



1. gangs behandling av detaljregulering for Storhaugen, 13/37, 17/458 og 18/12 m.fl

Saksbehandlar:
Veronica Olsen

Arkivsaksnr.:
25/7069

JournalpostID:
26/62797

Saksnr:	Utval:	Dato:
76/2026	Plan-, bygg- og miljøutvalet	02.09.2026
49/2026	Bjørnafjorden eldreråd	27.08.2026
51/2026	Bjørnafjorden ungdomsråd	28.08.2026
54/2026	Råd for menneske med nedsett funksjonsevne	28.08.2026

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Plan-, bygg- og miljøutvalet gjer følgjande vedtak:

Detaljreguleringsplan for Storhaugen, 13/37, 17/458 og 18/12, m.fl, blir lagt ut til høyring og offentleg ettersyn. Dette på vilkår om at det til 2. gangs behandling av planen:

- blir utarbeidd KU for klimagassutslipp
- blir utarbeidd massehandteringsplan
- synfaring av planområdet blir gjort av Vestland fylkeskommune, avdeling kultur

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-11, jf. 12-10.

Bjørnafjorden, den 11.08.2026

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

RMNF ber om at føresegn om universell utforming vert tydeliggjort, og tek opp i seg at det finnes ein minsteandel av bueiningar med trinnfri tilkomst frå parkering til inngang, og minst eitt samanhengande universelt utforma gangsamband mellom bustadfelt, kollektivhaldeplass, daglegvarehandel og felles uteopphaldsareal.

Behandling:

Rådgjever Veronica Olsen orienterte og svarte på spørsmål i saka.

Votering:

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

Vedtak:

RMNF ber om at føresegn om universell utforming vert tydeliggjort, og tek opp i seg at det finnes ein minsteandel av bueiningar med trinnfri tilkomst frå parkering til inngang, og minst eitt samanhengande universelt utforma gangsamband mellom bustadfelt, kollektivhaldeplass, daglegvarehandel og felles uteopphaldsareal.

BJØRNAFJORDEN ELDRERÅD 27.08.2026:

Behandling:

Møte blei sett att kl. 11.22

Saka blei behandla etter sak 51/26.

Rådgjever Veronica Olsen orienterte og svarte på spørsmål i saka.

Votering:

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

Vedtak:

Eldrerådet støttar kommunedirektøren sitt forslag til vedtak, med følgande tillegg:

Vi ber om at omgrepet «Aldersvennlig» vert innarbeidd i avsnitta om Tilgjenge og universell utforming og om Folkehelse.

Vedlegg:

Planområdet oversiktsbilde

- 00 PLAN-4624-20250200 Kravspesifikasjon datert 03.07.2026
- 01 PLAN-4624-20250200 Reguleringsplan datert 22.06.2026
- 02 PLAN-4624-20250200 Føresegner datert 30.07.2026
- 03 PLAN-4624-20250200 Planomtale datert 30.07.2026
- 04 PLAN-4624-20250200 ROS-analyse datert 18.11.2025
- 05 PLAN-4624-20250200 Merknadsskjema datert 24.11.2025
- 06 PLAN-4624-20250200 Illustrasjonsplan datert 25.11.2025
- 07 PLAN-4624-20250200 Snitt og oppriss datert 25.11.2025
- 08 PLAN-4624-20250200 Fotomontasje datert 25.11.2025
- 09 PLAN-4624-20250200 Sol- og skyggeillustrasjoner datert 25.11.2025
- 10 PLAN-4624-20250200 Lengde- og tverrprofiler veg datert 21.11.2025
- 11 PLAN-4624-20250200 VA-rammeplan datert 18.11.2025
- 13 PLAN-4624-20250200 Støyrapport datert 11.11.2025
- 13 PLAN-4624-20250200 Støyrapport for Lyseklostervegen 310 hundepensjonat
05.09.2025
- 15 PLAN-4624-20250200 Trafikkanalyse og mobilitetsplan datert 24.10.2025
- 18 PLAN-4624-20250200 Naturmangfoldrapport med konsekvensutredning datert
20.11.2025
- 20 PLAN-4624-20250200 Vurdering av områdestabilitet, datert 19.06.2026 (1)
- 21 PLAN-4624-20250200 Foreløpig uttalelse fra BIR til RTP, datert 07.01.2026
- 21 PLAN-4624-20250200 Renovasjon gangavstander, datert 05.06.2026
- 21 PLAN-4624-20250200 Renovasjonsteknisk plan datert 18.11.2025
- 22 PLAN-4624-20250200 Intensjonsbeskrivelse for landskap og arkitektur 01.07.2026
- 23 PLAN-4624-20250200 Kvalitetsprinsipper for arkitektur og estetikk 29.06.2026
- 24 PLAN-4624-20250200 Foreløpig masseberegning 01.07.2026

Samandrag:

Planforslaget legg til rette for inntil 300 nye bustader på Storhaugen i Lysefjorden. Utbygginga er planlagt som rekkjehus og klyngetun med vekt på gode bumiljø, samanhengande uteområde, naturbasert leik og trygg ferdsel for gåande og syklende.

