

Verditakst Tomt

📍 Sveingard 35 , 5218 NORDSTRØNO

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

Gnr. 27, Bnr. 395

Markedsverdi

1 300 000

Tomteareal 1 050,60 m²



Befaringsdato: 13.09.2022

Rapportdato: 04.10.2022

Oppdragsnr: 12127-1186

Referansenummer: ZD1094

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS



Gyldig rapport
04.10.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

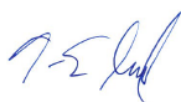
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lund Takstingeniør AS



Tom-Erik Lund
Uavhengig Takstmann
04.10.2022 | SANDSLI

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
414 59 136

Rapportansvarlig
Tom-Erik Lund
Uavhengig Takstmann
post@lundtakst.com
414 59 136

Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr.1 300 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 300 000

Markedsvurdering

Markedsvurdering er basert ut fra at objektet er en regulert råtomt uten opparbeidet tilkomstvei utover skogvei, og vann og avløp. Det er ikke medtatt kostnader for eventuell påkobling av vann og avløp, og for veirett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato Tilstede

13.9.2022 Tom-Erik Lund

Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	27	395		0	1050.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sveingard 35

Hjemmelshaver

Strønen Johanne

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger ved Strønovegen, på Sørstrøno.

Kort avstand til Lysefjorden og Bjørnafjorden.

Fra eiendommen er det ca. 15 minutters kjøring til Osøyro og ca. 35 minutter til Bergen sentrum.

Beskrivelse av tomten

Tomten måler 1050,6 kvm og skåner ned mot øst. Det er ca. 10 høydemeter i forskjell fra øst til vest på tomten.

Tomten er ikke opparbeidet. Tomten er stort sett dekket med skog.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot privat skogsbilveg. Eier informerer at det foreligger avkjøringstillatelse til privat skogsvei og videre til privat vei. Bekreftelse på at forholdet er tinglys hos kartverket er mottatt fra eier.

Det må søkes utvidet bruk av avkjørsel til privat og til offentlig veg. Kostnader vil som regel tilkomme, og er ikke vurdert i denne rapporten.

Tilknytning vann

Tomten er ikke tilkoblet vann.

Det er offentlig vannledning ca. 40 meter oppover veien, sør for tomten. Punktet ligger vest for skogsveien.

Det er ikke undersøkt om det er mulig å koble seg på vannledningen. Påkobling krever tillatelse fra kommune, og kostnader med tilkobling vil som regel tilkomme, og kostnader for tilkobling og graving for grøft er ikke vurdert i denne rapporten.

Det må i tillegg tinglyses rett for å legge vannrør over annen tomt. Kostnader med tinglysning og eventuelt kostnad til grunneier er ikke vurdert i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Tomten er ikke tilkoblet avløp.

Det ligger offentlig avløpsrør over tomten mot øst. Det er ikke undersøkt om det er mulig å koble seg på avløpsrøret. Kostnader med påkobling vil normalt tilkomme, samt kostnader for graving, og er ikke vurdert i denne rapporten.

Reguleringsmessige forhold

Tomten er regulert i reguleringsplan Sveingard-Strøno, med planid. 19760100.

Tomten er avsatt til bustad i reguleringsplanen. Tomten har vært regulert som bustad lenge, men ved feil hos kommunen har tomten vært avsatt til LNF område i plankartet. Dette er nylig korrigert hos kommunen.

I kommuneplanens arealdel er tomten avsatt til LNF område. Reguleringsplan overstyrer bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Bygninger på eiendommen

Det er ingen bygninger på tomten.

Konsesjonskrav

Det er ikke opplyst om det er konsesjonskrav på tomten.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og dette er avvik iht. NS 3600	Ingen	0	Nei
Situasjonskart		Kart hentet fra www.seeiendom.no	Ingen	0	Nei
Norges Eiendommer		Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer, med datainnhold pr. 13.09.2022	Ingen	0	Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten

bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Informasjon om tomten

1. Adresse

Sveingard 35

2. Postadresse *

5218

3. Bruksenhetsnummer

27/51

4. Tomtestørrelse *

1050

Informasjon om selger

5. Hovedselger *

Johanne Strønen

6. E-postadresse hovedselger *

johannestronen@gmail.com

7. Telefonnummer hovedselger *

90029548

8. Medselger 1

9. E-postadresse medselger 1

10. Telefonnummer medselger 1

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3

16. Telefonnummer medselger 3

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. *

- Ja
 Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensing

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? *

- Ja
 Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
 Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nabolaget, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
- Nei

27. Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? *

- Ja
- Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? *

- Ja
- Nei

30. Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

Som tomtselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomtselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? *

- Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____



Dokumentet er signert med Visma Addos digitale signeringstjeneste.
Underskriftene i dette dokumentet er juridisk bindende. Underskrivernes identitet er registrert og oppført nedenfor.

Med underskriften min bekrefter jeg innholdet i det ovenstående dokumentet.



With SSN validation
Serienummer: 9578-5999-4-1262713

Johanne Strønen

05.10.2022 10.28

Dette dokumentet er underskrevet digitalt med Visma Addos signeringstjeneste. Signeringssertifikatene i dette dokumentet er sikre og godkjent med den matematiske hash-koden til det originale dokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. Alle kryptografiske signeringssertifikater er innebygget i denne PDF-en i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Slik kan du verifisere at dokumentet er originalt

Dette dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at dokumentet er sertifisert av Visma Addos signeringstjeneste. Dette er garantien din for at innholdet i dokumentet er uendret.

Du har muligheten til å verifisere de kryptografiske signeringssertifikatene i dokumentet med Visma Addos validator på denne nettsiden <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



I tillegg til dette dokumentet, kan ett eller flere dokumenter og vedlegg være tilknyttet transaksjonen. Alle dokumentene som inngikk i transaksjonen står oppført nedenfor. Aktivitetsloggen beskriver underskriftshendelser i forbindelse med signering av dokumentet.

Dokumenter i transaksjonen

Dette dokumentet

Sveingard 35 Egenerklæringsskjema.pdf

Dokumentene og vedleggene ovenfor er sendt i underskrevet form til alle parter via e-post eller som en lenke for nedlasting. Underskriveren er ansvarlig for å laste ned og lagre dokumenter og vedlegg sikkert.

Last ned dokumenter

Dersom du, som underskriver, mottar en lenke for å laste ned dokumentene, vil de være tilgjengelig i 10 dager etter underskrift før de slettes fra Visma Addo.

Aktivitetslogg for dokument

Aktivitetslogg for dokumentet

- 2022-10-05 10:24 Signeringsprosessen er påbegynt
- 2022-10-05 10:24 Det har blitt sendt et varsel til Johanne Strønen
- 2022-10-05 10:24 Det har blitt sendt et varsel til Johanne Strønen
- 2022-10-05 10:27 Johanne Strønen har koblet seg til autentiseringssiden fra IP-adresse: 77.18.x.x
- 2022-10-05 10:27 Johanne Strønen has authenticated
- 2022-10-05 10:27 Dokumentet ble åpnet via lenken som ble sendt til Johanne Strønen
- 2022-10-05 10:28 Johanne Strønen har signert dokumentet Sveingard 35 Egenerklæringsskjema.pdf med BankID Norge (Unikt ID: 9578-5999-4-1262713)
- 2022-10-05 10:28 Alle dokumenter er signert av Johanne Strønen

Visma Addo identifikasjonsnummer: 7a47737e-4935-4a88-a744-8d91949ecfe4

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo



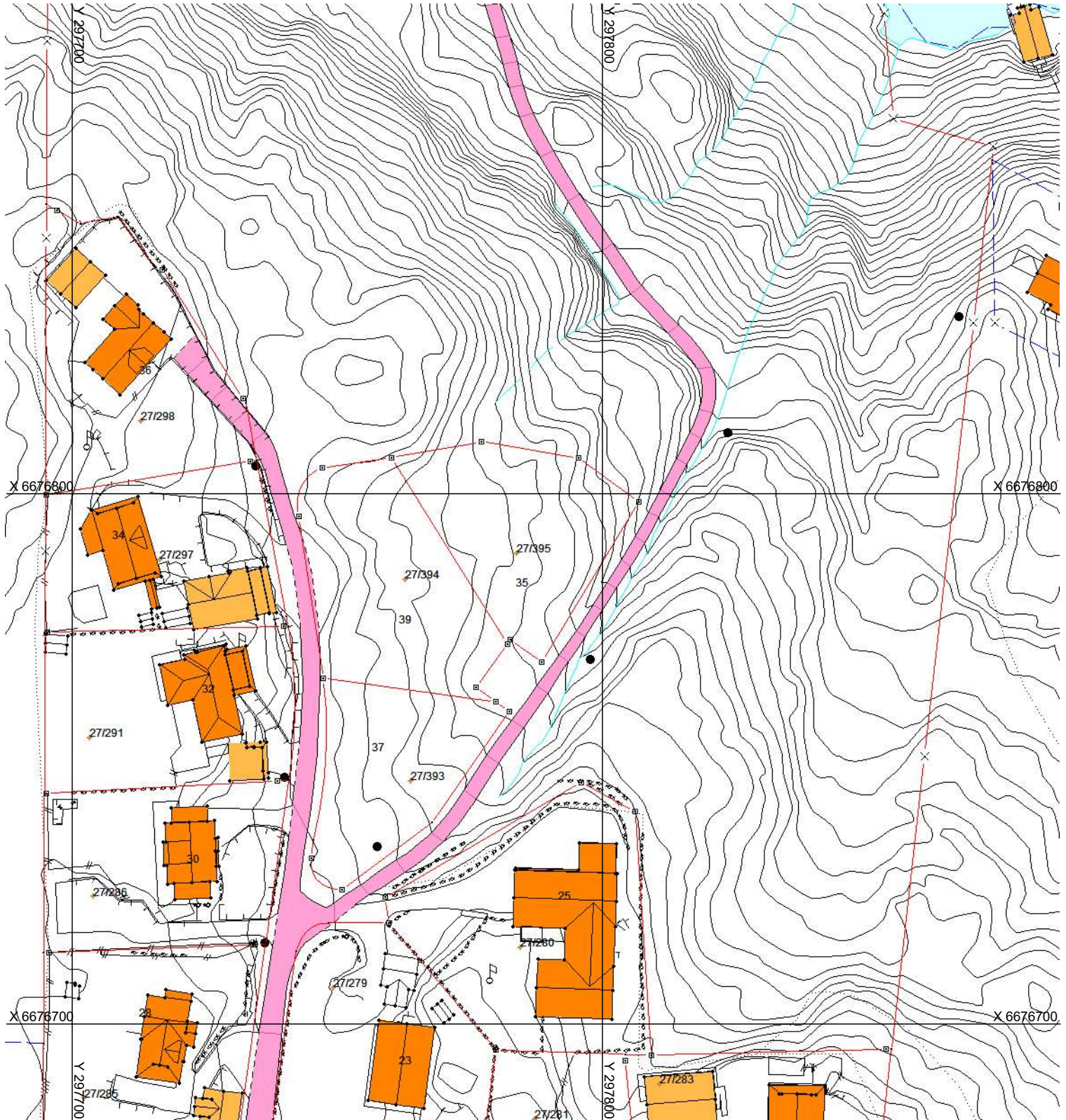
Gnr/Bnr: 27/395

Adresse: Sveingard 35

Målestokk: 1:1000

Dato: 09.09.2022

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr

— Eiegdomsgrense målt (sikker)

- - - Eiegdomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning

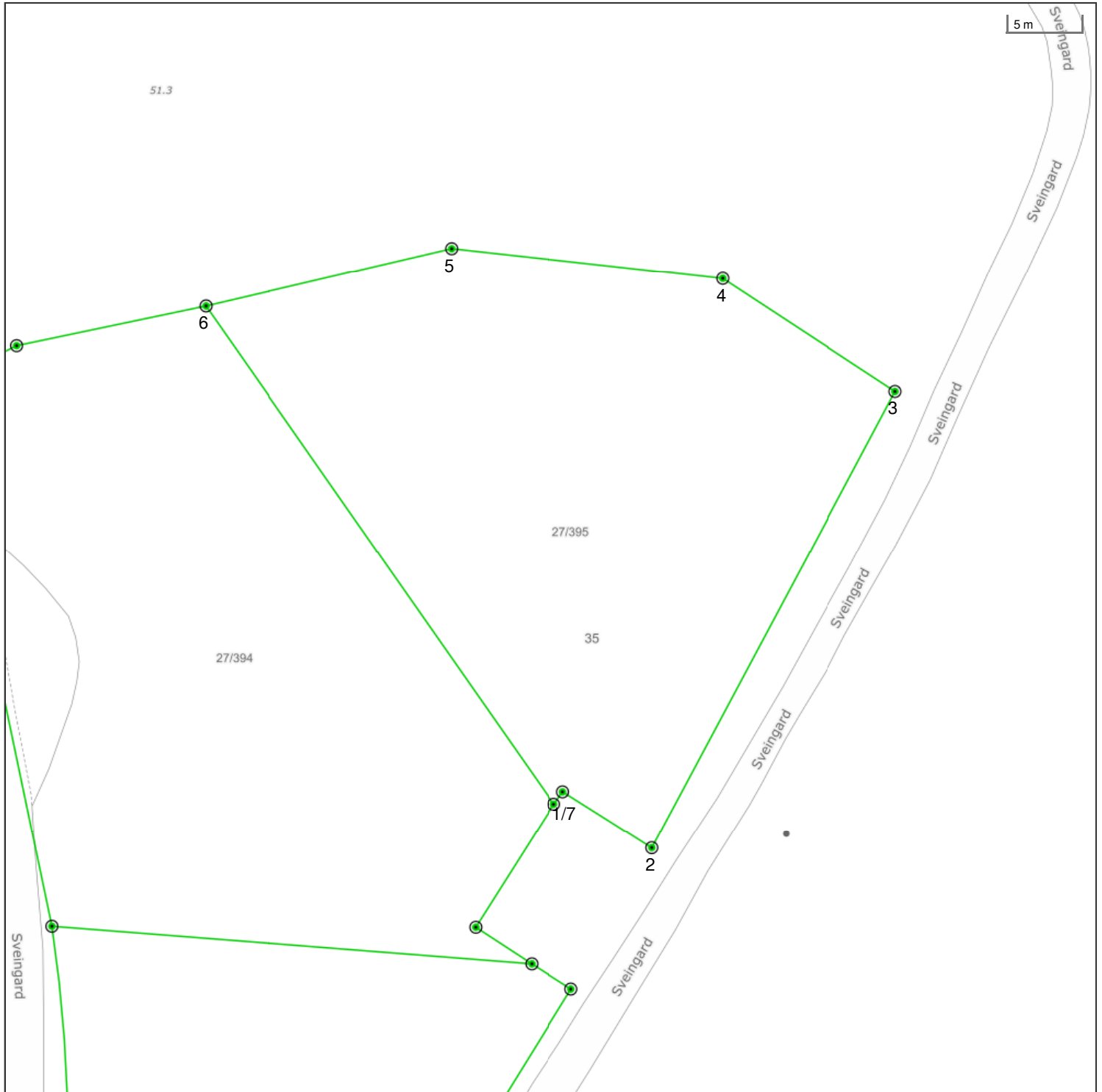


Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding

Eiendomskart for eiendom 4624 - 27/395//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

