



Til
Offentlege mynde
Naboar/ rettshavarar
Lag og organisasjonar

Dato: 10.06.2014

Melding om oppstart av områderegulering

- **Områderegulering for samleveg 1 og 2, delfelt T1, BA1 og del av B3 og B4 i KDP Bjånes, Os kommune**

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 vert det med dette meldt oppstart av detaljregulering for samleveg 1 og 2, delfelt T1, BA1 og del av B3 og B4 i KDP Bjåneshalvøya i Os kommune

Forslagsstillarar er Bjånes Fjordboliger AS, og Akvator AS og JK Arkitektur AS er utførande konsulentar.

Avgrensing av planområdet er vist på vedlagt kartutsnitt. Planområdet er i om lag 119 da. Egedommar som er inkludert i planområdet er: gnr./bnr. 66/1, 66/4 og 66/5, samt 67/24.

Planområdet er i gjeldande kommunedelplan for Bjånes avsett til samleveg 1 og 2, LNF, barnehage (T1), kombinert føremål (BA1) og bustad (B3 + B4). Planen skal leggja til rette for ny vegtilkomst til Bjåneshalvøya (samleveg), barnehage og bustadføremål med tilhøyrande infrastruktur. Dei nye tiltaka i planen er i hovudsak i tråd med gjeldande kommunedelplan, men unntak av følgjande:

- Samleveg 1 vil bli føreslege endra i høve til vedteke KDP. Bakgrunnen for dette er betre tilpassing til terreng, samt visuelle og estetiske forhold knytt til samleveg 1 som innfallsporten til utbyggingsområdet på Bjånes.
- Det er ønskjeleg å omregulera T1 frå barnehage til bustadføremål. Delområde BA1 og del av B3 og B4 er inkludert i planområdet for å finne best eigna lokalitet som erstatningsareal for barnehage.

Det er gjennomført oppstartsmøte med Os kommune der aktuelle tema og problemstillingar for planprosessen vart gjennomgått og drøfta. Det er ikkje sett krav til konsekvensutgreiing for planarbeidet. Søknad om oppstart av planarbeidet er politisk handsama i møte 22. mai 2014.

Føremål med planarbeidet

Hovudføremålet med planarbeidet er å legge føringar for arealbruk, samt fastsette detaljar knytt til samlevegane i området. Det skal gjennomførast detaljplan for utbyggingsfelt basert på områdeplanen, med unntak av samleveg 1 og 2 som vert tilstrekkeleg detaljert i områdeplanen slik at ein kan gå direkte til byggesøknad. Detaljplan for T1 og B7, samt delfelt i B4 vert detaljregulert parallelt med områdeplanen.

Planarbeidet skal sikre tilkomst for eksisterande bustader på Bjånes både under anleggsarbeid og ved ferdigstilling av samleveg 2.

I kommunedelplanen er det nedfelt rekkjefølgjekrav knytt til G/S-veg langs Hatvikvegen før bustader innanfor planområdet for KDP kan nyttast. Eit slikt rekkjefølgjekrav knytt til første realiserte bustad vil utsetja utbygginga monaleg. Det er såleis ønskjeleg å vurdera dispensasjon frå kravet for eit definert tal på bustader. Som avbøtande tiltak i ein mellombels fase vil ein vurdere bruk av Midtbøvegen som ferdselsåre for mjuke trafikkantar. Det skal i denne samanheng vurderast mindre trafiksikringstiltak på denne strekninga.

Konsekvensar for landskap og estetikk, naboforhold, nytt VA-system, barn og unge, vegsystem, trafikktryggleik og tilgjenge vert sentrale tema i planen.

Merknadar

Mogelege merknadar og synspunkt til planarbeidet skal sendast skriftleg til:

- Akvator AS,
Kunnskapshuset
Sæ 132
5417 STORD

Eller elektronisk til:

- plan@akvator.no eller tv@akvator.no.

Frist for merknader er sett til **08.07.2014**.

Vidare saksgang

Etter at merknadsfristen er ute, vil Akvator AS utarbeida planframlegg som inneheld planomtale, plankart og føresegner. Planframlegget vil bli handsama av Os kommune ved politisk utval som vedtek utlegging til offentleg ettersyn. Det vil også då bli høve til å kome med høyringsuttalar til planframlegget før vidare politisk handsaming.

Med helsing
Akvator AS

Turid Verdøl

Turid Verdøl

Vedlegg:

- Plangrense i kart
- Oversiktskart
- Adresseliste

Akvator AS
Kunnskapshuset
Sæ 132
N-5417 Stord
Norway

Tel.: +47 53 40 41 80
post@akvator.no
www.akvator.no

Foretaksregisteret
NO 883 532 872 MVA