Utbygginga vil samtidig føre til inngrep i eit område med viktige naturverdiar, og konsekvensutgreiinga vurderer konsekvensane for naturmangfaldet som store. Planforslaget inneheld fleire avbøtande tiltak.

Samla sett meiner kommunedirektøren at planforslaget er godt nok utgreidd til å sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn, med vidare oppfølging av trafikktryggleik, klimagassutslepp og massehandtering før andre 2. gangs behandling.

Konsekvensar av saka/vedtaket:

Økonomi:

Planen har ingen økonomiske konsekvensar for kommunen. Eit nytt bustadområde kan derimot ha positive økonomiske verknader. Området kan gi fleire fastbuande, noko som på sikt kan bidra til auka sysselsetjing og verdiskaping i Bjørnafjorden kommune.

Klima:

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Utbygginga skjer i eit område med urørt natur og vil ha negative verknader for klimaet. For å redusere desse verknadene skal området utformast med klimavenlege materiale, massebalanse, grønne løysingar og opne bekkelar. Det skal også utarbeidast ei konsekvensutgreiing for klimagassutslepp før planen kjem til 2. gangs behandling.

Folkehelse:

Planområdet ligg sentralt til med kort avstand til kollektivtransport, daglegvarebutikkar og sosiale tenester. Planen er utforma på dei mjuke trafikantane sine premisser og legg til rette for uteopphald og rekreasjon i naturen. Han legg også vekt på å skape eit trygt og sosialt nabolag. Planområdet har gode lys- og soltilhøve.

Saksutgreiing:

Heimelsgrunnlag

Saka gjeld privat planinitiativ for Storhaugen, 13/37, 17/458 og 18/12, m.fl, og spørsmål om planframlegget skal leggst ut på høyring og offentleg ettersyn jf. §§ 12-11 og 12-10 i plan og bygningslova (pbl).

Utvalet har delegert fullmakt til å avgjere om forslaget skal «fremmast ved å sendes på høyring og leggst ut til offentleg ettersyn og behandlast etter reglene i §§ 12-9 og 12-10», jf. pbl. § 12- 11, jf. reglement for delegering av mynde, vedteken i Bjørnafjorden kommunestyre 17.12.2019.

Utvalet 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 framlegget kan leggst ut skal det «tilfredsstille 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 eige kravspesifikasjon, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering.

Nøkkelinformasjon

Stad	Lysefjorden, Bjørnafjorden kommune.
Gnr./bnr. (heilt eller delvis)	13/37, 17/458, 18/12, 18/13, 18/15, 18/18 og 18/35
Føremål i KPA	Bustad – FL9 (Indre fortettingssone Lysefjorden)
Planens arealføremål	Bustad
Plannamn	Storhaugen, 13/37, 17/458 og 18/12 m.fl
Planområdets areal i daa..	199 daa
KU-plikt	Ja, for tema Naturmangfald
Oppstatsmøte, dato	03.04.2025
Kunngjering oppstart, dato frå-til	02.07.2025-05.09.2025
Innkomne merknader - oppstart	10 (4 frå offentleg mynde, 6 frå private)

Planområdet er sett av til bustadføremål (FL9) i kommunedelplanen for Bjørnafjorden vest. Området ligg innafor sentrumssone i Lysefjorden. Planen regulerer området til bustader med tilhøyrande vegar og uteopphaldsareal.

Det kom inn fire offentlege og seks private merknader til oppstarten av planarbeidet. Dei viktigaste temaa som går att, er naturvern, og mobilitet, trafikktryggleik, klima og fritidstilbod

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

for barn og unge. Merknadene er vurderte og kommenterte i merknadsskjemaet som ligg ved saka.

Omkringliggende planar

Vest for planområdet ligg eit større, ferdig regulert bustadområde som omfattar fleire vedtekne reguleringsplanar. Den næraste planen er Revsåsen sør II. Nordaust for Storhaugen ligg reguleringsplanen for Åsamyrane, der PostNord og Rema 1000 held til i dag. Lenger aust ligg områdeplanen for Lyseparken som er under revidering. Nordvest for planområdet, på andre sida av Drangsvegen, er det vasssla oppstart av områdeplanen for Sjøbøhaugane.

Overordna planar og vedtak

Bustad sosial handlingsplan 2024-2027

Planen er kommunens styringsverktøy for å sikre eit variert, tilgjengeleg og sosialt berekraftig bustadtilbod.