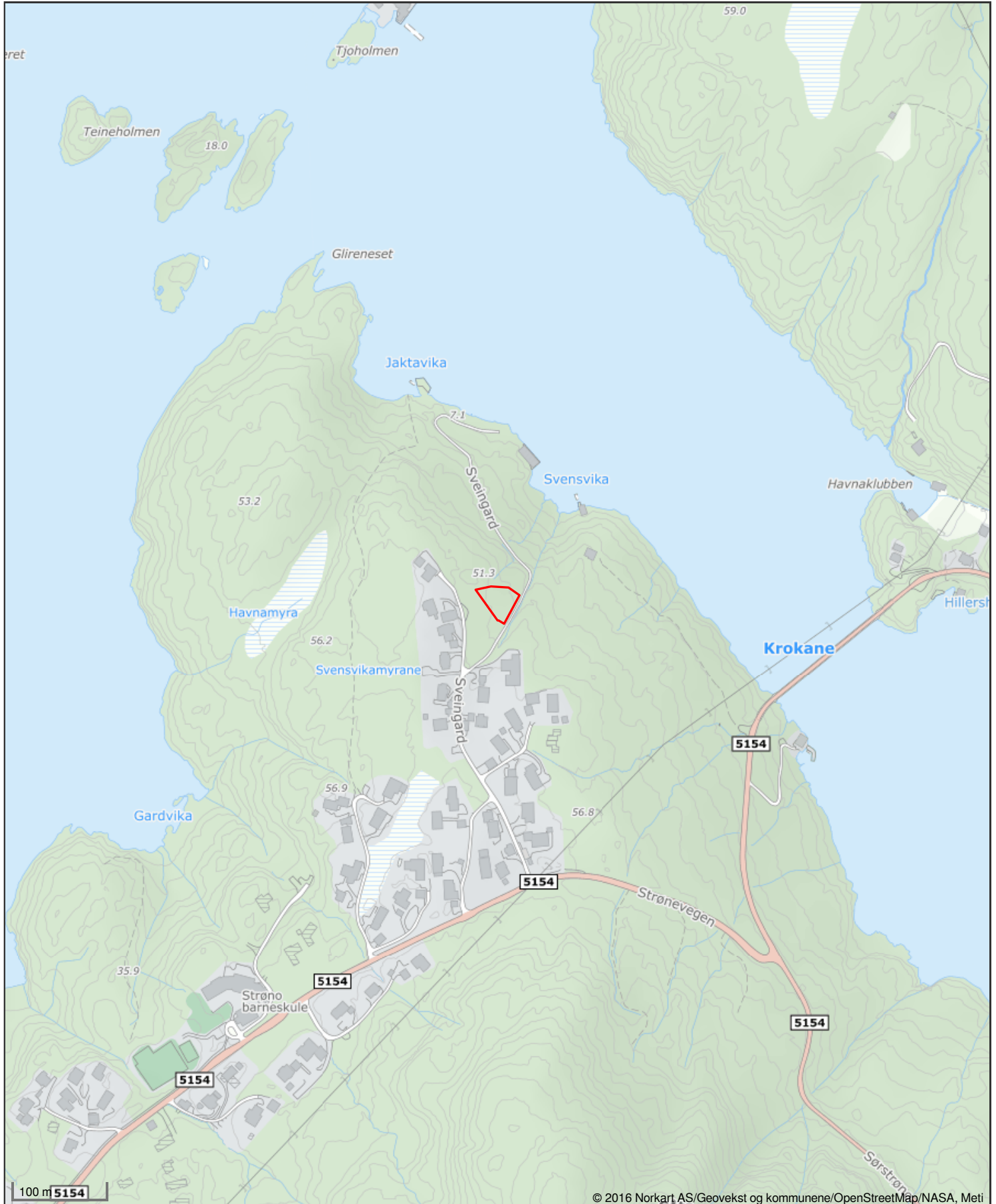
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 050,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6676789	Øst	297784

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6676772,65	297782,92	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,04	
2	6676768,49	297788,77	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,18	
3	6676798,57	297807,04	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,19	
4	6676806,88	297795,73	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,03	
5	6676809,94	297777,39	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,59	
6	6676806,95	297760,46	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,19	
7	6676771,84	297782,26	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,33	

Oversiktskart for eiendom 4624 - 27/395//





Reguleringsplankart

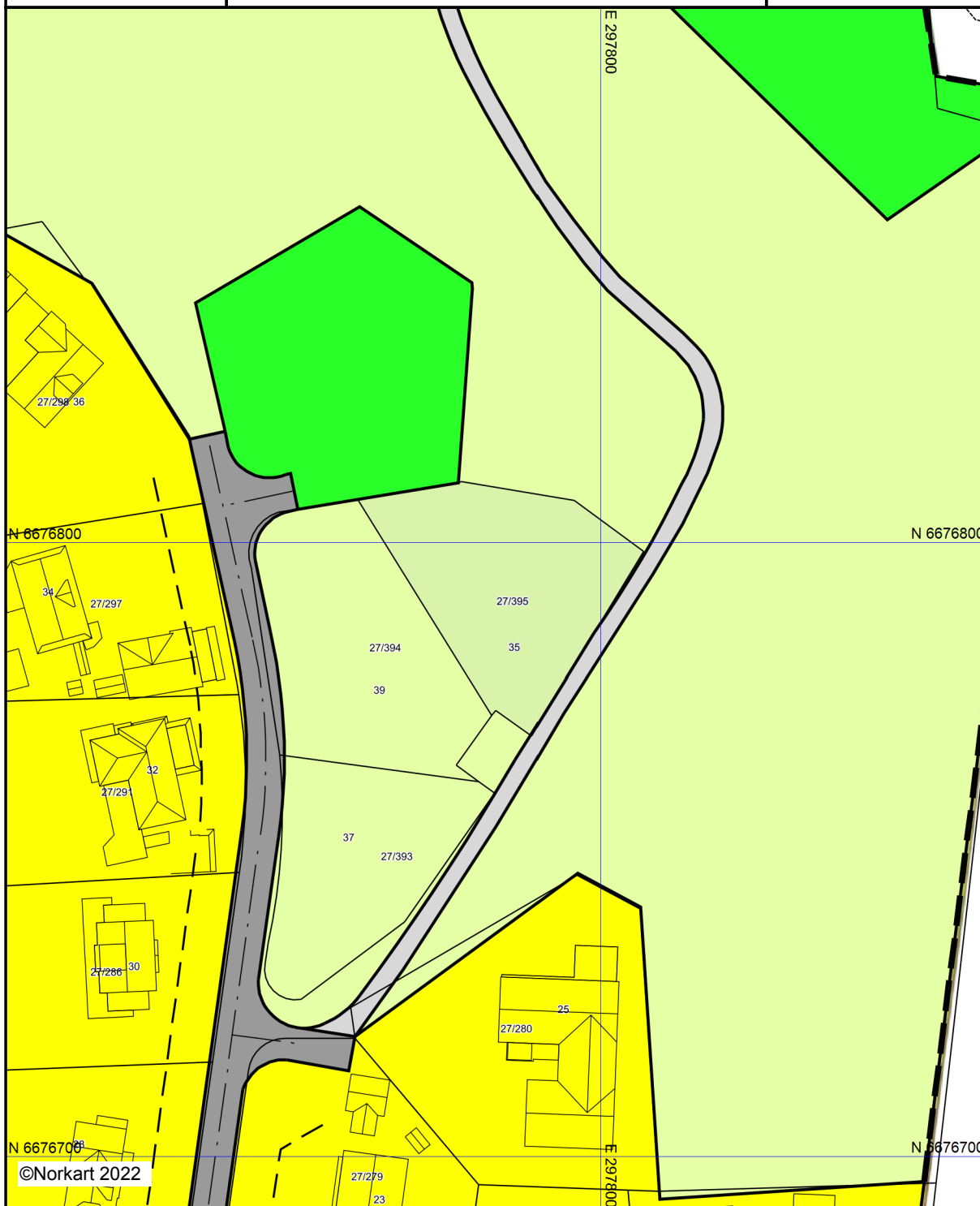
N



UTM-32

Eiendom: 27/395
Adresse: Sveingard 35
Dato: 08.09.2022
Målestokk: 1:1000

Bjørnafjorden kommune



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Annet byggeområde
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Kai
-  Friområder
-  Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	27/395
Adresse:	Sveingard 35, 5218 NORDSTRØNO

For egedomen eller delar av egedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	LNF-område

KOMMUNEDELPLAN	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
<input checked="" type="checkbox"/> Egedomen er regulert til :	Bustad
<input type="checkbox"/> Egedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem egedomen
<input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt
<input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er egedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem egedomen?	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	

18 DES. 1979

11 MARS 1980

7

Reguleringsføresegner i tilknytning til reguleringsplan for Sveingard, g.nr. 27, b.nr. 51, Nordstrøno, Os kommune.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innanfor denne grenselinje skal busetnaden plasserast som vist på planen.
- § 2. Einebustader skal oppførast i ein etasje. I tillegg kan byggjast underetasje, der terrenget tillet det, og kan innreiast til bustader innan råma i byggjeføresegnene.
~~Rekkehus kan oppførast i inntil to etasjar utan underetasje.~~
- § 3. Bustadhus må ikkje vera større enn 15% av tomta sitt nettoareal + garasje.
Etter grunngjeven søknad kan bygningsrådet gjera unnatak innan råma av bygningslova. Likeeins kan bygningsrådet tillate avvik frå den viste tomtedeling og husplassering når det vert gjort utfrå ei heilskapsvurdering.
- § 4. Garasjar vert berre tillete oppført i ein etasje med grunnflate ikkje over 35 m², og bør helst byggjast saman med bustadhuset. Garasjar kan innan råma i bygningslova og byggjeføresegnene plasserast i nabogrense.
Garasjar skal visast på situasjonsplanen som er vedlagt byggemeldinga for bustadhuset.
Det skal for einebustadane vera ein parkeringsplass framfor garasjen på eigen grunn.
~~Det skal vera ein parkerings- eller garasjeplass for kvar rekkehuseining.~~
- § 5. Bustadhusa skal ha sadeltak eller valma tak med takvinkel ikkje over 25°. Takvinkelen skal vera den same for same husgruppe eller byggeflukt.
Bygningsrådet kan godkjenna andre takformer når det vert gjort ut frå ei heilskapsvurdering.
- § 6. Butikkar, lager, verkstader, bensinstasjonar m.v. blir ikkje tillete oppført i bustadfeltet.

Reguleringsplan Sveingard, Nordstrøno, reguleringsføresegner.

§ 7. Eksisterande, verdfull vegetasjon skal så langt råd er takast vare på.

Det må ikkje plantast trær eller buskar som vil vera til serleg ulempe for nabo eller ferdsel.

§ 8. Plassering av tørkestativ, søppelkassar o.l. må ordnast slik at desse innretningane etter bygningsrådet sitt skjønn ikkje sjenerar naboane.

