

Vurdering

Planframlegget legg til rette for ei vidareutvikling av eit etablert bustadområde på Stølshaugen, med inntil 14 nye bueiningar. Området er sett av til bustad i gjeldande kommuneplan for Bjørnafjorden vest og ligg i fortettingssone, noko som inneber at utbygginga i hovudsak er i tråd med KDPA for Bjørnafjorden vest. Kommunedirektøren si vurdering er at planen støttar opp under nasjonale og regionale føringar, ved at den legg til rette for fortetting i gangavstand til sentrum og kollektivtilbod, samt legg til rette for fortau langs Stølsvegen. Ei sentrumsnær lokalisering kan bidra til redusert transportbehov og meir effektiv arealbruk.

Kommunedirektøren ser at planforslaget ikkje får negative konsekvensar for naboar sine utsikt eller solforhold. Likevel kjem det ein del innspel som er vanlege for fortettingsprosjekt. Trafikk og trafikktryggleik har vore det mest sentrale tema i planprosessen. Planen vil på dei eine sida medføre noko auka trafikk på Stølsvegen. Det vil derimot gi auka tryggleik for mjuke trafikantar langs vegen, då det er stilt rekkefølgekrav om

etablering av fortau langs Stølsvegen før det blir gitt bruksløyve. Sjølv om utbygginga medfører auka trafikk på Stølsvegen, vurderer kommunedirektøren at avbøtande tiltak som fortau, møteplassar og innsnevring av køyrebanen samla sett bidreg til lågare fart og betre trafikktryggleik. Kommunedirektøren legg vekt på at dette vil kome fleire bebuarar langs Stølsvegen til gode. Samtidig er det ein del bekymring knytt til eksisterande avkøyrslar og korleis dette løysingane med fortauskant blir. Kommunedirektøren legg til grunn at det skal etablerast gode nok løysingar med nedsenka fortauskant som gjer at bebuarar i Stølsvegen skal kunne kome til eigne eigedommar.

Ideelt sett burde det vore krav om opparbeiding av fortau før igangsetjingsløyve, grunna auka trafikk i anleggsperioden. Kommunedirektøren vurderar at det sannsynlegvis vil vere meir effektivt for utbyggjar å gjennomføre anleggsarbeidet samstundes. Det blir likevel viktig å vurdere tiltak for å auke tryggleiken langs vegen under bygginga før igangsetjingsløyve blir gitt, sjølv om planen ikkje har krav til dette.

Det er ikkje registrert utvalde naturtypar, trua naturtypar, prioriterte artar eller andre kjende naturmangfaldsverdiar i planområdet. Kommunedirektøren vurderar at kunnskapsgrunnlaget saman med synfaring og flyfoto gir eit godt grunnlag for vurdering av prinsippa i naturmangfaldslova, og syner til krav i § 8 om at kunnskapsgrunnlaget skal stå i rimeleg forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Området ligg i enden av eit allereie utbygd bustadområde i fortettingingssona til Osøyro og er sett av til bustad i KDPA for Bjørnafjorden vest. Etter naturmangfaldslova § 9 blir føre-var-prinsippet tillagt avgrensa vekt, då det ikkje ligg føre vesentleg usikkerheit om verknadene. Kommunedirektøren vurderar belastninga på naturmangfaldet å vere liten då planområdet ligg som ei vidareføring av eksisterande bustadområde og ikkje omfattar registrerte naturmangfaldsverdiar. Etter § 12 er planløyvinga utforma for å avgrense inngrepa gjennom terrengtilpassing og andre avbøtande tiltak. Kommunedirektøren vurderer etter ei samla avveging at omsynet til bustadutvikling i eit område som er avsett til bustadføremål og ligg innanfor fortettingssona veg tyngre enn ulempene ved nedbygging av delar av naturarealet.

Etter offentleg ettersyn og avgrensa høyring har det vore fremja fleire motsegner til planen. Desse er no løyste. Ei av motsegnene gjekk ut på at planen må opparbeide eller sikre utbetring av krysset mellom Hatvikvegen og Stølsvegen. Dette er løyst ved å ta inn eit rekkjefølgjekrav. Med bakgrunn i dette rekkjefølgjekravet er det starta ein prosess for å inngå ei utbyggingsavtale. Kommunen skal ikkje vere økonomisk deltakande i denne avtalen, men leggje til rette for han.

Kommunedirektøren vurderar at planen er god slik han ligg føre, og at den er klar for endeleg behandling.