Kommunedelplan for klima, energi og miljø 2021-2033

Planens hovudmål er at kommunen innan 2050 skal vere eit lågutsleppsamfunn.

Strategi for grøn mobilitet 2025-2036

Planens hovudmål er at det skal vere enkelt, attraktivt og trygt å gå, sykle og reise kollektivt i Bjørnafjorden kommune.

Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Formålet med retningslinja er å sikre ei areal- og transportplanlegging som reduserer transportbehovet, styrker berekraftig mobilitet og fremmar kompakt utvikling.

Statlege planretningslinjer for klima og energi

Formålet med retningslinja er å sikre at arealplanlegging bidreg til redusert klimagassutslepp, energieffektivitet og god klimatilpassing

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga

Formålet med retningslinja er å sikre behovet til barn og unge i arealplanlegginga, slik at deira oppvekstmiljø blir trygt, stimulerande og inkluderande.

Regional plan for klima 2022-2035

Hovudmålet til planen er at Vestland skal vere ein ansvarleg pådrivar for nullutsleppssamfunnet. Regionalplanen har fem prioriterte tema: redusere direkte klimagassutslepp, redusere klimafotavtrykket, trygt og robust Vestland, sikre naturmangfald og klimarettferd og folkehelse.

Regional transportplan for Vestland 2022-2033

Hovudmålet til planen er at Vestland skal ha eit trygt, effektivt og framtidssretta transportsystem som legg til rette for klima- og miljøvennleg mobilitet og berekraftig samfunnsutvikling.

Planens konsekvensar og verknadar

Byggjeføremål

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Planområdet skal utviklast til bustadføre mål og legg til rette for etablering av inntil 300 bueiningar med tilhøyrande infrastruktur og uteareal. Bueiningane skal byggjast som rekkjehus og klyngetun. Planen omfattar ti byggjefelt (BKS1-10 og B). Maksimal utnyttingsgrad for kvart byggjefelt er oppgitt som bruksareal (BRA) og varierer frå 75 til 150 prosent BRA. Føresegnene sikrar variasjon i bustadstorleikane. Planen omfattar også arealføre målet kombinert busetnad og anleggsføre mål (KBA1).

På gnr./bnr. 18/35 står det allereie ein einebustad. Denne bustaden og delar av busetnaden på gardstunet skal vidareførast.

Byggjehøgder

Maksimale byggjehøgder for kvart bustadfelt går fram av plankartet og blir målt frå oppgitt kotehøgde. Bustadene kan byggjast med inntil tre etasjar, der den nedste etasjen kan liggje delvis under terreng. Alle bustadene skal ha saltak. Nokre av bustadene kan også ha ein tilbaketrekt toppetasje med takterrasse.

Parkering

For å avgrense bilkøyring internt i planområdet er parkering foreslått samla i randsona av dei ulike bustadfelt. For enkelte rekkjetun opnar planen for carport. Dette gjeld område der felles parkeringsanlegg ikkje er formålstenlege av omsyn til terrenginngrep.

Parkering er inkludert i den maksimale utnyttingsgraden for kvart bustadfelt. Det er ikkje sett av eigne areal til parkering i plankartet. Parkeringskrava er sikra i føresegnene, medan illustrasjonsplanen viser om lag kvar parkeringsareala kan plasserast. Det kjem ikkje godt fram i plankartet at o_FO5 og o_AVG20 får samanhengande tilkomst til f_RA1, og at o_FO10 og o_AVG35 blir ikkje vidareførte på ein tilfredsstillande måte. Desse løysingane er teikna inn med utgangspunkt i parkeringsløysinga som er vist i illustrasjonsplanen.

Minst 50 prosent av parkeringsplassane skal vere tilrettelagde for lading av elbil. Minst 5 prosent av plassane skal vere universelt utforma og reservert for personar med nedsett funksjonsevne (HC-plassar).

Infrastruktur

Tilkomsten til planområdet vil vere frå fylkesveg 552, Drangsvegen, via den eksisterande avkøyrsla til PostNord og Rema 1000. Avkøyrsla ligg nordaust i planområdet og skal oppgraderast til eit kanalisert kryss med venstresvingefelt. Krysset skal tene daglegvarebutikken, PostNord og dei framtidige bustadane i planområdet. Gang- og sykkelvegen skal justerast med ei mindre sideforskyving forbi krysset. Bustadområdet blir knytt til vegsystemet gjennom eit mindre T-kryss. Køyreveg og gatetuna skal sikre tilkomst for renovasjon, utrykkingskøyretøy og tilkomst til eigedomane.

Tilhøva for gåande og syklande i planområdet er sikra gjennom regulerte fortau, gatetun, turveg og føresegnsområde som legg til rette for snarvegar mellom bustadfelt.