FYLKESMANNEN I HORDALAND
UTBYGGINGSAVDELINGA

28/12 80 *Sten Gjedde*

Vår ref.
10/1661

Arkivkode.
142

Dato.
30.01.2014

PLANSKILDING

Arealdelen til kommuneplanen for Os 2012 – 2023

Planskildring er justert i samsvar med
Kommunestyret sitt vedtak 19.06.2012
Kommunestyret sitt vedtak 29.10.2013
Miljøverndepartementet sitt vedtak 20.12.2013

ADRESSE

Rådhuset
Torggata 7
Pb.84, 5202 Os

TELEFON

Sentralbord: 56 57 50 00
Telefax: 56 57 50 01
Dir. innval: 56 57 53 16

WEB/EPOST

postmottak@os-ho.kommune.no
www.os.hordaland.no

INFO

Bankgiro: 6525.05.05676
Org.nr.: 844 458 312

INNHALD

1	INNLEIING	4
1.1	FØREMÅL	4
1.2	BAKGRUNN.....	4
1.3	PLANPROSESS	5
1.4	ORGANISERING OG MEDVERKNAD.....	5
2	RAMMER OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET	6
2.1	OVERORDNA FØRINGAR.....	6
2.2	HOVUDSTRATEGI FOR PLANEN	10
2.2.1	<i>Os sin rolle i Bergensregionen</i>	10
2.2.2	<i>Strategiar for langsiktig utvikling</i>	10
2.2.3	<i>Berekraftig transportsystem</i>	14
2.2.4	<i>Senterstruktur, sentral tettstadstruktur</i>	15
3	HOVUDTEMA I PLANEN	17
3.1	FOLKETALSUTVIKLING OG BUSTADBYGGING	17
3.1.1	<i>Befolkningsvekst og framskriving</i>	18
3.1.2	<i>Arealbehov til bustader</i>	21
3.1.3	<i>Fortetting og nye bustadområde</i>	23
3.2	NÆRINGSUTVIKLING	27
3.2.1	<i>Behov for nye næringsareal</i>	28
3.2.3	<i>Sjøtilknytt nærings</i>	29
3.2.4	<i>Jord- og skogbruk</i>	29
3.2.5	<i>Masseuttak</i>	31
3.3	SOSIAL INFRASTRUKTUR OG OFFENTLEGE FØREMÅL	31
3.3.1	<i>Skulekapasitet</i>	31
3.3.2	<i>Barnehage</i>	32
3.3.4	<i>Kultur og idrett</i>	33
3.3.5	<i>Kyrkje og gravplassar</i>	33
3.3.6	<i>Forsvaret</i>	33
3.4	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	33
3.4.1	<i>Vegar</i>	34
3.4.2	<i>Kollektivtransport</i>	34
3.4.3	<i>Parkering</i>	36
3.4.4	<i>Teknisk infrastruktur</i>	36
3.5	SJØ OG VASSDRAG	36
3.5.1.	<i>Funksjonell strandsone</i>	36
3.5.2	<i>Naustområde og hamner</i>	36
3.5.3	<i>Akvakultur</i>	38
3.5.4	<i>Fiske</i>	39
3.5.5	<i>Farled og sjøverts trafikk</i>	39
3.5.6	<i>Drikkevatn</i>	40
3.5.7	<i>Vassdrag</i>	40

3.6	GRØNSTRUKTUR.....	41
3.6.1	<i>Friluftsliv og regionale utfartsområde</i>	<i>41</i>
3.7	LANDSKAP	43
3.7.1.	<i>Landskapstypar i Os kommune.....</i>	<i>44</i>
3.7.2.	<i>Synlighetsanalyse.....</i>	<i>48</i>
3.7.3.	<i>Høgdelag.....</i>	<i>51</i>
3.7.5.	<i>Konklusjon</i>	<i>53</i>
3.7.6	<i>Estetikk.....</i>	<i>53</i>
3.8	NATURMANGFALD	54
3.9	KULTURMINNE	56
3.9.1	<i>Automatisk freda kulturminne.....</i>	<i>56</i>
3.9.2	<i>Kulturmiljø.....</i>	<i>57</i>
4	PLANENS VERKNADER.....	58
4.1	KONSEKVENSGREIING	58
4.2	ROS-ANALYSE.....	58
4.3	AREALREKNESKAP	61
5	FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN	62
5.1	TEMATISKE FØRESEGNER	62
5.1.1	<i>GENERELT.....</i>	<i>62</i>
5.1.2	<i>BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1).....</i>	<i>62</i>
5.1.3	<i>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE</i>	<i>64</i>
	<i>(PBL 85 § 20-4, PKT 2).....</i>	<i>64</i>
5.1.4	<i>SJØ OG VASSDRAG (PBL 85 § 20-4, PKT. 5).....</i>	<i>65</i>
5.2	GEOGRAFISK AVGRENSA FØRESEGNER	66
5.2.1	<i>BYGGEFORBOD LANGS VASSDRAG (PBL 85 § 20-4 f)</i>	<i>66</i>
5.2.2	<i>BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1):</i>	<i>66</i>
5.2.3	<i>OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL 85 § 20-4 PKT. 3):</i>	<i>67</i>
5.2.4	<i>SÆRSKILD BRUK AV SJØ OG VASSDRAG (PBL 85 § 20-4 PKT. 5): ...</i>	<i>67</i>
5.3	TEMATISKE RETNINGSLINJER.....	67
5.3.1	<i>GENERELLE RETNINGSLINJER.....</i>	<i>67</i>
5.3.2	<i>BUSTADOMRÅDE.....</i>	<i>68</i>
5.3.3	<i>VERNEVERDIGE BYGG.....</i>	<i>68</i>
5.3.4	<i>FRITIDSBUSTADER.....</i>	<i>68</i>
5.3.5	<i>NAUST.....</i>	<i>69</i>
5.3.6	<i>BARN OG UNGE.....</i>	<i>69</i>
5.3.7	<i>STRANDSONE.....</i>	<i>69</i>
5.3.8	<i>LANDSKAP.....</i>	<i>69</i>
5.3.9	<i>SJØOMRÅDA</i>	<i>70</i>
5.4	GEOGRAFISK AVGRENSA RETNINGSLINJER.....	72
5.4.1	<i>OSELVVASSDRAGET</i>	<i>72</i>
5.5	<i>Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar som framleis gjeld</i>	<i>73</i>
VEDLEGG 1:	Konsekvensutgreiing	
VEDLEGG 2:	Risiko- og sårbarheitsanalyse	
VEDLEGG 3:	Notat: Vurdering etter naturmangfaldslova	

1 INNLEIING

1.1 FØREMÅL

Kommuneplanens arealdel er ein del av kommunens langsiktige planlegging. Den skal samordne viktige behov for vern og utbygging, slik at det blir lettare å utarbeide meir detaljerte planer og raskare ta avgjerder i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen, som aktivt styringsreiskap, bør vise område der kommunen ønsker ein spesiell planinnsats og illustrere areal som er viktige å forvalte på bestemte måtar.

I kvar valperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samla og om det er naudsynt å føreta endringer i den.

Forslag til rullering av kommuneplanens arealdel viser kommunens grep for vidare utvikling gjennom plankart, planskildring, planføresegner, retningslinjer og konsekvensutgreiing med ROS-analyse.

1.2 BAKGRUNN

Formannskapet i Os kommune vedtok i 2004 å starte arbeidet med rullering av arealdelen til kommuneplanen. Os kommune har arbeidd med utforming av ny kommuneplan sidan 2006 og har hatt to forslag til handsaming, der merknader og motsegner har ført til avgjerd om å halde fram med å bearbeide forslaget. Dette er ei rullering av kommuneplanens arealdel, og grunna oppstart før ny plan- og bygningslov vart sett i kraft 1. juli 2009, vil planen vere heimla i plan- og bygningslova av 1985.

Forslaget som no vert fremja bygger på det arbeidet som er gjort i dei førre åra, men det er i tillegg fokusert på den rolla Os kommune har som ein viktig del av vekstregionen kring Bergen.

Os har lenge hatt rolle som vekstkommune i Bergensområdet. Før kommunesamanslutninga i 1972 var Os ein av 7 kommunar som hadde eit frivillig regionalt plansamarbeid i regionplankontoret for Bergenshalvøya og Askøy. Fem av desse kommunane vart slått saman til det nye "Stor-Bergen" i 1972.

Veksten i regionen har seinare auka kraftig, og ein del av kommunane rundt Bergen har hatt ein stor del av veksten. Med utgangspunkt i Statistisk sentralbyrå (SSB) sine langsiktige prognosar og med avgrensa moglegheit for å handtere denne veksten innan bykommunen Bergen, må dei mest sentrale omliggande kommunane vere budd på vekst langt utover det "normale", eller det som kan nemnast som naturleg vekst (fødselsoverskotet).

Det regionale perspektivet er stadig viktigare. Skal denne byregionen utnytte positivt det vekstpresset som er til stades no og som truleg vil halde fram – og auke – dei komande 25 – 30 åra, må kommunane rundt Bergen delta i eit samarbeid som sikrar at det alltid er tilfredsstillande beredskap til å handtere arealbehov til bustader, næringsverksemd og andre arealføremål, knytte desse saman med eit berekraftig transportsystem og sikre naudsynt service på alle nivå.

Med dette som eit vesentleg utgangspunkt, er det naudsynt med langsiktige strategiar som også ser ut over kommuneplanperioden. Os kommune held difor fast på at det i denne kommuneplanen må visast areal og strukturar med eit langtidsperspektiv, i den hensikt å bygge opp ein overordna struktur med langsiktig varigheit. Dette er nærare utdjupa i kapittel **2.2 Hovudstrategi for planen.**

1.3 PLANPROSESS

Høyringa av den reviderte planen medførte eit høgt antal motsegner, samt oppmoding til kommunen om ny revisjon framfor å mekle for kvar einskild motsegn.

Revisjonen som no er gjennomført, fjernar ein del, men ikkje alle, område som det har vore fremja motsegn til. Det er ikkje introdusert nye område. I denne siste revisjonen er det lagt vekt på å få fram dei overordna strukturane som eksisterende og ny arealbruk utviklar saman og dokumentere kor hensiktsmessig dei valde grepa er.

Det var mekling med Fylkesmannen 01.06.12. Kommunen og Fylkesmannen vart einig om arealbruken for alle område med motsegn, unntatt to. Dette gjeld Industriområde 1.15 og offentleg område 1.O3 på Moberg, og bustadområde 2.B5 på Kuventræ. Arealbruk for desse områda er avklara gjennom eige vedtak i Miljøverndepartementet 20.12.2013.

1.4 ORGANISERING OG MEDVERKNAD

Formannskapet er kommuneplannemnd i Os. Teknisk område har hovudansvar for førebuinga og den praktiske gjennomføringa ved å rullere arealdelen.

Plan- og bygningsutvalet (det faste utval for plansaker) gjer vedtak om å legge ut planar til offentleg ettersyn.

Jamfør plan- og bygningslova (PBL 85) § 16, skal berørte partar verte gitt høve til å delta aktivt i planprosessen. I samband med oppstart av rulleringa i 2004 kom det inn 20 offentlege fråsegner og over 300 private merknader.

Første utkast til revidert plan låg ute til offentleg høyring frå 09.04.08 – 30.05.08. Det kom inn på nytt over 200 private og 20 offentleg merknader til planen.

Desse innspela er vurdert av planutvalet, og planen vart justert så mykje at den måtte leggast ut på ny høyring. Det vart presisert at det ikkje var mogleg å komme med nye innspel til planen i høyringsfasen. Planen låg ute til ny offentleg høyring frå 06.07.09 – 08.09.09. Det kom inn 77 private merknader og 15 offentleg fråsegn.

Framlegg til ny arealdel til kommuneplanen for Os vart til slutt lagt ut på begrensa høyring 21.05 - 02.07.11. Det kom inn 18 private merknader og 10 offentlege fråsegn.

2 RAMMER OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET

I utarbeiding av kommuneplanens arealdel skal ein legge til grunn føringar som for eksempel lovverk, forskrifter, rikspolitiske retningslinjer og fylkesplanar. Os kommune har også eigne planar og utgreingar som skal vere grunnlag for planlegginga.

2.1 OVERORDNA FØRINGAR

Samordna areal og transportplanlegging

Jamfør Stortingsmelding nr 26 skal transportpolitikken i byområde bidra til reduserte klimagassutslepp, betre bymiljø og helse og auka tilgjenge for alle. I dette ligg det at arealplanlegginga skal bidra til å redusere klimaendringanes trussel mot liv, helse, materielle verdiar, samfunnsviktige funksjoner og infrastruktur.

Dette vil seie at ein må jobbe for å redusere transportbehovet og arealforbruket mest mogleg ved utbygging. Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging (Rundskriv T-1057) er sett for å oppnå ei betre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunane og på tvers av kommunar, sektorar og forvaltningsnivå. Målet med ei slik samordning er å få mest mogleg effektiv, trygg og miljøvennlig transport slik at transportbehovet kan avgrensast.

Hovudgrepet i arealdelen for Os kommune er å legge hovudtyngda av utbygging kring hovudvegssystemet i kommunen og med moglegheit for gode internsamband mellom vekstområda.

Energi og klima

Det er sett i gang arbeid med eigen klimaplan i Os kommune som til dømes tek opp ulike sektorars utslepp og energibruk. Den lokale handsaminga av energi- og klimaløysingar vert basert i Fylkesdelplan for klima og nasjonale føringar som Stortingsmelding nr 26.

Arealdelen si konsekvensutgreiing og ROS-analyse set fokus på utfordringar som meir nedbør, havnivåstigning, meir ekstremvær (vind) og auke i flom- og skredhendingar. Dette legg føringar for framtidig planlegging; til dømes plassering og dimensjonering av arealbruk.

Universell utforming

Universell utforming har stort fokus i nasjonale strategiar, for å bidra til eit lett tilgjengeleg samfunn for alle og hindre diskriminering. Utforming og tilrettelegging av fysiske forhold fremjar like moglegheiter til samfunnsdeltaking. Ny teknisk forskrift (Forskrift om krav til byggverk, heimla i byggesaksdelen av ny plan- og bygningslov), konkretiserar prinsippet om universell utforming.

