

**SAKSFRAMLEGG**

<b>Saksbehandler:</b> Henning Wenaas Ribe	<b>Arkivkode:</b> 20140500 L12
<b>Arkivsaksnr.:</b> 14/1500	<b>JournalpostID:</b> 14/31769

<b>Saksnr:</b> 206/2014	<b>Utval:</b> Plan- og bygningsutvalet	<b>Dato:</b> 20.11.2014
----------------------------	---	----------------------------

**Offentleg ettersyn - Områderegulering Moldegård - Bjånes****Administrasjonen sitt framlegg til vedtak:**

I medhald av §§ 12-2, 12-7, 12-11 og 12-10 i plan- og bygningslova gjer Plan- og bygningsutvalet vedtak om å leggja framlegg til områderegulering for Moldegård - Bjånes, datert 01.09.2014, med tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale, ut til offentlig ettersyn. Kommunen dispenserer frå rekkefylgjekravet inntil 200 nye bustader, dersom fylgjande kulepunkt vert lagt til føresegnene for planen:

- Krav til rekkefylgje
- Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor planområdet, skal det opprettast farstreduserande og tryggleiksfremjande tiltak på Hatvikvegen mellom avkøyrsl til Hegglandsdalen og ny avkøyrsl til Bjånes.
- Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor planområdet, skal det opprettast farstreduserande og tryggleiksfremjande tiltak på Midtbøvegen.
- Det må inngåast ein utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger på Bjånes om finansiering og utbygging av Hatvikvegen mellom avkøyrsl mot Hegglandsdalen og Bjåneskrysset, før det gjevast løyve til meir enn 200 bustader i området.

Utbygginga på Bjånes har høg verdi for å sikra bustader til nye innbyggjarar i kommunen. Med Midtbøvegen som midlertidig G/S-sti og fartsreduserande tiltak på Hatvikvegen, tilfredsstillar dette midlertidig krav til trafikal tryggleik. For å sikre at utbygging av Hatvikvegen vert gjennomført før ein gir løyve til tiltak utover 200 einingar, må utbyggingsavtale inngåast når områderegulering for Hatvikvegen er godkjent, og før kommunen eigengodkjenner omsøkte reguleringsplanar.

Os, den 31.10.2014

Aina Tjosås

Plan- og utviklingssjef

**Alternativt forslag til vedtak:**

*I medhald av §§ 12-2, 12-11 og 12-10 i plan- og bygningslova gjer Plan- og bygningsutvalet vedtak om å avvise framlegg til områderegulering for Moldegård - Bjånes, datert 01.09.2014, med tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale..*

*Kommunen kan ikkje sjå at det ligg til grunn særskilde tilhøve som tilseier at ein sjå bort i frå rekkefylgjekravet om opparbeiding av G/S-sti. Dispensasjon og midlertidige tiltak vil minske trykket på realisering av Hatvikvegen.*

Os, den 31.10.2014

Aina Tjosås  
Plan- og utviklingssjef

**Behandling:**

Votering:

TvS sitt framlegg til vedtak fekk 4 røyster ( 2Ap, 1TvS, 1Sp) mot 5 røyster ( 2H, 3FrP ) og fall.

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak fekk 5 røyster ( 2H, 3FrP ) mot 4 røyster ( 2Ap, 1TvS, 1Sp) og vart vedteke.

**PLAN- OG BYGNINGSUTVALET 20.11.2014, Sak 206/2014 -Vedtak:**

I medhald av §§ 12-2, 12-7, 12-11 og 12-10 i plan- og bygningslova gjer Plan- og bygningsutvalet vedtak om å leggja framlegg til områderegulering for Moldegård - Bjånes, datert 01.09.2014, med tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale, ut til offentleg ettersyn. Kommunen dispenserer frå rekkefylgjekravet inntil 200 nye bustader, dersom fylgjande kulepunkt vert lagt til føresegnene for planen:

- Krav til rekkefylgje
- Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor planområdet, skal det opprettast farstreduserande og tryggleiksfremjande tiltak på Hatvikvegen mellom avkøyrse til Hegglandsdalen og ny avkøyrse til Bjånes.
- Før det vert gjeve løyve til tiltak innanfor planområdet, skal det opprettast farstreduserande og tryggleiksfremjande tiltak på Midtbøvegen.
- Det må inngåast ein utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggar på Bjånes om finansiering og utbygging av Hatvikvegen mellom avkøyrse mot Hegglandsdalen og Bjåneskrysset, før det gjevast løyve til meir enn 200 bustader i området.

Utbygginga på Bjånes har høg verdi for å sikra bustader til nye innbyggjarar i kommunen. Med Midtbøvegen som midlertidig G/S-sti og fartsreduserande tiltak på Hatvikvegen, tilfredsstillar dette midlertidig krav til trafikal tryggleik. For å sikre at utbygging av Hatvikvegen vert gjennomført før ein gir løyve til tiltak utover 200 einingar, må utbyggingsavtale inngåast når områderegulering for Hatvikvegen er godkjent, og før kommunen eigengodkjenner omsøkte reguleringsplanar.