Grønstruktur

Planområdet består i dag av urørt natur. Det er lagt til grunn at terrenginngrepa skal vere så skånsame som mogleg, og at samanhengande grøntområde skal bevarast. Planen legg også opp til at delar av den eksisterande grønstrukturen og kartlagde naturområde kan nyttast til uteopphald og rekreasjon.

Naturmangfald

Det er utarbeidd ei konsekvensutgreiing for naturmangfald. Den opphavlege naturmangfaldsrapporten frå 2022 er også supplert med ny kartlegging frå 2025. Den nye kartlegginga har identifisert og vurdert ti delområde med verdifulle naturtypar. Tre av delområda er vurderte til å ha svært stor verdi og omfattar naturtypen hol eik. I tillegg er fem delområde vurderte til å ha stor verdi: to område med hagemark, to område med gammal furuskog og eitt boreonemoralt regnskogsområde. Eitt delområde med frisk edellauvskog er vurdert til å ha middels verdi. Dei øvrige areala fungerer som leveområde for vanlege artar og er vurderte til å ha noko verdi.

I tillegg til naturtypekartlegginga er det gjennomført to ornitologiske undersøkingar. Det vart registrert 22 fugleartar, mellom anna granmeis og gråspett, som begge er artar av nasjonal interesse. Gråspett er oppført på Norsk raudliste for artar.

Samla sett er det vurdert at utbygginga vil ha stor negativ konsekvens for naturmangfaldet i planområdet. Arealbeslag vil føre til permanent tap og varig endring av leveområde for flora og fauna.

Det er estimert at om lag 70 prosent av områda med registrerte naturverdiar blir tekne vare på. I tillegg er om lag 28 prosent av planområdet foreslått regulert til grønstruktur.

Klima

Etter varsel om oppstart stilte statsforvaltar krav om konsekvensutgreiing for temaet klimagassutslepp. Dette er ikkje gjennomført, men temaet er vurdert i fagrapportar og i planomtalen. Det er også gjort ei overordna vurdering av klimagassutslepp knytte til massehandtering. Masseberekningar er baserte på differansen mellom eksisterande og prosjektert terrengmodell og indikerer eit netto masseuttak på om lag 175 000 m³. Det er førebels ikkje utarbeidd ein massehandteringsplan, men planen legg opp til gjenbruk av massar for å oppnå intern massebalanse.

Det er også gjennomført ei overordna vurdering av planen si påverknad på karbonrike areal. Planforslaget vil påverke skogsareal med høg eller svært høg bonitet, men ikkje myr- eller torvareal. Skogområde med særleg høg bonitet er innafor det regulert området til grønstruktur.

Planen skal samtidig bidra til klimatilpassing gjennom kompakte utbyggingsløyningar, energieffektive bygg, redusert transportbehov, tilrettelegging for gange og sykling og løyningar for handtering av overvatn.

Folkehelse

Planområdet er eit nytt utbyggingsområde i den indre fortettingssona ved Lysefjorden. Det er kort avstand til daglegvarehandel, kollektivtransport og sosiale tenester. Området har gode sol- og lystilhøve og ligg sentralt til med nærleik til ferdselsårer og friluftsområde.

Planområdet ligg på ei høgde og er solrik. Planforslaget legg til rette for eit godt naboskap og møteplassar som sikrar gode kvalitetar for folk i alle livsfasar. Tilgjenge, varierte bustadar, uteopphald og nærleik til naturen står sentralt.

Leike- og uteopphaldsareal

Ved 300 bustader er kravet til felles uteopphaldsareal 15 000 m². Areal blir fordelt over heile planområdet og er sette av som eigne felt i plankartet (f_BUT) og som offentleg leikeplass (o_LEK). Føresegnene opnar for at felles uteopphaldsareal kan etablerast innanfor arealføremåla bustad (B), konsentrert småhusbusetnad (BKS) og kombinert bygge- og anleggspåbygg (KBA). I tillegg skal kvar bustad ha privat uteopphaldsareal i direkte tilknytning til bustaden. Desse areala kan etablerast på terreng, balkong eller tak.

På dette stadiet i planprosessen er uteoppghaldsareala berre delvis viste i plankartet. Kravet til minste uteoppghaldsareal (MUA) er sikra i føresegnene. Vedlagt planforslaget ligg ei intensjonsbeskriving for uteareal og landskap.

Kravet til nærleikeplass er planlagt løyst gjennom eit større og samanhengande gardsrom. Kravet om kvartalsleikeplass på minimum 1 500 m² er ikkje løyst gjennom eit eige arealføremål.

Uteområda er planlagde som samanhengande areal, bundne saman av eit nettverk av gang samband, stiar og snarvegar. Areal skal kombinere leik og opphald i naturprega omgjevnader med beplantning og løysingar for overvasshandtering. Område med eit meir parkprega uttrykk kan gli naturleg over i den eksisterande vegetasjonen. Uteoppghaldsareala skal leggje til rette for ulike aktivitetar og bruksmåtar for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå.