I tillegg set Fylkesdelplan Deltaking for alle – Universell utforming 2006-2009 som mål at universell utforming skal vere ein premiss i kommuneplaner og reguleringsplanar.

I samband med tettstadsutvikling og fokus på forsterking av tettstadsstrukturen i Os kommune, vil universell utforming vere eit grunnprinsipp.

Folkehelse

Fylkesdelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv – 2008-2012 har som hovudmål at innbyggjarane i Hordaland skal kunne vere "aktiv kvar dag" etter eigne ønske og føresetnader - på ålment tilgjengelege område i naturen og i anlegg i nærleiken av der dei bur. Det er viktig at kommunen legg rammer som stimulerar til regelmessig fysisk aktivitet, som har dokumentert positiv helseeffekt både fysisk, psykisk og sosialt, og reduserer veik helse og dødeligheit generelt.

Os kommune har gjennom fleire år hatt fokus på å gjere viktige friluftsareal offentleg tilgjengeleg. I tillegg har dei utarbeidd kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet (2008-2011). Eit av dei politiske måla er:

"Os kommune skal leggja til rette for idrett og friluftsliv på ein slik måte at det inspirerer menneske i alle aldersgrupper i kommunen til å driva regelmessig fysisk aktivitet. Idrettsanlegg, turløyper, gang- og sykkelveggar og tilbod om organisert aktivitet skal vera av så god kvalitet at det er med og gjev grunnlag for vekst og utvikling i kommunen."

Os kommune har også vedteke rusmiddelpolitisk handlingsplan (2005 – 2007) og plan for psykisk helsearbeid (2007 – 2010). Desse planane er framleis viktige grunnlagsdokument i folkehelsearbeidet.

Helse og grønstruktur er teke opp som tema i konsekvensutgreiinga, og i samband med utbygging av nye bustadområder er det i bestemmelsene knyttet rekkefølgekrav til gang- og sykkelveg.

Barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga skal handhevast strengare. Rundskriv T-2/08 skildrar kommunens ansvar for at all plan- og byggesakshandsaming ivaretek omsynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.

I samband med planlegging av grøntstrukturar, friluftsområde og aktivitetsområder for barn og unge, har barnerepresentanten vore deltakande.

Strandsone

Os kommune har ikkje føreteke ei eiga fastsetting av funksjonell strandsone, men dette arbeidet er tenkt påbegynt. Kommunen har mellom anna føreteke god dokumentasjon av strandsona i Os gjennom skråfotografering. Nasjonale føringar ligg til grunn for strandsoneforvaltninga. Dette vil seie at omsynet til strandsona skal sikrast gjennom heilskaplege og langsiktige arealplanar, der utgangspunktet er at ein ikkje bør bygge nær sjøen. Os kommune er definert som særleg pressområde for strandsona (i samband med ny planlov). Forslag til revidering har freista å ta omsyn til dette.

Landskap og grønstruktur

Dei fysiske omgjevnadene er viktige for lokal identitet og er ein ressurs for livskvalitet og verdiskaping. Den europeiske landskapskonvensjonen set det fokus på kvardagslandskapet og korleis innbyggerane ønsker at landskapet skal vere. Fylkesdelplan for Hordaland 2005-2008 slår fast at landskap skal forvaltast i eit langsiktig tidsperspektiv og som kjelde til identitet og livskvalitet.

Os kommune har fleire viktige landskapstypar og område for rekreasjon og friluftsliv (friområde). Landskap er skildra som eit eige tema i underkapittel 3.7 og grønstruktur/friluftsliv i underkapittel 3.6.

Jordvern og landbruk

Å redusere omdisponeringa av jordressursar er nasjonalt prioritert. Arealstrategi for landbruket, FMLA 2009 er retningsgjevande for Fylkesmannens landbruksavdeling sitt arbeid med å sikre landbrukets arealressursar.

Kommunane Os, Fusa og Samnanger har utarbeidd ein felles landbruksplan som skal ligge til grunn for landbruksforvaltninga i kommunen. Målet med planen er:

”Utmeisle kommunen sin politikk på landbruksområdet. Planen skal vere eit innspel til kommuneplanen, eit forvaltningsverktøy for kommunen, og gje grunnlag for utvikling av landbruket i kommunen.

Landbruksplanen skal målrette økonomiske verkemiddel til tiltakstypar eller geografiske område som er spesielt aktuelle, og der nytteverdien vil vere størst.

Planen skal gjelde i område sett av til landbruk i kommuneplanen, LNF-område, og skal rullerast i samband med eventuelle kommuneplanendringar. Planen inneheld kartdel og tekstdel for kvar kommune.”

Os kommune har også som mål for planarbeidet at kommuneplanen skal bidra til levande bygder ved å kunne auke noko av tilgangen på areal for spreidd bustadbygging, til dømes i Hegglandsdalen. Landbruk er eige tema i konsekvensutgreiinga.

Kulturminne

Os kommune har mange automatisk freda kulturminne, i tillegg til nyare tids kulturminne og kulturmiljø. I forslaget til revisjon har ein nytta databasene Sefrak og Askeladden frå Riksantikvaren som grunnlag for planlegginga. Kulturmiljø og kulturminne er synleggjort som eige punkt i konsekvensutgreiinga.

Kommunale føringer

Andre planar og dokument som Os kommune legg til grunn i si planlegging er:

Plan	Neste rullering	Ansvarleg
Avløp, kommunedelplan 2007-2018	2012	Teknisk område
Barnehage- kommunalt tilsyn		Stab og støtte
Barnehage og skule, Overgangsplan	2010	Oppvekst og kultur
Barnehage og skule, Strategiplan for pedagogisk utviklingsarbeid 2009-11	2011	Oppvekst og kultur
Barnehage og skule, Tilpassa opplæring	2011	Oppvekst og kultur
Barnehagetilsyn, kommunal plan	2011	Fellestenester
Bjånes, kommunedelplan		Teknisk område
Bustadsosial handlingsplan 2007-2014	2010	Avd. for tenestestyring
Digital kompetanse	2010	Oppvekst og kultur
Idrett og fysisk aktivitet, kommunedelplan 2008-2011	2011	Oppvekst og kultur
Integrerings- og inkluderingsplan for flyktningar 2008-2011	2011	Helse og sosial
Kommuneplan 2005-2017, langsiktig fellesdel	2009	Samfunnsutvikling
Kommuneplan - arealdelen	2012	Tekniske område
Kompetanseutvikling, Overordna plan	2009	Personalavdelinga
Målbruksplan		
Psykisk helsearbeid 2007-2010, plan	2010	Området Helse og sosial
Rusmiddelpolitisk handlingsplan 2005-2007	2009	Området Helse og sosial
Sentrum, kommunedelplan	2012	Teknisk område
Skulebruksplan	2010	Oppvekst og kultur
Strategisk næringsplan	2010	Samfunnsutvikling
Trafikksikringsplan	2012	Teknisk område
Vassforsyning, kommunedelplan	2012	Teknisk område
Økonomiplan 2010-2013	2010	Økonomiavdelinga

I tillegg kjem vedteken landbruksplan (2010) som er felles for kommunane Os, Fusa og Samnanger.

I planen er det lagt inn område som skal avklarast nærare i kommunedelplan / områderegulering. Dette gjeld Hildershamn/Drange, Borgen, Særvold og Bjånes.

2.2 HOVUDSTRATEGI FOR PLANEN

2.2.1 Os sin rolle i Bergensregionen

Os kommune har eit stort potensial for befolkningsvekst og anna utvikling på grunn av si plassering som nabo til storbyen Bergen. Os ligg i det området rundt Bergen som er mest etterspurt av bustadsøkarar.

Vekstraten i Bergen og Bergensområdet er høg, og dette skuldast naturleg tilvekst (fødseloverskot), tilflytting frå utlandet og flytteoverskot i forhold til andre deler av landet og nærlandet.

Statistisk sentralbyrå (SSB) har prognosar for auke i folketalet dei neste 20 og 30 åra. For Bergensområdet, definert som Bergen og dei 6 næraste nabokommunane, ligg eit gjennomsnittleg alternativ på om lag 100.000 til 2030 og 160.000 til 2040.

Bergen kommune har sjølv ein anstrengt tomtesituasjon som medfører press i bustadmarknaden. Dette gir seg utslag i høg prisvekst og stort press på dei næraste nabokommunane rundt Bergen. I Os er det ein tilleggsfaktor at folkesetnaden er forholdsvis ung, med høg eigenvekst.

Os kommune har, saman med dei andre nabokommunane rundt Bergen, ei viktig rolle i å bidra til at det samla vekstgrunnlaget i regionen kan utnyttast. Det er også i Os kommunes eiga interesse å ta del i denne veksten.

Bergen har tidlegare ekspandert ved å tileigne seg nye område frå nabokommunar (Fyllingsdalen er siste eksempel) og ved kommunesammenslåing (1972) då Fana, Laksevåg, Åsane og Arna vart slått saman med Bergen. Med den befolkningsveksten som no er bereikna vil komme dei neste 20-30 åra, må noko likande gjerast. Tilrettelegging for bustadbygging i Bergen avgrensar seg til å kunne handtere omkring halvparten av folkevekst/etterspurnad etter bustad i regionen.

Prioritering av fortetting i dei mest sentrale delane av byområdet, i bydelssentra og i knutepunkt langs kollektivårene, særlig kring bybanestoppa, medfører at det vert bygd ei overvekt av bustader i høg prisklasse. Både for å tilfredsstille det samla bustadbehovet og for å tilby større breidde og bustadstorleikar, må det leggjast til rette for aukande bustadtilbod i kommunane rundt Bergen. Desse kommunane må ta del i ekspansjonen, og den beste måten å gjere dette er ved å tilrettelegge for større vekst i eigen regi og ta eit overordna plangrep for bustadstrukturen. Dette inneber endringar i utbyggingsstrategi.

2.2.2 Strategiar for langsiktig utvikling

Os kommune ønsker å tilrettelegge for den auka vekst det er grunnlag for, ved å klargjere areal for auka bustadbygging, næringsutvikling og sentrums-/serviceføremål.

Kommuneplanen trekker opp dei langsiktige rammene for den ønska utviklinga. I all hovudsak er utviklingsområda som er definert i kommuneplanen av tre kategoriar.

Der er brukt ein kriteriebasert framgangsmåte for å definere avgrensinga av desse langsiktige utviklingsområda i kommunen. Vårt forslag til kriteriesett tek utgangspunkt i rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transportplanlegging, samt informasjon om område som bør skjermast for utbygging i eit langsiktig perspektiv. Forslag til kriterie:

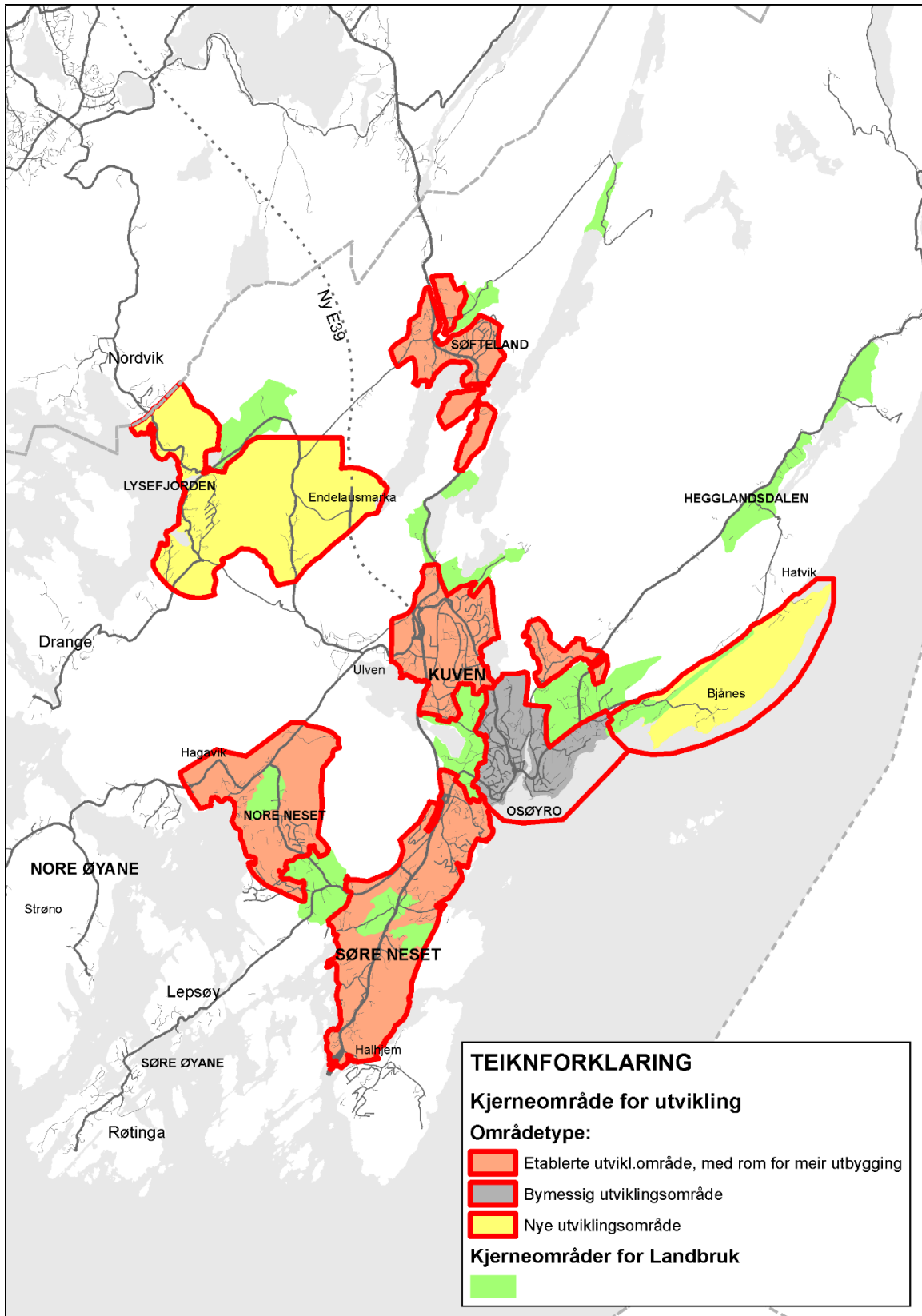
- Nærleik til kollektivtilbud: Utviklingsområde skal vere innanfor ein korridor på 600 m luftlinje frå ein kollektivakse med bra frekvens (min 2 avgangar i timen morgon og ettermiddag). Eventuelt må det vere forventningar om at kollektivtilbudet skal bli så bra, noko som ein kan hevde i Lysefjorden.
- Sentralitet: Nye utviklingsområde skal ikkje bidra til å gje ein meir grisgrendt busetnad. Dvs. at gjennomsnittleg reisetid til kommunesenteret og andre viktige målpunkt ikkje må stige, som følgje av ny busetnad. (Ny busetnad skal bidra til å redusere den gjennomsnittlige reisetida til kommunesenteret, til handlesenteret på Flåten eller til Bergen sentrum.)
- Eit utviklingsområde skal ikkje vere i konflikt med eksisterande verneområde, eller eksisterande friluftsområde av regional eller nasjonal verdi.
- Eit utviklingsområde skal bygge på eksisterande bebyggelsesstruktur, og ikkje punkttere eit samanhengande LNF-område/ grøntkorridor, eller kjerneområde for landbruk, eller restriksjonsområde mhp. kulturminne.
- Kommunikasjonsknutepunkt, sitat frå rikspolitiske retningslinjer for samordna areal og transport:

”Innenfor gangavstand fra stasjoner/knutepunkter på hovedårene for kollektivtrafikknettet, kan utbyggingshensyn tillegges større vekt enn vern, under forutsetning av at det planlegges en konsentrert utbygging og tas hensyn til kulturmiljøer og grøntstruktur”.

Dette er konkretisert ved å definere ei sone på 2,5 km gangavstand frå Os sentrum, som det naturlege omlandet til kommunesenteret. Innanfor denne sona vil ei vidare utvikling støtte opp omkring eksisterande senterstruktur, og styrkje Osøyro som senterområde, noko som er i tråd med retningslinjene for samordna areal- og transportplanlegging.

Dei utviklingsområda som kjem ut av dette, kan deretter inndelast i følgjande kategoriar:

- 1) Sentrale utviklingsområde (Osøyro)
- 2) Nye utviklingsområde (Bjånes og Endelausmarka/Lysefjorden)
- 3) Etablerte utviklingsområde, med rom for meir utbygging/fortetting



Figur 1 Kjerneområde for utvikling i Os kommune

1. Sentrale utviklingsområde, Osøyro

Sentral utvikling i samsvar med kommunedelplan for Osøyro, i hovudsak som fortetting og utnytting av direkte tilgrensande område som til no ikkje er i bruk. Bereikna potensial i denne kommuneplanen er om lag 350 bustader. Her vil også nye handels- og servicefunksjonar verte innpassa.

2. To nye, større utviklingsområde, Bjåneshalvøya og Endelausmarka

For Bjåneshalvøya er det utarbeidd kommunedelplan. Området er fastlagt som langsiktig utviklingsområde i tidlegare kommuneplan og vert oppretthalde slik. Samla bustadpotensial på Bjånes er om lag 1000 bustader.

Endelausmarka vert utvikla primært som næringsområde i tilknytting til ny stamveg (E 39). I direkte tilknytting til dette vert det lagt ut nye bustadfelt som er meint å styrke området i botnen av Lysefjorden som nytt knutepunkt. I tillegg til næringsareala i Endelausmarka, inneheld avsette areal for ny bustadbygging rom for 900 nye bustader.

3. Fortetting og videreutvikling av dei eksisterande utbygde områda

Fortetting og vidareutvikling av eksisterande område: Dei viktigaste utbyggingsareala ligg elles i områda vest for Osøyro/Kuven krinsar, i Nore Neset og Søre Neset, som frå før er dei tettast utnyttede delane av kommunen, med nærleik til Osøyro. Det er avsett areal til ca 1.200 nye bustader i desse områda, inkludert fortetting i eksisterande utbygde område.

Bustadkonsentrering

Ved å konsentrere meir enn $\frac{3}{4}$ (77%) av ny utbygging til dei nemnde områda, bygger ein opp under ein etablert struktur som har eit svært langsiktig utviklingspotensial (sjå figur 2). Ved utvikling i desse områda kan det også skapast grunnlag for auka kollektivandel i persontransporten, på ei kort ringrute med korte avstikkarar, som vil tene ein stor andel av busetnaden og det aller meste av kommunens handels- og serviceområde.

Avsetting av areal for den langsiktige utviklinga i kommunen har eit lengre tidsperspektiv enn kommuneplanperioden. Både Bjåneshalvøya og Endelausmarka/Lysefjorden, inneheld areal for til saman 2.000 av kommuneplanens samla arealreserve for 4.500 bustader. Begge desse områda skal vere langsiktige utviklingsområde der oppstart av utbygging vil komme mot slutten av kommuneplanperioden. Det er likevel naudsynt å sette av dei store areala i kommuneplanen, slik at den vidare planlegginga (kommunedelplan, områderegulering) vert gjort innanfor rammer som kan tilrettelegge langsiktige arealbruksstrukturar.

Innan, og i tilknytting til, alle dei avsette utviklingsareala, er det rom for vidare utvikling. Dette inneber at hovudstrukturen som det vert lagt opp til, kan fasthaldast som eit samla kjerneområde for den langsiktige utviklinga av tettare organisert byområde med betydeleg tilgrensande grøntstrukturar og urørte kjerneområde for landbruk.

Tabellen i figur 2 viser fordeling av planlagt og noverande bustadmasse, fordelt på dei sentrale utbyggingsområda (definerte kjerneområde for utvikling) og resten av kommunen.

Planlagte og noverande bustader i Os kommune			
		Noverande areal	Nytt areal
1	Sentralt utviklingsområde (inkl kommunedelplan Bjånes)	5 254	447 (+ 464)
2	Endelausmarka/Lysefjorden	608	630
	Sum 1 og 2	5 862 (68%)	1 077 (+ 464) (81%)
3	Resten	2 738 (32%)	256 (19%)
	Totalt	8 600 (100%)	1 333 (+ 464) (100%)

Figur 2 Planlagde og noverande bustader i Os kommune

Full utbygging til ein samla bustadmasse på 11 250 bustader vil dekke bustadbehov for 26 – 27 000 innbyggjarar. Dette er med utgangspunkt i at det i gjennomsnitt bur 2,5 personar per bustad.

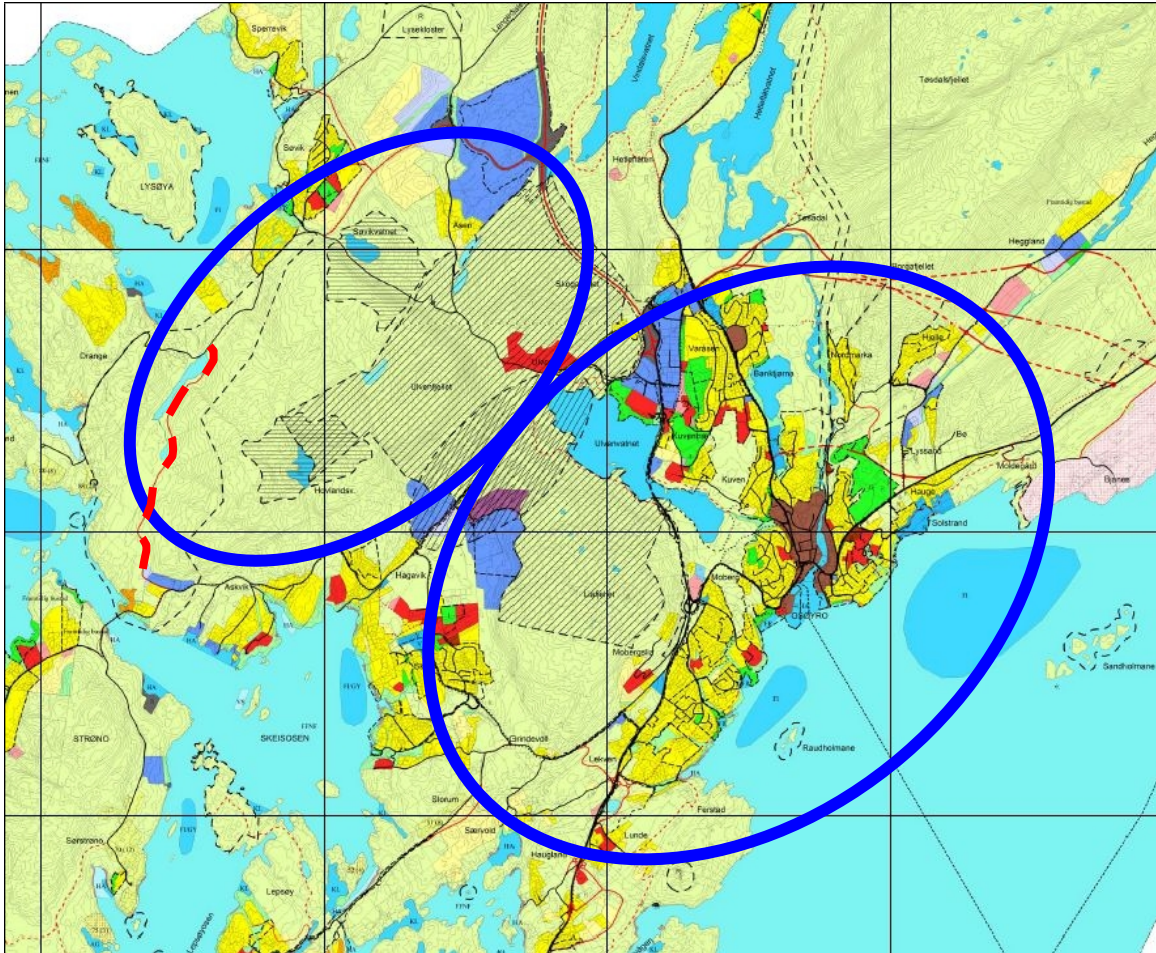
2.2.3 Berekraftig transportsystem

Ny E 39 vil verte bygd og teke i bruk i denne planperioden. Den gir ein vesentleg kortare reiseavstand til Bergen og ikkje minst til store arbeidsplasskonsentrasjonar og andre målpunkt i Fana/Ytrebygda. Ein må forvente at interessa for busetting i Os aukar.

Hovedtyngda av ny utbygging av bustader og næringsareal, og heile sentrumsaksen (kjøpesenter på Flåten og bysentrum i Osøyro) ligg direkte tilknytta det nye hovedvegssystemet, samt i ein struktur som gir grunnlag for eit ringvegssystem der busstransport med høg frekvens vil vere eigna.

På lengre sikt er det kommunens intensjon at også området kring Lysefjorden skal knyttast mot Nore Neset slik at det vert utvikla eit 8-tals kollektivnett som kan knytte alle delane av dei sentrale utviklingsområda godt saman i eit effektivt kollektivnett (sjå figur 3).

Slik får kommunen etablert eit heilskapleg transportsystem med godt samband mot kommunesenteret og Bergen.



Figur 3 Framtidig vegsamband mellom Lysefjorden og Nore Neset (raud, stipla linje mot venstre), og prinsippskisse for 8-talsamband mellom utviklingsområda (blått).