**Vedlegg:**

- Oversiktsbilete Moldegård Bjånes - alle tre planane
- Oversiktskart Moldegård Bjånes - alle tre planane
- 20140901 Områdeplan Moldegaard-Djupadalen, Bjånes. Planomtale
- 20140901 Områdeplan Moldegaard-Djupadalen. Plankart
- 20140901 Områdeplan Moldegaard-Djupadalen, Bjånes. Føresegner
- Vedlegg 1. Arkitekten sin beskrivelse
- Vedlegg 2. Innspel til oppstartsmelding. 20141007
- Vedlegg 5. Miljøteknisk rapport. Multiconsult. 20140626
- Vedlegg 3. Oppsummering og kommentarar til oppstartsmelding
- Vedlegg 4. Veg. Plan-, snitt- og lengdeprofil
- Vedlegg 6. Geoteknisk rapport. Multiconsult. 20140627
- Vedlegg 7. Støykartlegging. Sweco. 20140829

**Saksopplysningar:**

1.0 GRUNNLAG FOR PLANEN.

Kommunedelplanen for Bjåneshalvøya legg til rette for opp til 1200 bustadeiningar ved full utbygging. Dette vil gå stegvis i ulike utbyggingstrinn. Første byggetrinn slik det er forankra i føreliggjande områdeplan og KDP:B7 legg til rette for opp til 100 bustadeiningar, i ein miks av små husvære, leilegheiter, einebustader i rekkje og frittliggjande einebustader.

Planen regulerer ny tilkomstveg til byggeområda på Bjåneshalvøya (samlevegane), barnehage og bustadareal med tilhøyrande infrastruktur. Detaljplan for B1 og KDP: B7, samt delfelt i B3, vert detaljregulert parallelt med områdeplanen. Samlevegane vert tilstrekkeleg detaljert i områdeplanen slik at ein kan gå direkte til byggesøknad

Planområdet er om lag 100 da stort. Eigedommar som inngår i planen er gnr. 66/1, 66/4 og 66/5, samt mindre del av eigedommane 67/15, 24 og 40.

Os kommune er eigar av områdeplanen, men planen er etter avtale utarbeidd i samarbeid med oppdragsgjevar og tiltakshavar Bjånes Fjordboliger AS. Bjånes Fjordboliger AS er eigd av selskapa OBOS STOR-BERGEN, Lie-gruppen, Milepel AS og GSE Sandvik AS.

Planforslaget er utarbeida av Akvator AS.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

Plan- og bygningsutvalet godkjente oppstart av planarbeidet på møte 22.05.2014, sak 98/2014. Varsel om oppstart låg ute i tida 10.06.14 til 08.07.2014. Til dei tre planane kom det inn 11 fråsegn frå offentlege instansar og 14 private merknader.

## 2.0 OFFENTLEGE FRÅSEGN

### 2.1 Fylkesmannen i Hordaland 02.07.14.

Minner om å synleggjere konsekvensane for landbruket og naturmangfaldet. Må laga arealoppgåve for disponering av dyrka mark. Viktig at det opprettholdast krav til g/s-sti forbindelse. Ingen merknad til flytting av barnehage.

**Kommentar:** Tatt til etterretning. Konsekvenser for landbruket er synleggjort. Det er knytt føresegn til disponering av dyrka mark. Det er føreslått mellombels g/s-sti via Midtbøvegen.

### Hordaland Fylkeskommune 26.06.14

Fylkeskommunen (FK) rår til at områdereguleringa og detaljreguleringane vert samla til eitt reguleringsplanarbeid (detaljregulering). Slik det er no er planarbeidet vanskeleg tilgjengeleg, og dette skapar ein barriere for medverknad.

FK minner om at planen ikkje må vera i konflikt med automatisk freda kulturminne. Delar av planområdet har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne. Det er difor naudsynt med ei synfaring.

**Kommentar:** Tatt til etterretning. Planarbeidet er delt i tre for å sikra at areal til barnehage ikkje vert regulert med fem års frist for gjennomføring av tiltak. Strukturen med tre planar oppretthaldast.

### Hordaland Fylkeskommune 29.08.14

Arkeolog frå Hordaland Fylkeskommune har vore på synfaring i det gjeldande arealet. Det vart ikkje sett synlege automatiske kulturminne eller andre kulturminne meg høg verneverdi av nasjonal eller regional interesse under synfaringa.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

**Kommentar:** Teke til orientering

**Statens vegvesen** 23.07.2014

Statens vegvesen (SVV) legg KDP til grunn i planarbeida. Ber om at planane tilpassar seg dei trafikale elementa som er utforma i reguleringsplanen for Fv 522, Hatvikvegen. SVV ser at rekkefølgjekrava må stå ved lag slik dei er nedfelt i KDP.

**Kommentar:** Teke til etterretning. Det søkast om dispensasjon og føreslåast alternative, avbøtande tiltak som fylgje av at oppgradering av Hatvikvegen ikkje er realisert.

**NVE** 26.06.2014

Deler av planområdet er synt som aktsemdsområde for jord- og flaumskred. Det må gjerast ei nærmare vurdering av skredfaren i samband med planarbeidet.

**Kommentar:** Tatt til etterretning. Det er gjennomført ROS-analyse og eigne rapportar for å vurdere skredfare og geotekniske tilhøve.

**BIR** 20.06.2014

BIR krev at det skal takast omsyn til handtering av avfall i planfasen, og at det vert nytta framtidretta og moderne løysningar for avfall som stettar ny betalingsmodell i BIR.

BIR ber om at det vert lagt krav om avfallshandtering i føresegnene til planen.

**Kommentar:** Tatt til etterretning. Det er dialog med BIR, og knytt føresegn og avsett areal for handtering av avfall.

**BKK** 08.07.2014

Viser til at det er eksisterande høgspenningskablar, nettstasjon innanfor planområdet, og ber om at desse vert teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

BKK har ikkje kapasitet i eksisterande høgspenningsnett til ei større utbygging. I samband med etablering av ny infrastruktur ønskjer BKK å legge nye kablar i samband med vegetablering.