Planen opnar for at delar av den eksisterande grønstrukturen, særleg område med hagemark som skal bevarast, kan inngå i uteareala og nyttast til naturbasert leik. Det kupert terrenget gir grunnlag for terrengtilpassa og varierte uteareal. Skjeringar som oppstår i samband med utbygginga, kan utformast som til dømes amfi, klatreveggar eller andre element som tilfører uteområda kvalitetar og aktivitetstilbod.

Tilgjenge og universell utforming

Tilgjenge og universell utforming skal vurderast og sikrast i tråd med gjeldande tekniske krav. Universelt utforma uteareal og gangvegar skal etablerast der det er mogleg utan omfattande terrenginngrep. Det er utarbeidd ei prinsippsskisse som viser kva gang samband og uteområde som kan oppfylle krava til universell utforming.

Terreng og landskap

Planområdet ligg i dag som ein urørt og grøn kolle mellom den nye fylkesvegen, Drangsvegen og utbygginga av Lyseparken næringsområde. Området er kupert, med ein høgdeskilnad på om lag 45 meter frå vest til aust. Terrenget strekkjer seg frå om lag kote +67 til kote +112.

Utbygginga skal så langt som mogleg tilpassast landskapskvalitetane og følgje dei naturlege terrengformasjonane ved utforming av vegar og andre areal. Det vil likevel vere nødvendig med sprenging og større skjeringar.

Kulturminne

Garden Åsen vart truleg rydda i 1667 eller 1668. I den søraustre delen av planområdet ligg det ein steingard. Denne er sikra gjennom omsynssone H570 – bevaring av kulturmiljø.

Det ligg eit eldre gardstun på gnr./bnr. 18/12 og 18/15, men dette er ikkje registrert i SEFRAX-registeret.

I samband med varsel om oppstart peika Vestland fylkeskommune på mogleg førekomst av automatisk freda kulturminne i planområdet og varsla synfaring. Dette vil bli følgt opp før 2. gangs behandling av planen. Meldeplikta etter kulturminnelova er sikra i føresegnene.

Kulturlandskap

Innanfor planområdet ligg det i dag eit innmarksbeite på om lag 3,5 daa i tilknytning til det tidlegare gardsbruket på gnr./bnr. 18/12. Det er opplyst at området ikkje har vore nytta til beite på minst 40 år, men vegetasjonen ber framleis preg av tidlegare bruk.

Naturtypen hagemark er kartlagd i planområdet. Han er vurdert til å ha stor verdi og er sikra gjennom omsynssone H560 – bevaring av naturmiljø.

Landbruk

Om lag 0,3 daa av arealet er registrert som overflatedyrka jord. Det er ikkje aktiv landbruksdrift i planområdet i dag, men området ber preg av tidlegare småbruksdrift og beitebruk. Den austvende lia på Åsen har truleg vore nytta til beite, men framstår i dag som lauvskog. Som følgje av planforslaget vil innmarksbeitet bli bygd ned. Føresegnene sikrar at jordmassar frå jordbruksareal som blir bygde ned, skal takast vare på og nyttast vidare. Massane skal primært nyttast til jordbruksføremål i landbruksområde nær planområdet.

Estetikk

Viktige omsyn i utforminga av planområdet har vore fjernverknad, terrengtilpassing, grønstruktur, bustadtypologi, bustadstruktur og takform.

Bustadane skal byggjast som småhus organiserte i rekkjer og klyngetun. Bygga skal forskyvast eller dreiaast i høve til kvarandre. Dette skal gi variasjon i uttrykket, bidra til betre terrengtilpassing og redusere fjernverknaden.

Busetnaden skal ha høg arkitektonisk kvalitet og framstå som ein heilskapleg utbyggingsstruktur med samordna prinsipp for volumoppbygging, takform, fasadeutforming, materialbruk og fargeval.

Føresegnene sikrar at busetnaden skal utformast med robuste og varige materiale med lokal eller historisk forankring i området. Vedlagt planforslaget ligg eit kvalitetsprogram for arkitektur som skildrar dei overordna prinsippa for utforminga.

ROS-analyse

Det er utarbeidd ein ROS-analyse for planområdet. Analysen har avdekt sju uønskte hendingar som kan oppstå innanfor planområdet. Desse gjeld skred og ustabil grunn, flaum, skogbrann, terrengforhold, mjuke trafikantar, støy ogulukker på nærliggjande transportårer.

