

**SAKSFRAMLEGG**

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Saksbehandler:</b><br>Henning Wenaas Ribe | <b>Arkivkode:</b><br>20140600<br>L12 |
| <b>Arkivsaksnr.:</b><br>14/1502              | <b>JournalpostID:</b><br>14/31881    |

|                            |   |                            |
|----------------------------|---|----------------------------|
| <b>Saksnr:</b><br>208/2014 | <b>Utval:</b><br>Plan- og bygningsutvalet | <b>Dato:</b><br>20.11.2014 |
|----------------------------|---|----------------------------|

**Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Grovskaråsen, Bjånes****Administrasjonen sitt framlegg til vedtak:**

I medhald av §§ 12-11 og 12-10 i plan- og bygningslova gjer Plan- og bygningsutvalet vedtak om å leggja framlegg til detaljregulering for Grovskaråsen, Bjånes, datert 01.09.2014, med tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale, ut til offentlig ettersyn.

Os, den 03.11.2014

Aina Tjosås  
Plan- og utviklingssjef

**Behandling:**

Votering: Administrasjonen sitt framlegg til vedtak fekk 7 røyster ( 2H, 3FrP, 2Ap) mot 2 røyster ( 1TvS, 1Sp ) og vart vedteke.

**PLAN- OG BYGNINGSUTVALET 20.11.2014, Sak 208/2014 -Vedtak:**

I medhald av §§ 12-11 og 12-10 i plan- og bygningslova gjer Plan- og bygningsutvalet vedtak om å leggja framlegg til detaljregulering for Grovskaråsen, Bjånes, datert 01.09.2014, med tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale, ut til offentleg ettersyn.

**Vedlegg:**

- 20140901 Detaljplan Grovskaråsen. Planomtale
- 20140600. Detaljplan Grovskaråsen. Plankart
- 20140901 Detaljplan Grovskaråsen. Føresegner
- Vedlegg 1. Arkitekten sin beskrivelse
- Vedlegg 2. Innspel til oppstartsmelding. 20141007
- Vedlegg 3. Oppsummering og kommentarar til oppstartsmelding
- Vedlegg 4. Veg. Plan-, snitt- og lengdeprofil
- Oversiktsbilete Moldegård Bjånes - alle tre planane
- Oversiktskart Moldegård Bjånes - alle tre planane
- Vedlegg 5. Støykartlegging. Sweco. 20140829
- Merknad frå Inger Marie Fimreite og Terje Eltvik

**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.

Hovudføremålet med planen er å legge til rette for bustadutbygging med tilhøyrande infrastruktur som parkering, leikeareal med meir.

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.

Tiltakshavar er Bjånes Fjordboliger AS.

Planforslaget er utarbeida av Akvator AS.

Plan- og bygningsutvalet godkjente oppstart av planarbeidet på møte 22.05.2014, sak 96/2014. 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

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

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.

**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 rekkfølgekrava 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

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

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 framtidsretta 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 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 høgspenningsnettet må utbetrast før vidare utbygging, jf. fråsegn frå BKK. Nye kablar leggst 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.

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

**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.

### 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 Moldafjero gnr. 66/7. Denne vegretten vil bli halde i hevd gjennom reguleringsprosessen, og det vert bede om at dette vert teke omsyn til.

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

**Kommentar:** Tatt til orientering

**Øyvind Eide** 24.06.2014

Skriv at han finn det uheldig at oppstartsmeldinga kjem like før ferien med høyringsfrist midt i fellesferien.

Plan om G/S-veg i Midtbøvegen vil ikkje hjelpe på den trafikkfarlege situasjonen som allereie er i Hatvikvegen, og bebruarane langs Hatvikvegen vil få ein verre situasjon enn i dag. Nærområdet si erfaring med «dispensasjon frå rekkefølgekrav» 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 avkøyrse 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

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

eigedommen. Utforming og plassering skal vurderast i samband med detaljprosjektering av samferdsleanlegga i nærområdet til eigedommen.

**Steffen Stamnes** 06.07.2014

I følge reguleringsplanen går grensene opp og tidvis over hans tomtegrenser, 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 rekkjefølgjekrava 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

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



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. Mjuke 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. Tilsvarande 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 mjuke 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 følge trafikksikringsplan for Os kommune (2014-2018) er det spesielt nemnd at rekkefølgjekrava bør følgjast. Hatvikvegen er smal og med mange uoversiktlege

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

utkøyningar. Det er mange barn som går til og frå skulen. Det er ikkje sannsynleg at mjuke 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 til utbetring av Hatvikvegen

### **Dag Eide** 12.07.2014

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

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 trafikktryggleiken 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 konflikhtar.