Det må settast av plass til å etablere fleire nye nettstasjonar i området. Det er

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

ønskjeleg at areal til nettstasjon vert regulert med passande arealføremål, alternativt at det vert opna for etablering av nettstasjon i føresegnene.

**Kommentar:** Tatt til etterretning. Det er kapasitet til bustadene i desse tre planane, men høgspennettet må utbetrast før vidare utbygging, jf. fråsegn frå BKK. Nye kablar skal leggjast i anna veggrunn. Det er opna for plassering av nettstasjon i føresegna.

#### **Os eldreråd 23.06.2014**

Ingen merknadar

#### **Rådet for menneske med nedsett funksjonsevne 24.06.2014**

Ønskjer utfyllande grunngjeving for dispensasjon frå krav om G/S-veg, dette med omsyn til dei mjuke trafikantane og menneske med nedsett funksjonsevne. Rådet er betenkt over at det skal byggast inntil 80 einingar utan at infrastrukturen er på plass.

**Kommentar:** Tatt til etterretning.

#### **Os kommune, Barnetalsmannen 01.07.2014**

Hovudveg må tilretteleggast med fortau. Ein bør nøye vurdere flytting av barnehage. Ved å plassere den lenger inn i byggefeltet vil det medføre auka trafikk i området ved levering og henting av barn som bur utanfor Bjånes.

Barnetalsmannen kan ikkje akseptere at ein set i gang med bygging før Hatvikvegen vert utbetra med gang- og sykkelveg. Det er i dag alt for stor trafikk og med anleggstrafikk i tillegg, vil dette gi ytterleg trafikkauke.

Leike- og uteområde må etablerast i tråd med retningslinje for barn og unge.

**Kommentar:** Tatt til fylgje – det vert fortau langs hovudvegnettet. Sjå eige punkt under vurdering ang. flytting av barnehage. Det vert søkt dispensasjon frå kravet til utbetring av Hatvikvegen. Leike- og uteområde etablerast i tråd med føresegn til KDP for Bjåneshalvøya.

#### **Os kommune, Avdeling for landbruk 08.08.2014**

Viser til at området T1 som er søkt endra frå barnehage til bustad ligg svært nærme driftssenteret på Moldegaard. Ein barnehage vil vera inngjerda og berre vere i bruk i

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

ein periode kvar dag. Ved bustadar på det aktuelle området vil det vera større sikkerheitsrisiko og ulempe knytt til støy.

Det er i landbruksplan for Os kommune nemnt at det bør vere ein buffersone mellom landbruks- og bustadområde grunna støy og luktproblem. Det er ingen tydeleg buffer mellom driftsbygg og T1.

**Kommentar:** Tatt til orientering. Sjå eige punkt under vurdering ang. flytting av barnehage. Det vert minimum 40 meter buffer mot næraste busetnad. Det skal etablerast driftsavtale som vil freista å finna løysingar som gjer at det vert ein god sameksistens mellom dei nye bustadene og drifta og aktivitetane på Moldegaard.

### 3.0 PRIVATE MERKNADER

**Lars Martin Høyvik** 17.06.2014

Informerer om at han har ein privat brønn i nærleiken av planområdet. Vedlagt kart som syner plasseringa av brønnen.

**Kommentar:** Tatt til orientering

**Ingeborg Eide Tøsdal** 22.06.2014

Aksepterer ikkje tiltak på sin eigedom (gnr. 65/100) dersom det vert aktuelt med mindre trafikksikringstiltak i Midtbøvegen.

**Kommentar:** Tatt til orientering

**Steffen Starnes for Kjell Svendsen** 24.06.2014

Gjer oppmerksom på at det eksisterer tinglyst vegrett frå gnr. 65/22 til naust i Moldafjæro gnr. 66/7. Denne vegretten vil bli halde i hevd gjennom reguleringsprosessen, og det vert bede om at dette vert teke omsyn til.

**Kommentar:** Tatt til orientering

**Øyvind Eide** 24.06.2014

Skriv at han finn det uheldig at oppstartsmeldinga kjem like før ferien med

*[Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar](#)*



høyringsfrist midt i fellesferien.

Plan om G/S-veg i Midtbøvegen vil ikkje hjelpe på den trafikkfarlege situasjonen som allereie er i Hatvikvegen, og bebuarane langs Hatvikvegen vil få ein verre situasjon enn i dag. Nærområdet si erfaring med «dispensasjon frå rekkefølgjekrav» er svært dårleg. Det vert synt til andre prosjekt der det er gitt dispensasjon. Midtbøvegen er i dag allereie ein belasta veg som har svært dårleg standard, der det er uoversiktlege utkjøringar og vegen er smal. Det er ca. 60 husstandar, og vegen er ein del av kyststien og vert nytta som turveg og til riding. Miksen av fotgjengarar, hestar og bilar er allereie farleg. Krev at planen for Hatvikvegen vert utført som planlagt før utbygginga av Bjånes startar opp.

Vil ikkje avstå grunn ved ein evt. plan for Midtbøvegen, då dette vil trenere trafikksikringa av Hatvikvegen.

**Kommentar:** Tatt til etterretning. Det vert ikkje behov for å avstå grunn til avbøtande tiltak i Midtbøvegen. Vedr. Dispensasjon, sjå eiga vurdering i saksutgreiinga.

**Hanne Kristine Lyssand** 01.07.2014

Gnr. 64/73 er ikkje interessert i å avstå eigedom ved evt. mindre trafikksikringstiltak i Midtbøvegen.

**Kommentar:** Tatt til orientering.

**Inger Marie Fimreite** 02.07.2014

Tilkomstveg til gnr. 68/7 er ikkje synt på kart for KDP. Denne går i dag gjennom delfelt B4.