ROS-analysen ligg ved planforslaget. Analysen er ikkje i tråd med malen til Bjørnafjorden kommune, og middels konsekvens her blant anna satt til 1-5 dødsfall. Dette ville ha blitt rekna som høg konsekvens dersom vår mal blir brukt. Det er sett middels sannsynlegheit og middels konsekvens for skred og ustabil grunn. Det er gjort vurdering av områdestabilitet og det er konkludert med at områdeskredfare er ivaretatt. Det er satt høg sannsynlegheit for trafikkuhell og middels konsekvens. Det er foreslått avbøtande tiltak som er sikra i føresegnene. Det er ikkje fullstendig gode løysingar i planforslaget for å betre trafikktryggleiken for mjuke trafikantar, sjå nedanfor.

Støy

Det er utarbeidd ein støyrapport som viser at delar av busetnaden i delfelta BKS1, BKS2, BKS3, BKS4 og KBA, som ligg nærast fylkesveg 1556, ligg i gul støysone. Den søraustlege delen av planområdet ligg òg i gul støysone. Dette er venta å skuldast støy frå E39 ved full utbygging av Lyseparken. Støy frå skytebanen vil vere sporadisk og i hovudsak førekome på dagtid.

Utbygginga skal gjennomførast i tråd med støyrapporten datert 11.11.2025 og grenseverdiane i tabell 2 i T-1442/2021.

Trafikk og trafikktryggleik

Det er utarbeida ein trafikkanalyse med mobilitetsplan. Denne viser at planområdet på Storhaugen vil gi om lag 1 700 daglege personreiser til og frå planområdet. Tilkomsten til området skal gå via eksisterande avkøyrsløp til Rema/Postnord frå fylkesveg 5156. Trafikkanalysen tilrår å byggje om krysset til eit kanalisert T-kryss med trafikkøyr og venstresvingefelt. Dette vil gi god kapasitet for venta trafikk og bidra til låg ulykkesrisiko.

Trafikkanalysen peikar også på behov for tryggare løysingar for gåande og syklende, særleg ved kryssing av fylkesvegen for besøkande til Rema1000 og den planlagde bustadbygginga. Sidevegen til Rema 1000 er i dag dimensjonert for store køyretøy og har ei vegbreidd på om lag 10 meter. Veggen har ikkje ei tilrettelagd kryssingsløysing for gåande. Næraste busstopp ligg langs fylkesveg 1556 (Drangsvegen). Sjølv om fylkesvegen har tilrettelagd kryssing, er fartsgrensa 60 km/t. Kryssing utanfor etablerte kryssingspunkt er derfor ikkje anbefalt. Aktuelle tiltak er skildra nærmare i vedlagd mobilitetsplan der signalregulert kryssing er vurdert å vere ei god løysing. Eventuelle tiltak i fylkesvegen må vurderast i den vidare prosessen i samråd med samferdselsavdelinga i fylkeskommunen.

Renovasjon

Renovasjonen i planområdet skal løysast med nedgravne containerar. Anlegget skal dimensjonerast for talet på bustader planen legg til rette for. Talet på nedkastpunkt og plasseringa av dei er planlagde med mål om å halde gangavstanden frå bustadene så kort som mogleg. Renovasjonsanlegga er plasserte i randsona av bustadfelt, i tilknytning til felles parkeringsanlegg eller gatetun. Plasseringa ved parkeringsanlegg og gatetun reduserer behovet for intern køyring med renovasjonsbil. Det blir også lagt til rette for at renovasjonsbilen kan snu innanfor planområdet.

Overvasshandtering

Planområdet består av kupert terreng. Overvatn skal handterast med fordrøying og opne løysingar. Avrenning frå private eigedomar skal handterast på eigen grunn, medan avrenning frå offentlege areal skal handterast på offentlig grunn.

Overvatn frå tette flater som vegar og parkeringsareal skal infiltrerast i grunnen eller leiast via avskjerande grøfter til sandfang før utslepp. For å redusere påverknaden på naturverdiane i og rundt planområdet skal overvatnet fordrøyast og reinsast. Vatnet renn vidare til Sjøbøelva og Lysefjorden. Avrenning mot Sjøbøelva og Høljamyra skal så langt som mogleg følgje eksisterande vassvegar. Tiltaka skal ikkje føre til auka tilførsel av ureina vatn.

Fordrøyingvolumet er fordelt mellom delfelta og kan løysast med fordrøyingsseng, regnbed eller tilsvarende tiltak. Føresegnene opnar også for grønne tak og andre naturbaserte løysingar.

Eitt byggjefelt kan handtere overvatn frå fleire felt dersom dette gir ei meir robust eller arealeffektiv løysing. I vidare prosjektering bør det utarbeidast ein samla strategi for overvasshandteringa i planområdet. Eksisterande bekkeløp bør inngå som ein del av overvasssystemet ved utforming av terreng og busetnad. Overvassløysingane bør også integrerast i felles uteopphalds- og leikeareal.

Barn og unge sine interesser

Planområdet er i dag ikkje tilrettelagt for leik og rekreasjon. Det er heller ikkje registrert at området blir nytta av barn og unge.

