

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Henning Wenaas Ribe	Arkivkode: 20141100 L12
Arkivsaksnr.: 13/2960	JournalpostID: 14/31416

Saksnr: 207/2014	Utval: Plan- og bygningsutvalet	Dato: 20.11.2014
----------------------------	---	----------------------------

Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Moldegård, del av Bjånesplanen**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 detaljplan for bustadområde, Moldegård, Bjånes, datert 01.09.2014, med tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale, ut til offentlig ettersyn.

Os, den 28.10.2014

Aina Tjosås
Plan- og utviklingssjef

Behandling:

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

PLAN- OG BYGNINGSUTVALET 20.11.2014, Sak 207/2014 -Vedtak:

I medhald av §§ 12-11 og 12-10 i plan- og bygningslova gjer Plan- og bygningsutvalet vedtak om å leggja framlegg til detaljplan for bustadområde, Moldegård, Bjånes, datert 01.09.2014, med tilhøyrande reguleringsføresegner og planomtale, ut til offentleg ettersyn, når det er lagt inn fortau langs søraust sida av KV1.

Vedlegg:

- 20140901. Detaljplan for Moldegaard. Plankart
- 20140901. Detaljplan for Moldegaard. Planomtale
- 20140901. Detaljplan for Moldegaard. 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
- Vedlegg 5. Miljøteknisk rapport. Multiconsult. 20140626
- Vedlegg 6. Geoteknisk rapport. Multiconsult. 20140627
- Vedlegg 7. Støykartlegging. Sweco. 20140829
- Oversiktsbilete Moldegård Bjånes - alle tre planane
- Oversiktskart Moldegård Bjånes - alle tre planane

Saksopplysningar:**1.0 GRUNNLAG FOR PLANEN.**

Føremålet med planarbeidet er ein detaljering av KDP for Bjåneshalvøya. Det blir lagt til rette for 5 einebustader og konsentrert småhusbusetnad. Totalt ca 28 einingar.

Det er i samarbeid med kommunen valt å utarbeida 3 parallelle reguleringsplanar, ein områdeplan og to detaljreguleringar, sjå Figur 5 i planomtalen. Det er ønskjeleg at desse skal sjåast i samanheng, og handsamast parallelt.

Planområdet er om lag 14 daa stort. Følgjande eigedommar inngår i planen: gnr. 66/1, 66/4 og 66/5, samt liten del av 67/7 og 67/40.

Tiltakshavar er Bjånes Fjordboliger AS.

Planforslaget er utarbeida av Akvator AS.

Plan- og bygningsutvalet godkjente oppstart av planarbeidet på møte 22.05.2014, sak 97/2014. 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.

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

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 blir oppretthalde.

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 rekkefølgekrava 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.

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

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 ønskeleg 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.

Kommentar: Tatt til etterretning.

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

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 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.

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

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.

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 bebuarane 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 ridning. 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

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

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 tomte 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

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 tomte 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 rekkefølgjekrava 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. Innkøyrseleken 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 syklende.

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 syklende, 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. 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

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

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 utkøyringar. 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

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

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

Delar av detaljplanen er ikkje i tråd med gjeldande kommunedelplan. For å avklare endringar i høve til kommunedelplanen vert det parallelt med denne detaljplanen utarbeidd ein områdeplan som omfattar deler av detaljplanområdet (i hovudsak gjeld dette området KDP: T1, B1 i områdeplanen) . I kommunedelplanen er området avsett til barnehage, mens det i områdeplanen er omdisponert til bustadføremål. Endringane er avklart i områdeplanen, og dette detaljplanframlegget er i tråd med føreslått områdeplan.

Arealet som grensar til vestre del av bustadføremålet KDP: B7 er inkludert i planområdet for detaljplanen. Området er føreslege regulert til leikeareal. I gjeldande kommunedelplan er dette området avsett til LNF-føremål. Forslaget er såleis ikkje i tråd med gjeldande KDP. Resten av området KDP: B7 vert regulert i samsvar med kommunedelplanen.

Byggformål I BF 1-5 kan det førast opp frittliggjande einestad på inntil to etasjar,

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

med moglegheit for hems. Maksimal gesimshøgde er sett til 8 meter. Maksimal BYA er 35 % på BF 1-3, og 40 % på BF 4-5. Bygga skal ha saltak, for å harmonera med kringliggjande bustadar.

I BK1 kan det førast opp frittliggjande einebustadar eller fleirmannsbustadar. Det kan førast opp bygg på inntil to etasjar, inkludert underetasje. Det kan vera høve til å etablera hems på bygga. Maksimal gesimshøgde er 5 meter målt frå planert kjøreveg.

I BK2-3 er det planlagt for større bygningskroppar med leilegheiter, med opptil 18 einingar, sjå Figur 7 og Figur 10 i planomtalen. Arealet vil utarbeidast som eit heilskapleg prosjekt med nøkkelferdige leilegheiter. Leilegheitene vert fordelt på 6 bygningar med tilhøyrande privat hage/uteområde.

Landskap Bustadområda er planlagt i eit område som i dag er beitemark. Det er ynskeleg å ta vare på kringliggjande store tre og steingardar. Store, eldre tre i området er målt inn og blir ivaretekne. Rundt leikeplassen kan det til dømes etablerast steingard som skilje mot tilgrensande areal for å tilpassa dei nye tiltaka til det eksisterande kulturmiljøet. Alle bygga skal oppførast utan å medføra skade på tilgrensande steingardar og større tre.