Gnr. 68/7 grenser heilt opp til delfelt B4.

**Kommentar:** Tatt til etterretning. Ny avkøyrrel vist i plankart. Innanfor anna veggrun AV6 er det opna for etablering av vegetasjonsskjerm eller jordvoll for å redusere innsyn og støyforholda for tilgrensande bustadeigedom gnr. 68/7. Bustadhuset ligg ikkje innanfor berekna gul eller rød støysone, men tomta vil få samferdsleanlegga relativt tett på, og det er ønskjeleg å dempe inntrykket for eigdommen. Utforming og plassering skal vurderast i samband med detaljprosjektering av samferdsleanlegga i nærområdet til eigdommen.

**Steffen Stamnes** 06.07.2014

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

I følge reguleringsplanen går grensene opp og tidvis over hans tomtgrenser, og han ber om at framtidige planar og skisser ivaretar hans tomts integritet.

Det er tidvis vassføring gjennom tomta hans under bakken, og det er blitt noko sig i massane mot sør (inn i reguleringsområdet). Det må sikrast gode og stabile grunnforhold for omliggande tomter.

Reguleringsområdet bør ha eintydige begrensningar på høgd på alle nybygg, og desse må ikkje skjemma utsikt for eksisterande bygg. Nybygg bør koma i søndre del av tomteområdet.

Det bes om at rekkefølgevedtaka knytt til G/S-veg ved Hatvikvegen før utbygging av Bjånes vert følgde.

**Kommentar:** Tatt til orientering. Stamnes si tomt er ikkje del av planområdet. Det er gjennomført geotekniske undersøkingar i planområdet for å avdekke grunntilhøva. Detaljregulering for Moldegård har tydelege føresegn mtp plassering, høgder og tilpassing. Sjå eiga vurdering i høve dispensasjon frå kravet til utbetring av Hatvikvegen.

#### **Reidar og Kjersti Døskeland** 06.07.2014

Er sterkt imot at det skal gis dispensasjon frå rekkefølgekrava knytt til G/S-veg langs Hatvikvegen. Dette er grunngeve med at Hatvikvegen har tung trafikk, aukande trafikkmengd, fergetrafikk i stor fart og tunge vogntog. Fleire parti på vegen er smale. Innkørselen til Bjånes er uoversiktleg og farleg. Midtbøvegen er slutt ca 200 meter før Bjåneskrysset, og denne siste strekninga langs Hatvikvegen kan vera livsfarleg for gåande og syklande.

**Kommentar:** Tatt til orientering. Sjå eiga vurdering i høve dispensasjon frå kravet til utbetring av Hatvikvegen.

#### **Anne Karine Midtbø** 06.07.2014

Det må ikkje vikast frå rekkjefølgekrava då det er heilt naudsynt at G/S-veg er på plass før fleire bilar nyttar Hatvikvegen, som allereie er belasta, smal og uoversiktleg fleire stader. Skuleborna har rett på ein trygg skuleveg. Midtbøvegen vil truleg ikkje bli nytta i praksis, den ligg allereie i dag tilgjengeleg for gåande og syklande, men vert i liten grad nytta til dette føremålet, då det er ein omveg.

**Kommentar:** Tatt til orientering. Sjå eiga vurdering i høve dispensasjon frå kravet til utbetring av Hatvikvegen.

**Haakon Pedersen** 06.07.2014

Dispensasjon frå rekkefølgjekravet relatert til G/S-veg må ikkje realiserast. Hatvikvegen er smal og uoversiktleg, og er allereie underdimensjonert. Mjuka trafikantar og ivaretaking av deira tryggleik må takast omsyn til.

Det er gjort ein stor investering i borehol og vassbehandlingsanlegg i eigen bustad. Det vert kravd ein garanti for at vasskvaliteten ikkje vert forringa i samband med grunnarbeidet som skal setjast i verk. Tilsvarende gjeld for vasskvaliteten i brønnen. Dersom garanti ikkje kan gjevast, vert det kravd ein plan for korleis forsvarleg vasstilførsel til husstanden skal sikrast under og etter endt utbygging.

**Kommentar:** Tatt til orientering. Sjå eiga vurdering i høve dispensasjon frå kravet til utbetring av Hatvikvegen. Brønner og borehull bør så langt som mogeleg kartleggast før oppstart. Dette førutset tilstrekkeleg informasjon frå eigarane.

**Knut Hanken** 08.07.2014

Rekkefølgjekrava om G/S-veg langs Hatvikvegen før oppstart av utbygging på Bjånes må ligga fast. Hatvikvegen er smal, prega av utstrakt pendlartrafikk og har hatt stor trafikkauke i lengre tid. Trafikkbiletet er ofte farleg. Utbygginga på Bjånes vil medføra mykje tungtrafikk i fleire år, noko som vil gjera det enno farlegare for mjuka trafikantar.

Midtbøvegen kan moglegvis fungera midlertidig som G/S-veg for dei som bur på Bjånes, eller i Midtbøvegen, men ikkje for skuleborna på den andre sida av Hatvikvegen. Det er ingen gangfelt, lyskryss eller eigna stader å kryssa vegen frå Hesthaugen og Bø. Dei som ønskjer utbygging på Bjånes må leggja press på offentlege instansar slik at reguleringsplanen for fortau langs Hatvikvegen kan ferdigstillast. Det skal ikkje takast snarvegar med trafikksikringa av Bjånesutbygginga.