Den nye fylkesvegen som opna hausten 2025, gir via kulvert ein trygg skuleveg mellom planområdet og skuleområdet. Det er også bygd kollektivhaldeplass som i framtida vil fungere som haldeplass for bebuarar i planområdet.

Planforslaget legg vekt på eit godt bustadmiljø for barnefamiliar og sikrar store uteareal som er skjerma frå vegtrafikk. Det er utarbeidd eit eige dokument som viser aktivitetstilbod for barn og unge i planområdet. Interne gangsamband og snarvegar skal sikre at barn og unge kan ferdast trygt i området.

Om behandling av planen

Fristen for å handsame saka er 12 veker frå komplett plan er sendt inn til kommunen. I vurderinga av om forslaget skal sendast på høyring, må utvalet vurdere om planforslaget følgjer opp plan- og bygningslova, lokale føringar og krav til planarbeidet, statlege planretningslinje, statlege og regionale planføresegn, jf. pbl. § 3-3 første ledd, og 5-4 fjerde ledd. Oppgåver og omsyn i planlegginga følgjer av pbl. § 3-1, jf. pbl. 1-1.]

Vurdering

Bustad, uteområde og leik

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Bjørnafjorden vest (2021-2033), der planområdet er sett av til bustadføre mål (FL9) og ligg i den indre fortettingssona ved Lysefjorden. Planen opnar for inntil 300 nye bustader som skal byggjast som småhus i rekkjer og klyngetun, og kommunedirektøren ser at er i tråd med hovudmåla i kommunens *Bustadsosial Handlingsplan 2024-2027*.

Samtidig ser kommunedirektøren at småhustypologien vil gi eit større arealbeslag enn ei utbygging med til dømes lågblokker. Kommunedirektøren vurderar likevel at rekkjehus og klyngetun vil gi høgare bustadkvalitetar og vere betre tilpassa byggeskikken ein finn elles i Lysefjorden. Kommunedirektøren vurderer dette som positivt fordi bustadtypen gir ein fleksibel bustadstruktur som kan tilpassast topografien og det kupert terrenget i planområdet. Føresegnene sikrar gode estetiske kvalitetar gjennom krav til saltak, robuste materiale og ein arkitektur som er tilpassa det vestnorske klimaet.

Planen legg vidare stor vekt på grønstruktur og gode terrengtilpassa uteområde. Utforminga av busetnaden skaper fleire samanhengande areal som legg til rette for aktivitet, rekreasjon og opphald for ulike aldersgrupper. Planen opnar også for at delar av den eksisterande grønstrukturen, særleg område med hagemark som skal bevarast, kan inngå i uteareala og nyttast til naturbasert leik.

Kommunedirektøren ser det som positivt at planen tek vare på eksisterande kvalitetar som opne bekkelar og legg til rette for naturbasert leik. Av omsyn til terreng og arealbruk er det ikkje sett av større areal til ballspel, som til dømes ballbinge. Kommunedirektøren vurderer likevel at dei foreslåtte aktivitetstilboda vil gi eit godt tilbod også til eldre barn, og at planframlegget er i tråd med hovudmåla i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga*. Uteområda er planlagde slik at det gjer det enkelt for bebuarar og andre innbyggjarar å ferdast i området, og kan bidra til at fleire tek i bruk nærområdet og naturen. I tillegg er det kartlagt områder der det kan etablerast universelt utforma snarvegar og uteområde. Utbygginga er etter kommunedirektørens syn planlagd med gode kvalitetar og legg til rette for eit trygt og attraktivt nabolag.

Det er gjort ei samla avveging mellom behovet for større nærleikeplassar og ballfelt på den eine sida, og omsynet til grønstruktur og naturverdiar på den andre. Kommunedirektøren vurderar at planen legg opp til å avgrense arealkrevjande funksjonar til fordel for fleire små ballfelt, naturbasert leik og ein skånsam overgang mellom bustadområda og det omkringliggjande landskapet.

Parkering

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Planen har som mål å redusere biltrafikken internt i området og leggje til rette for mjuke trafikantar. Parkeringa er derfor samla i randsona av dei ulike bustadfelt. Areal for parkering er ikkje vist som eigne føremål i plankartet på dette stadiet av planarbeidet. Parkeringsareala er inkluderte i bustadføremåla og illustrerte med om lag plassering i illustrasjonsplanen. Dette kjem av at det framleis er noko usikkerheit knytt til den endelege utforminga av området.

Kommunedirektøren vurderer det som akseptabelt at parkeringsareala ikkje er viste som eigne føremål i plankartet på noverande tidspunkt. Dette er grunnlagt med at parkering er inkludert i maksimal utnyttingsgrad for kvart bustadfelt, og at illustrasjonsplanen viser kor parkeringsareala er tenkte plasserte.