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 konflikhtar. 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

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

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.

#### 4.0 VURDERING

**Arealbruk:** I plankartet er det valt å differensiere mellom bustad - konsentrert småhusbusetnad og bustad – blokk. Føremåls grensene for bustadføremåla er avgrensa basert på teikningar frå arkitekt, men sett 1-2 meter frå bygningskropp for å gi ein viss fleksibilitet i detaljprosjekteringa. På bakgrunn av at føremålet i stor grad følgjer bygningar og tiltak er det valt å ikkje definere BYA/BRA eller byggegrenser, då tiltaka må halde seg innanfor dei definerte utbyggingsgrensene. For å tydeleggjere krav til plassering og omfang av bygningar/tiltak er det i føresegnene definert byggehøgde, tal på bygningar og ramme for tal einingar.

**Byggformål:** Den sørvestlege delen av planområdet er planlagt for konsentrert småhusbusetnad; einebustader i rekkje, sjå Figur 7 og Figur 8 i planomtalen (s 10 og 11). Einebustadene kan ha inntil to etasjar inkludert underetasje, og maksimal byggehøgde over gatetunet GT1 og P1 skal vera 7,5 meter. Einebustadene skal ha privat uteopphaldsareal og tilgang til felles opphaldsareal. Det kan etablerast frittliggjande bod innanfor det private området.

Innanfor område BK3 kan det førast opp inntil fire einebustader/atriumshus i rekkje, og tilhøyrande uteplass og bod. Bygga er planlagt med ein etasje, og med tilnærma flate tak. Einingane vil ha ein liten privat hage, og overbygd carport.

Området BB er avsett til lågblokker med maksimalt fire etasjar, inkludert underetasje med parkeringsanlegg

Det er avsett to område til gatetun, GT1-2, sjå Figur 7 og Figur 8. Gatetuna inneheld funksjonar knytt til felles uteopphaldsareal, leikeplassar, køyreveg, sykkelparkering og nokre ope bilparkeringar. Gatetuna skal utformast på dei mjuke trafikantane sine premissar.

Det er avsett to areal til føremålet parkeringsplassar. Området er tilkomst til parkeringsplassar og gatetuna. I området skal det etablerast bil- og sykkelparkering, samt sikrast gangareal til bustadeiningane.

Det er regulert inn grøntstruktur i områda mellom bustadområda BK1/BB og hovudveg/eksisterande Bjånesveg. I tillegg er det avsett eit område til grøntstruktur nordaust for område BB og BK3. Områda regulert til grøntstruktur skal fungera som buffersoner mot vegane. Områda kan beplantast, og det kan etablerast støyreducerande tiltak innanfor føremålet. Det skal etablerast gangsti frå GT1 til

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

tilgrensande gangveg og nærmiljøanlegg innanfor føremålet.

**Friluftsliv og leik:** Det skal etablerast to leikeareal innanfor planområdet, og det er planlagt eit større nærmiljøanlegg like nord for planområdet. Områdeplanen som vert utarbeida parallelt med denne detaljreguleringa legg til rette for eit gangsystem som gir god tilgang frå bustadområda til nærmiljøanlegget. Her er det planlagt ballplass og leikeplass, samt andre aktivitetar.

Som ein del av områdeplanen er det planlagt å etablere ein elvesti på søraustsida av Loneelva. Elvestien vil fungere som ein grøn/blå korridor og kople framtidige utbyggingsområde i nord med utbyggingsområde og funksjonar i sør. Samstundes gjer elvestien Loneelva tilgjengeleg, som eit positivt estetisk og biologisk element for innbyggjarane og turgåarar på Bjånes.

**Arkitektur og landskap:** Arkitekt har planlagt utbygginga slik at bygg og tiltak vert integrert i terrenget. Sjå vedlegg 1, *arkitekten sin beskrivelse* og Figur 13 i planomtalen (s18). Bygningskroppane varierer i storleik og utforming for å skape eit variert uttrykk og dempe dominansen av utbygginga. Utbyggingsområdet er også sett i samheng med framtidig utbygging, slik at bygga ikkje skal skugge for framtidige bustadfelt.