**Kommentar:** Tatt til orientering. Sjå eiga vurdering i høve dispensasjon frå kravet til utbetring av Hatvikvegen

**Rune Midtbø** 08.07.2014

I følgje trafikksikringsplan for Os kommune (2014-2018) er det spesielt nemnd at rekkefølgjekrava bør følgjast. Hatvikvegen er smal og med mange uoversiktlege utkøyningar. Det er mange barn som går til og frå skulen. Det er ikkje sannsynleg at mjuka trafikantar vil kryssa Hatvikvegen for å koma til Midtbøvegen, då dette er ein omveg. Midtbøvegen er heller ikkje eigna som G/S-veg. Den er tilførselsveg for ca 45 bueiningar, vegen er smal og syklistar, gåande og bilistar vil raskt koma i konflikt med kvarandre. Med aukande trafikk frå bebuarar på Bjåneshalvøya og anleggstrafikk i samband med vidare utbygging bør ikkje rekkjefølgjekravet fråvikast.

**Kommentar:** Tatt til orientering. Sjå eiga vurdering i høve dispensasjon frå kravet

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

til utbetring av Hatvikvegen

**Dag Eide** 12.07.2014

Viser til reportasje i Os & Fusaposten ang. søknad om å slippe rekkefølgekrev.

Eide har ikkje motteke varsel om oppstart sjølv om han grenser til Hatvikvegen og Midtbøvegen, samt engasjerte seg i tidlegare planarbeid. Han har heller ikkje registrert varsel i avis eller på nettsida til Os kommune, samt reagerer på at høyringsfristen er i ferien. Det vert bedd om utsett frist då saka er stor og krev merksemd.

Viser til at det skapte stort engasjement frå innbyggjarane då KDP Bjåneshalvøya vart lansert og motstanden var stor. Eit av dei absolutte krava som vart sett var at trafikkskyggleiken vart betra før utbygginga vart starta, eit krav som vart støtta av sentrale politikarar. Eide inviterer til synfaring for å unngå misforståingar.

**Kommentar:** Tatt til orientering. Sjå eiga vurdering i høve dispensasjon frå kravet til utbetring av Hatvikvegen. Eide er ikkje direkte nabo til planområdet, og vart difor ikkje varsla om planarbeidet per post.

**Moldegaard Ryttersportklubb** 12.06.2014.

Moldegaard Ryttersportklubb (MR) ønskjer å invitere politikarar og kommuneadministrasjonen til Moldegaard for å sjå korleis det er på staden. Årsaka er at det er planlagt husbygging tett opp til ridesenteret, og dei er redd for at det vil oppstå konflikstar.

Arrangement skapar støy, mykje trafikk, mange hestar og folk, samt traktorkjøring tidleg og seint. I tillegg er det på området sommarskule, rideskule, helgekurs, terapiridning, utstillingar og seminar-kurs mm.

Beitene som skal nyttast til bustadbygging ligg tett opp til driftsbygningar og rideanlegget. Når det ikkje ligg formelle planar på førehand kan det lett oppstå konflikstar. MR syner til utbygginga på Skjold og Roligheten ridesenter, der rideanlegga vart pressa vekk.

MR er bekymra for at det ikkje er tilrettelagt for ferdsle med hest i KDP, samt for rideanlegget si framtid. På bakgrunn av dette er det invitert til synfaring på området før det vert endeleg vedteke at det skal byggast ut til bustadar.

**Kommentar:** Tatt til orientering. Det skal etablerast driftsavtale som vil freista å finna løysingar som gjer at det vert ein god sameksistens mellom dei nye bustadene og drifta og aktivitetane på Moldegaard.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

#### 4.0 VURDERING

**Arealbruk:** Kommunedelplanen for Bjåneshalvøya legg til rette for opp til 1200 bustadeiningar ved full utbygging. Dette vil gå stegvis i ulike utbyggingstrinn. Første byggetrinn, slik det er forankra i føreliggjande områdeplan og KDP:B7, legg til rette for opp til 100 bustadeiningar, i ein miks av små husvære, leilegheiter, einebustader i rekkje og frittliggjande einebustader.

Planen regulerer ny tilkomstveg til byggeområda på Bjåneshalvøya (samlevegane), barnehage og bustadareal med tilhøyrande infrastruktur. Detaljplan for B1 og KDP: B7, samt delfelt i B3, vert detaljregulert parallelt med områdeplanen. Samlevegane vert tilstrekkeleg detaljert i områdeplanen slik at ein kan gå direkte til byggesøknad

Planområdet er om lag 100 da stort. Eigedommar som inngår i planen er gnr. 66/1, 66/4 og 66/5, samt mindre del av eigedommane 67/15, 24 og 40.

Planen føreslår tre endringar frå KDP. Det gjeld flytting av areal til barnehage, dispensasjon frå krav til rekkefylgje om opparbeiding av gang- og sykkelsti langs Hatvikvegen og omlegging av samleveg inne på Bjånes.

**Flytting av barnehage.** I kommunedelplanen er det avsett eit areal til barnehage ved Moldegaard (KDP: T1). Som del av overordna studie over heile kommunedelplanområdet er det funne grunnlag for å flytte barnehagearealet frå T1 til delområdet KDP: BA1.

I kommunedelplanen er det argumentert for at plasseringa av barnehagen i KDP:T1 er gunstig på grunn av nærleiken til fylkesvegen, og at trafikk i tilknytning til barnehagen ikkje vil gje lokale trafikkproblem.

Barnehagen er i dette forslaget lagt i tilknytning til Moldegaard, og det vert poengtert

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

at barnehagen vil kunne vere ein naturleg del av gardsmiljøet i området.