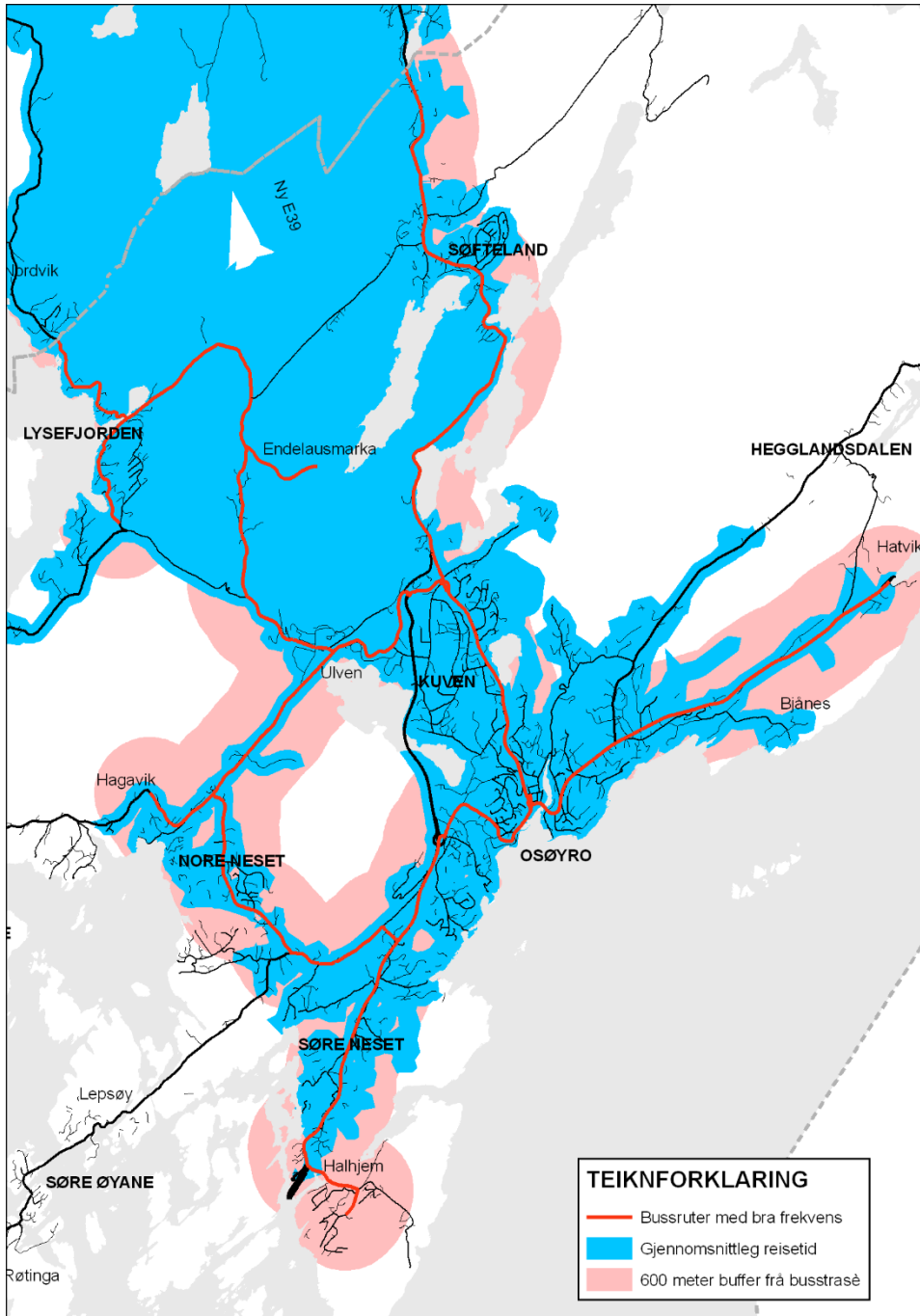
2.2.4 Senterstruktur, sentral tettstadstruktur

Handelsføremål og andre senterføremål er for det meste lokalisert langs ein akse på om lag 2 km lengd frå Osøyro til kjøpesenteret Flåten heilt nord på denne aksen. Utanfor dette området er senterfunksjonar stort sett avgrensa til lokalbutikkar og naudsynte lokale serviceformål i tilknytting til større busetnad i dei ulike krinsane.

Gjeldande kommunedelplan for Osøyro, vedteken i 2007, legg til rette for ei fortetting og vidareutvikling i retning av ein meir sentral struktur. Fleire prosjekt er under planlegging og realisering i samsvar med denne planen. Målet er å skape eit levedyktig, miljøvenleg sentrum med eit godt tilbod av handel, service og tenesteyting, både offentleg og privat.

Det er kommunens intensjon gjennom kommunedelplanen, denne kommuneplanen og reguleringsplanar, å styrke sjølve Osøyro som kommunens småbysentrum, samt å vidareutvikle andre senterføremål langs den eksisterande hovudaksen i nord-sør retning. Areal til storvarehandel, som krev store areal, vil naturleg leggest til sentrale delar av Endelausmarka, som ligg i forlenginga av den eksisterande hovudaksen.

Alle vesentlege senterfunksjonar vil då verte liggande langs ein akse som har best kollektivfrekvens, både inn og ut av kommunen (til Bergen) og i ei intern servicerute som nemnt i 2.2.3. og figur 3.



Figur 4 Areal med god kollektivdekning og reiseavstand frå Osøyro

Blått areal i figur 4 viser kor ein kan plassere bustader utan at gjennomsnittleg reisetid til Osøyro aukar i høve til dagens situasjon.

3 HOVUDTEMA I PLANEN

3.1 FOLKETALSUTVIKLING OG BUSTADBYGGING

Politisk er det vedteke at Os er ein kommune som søker vekst i folketal og sørviltbod. Det er ei utfordring å styre kvar dei nye bustadane skal kome og særleg med tanke på at ein skal utvikle ein mest mogleg tilgjengeleg sosial infrastruktur, som også skal vere økonomisk rasjonell, i takt med bustadutviklinga.

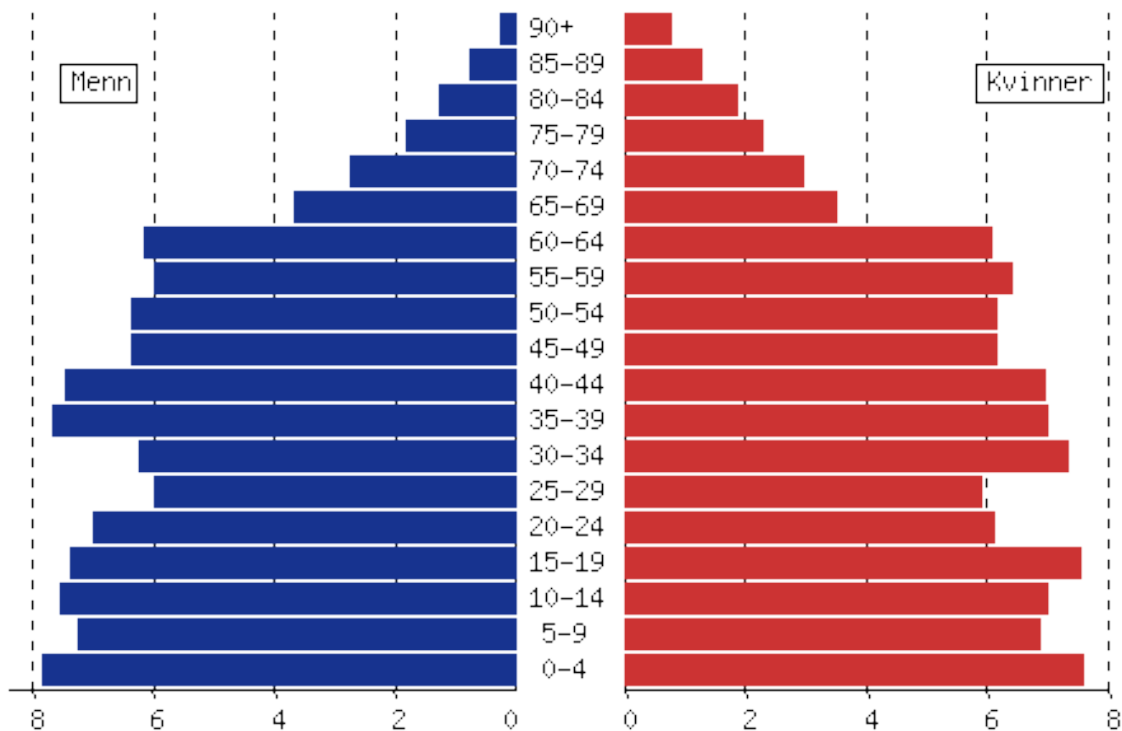
I gjeldande kommuneplan er det lagt opp til ein anna vekst i folketal enn Statistisk sentralbyrå (SSB) legg opp til. Arealkapasiteten i forslag til kommuneplanens arealdel er også ein god del større enn den veksten gjeldande kommuneplan legg opp til, på grunn av regionutviklinga. SSB si framskriving er nytta i andre tenesteområde. Framlegg til rullering av kommuneplan skal:

- Finne ein fornuftig vekstprognose basert på dei kjeldene vi har tilgjengelig
- Svare på kva arealbehov denne veksten gjev
- Vere eit styringsreiskap for kvar i kommunen veksten kjem
- Føreslå ein metode for prioritering mellom kva byggjeområde som skal vidareførast, fortettast eller etablerast

3.1.1 Befolkningsvekst og framskriving

Vekstprognose for folketal

1. januar 2010 var folketalet i Os 16 684 innbyggjarar. Dei hadde denne fordelinga på alder og kjønn:



Figur 5 Befolkningspyramide for Os 2009

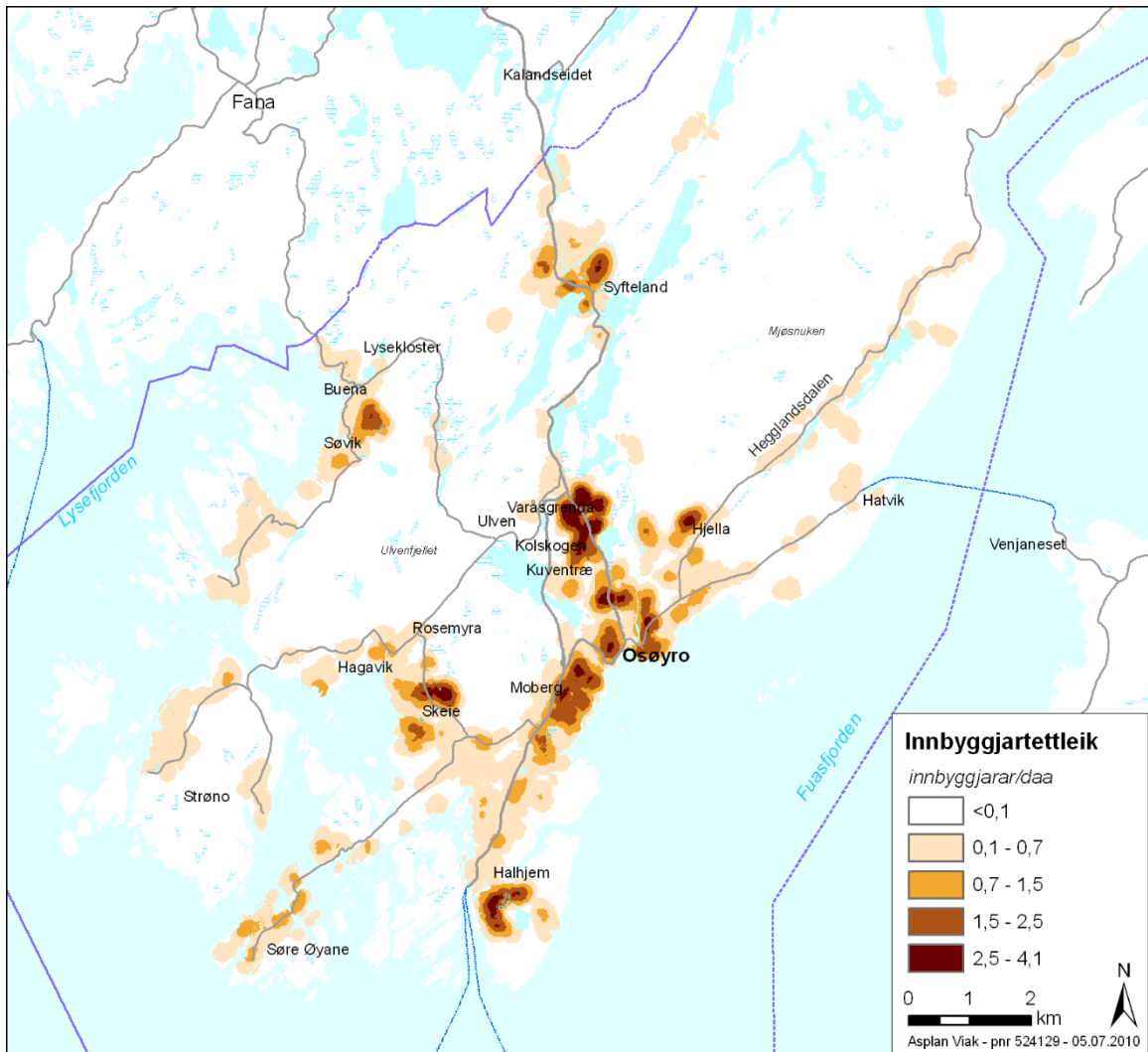
I befolkningspyramiden er aldersklassane delt opp i like store intervall (5 år), slik at stolpane blir samanliknbare. Alderspyramiden syner at befolkninga i Os har ei god spreing på vaksne i ulike aldersklassar og born, og at det per i dag ikkje er veldig mange eldre. Ein relativt ung befolkning gjer at kommunen har eit jamt fødselsoverskot kvart år.

Geografisk spreing

Den geografiske spreinga i kommunen syner eit dels spreidd befolkningsmønster, men også nokre klare konsentrasjonar. Den største konsentrasjonen av innbyggjarar finn vi i eit band frå Varåsgrenda i nord, via Osøyro, til Moberg i sør. Det har også skjedd ei bustadutbygging på Hjelle (litt på austsida av senteret). Ein finn skular, senterfunksjonar og næringsliv i tilknytting til desse bustadområda.

Elles i kommunen finn vi nokre "satellitt"-konsentrasjonar:

- Syfteland
- Skeie – her ligg også skule og noko næringsareal
- Halhjemsmarka
- Søvik / Hellebakkane



Figur 6 Befolkningstettleik i Os 2010, basert på bygningsdata (GAB) og innbyggjarar pr grunnkrets (SSB)

Den geografiske spreinga er viktig for kvar dei ulike tenestene bør lokaliserast, særleg aktuelt når ein må auka kapasiteten innan eit tenesteområde, eller for å vurdere om ein kan rasjonalisere eksisterande drift.