Kommunedirektøren vurderer òg parkering på terreng som den mest føremålstenlege løysinga. Det kupert terreng gjer at underjordiske parkeringsanlegg ville krevje større terrenginngrep og generere meir overskotsmassar.

Når planforslaget skal vidareutviklast fram mot 2. gangs behandling, legg kommunedirektøren til grunn at o_FO5 og o_AVG20 får samanhengande tilkomst til f_RA1, og at o_FO10 og o_AVG35 blir vidareførte på ein tilfredsstillande måte. Desse løysingane er teikna inn med utgangspunkt i parkeringsløysinga som er vist i illustrasjonsplanen. Dersom parkering blir plassert annleis i det vidare arbeidet, må fortaua og tilhøyrande areal justerast tilsvarande i plankartet.

Trafikk og trafikktryggleik

Kommunedirektøren vurderer at utbygginga er i tråd med hovudtema i kommunens temaplan *Strategi for grøn mobilitet 2025-2036* då planforslaget legg godt til rette for ferdsel til fots og på sykkel i nærområdet. Mange vil bevege seg mellom planområdet og barnehage, skule, idrettsanlegg, butikk og kollektivtilbod.

Arbeidet med planen har avdekt fleire utfordringar knytte til trafikktryggleik for mjuke trafikantar. Kommunedirektøren meiner det må dokumenterast før 2. gangs behandling at bebuarane på Storhaugen kan ferdist trygt til, frå og innanfor planområdet. Det må vere tett dialog med Vestland fylkeskommune som vegeigar for fylkesveg 1556 (Drangsvegen) i det vidare planarbeidet.

Naturmangfald og grønstruktur

Kommunedirektøren vurderer at kravet til kunnskapsgrunnlag i naturmangfaldlova § 8 er oppfylt gjennom naturtypekartlegging frå 2022 og 2025 samt særskilte ornitologiske undersøkingar. Det er påvist naturtypar med svært stor og stor verdi, og konsekvensane av tiltaket er vurderte som godt kjende. Etter § 9 blir føre-var-prinsippet tillagt avgrensa vekt då det ikkje ligg føre vesentleg usikkerheit om verknadene. Etter § 10 er den samla belastninga på naturmangfaldet vurdert å auke ved gjennomføring av planen, men omsynssoner, bevaring av om lag 70 prosent av naturverdiane og regulering av grønstruktur reduserer belastninga i området. Etter § 12 er planløysinga utforma for å avgrense inngrepa gjennom terrengtilpassing, bevaring av verdifulle naturmiljø og andre avbøtande tiltak.

Kommunedirektøren vurderer etter ei samla avveging at omsynet til bustadutvikling veg tyngre enn dei naturverdiane som går tapt.

Klima og massehandtering

Planforslaget kjem ikkje i konflikt med myr- eller torvareal, men tiltaket vil påverke karbonrike areal, mellom anna skogsareal med høg eller svært høg bonitet.

Kommunedirektøren ser at det førebels ikkje ligg føre berekningar av klimagassutslepp frå nedbygging av skogsareal, terrenginngrep, massehandtering eller gjennomføring av

utbygginga. Kommunedirektøren vurderer derfor at kunnskapsgrunnlaget for klima ikkje er fullstendig på noverande tidspunkt. Samstundes er det kjent at planen inneber nedbygging av karbonrike skogsareal noko som vil medføre klimagassutslepp og redusert karbonlagring. Kommunedirektøren vurderar at det i løpet av høyringa og offentlege ettersynet kan kome nye avklaringar knytt til mellom anna parkeringsløysingar, vegsystem, terrenginngrep og massehandtering som vil få betydning for berekning av klimagassutsleppa. Ei heilskapleg massehandteringsplan og klimafagleg utgreiing må bli gjennomført før 2. gangs behandling.

Kommunedirektøren ser det elles som positivt at planforslaget er i tråd *Statlege planretningslinjer for klima og energi* når det gjeld å legge opp til ei relativt kompakt utbygging med energieffektive bygg, gode løysingar for gåande og syklande og klimatilpassa handtering av overvatn og intensjon om å oppnå massebalanse innafor planområdet. Dette vil bidra til å redusere dei samla klimaeffektane av utbygginga.

Konklusjon

Planen har motstridande interesser der omsynet til behovet for bustadutvikling må vegast opp mot omsynet til naturmangfaldet. Kommunedirektøren vurderer at planen er tilstrekkeleg til å kunne sendast til 1. gangs behandling og leggjast ut til høyring og offentlig ettersyn med vilkår om at det blir utarbeidd konsekvensutgreiing av klimagassutslepp og massehandteringsplan, samt gjennomført ei synfaring av Vestland fylkeskommune for kulturminne.