Os kommune har i dag god barnehagedekning, og det er såleis ikkje behov i eit kommunalt perspektiv for å realisera ein ny barnehage i planområdet i den komande perioden. Ein vurderer det slik at målgruppa for ein barnehage på Bjåneshalvøya i hovudsak vil vera familiar knytt til dei nye utbyggingsområda på Bjåneshalvøya. I dette perspektivet ser ein at barnehagen bør liggje tett på dei konsentrerte utbyggingsområda og såleis sentralt i feltet og hovudvegstrukturen. Plasseringa av barnehagetomta er likevel lett tilgjengeleg også for andre brukarar utanfor Bjånes.

Det å plassere barnehagen så tett på bustadområda, og med enkel tilkomst, vil kunne medverke til at fleire foreldre vel å levere og hente barna til fots eller med sykkel. Dette vil vere ei føremon i eit klima- og miljøperspektiv, i tillegg til at det kan bidra til å skape eit triveleg nærmiljø. Nærleiken til bustadområda gjer òg at området i større grad kan planleggjast som eit anlegg, som kan vera tilgjengeleg også utover barnehageføremålet.

Parkeringsplassen (P1) som ligg i tilknytning til barnehagen kan nyttast som parkering til friluftsområda i nærleiken på ettermiddag- og kveldstid, samt i helgene. Dette vil gi ei god arealutnytting, og dei to bruksområda (barnehage og friluftsområda) av parkeringsplassen vil ikkje koma i konflikt med kvarandre, i og med at aktivitetane/bruken i all hovudsak vil vere på ulike tidspunkt av dagen. Det er sett krav til 0,3 parkeringsplassar per barn i barnehagen, og 0,2 sykkelparkeringar per barn. Det er avsett parkeringsareal for om lag 45 parkeringsplassar.

**Dispensasjon frå krav til rekkefylgje – G/S-sti Hatvikvegen.** Kommunen har høg tilflytting, og utbygging på Bjånes er viktig i høve behovet for nye bustader. Samstundes vil det å opna for utbygging før Hatvikvegen vert utbetra, auke risikoen for ulykker mellom avkøyringa mot Bjånes og Hegglandsdalen.

I samband med dette er det særskilt to tilhøve som må vurderast; 1) trafikktryggleiken til nye bebuarar på Bjånes og bruk av Midtbøvegen som mellombels løysing for nye bebuarar, samt 2) auka trafikk langs Hatvikvegen som følgje av utbygginga og påfølgjande konsekvens for trafikktryggleiken for eksisterande og nye bebuarar i området.

Det er gjennomført synfaring og vurdering av i kva grad Midtbøvegen er eigna som mellombels trasé for mjuke trafikantar frå dei nye utbyggingsfelta. Strekninga mellom inngangen til Moldegaardparken og Bjånesvegen er bratt og smal, med dårlege siktilhøve. Det er i dag mogleg å gå via Moldegaardparken for å unngå dette

*[Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar](#)*

partiet av Midtbøvegen. Eit anna alternativ kan vera å leggja til rette for ny trasé over eksisterande beiteområde, med direkte tilknytning til B1 og KDP:B7 (Figur 23, grøn linje). Ei slik løysing er relativt enkel å opparbeida, det er allereie ein sti langs deler av traseen. Løysinga vil korta ned avstandar, og føra trafikken utanom gardstunet på Moldegaard og utanom dei brattaste og smalaste delane av Midtbøvegen. Denne løysinga betingar aksept frå grunneigar.

Med om lag 100 bustadeiningar, og eit snitt på 2,2 personer per bustad, kan ein anta at dei nye bustadområda vil husa om lag 220 nye innbyggjarar. Av desse er statistisk sett om lag 60-70 stk (30 %) barn i alderen 0-19 år. Av desse igjen vil om lag 25-30 vera i skulealder (barne- og ungdomsskule). Størsteparten av desse vil bu i B3 ute på Bjåneshalvøya. I dei to bustadområda nær Moldegaard kan ein anta at det ikkje vil bu mange barnefamiljar i område B1, men at det i tilgrensande KDP:B7 med 10 bustadeiningar vil vera om lag 10 barn i skulealder. Barn i utbyggingsområdet B3 vil truleg ha krav på skuleskyss (meir enn 4 km skuleveg). Ein kan såleis anta at det i hovudsak vil vera barn frå bustadområde KDP:B7 som vil nytta Midtbøvegen som gang- og sykkelveg til skulen. Fritidsaktivitetar er ofte lokalisert til skuleområde eller sentrumsområde. Erfaringsmessig vert mange barn kjørt til fritidsaktivitetar, og vi kan anta at gåande og syklande i samband med fritidsaktivitetar er av avgrensa omfang.

Eksisterande gang- og sykkelveg langs Hatvikvegen (på nordsida) sluttar om lag 100 m før eksisterande avkjørsel til Midtbøvegen. Mjuke trafikantar må såleis nytta eksisterande fortau langs Hatvikvegen (på sørsida) og krysse Hatvikvegen med eksisterande overgang ved Haugsbrotet. Kryssløysinga frå Hatvikvegen til Midtbøvegen og spesielt overgangen mellom fortau og kjørebanane er mindre heldig med omsyn til mjuke trafikantar. Som eit avbøtande tiltak kan eksisterande fortau langs Hatvikvegen forlengast inn i Midtbøvegen for å skilje kjørebanane og mjuke trafikantar, sjå Figur 24 i planomtalen. Med ei mindre ombygging kan overgangen flyttast lengre vekk frå krysset. Avslutning av fortauet bør skiljast frå kjørearealet med oppmerking, og på denne måten vert det ein mjuk overgang frå fortauet og til Midtbøvegen. Sannsyn for ulukke vert på denne måten redusert.