Framskrivingar av folketalet

Når ein skal vurdere framtidig vekst i Os kommune fins det fleire innfallsvinklar:

Historisk utvikling fram til no (SSB)

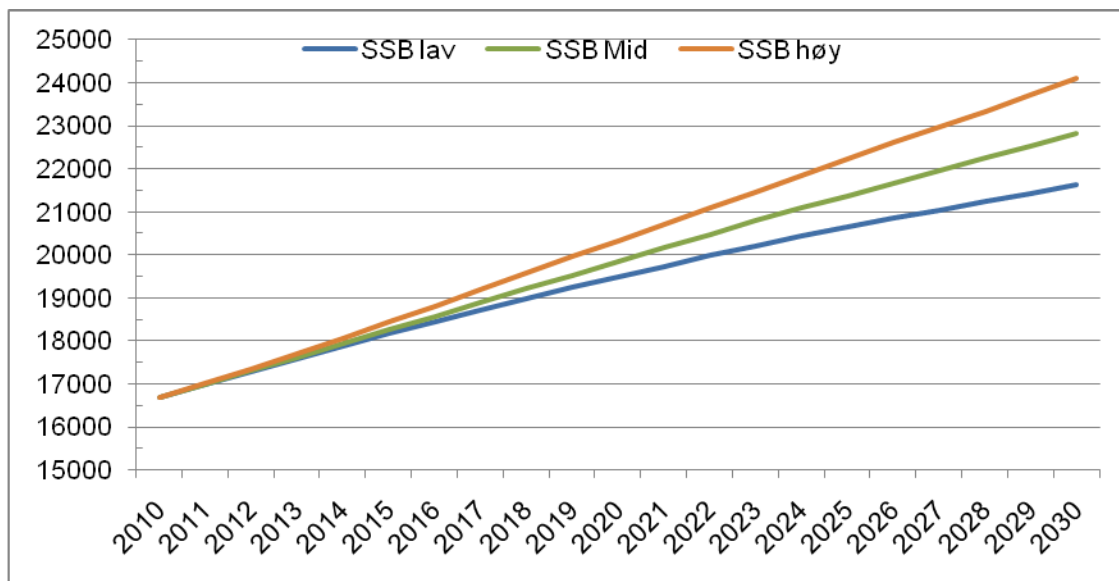
SSB har nasjonale framskrivingsmodellar som er relativt velutvikla. Fordelinga på kommunar skjer imidlertid berre ut frå eksisterande flyttemønster. Ein kan vurdere om det fins hendingar i nær framtid som vil påverke kommunen særskilt, det vil seie om det er grunn til å tru at ein skal avvike frå SSB sine prognosar, til dømes på grunn av nærleiken til Bergen og tomtesituasjonen der.

I dag er situasjonen at kommunen bruker ulike prognosar i ulike delar av forvaltninga, nokre stader SSB og andre stader eigenutvikla prognoser. Her går vi gjennom desse tre punkta kvar for seg før vi gjev ei anbefaling til kva framskriving som bør nyttast. Ein bør bruke same framskriving i alle delar av forvaltninga for å sikre at prioritering av investeringar vert gjort på same grunnlag.

SSB sine statistikkar syner at folketalet i Os har vekse jamt dei siste 50 åra, med eit snitt på 1,9% årleg vekst. Grunna ei ung befolkning har Os heile tida hatt eit jamt fødselsoverskot, medan flytting har variert meir. Dei siste ti åra og på slutten av 70-talet var netto tilflytting vesentleg større enn fødselsoverskotet. I tråd med utviklinga i landet elles har vi truleg hatt ei stor arbeidsinnvandring frå aust-Europa, som førte til ein topp i befolkningsveksten i 2007. Dette året var veksten på over 400 personar og heile 2,95 %. Dei to siste åra har dette gått tilbake, og i 2009 var det innflytta 247 nye innbyggjarar (ca 1,5% vekst) til saman. Ei rein trendframskriving basert på historisk utvikling vil altså vere fortsett vekst, men det er vanskeleg å sette ein eksakt vekstprosent. Variasjonar kjem som følge av generell økonomisk konjunktur, utvikling i nabokommunar og utviklinga i einskilde næringar og lokale arbeidsplassar.

Prognosar

SSB nyttar 3 ulike prognosar (låg, middels og høg) som baserer seg på fire delprognosar: fruktbarheit, dødelegheit, netto innvandring til Noreg og intern flytting i Noreg. Det er også gjort ein føresetnad om at eksisterande aldersstruktur i kommunane vert oppretthalde. Dei tre førstnemnde faktorane varierar mellom låg, middels og høgt alternativ, medan for intern flytting i Noreg tek SSB utgangspunkt i eksisterande flyttemønster. Dette gjev følgjande framskrivingar:



Figur 7 SSB sine nasjonale befolkningsframskrivingar for Os kommune

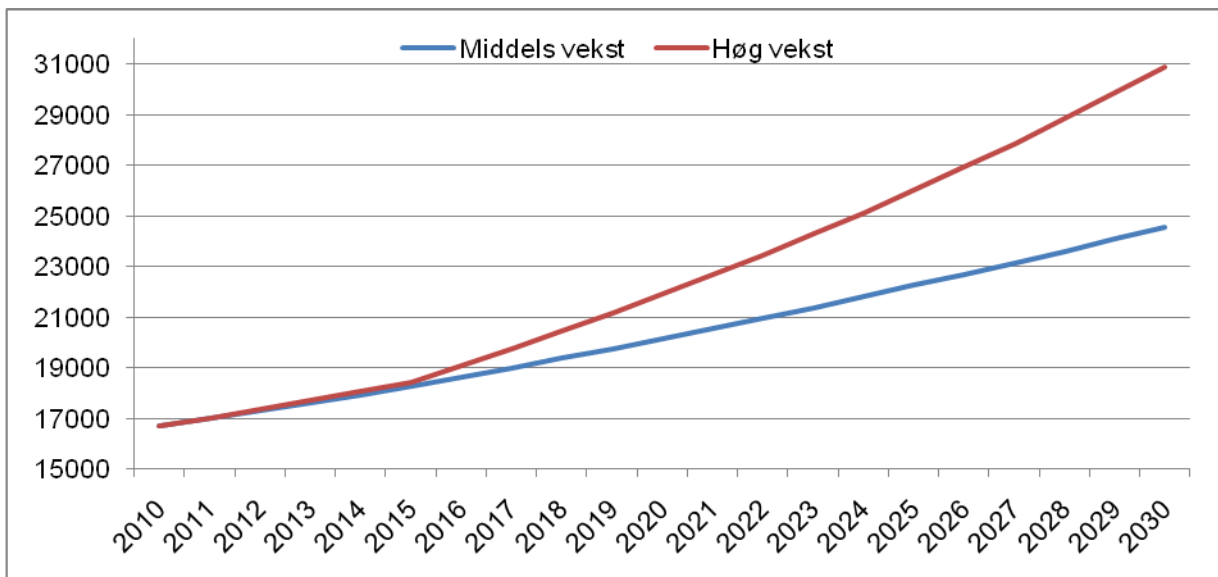
Prognosane viser altså tru på størst vekst i dei første åra. *Gjennomsnittleg* vekst for Os kommune fram til 2030 er i denne modellen berre 1,3 % pr år for lågt alternativ, 1,6 % for middels alternativ og 1,9 % pr år for høgt. Slike generelle prognosar må supplerast med særlege vurderingar av dei lokale høva.

Spesielle vurderingar

Gjeldande kommuneplan (samfunnsdelen) i Os kommune vart vedteken i 2005 og har ein tidshorisont fram til 2017. Arealdelen vart sist vedteke i 2003, medan rulleringa som no vert lagt fram, starta i 2008.

I samfunnsdelen vart det lagt opp til ein vekst på 2,5% per år fram mot 2017. Denne høge veksten vert grunngeve særskilt med at ein har erfaring med at store vegprosjekt, slik som E39 vil vere, fører til ei utløysing av marknaden. Reisetida truleg vil verte redusert med 10 minutt eller meir mellom Osøyro og Bergen sør, noko som vil gjere Os aktuell som bustadkommune for langt fleire enn i dag. Ny E39 er førebels ikkje realisert, men prosjektet er prioritert i NTP og vil truleg bli starta i løpet av 2011/2012. Prosjektet er stort og det vil ta fleire år å ferdigstille. Vi har her gått ut frå opning av ny veg i 2015.

Om ein tek utgangspunkt i ei utvikling mellom SSB sitt middel-alternativ og høgt alternativ fram til ny E39 er etablert, og deretter 2,0 – 3,5 % vekst, får vi ei framskriving som ser slik ut:



Figur 8 Befolkningsprognose, justert i høve til forventa auke etter ny E39

Dette utgjer talgrunnlaget for kva rulleringa av arealdelen skal fange opp i arealbruken.

3.1.2 Arealbehov til bustader

Dimensjonering av arealbehov

Basert på befolkningsprognosen kan vi dimensjonere eit arealbehov i kommuneplanens arealdel. Framtidig avsett bustadareal kan godt vere noko større enn eit nøkternt anslått arealbehov, men det bør ikkje vere mykje større. Dess mindre areal ein har lagt ut, dess enklare er det å fastslå kvar veksten vil kome, og difor enklare å planleggje framtidig sosial infrastruktur. Når det er ein viss knappleik på bustadareal er det også enklare å

stille krav til utforming av areala, og kommuneplanleggarane kan då gjere samfunnsstrukturen meir rasjonell. Kva areal som trengst er avhengig av fleire ting:

- Årleg vekst i talet på innbyggjarar
- Tidshorisont
- Utvikling i hushaldsstorleik
- Kva typar bustadar ein skal etablere

Tidshorizonten for ein kommuneplan er oftast på 12 år. Her tek vi ein føresetnad om at det er situasjonen ved inngangen av 2023 vi planlegg for. I 2023 seier vår framskrivning at det vil vere mellom 21300 og 24300 innbyggjarar, ein vekst på mellom 4700 og 7600 innbyggjarar.

Hushaldsstorleiken i Os er for tida på om lag 2,4 innbyggjarar per husstand. Dette er noko høgare enn for heile landet. Trenden både i Os og i Noreg generelt er at hushaldsstorleiken er sakte på veg nedover. Stadig fleire bur aleine og i små husstandar, særleg gjeld dette sentralt i dei største byane.

Det rådande bustadidealet har lenge vore einebustaden, og difor er også langt dei fleste bustadane i Noreg einebustadar (nærare 60 %). I Os er 73% av alle bustadeiningar einebustadar, 20% er småhus og 6% er leilegheiter. Vi finn svært like tal i samanliknbare kommunar både i Hordaland og i andre fylke. Os si rolle som omegnskommune til Bergen fører til at mange unge vaksne søker billege tomter og bustader i stadig litt lengre køyreavstand frå by.

Prognosesenteret har gjennomført ei spørjeundersøking som viste at medan unge vaksne oftast bur i leilegheit og ønskjer einebustad som sin neste bustad, så er situasjonen motsett for godt vaksne over 55 år. I følgje prognosesenteret er det faktisk allereie nok einebustadar til dei som ønskjer denne bustadtypen langt fram i tid. Utfordringa er å få utløyst marknaden – det er i dag mange eldre som blir buande i einebustaden sjølv om dei kunne tenkje seg noko enklare. Årsakene til dette kan vere fleire:

- Sosiale band og andre tilknytingar.
- Mangel på leiligheitsalternativ med høg nok kvalitet, rett lokalisering (livslaupsstandard, gode aktivitetstilbod, eit sosialt miljø og universelt utforma uteområde).
- Godt tilgjengelege helsetenester /hjelpetenester.

Unge leilegheitssøkjjarar ønsker ofte også sentrale lokaliseringar til ein urban livsstil og utdanning. Leiligheitsprosjekt er difor best eigna i kollektivknutepunkt og region-/kommunesentra, eventuelt der det elles er tilrettelagt spesielt gode tenestetilbod.

Småhus og einbustadar kan etablerast over heile kommunen, men det er altså ikkje slik ein best løyser regionens framtidige mangel på bustader. Os kommune ønsker å legge til rette for ei god differensiering i planlagt bustadbygging. Prosjekt som Os sjøfront, Lurane seniorbustader, 'Vindu mot fjorden' og Bjånes er døme på kvalitetsbygg og planar for differensiert bustadmasse nær kollektivknutepunkt, og det er ønskeleg med fleire slike prosjekt.