Arkitektur Arkitekten har planlagt utbygginga slik at bygg og tiltak vert integrert i terrenget. Bygningskroppane varierer i storleik og utforming for å skape eit variert uttrykk og dempe dominansen av utbygginga. Bustadområda som ligg nærast opp mot kulturmiljøet på Moldegaard (BF1-5 og BK3) skal mellom anna utformast på ein slik måte at fasadane på bygningane ikkje utgjer ein dominerande front mot bygningane og kulturmiljøet på Moldegaard

Born og unge Avstanden til skulane frå planområdet er om lag 3 km. Som hovudregel har elevar i grunnskulen rett på gratis skuleskyss når dei har meir enn 4 km skuleveg. For 1. klasse gjeld retten når eleven har meir enn 2 km skuleveg. Elevar i planområdet vil såleis truleg ha krav på gratis skuleskyss det første skuleåret.

Leik Området sør og vest for BK3 er regulert til uteopphaldsareal. Dette området skal opparbeidast og nyttast som felles uteareal for bebuarane i BK2-3. Lengst vest i planområdet er det avsett areal til leikeplass, sjå Figur 7 i planomtalen. Arealet avsett til leik og felles uteopphaldsareal, fylgjer krav sett i KDP.

Friluftsliv og nærmiljø Kommunedelplanen sitt motto er «aktiv fritid ute for alle». Det første byggesteget av Bjåneshalvøya omfattar ikkje dei største tilretteleggingane av nye friluftstiltak, men utbyggingsområdet ligg tett på eksisterande tur- og rekreasjonsområde. Smievågen/Moldaneset er eit regionalt friluftsområde som er nært og lett tilgjengeleg for bustadområda innanfor planområdet, og vert brukt til turgåing, bading, grilling og fisking.

Universell utforming Planområdet er mindre tilgjengeleg for menneske med nedsett funksjonsevne slik det framstår i dag basert på dei kultur-/naturgitte tilhøva. Planarbeidet legg plan- og bygningslova med tilhøyrande byggteknisk forskrift til grunn med omsyn til universell utforming og universell tilrettelegging/tilkomst.

Naturverdiar Biologisk mangfald er kartlagt i kommunedelplanen, og vurderingar

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

knytt til naturmangfaldlova er gjennomført i samband med dette planarbeidet. Det er ikkje påvist verdifulle viltområde på Bjåneshalvøya, og samla sett vert fugle- og dyrelivet på halvøya vurdert å ha liten verdi. På innmarka ved Moldegaard veks fleire gamle og storvaksne eiketre som tidlegare truleg har vore i bruk som styvingstre. Naturtypen ved Moldegaard inneheld fleire individ av eik og vert verdsett som viktig.

Landbruk Dei planlagde utbyggingane vil medføra eit arealtap for landbruket i området, dette gjeld i hovudsak dyrka mark. Det vil bli etablert ein driftsavtale som skal regulera korleis drifta på Moldegaard og dei nye bustadområda skal tilpassast kvarandre på best mogleg måte. Sikring av jordressursane er ivareteke gjennom føresegna. Uteopphaldsarealet som er planlagt framføre bustadane i BK3 vil verke som ein buffer mot driftsbygningane på Moldegaard.

Trafikale tilhøve Planområdet vil få tilkomst frå o_V1 (eksisterande Bjånesveg). Det vil bli etablert offentleg fortau med 1,5 meter breidde langs denne vegen. Deler av fortauet ved renovasjonsområdet skal ha kantstein som er overkøyrbar for at bilar og renovasjonsbil kan køyra til side av vegen. Gatetuna vert eit felles område for kjørande og mjuke trafikantar. Gatetunet si utforming vil oppfordre til låg fart inne på området.

Parkering Parkering vert i BF1-5 og BK1 løyst på eige tomt, mens det for BK2-3 leggst opp til parkering i underetasjen av BK2.

Kulturminne Det er ikkje funne kulturminne, men kulturmiljø er teke omsyn til ved tilpassing av utbygginga si struktur, form og uttrykk.

ROS Planframlegget vil medverke til auka trafikk og utan gang- og sykkelveg langs Hatvikvegen er planframlegget i gul sone der tiltak bør vurderast.

Det er påvist forureining (krom) i deler av området. På bakgrunn av dette må det i henhald til forureiningsforskrifta utarbeidast ein tiltaksplan som må godkjennast av kommunen før det kan gravast i eller byggjast på massane.

Det er truleg eit visst sig i massane inn i reguleringsområdet på grunn av vassføring som kjem ovanfrå på Hatvikvegsida. Det må sikrast gode og stabile grunnforhold for omliggande tomter.

Støy Det er gjennomført ei vurdering av vegtrafikkstøy i samband med planarbeidet. Utan avbøtande tiltak er støytilhøva innanfor planområdet uakseptable. Det er i føresegna stilt rekkefølgjekrav til at støyreducerande tiltak må vere etablert for å sikre at krav til innandørs- og utandørs støy vert ivaretekne før bustader med tilhøyrande uteareal kan takast i bruk.

Infrastruktur Det er i dag ikkje kommunal vassforsyning og avlaupshandtering for bustadar på Bjånes. Vassforsyninga består hovudsakleg av private grunnvassbrønner/borehol og avlaup vert handtert ved bruk av septiktankar. Ved utbygging vil det vera behov kommunal vassforsyning med tanke på kvalitet, volum og trykk, og det krev samtidig ei sikker handtering av avlaupsvatn. Det er stilt rekkefølgjekrav til etablering av anlegg for vatn og avlaup i føresegna.

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

5.0 KONKLUSJON

Forslag til reguleringsplan kan leggjast ut til offentlig ettersyn.

Os, den 28.10.2014
Henning Wenaas Ribe
Arealplanlegger