Midtbøvegen er om lag 1 km lang og vegbreidda varierer frå 3-4 meter. Fartsgrense på Midtbøvegen er i dag 30 km/t. Det er tre eksisterande fartsdumpane i Midtbøvegen. Eksisterande fartsdumpane er dårleg merka, og kan med fordel gjerast meir synlege. Det kan etablerast fleire fartsdumpane for å sikre låg fart (sjå Figur 25 i planomtalen). Det er fleire avkjøringar frå Midtbøvegen til private eigedommar og vegar. Ved vanskelege utkjøringar kan det etablerast speil som gir køyrande ei god oversikt utover siktsona. Detaljert plassering må vurderast i samband med detaljprosjektering.



Midtbøvegen vert føreslått som mellombels gang- og sykkelsti slik at ein kan starte opp med utbygging av inntil 100 nye bustader. Vegen er i dag lite trafikkert og planframstillar sine vurderingar tyder på at den vil kunne fungere som g/s-veg inntil vidare. Det må sikrast fartsreducerande tiltak gjennom rekkefylgjekrav, som til eksempel fleire fartsdumpar for å sikre låg fart.

Situasjonen er meir ugunstig for dei som bur på nordsida av Hatvikvegen. Midtbøvegen vert ein omveg for desse, samt det er behov for å krysse Hatvikvegen som er utan skilta overgang.

Hatvikvegen vil i tillegg til auka trafikk frå nye bebuarar, oppleve trafikk knytt til anleggsperioden. Det skal transporterast material, arbeidsreiskap og maskinpark etc.. Dette er vanskeleg å estimera, og vil vera avhengig av utbyggingstakt og omfang. Eit viktig moment i denne samanheng er uansett at området no er planlagt slik at masseforflytning (fjerning og tilføring av masse) i hovudsak vil skje internt i området. Denne tunge delen av anleggstrafikken vil såleis ikkje belasta Hatvikvegen i særskilt grad. Etablering av o\_V1 gir ein massebalanse og anleggsfasen må planleggast slik at handtering av massar kan nyttast suksessivt i anleggsfasane. Utbygger ser gode moglegheiter for å halde anleggstrafikk på Hatvikvegen nede ved å etablere t.d. knuseverk, areal til masselagring i nærleiken av anleggsområda. Ein stor del av dei stadlege massane kan nyttast som del av utbygginga gjennom revegetering, etablering av mur, som fyllmassar osv.

Hatvikvegen er i dag ei belasta vegstrekning med omsyn til trafikkmengde og manglande trafikksikring i form av gang- og sykkelveg. Første byggetrinn på Bjånes vil generere nyskapt trafikk knytt til nye bebuarar og i samband med anleggsperioden. Det er vanskeleg å estimere ny trafikk knytt til desse tilhøva på grunn av manglande detaljinformasjon på dette plannivået, med omsyn til type bustader som vert bygd og kven som flyttar inn. Nyskapt døgntrafikk på det delstrekke som i dag ligg utan gang- og sykkelveg kan ligga kring 11 prosent.

På bakgrunn av ukjent realisering av g/s-vegen antar utbygger at det er aktuelt å sette i gang også byggetrinn to før g/s-vegen er realisert. Byggetrinna ein og to vil saman utgjere 200 einingar. Dette gir ei nyskapt døgntrafikk på delstrekke som i dag ligg utan gang- og sykkelveg på om lag 22 prosent.

Det må sikrast ein formell avtale mellom kommunen, utbygger og fylkeskommune som sikrar at utbetring av Hatvikvegen mellom avkøyrse til Hegglandsdalen og Bjåneskrysset vert realisert, før ein gir løyve til tiltak utover dei 200 første einingane.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*



Avtalen må vere inngått før denne planen vert eigengodkjent i kommunestyret.

Det blir knytt nye krav til rekkefylgje i områdeplanen: Hatvikvegen mellom avkøyrse til Hegglandsdalen og Bjåneskrysset skal byggast ut i hht. pågåande reguleringsplan for Hatvikvegen.

Jf. PBL §17-4, er det ikkje anledning å inngå bindande avtale før arealplan for området er endeleg godkjent. Administrasjonen anbefalar difor at områderegulering for Hatvikvegen vert godkjent, og utbyggingsavtale vert inngått, *før* ein dispenserer og godkjenner nye reguleringsplanar på Bjånes. På denne måten, kan kommunen sikre seg at vegen vert utbygd i hht. avtale. Alternativt vil reine rekkefylgjekrav i områdereguleringa, stå i fare for ikkje å verte bindande.

Som midlertidige og avbøtande tiltak for å auke trafikktryggleiken kan det vere aktuelt å redusere fartsgrensa frå 60 km/t til t.d. 40 km/t, samt å etablere fartsdumpar i området mellom gangfeltet ved Haugsbrotet til Bjåneskrysset.

**Omlegging av tilkomstveg.** Vist planframlegg regulerer ny vegtilkomst til Bjåneshalvøya, o\_V1. KDP: Samleveg 1 og 2 er føreslege endra samanlikna med vedteken kommunedelplan. Bakgrunnen for dette er betre tilpassing til terrenget, stigningstilhøve, samt visuelle og estetiske tilhøve knytt til samlevegen som innfallsport til utbyggingsområdet på Bjånes. Vedlegg 4 viser oversyn over det nye samlevegssystemet i planframlegget (plan- og lengdeprofil).