Planen legg opp til ei høg utnytting med kompakt utbygging. For å gi området gode kvalitetar er det i tillegg planlagt samanhengande grøne areal og gatetun/gangnett. For eit område med høg utnyttingsgrad er det viktig å opna med grøne lungar som gir området eit lettare preg og betre kvalitet internt. Planen etablerer ulike typar grøntstruktur internt i planområdet og i ytterkantane (privat uteoppfallsareal, gatetun og grøntstruktur).

**Støy:** Utbygginga vil medføra auka trafikk langs hovudveg som går forbi planområdet. Det er under arbeid områdeplan for Hatvikvegen som regulerer støyskjerming langs fylkesvegen. Fram til planen er realisert er forholda i gul risikosone

**Infrastruktur:** Planområdet har tilkomst frå den nye samlevegen ut til Bjånes, sjå vedlegg 4. Områda BK1-3 har tilkomst via innkøyrse i søraust, inn til parkeringsplass P1. Lågblokkene i område BB har innkøyring i nord, inn til parkeringsplass P2 og parkeringsanlegget i underetasjen. Avkjøringar frå vegane i områdeplanen er ikkje synt i detaljplanen, men siktlinje er synt med omsynssone for friskt. Alle vegar fram til planområdet er i samsvar med handbok N100, statens vegvesen, og stetter krav knytt til trafikktryggleik og standard.

**Parkering:** Totalt er det planlagt for 18 einebustadar i rekke innanfor BK1-2, fire einebustadar innanfor BK3, samt ca. 36 einingar innanfor BB. Totalt gir dette behov for 123 parkeringsplassar innanfor planområdet, sjå Figur 17. Kvar eining har minimum ein parkeringsplass under tak enten i carport eller garasjeanlegg under BB. På parkeringsplass P1 er det to carportar med 18 og 11 parkeringsplassar. Totalt innanfor P1, GT1 og GT2 er det 33 opne parkeringsplassar. Av desse skal minimum 6 plassar leggest til rette for rørslehemma, tre under tak og tre utan overbygg. I tillegg

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

kjem 4 parkeringsplassar i garasje mellom bygga i BK3. På parkeringsplass P2 kan det etablerast carport med 9 parkeringsplassar og i garasjeanlegga er det plass for 31 parkeringsplassar. I tillegg er det regulert parkeringsplass nordaust for planområdet som kan ha 20 parkeringsplassar (Områdeplan for Moldegaard-Djupadalen). Av dei 60 parkeringsplassane (BB underetasje, P2 og parkering utanfor planområdet) er seks tilrettelagt for rørslehemma.

**Biologisk mangfald:** Det er ikkje påvist verdifulle viltområde på Bjåneshalvøya, og samla sett vert fugle- og dyrelivet på halvøya vurdert å ha liten verdi. Det er ikkje registrert viktige naturtypar i eller i nærleiken av planområdet. Det er gjennomført synfaring for å sjå etter styva eik og ask. Det er ikkje registrert slike tre innanfor eller i nærleiken av planområdet

**Kulturminne:** Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø i eller like i nærleiken av planområdet, og området er heller ikkje dekkja av omsynssone for kulturmiljø. Potensialet for funn av nye automatisk freda kulturminne under flat mark på heile Bjåneshalvøya vert rekna som stort. Potensialet for funn av busetnads- og aktivitetsspor frå bronsealder og jernalder vert rekna som stort på dei dyrka områda innanfor og like ved Moldegaard og Bjånes, jf. uttale frå Hordaland fylkeskommune. Planområdet ligg i skogsområde, og ikkje i område med innmark.

**Landbruk:** Planområdet er i dag skogkledd, og består av skog med varierende bonitetsgrad, frå låg til særskilt høg bonitet, sjå Figur 16. Arealtap er den mest synlege konsekvensen for skogbruk av den planlagde utbygginga. Tapet er likevel av eit avgrensa omfang, og ein kan ikkje sjå at utbygginga vil medføre urimeleg stor skade på landbruksinteressene i området.

Det er utarbeida ROS- analyse

## 5.0 KONKLUSJON

Forslag til reguleringsplan kan leggjast ut til offentleg ettersyn.

Os, den 03.11.2014  
Henning Wenaas Ribe  
Arealplanlegger