**Arkitektur og landskap:** Planområdet varierer frå område i kulturlandskap nær Moldegaard og Moldadalen, og skogsområde nærmare Bjånes. Alle områda vil få gode solforhold og siktlinjer ut mot tilgrensande landskap. Det er ønskeleg å ta vare på skog/tre og eksisterande terreng for å skjerme utbyggingsområda og skape samanheng med ubygde område. Store deler av utbyggingsområda er ubygde areal i dag, og nye tiltak vil endra landskapet og inntrykket av områda i høve til dagens situasjon. Konsekvensane for landskap og tilgrensande areal er vurdert. Sjå vedlegg 1 – Arkitektens beskrivelse

**Landbruk:** Dei planlagde utbyggingane vil medføra eit arealtap for landbruket i området, dette gjeld både dyrka jord og skogareal. Arealtapet er likevel av eit avgrensa omfang, og det er planlagd for tiltak for å redusera dette tapet så mykje som mogleg (bru og fylling over deler av Moldadalen). Etablering av stisystem og buffersoner vil medverka til å styra ferdsla i området og vil truleg verka dempende på potensielle konflikhtar mellom friluftsliv og landbruk. Samla sett kan ein ikkje sjå at planframlegget og utbygging i tråd med det vil medføre urimeleg stor skade på

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

landbruksinteressene i området.

**Grønstruktur og leik:** Det er ikkje registrert særskilde leike-/aktivitetsområde for barn og unge på Bjånes i dag. I arbeidet med kommunedelplanen for Bjåneshalvøya har ein ved kartlegging av grønstruktur hatt fokus på tilgjenge til skogsområde, kystlinje og badeplassar. Område til bruk for friluftsliv er òg viktige område for barn og unge. Ein vil i størst mogleg grad ta vare på viktige naturområde i tilknytning til bustadområde og barnehagen.

**Energi:** I følge BKK er det ikkje kapasitet i eksisterande høgspenningsnett til ei større utbygging på Bjåneshalvøya. Dette gjeld realisering av 1000-1200 nye bustader på Bjånes. Det er kapasitet i dagens høgspenningsnett for utbygginga av desse planane. Utbetring av høgspenningsnett, ynskjust av BKK og gjørast i samband med utbygging av Hatvikvegen.

**Renovasjon:** Handtering av avfall sjåast i eit større perspektiv enn dei små utbyggingsområda. Områdeplanen legg føring for at det skal vurderast felles løysingar med tilgrensande utbyggingsområde. Detaljar kring dette skjer i dialog mellom BIR AS, Os kommune og utbyggjar.

**Støy:** Det er gjennomført ei vurdering av vegtrafikkstøy i samband med planarbeidet. Støyvurderingane viser at fleire av bustadområda må skjermast mot støy frå Hatvikvegen og ny hovudveg til Bjånes, sjå Figur 30. Korleis utbyggingsområda skal handtere støyforholda skal avklarast i detaljplanane for dei aktuelle utbyggingsområda.

**Infrastruktur:** Hovudvegstrukturen vert betra frå krysset ved Hatvikvegen og mot Bjånes i høve til dagens situasjon. Gang- og sykkelstruktur for mjuke trafikantar innanfor planområdet vil vera gode og trygge med åtskilte, definerte og samanhengande areal. Planen tek omsyn til pågåande planarbeid for Hatvikvegen.

**Naturmangfald:** Det er utført eiga vurdering etter Naturmangfaldslova Det er i samband med utarbeiding av kommunedelplan for Bjåneshalvøya gjennomført konsekvensutgreiingar for biologisk mangfald i planområdet. Elva er viktig for fiskeressursane og ferskvassbiologien, og som eit element i landskapet. Det er

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

planlagt for tiltak nær elva. Det skal ikkje gjennomførast tiltak i elvestrengen.

**Kulturminne:** Konsekvensane av forslaget til områdeplan er vurdert som avgrensa. Kjende kulturminnelokalitetar på Moldegaard blir ikkje råka av utbygginga i planforslaget. Tiltaka i utbyggingsområda vil kunne medføre indirekte innverknad på dei definerte kulturmiljøa. 3 Nye bygg i områda nær Moldegaard skal tilpassast den kulturhistoriske situasjonen.

**ROS:** Det er gjort ei risiko- og sårbarheits- analyse. Det er vurdert middels risiko knytt til trafikkfare, vassdrag, brannfare og det er sett krav om tiltak for å redusera risikoen. Det er vurdert uakseptabel risiko knytt til støy, tiltak vert krevd i forbindelse med detaljregulering.

## 5.0 KONKLUSJON

Kommunen har høg tilflytting, og utbygginga på Bjånes er viktig, for å sikra bustader til nye innbyggjarar i kommunen. Med fartsreducerande og risikoavbøtande tiltak i Midtbøvegen tilfredsstiller dette inntil vidare krav til opparbeiding av G/S-sti for bebuarar sør for Hatvikvegen.

For å betre tilhøva for bebuarar nord for Hatvikvegen, må ein sørgje for å minimere risiko for ulykker med fartsreducerande tiltak. Det vert føreslått fartshumpar og redusert fart til t.d. 40km/t. Desse spørsmåla må avklarast med Vegvesenet før planen blir lagt fram til godkjenning. Midlertidige fartreducerande og tryggleiksfrømjande tiltak på vegane må vere opparbeid før kommunen gir løyve til oppstart med bygge- og anleggstiltak i planområdet.

Det må sikrast ein formell avtale mellom kommunen, utbyggar og fylkeskommune som sikrar at utbetring av Hatvikvegen mellom avkøyrse til Hegglandsdalen og Bjåneskrysset vert realisert, før ein gir løyve til tiltak utover dei 200 første einingane.

Forslag til reguleringsplan kan leggjast ut til offentleg ettersyn.

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ikkje underskrift av leiar*

Os, den 31.10.2014  
Henning Wenaas Ribe  
Arealplanlegger