3.1.3 Fortetting og nye bustadområde

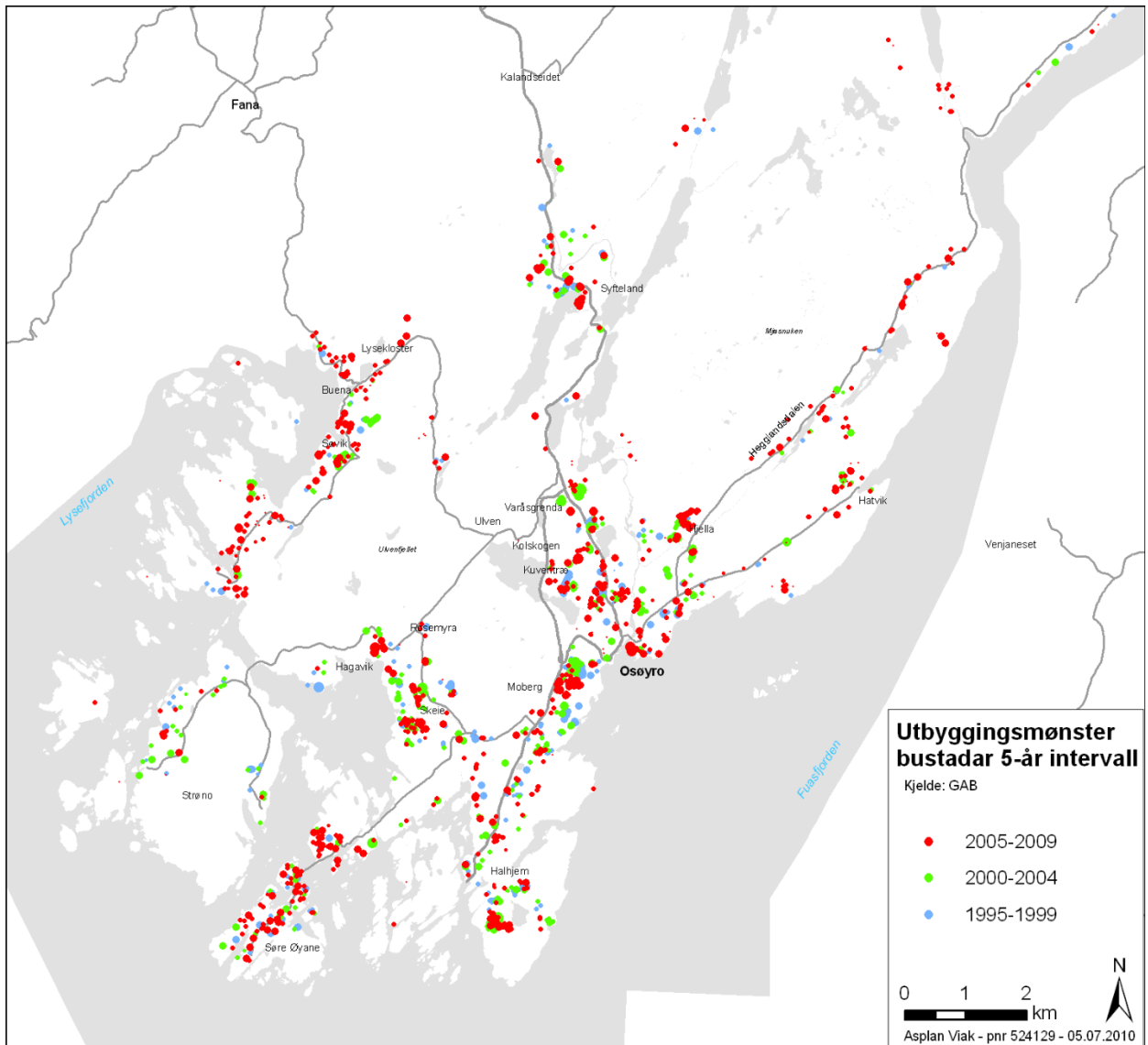
Ut i frå bygningspunkt i matrikkelen (april 2011) er det 7495 bustadeiningar i Os kommune. Utifrå flatedata i siste forslag til plankart er det 8756 daa eksisterande bustadareal, og innanfor dette er det 5911 bustader.

Dette gir ein gjennomsnittleg bustadtettleik på 0,86 bustader per daa. Det samstemmer i stor grad med den type busettingsmønster Os har hatt fram til no, med einebustader og store, ofte spreidtliggande tomter.

Fortetting må vere ei langsiktig satsing, og kommunen må trinnvis bygge opp føringar for kva bustadtettleik som skal gjelde framover. I nær framtid kan det til dømes vere noko ambisiøst å anta at det er potensial for ein ekstra bustad pr dekar som har låg utnytting i dag (under 0,5 bustad/daa) i dag.

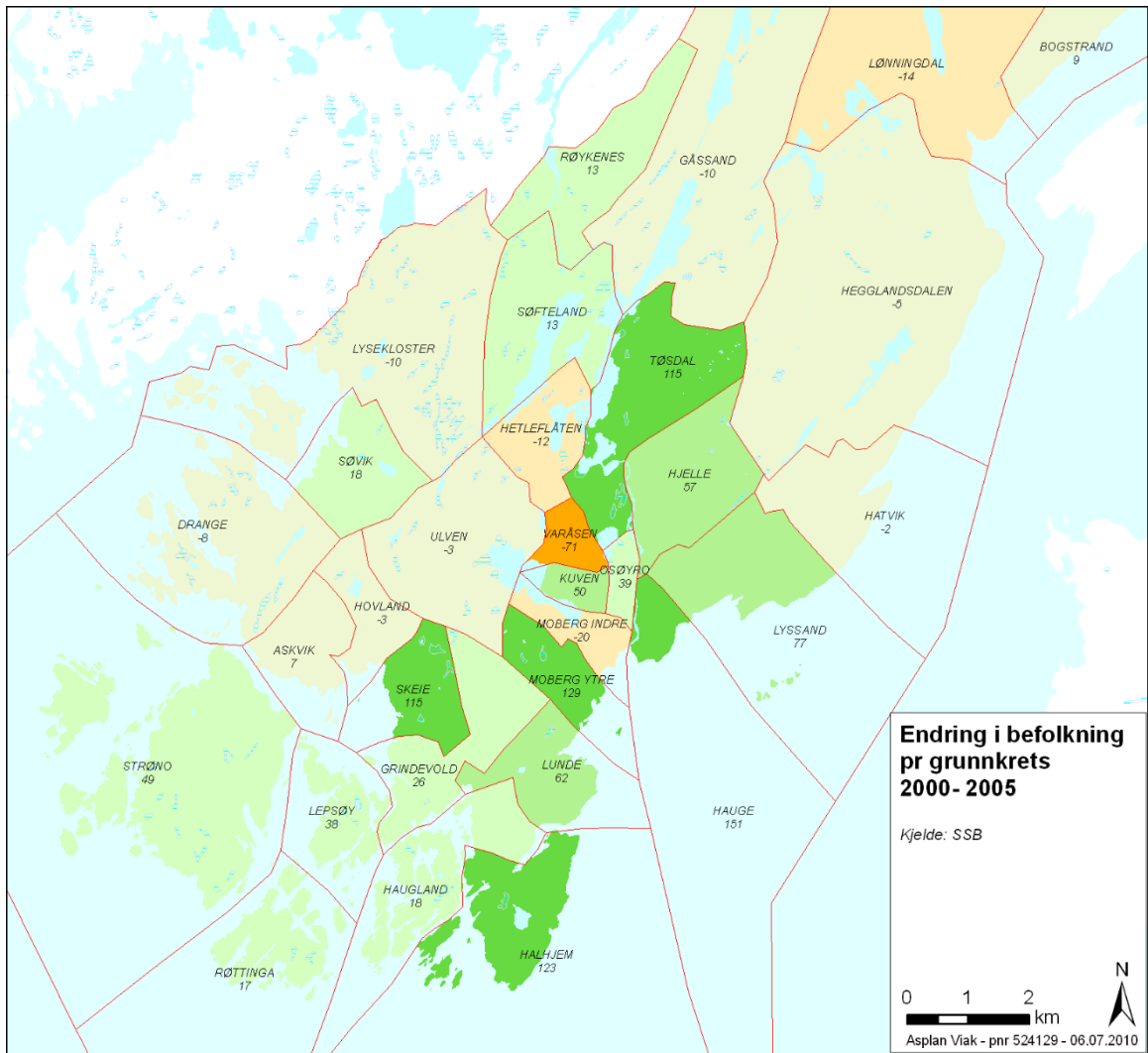
Fortetting bør likevel vurderast for å støtte opp om kjerneområda for utvikling. Jamfør prinsippa om samordna areal og transport bør bustader etablerast på ein slik måte at dei støttar opp om ei senterstruktur i Os, med utvikling av lokale tenestilbod etter eit mest mogleg rasjonelt mønster. Dette vil gje den billegaste og mest rasjonelle drifta, samstundes som det blir lettare for innbyggjarane å vite kvar dei skal henvende seg. Samstundes er det viktig å finne ein fortettingsbalanse som ikkje øydelegg staden sitt særpreg. Mobergslia er ein del av Osøyro som gir staden grøntpreg og som ein ikkje ønsker å nytte til fortetting i denne planperioden.

I følgje GAB vart det bygd 594 bustadar i perioden 2000-2004 og knappe 1000 i perioden 2005-2009. Det vil seie eit snitt på 160 bustadar/år. Desse utbyggingane er plassert på kartet som vist i figur 9.

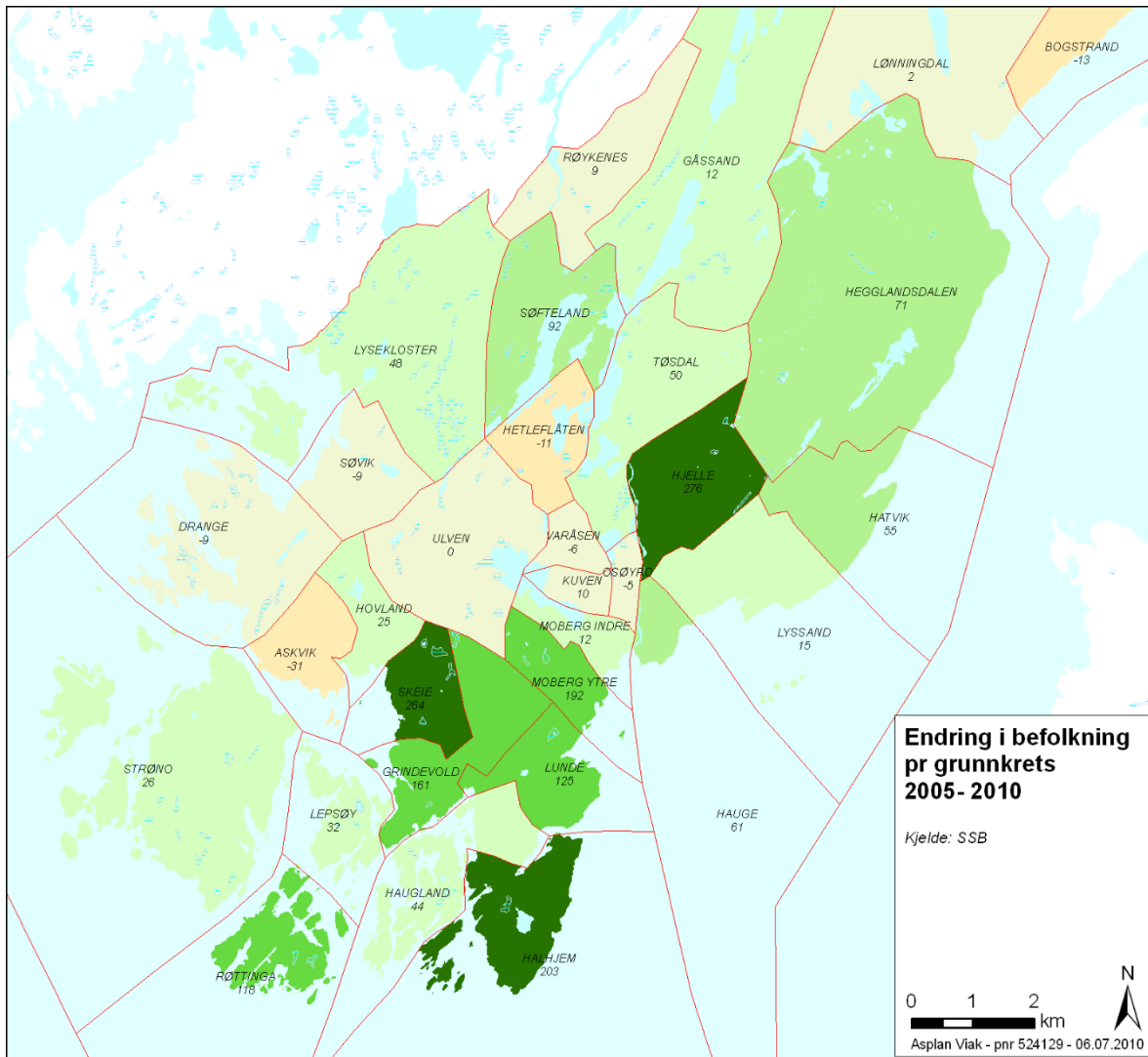


Figur 9 Utbyggingane i Os har i hovudsak skjedd som spreidd punktutbygging av einebustadar

Biletet viser at utbygginga har vore spreidd over heile kommunen i alle tre 5-årsintervalla. Om vi i staden for å bruke bygningspunkta i GAB, ser på endringa i befolkning per grunnkrets, får vi kart som i figur 10.



Figur 10 Endring i folketal per grunnkrins 2000 - 2005



Figur 11 Endring i folketal per grunnkrets 2005 - 2010

Hjellevik, Sjøvik og Halhjem er dei grunnkretsane som har hatt den sterkaste veksten i førre tiår. Men det er samla sett nokså mange grunnkretsar som har hatt ei auke. Det er også nokre sentrale grunnkretsar som kanskje burde hatt vekst, på grunn av at dei er ferdig utbygd med infrastruktur, men som ikkje har det. Spesielt gjeld dette Varåsen og dels også Moberg Indre.

Kommuneplanen har vekt bustadplasseringa og sett av kjerneområde for utvikling som i hovudsak:

- Er nærleiken av kollektivknutepunkt
- Er nær eksisterande bustadfelt
- Er nær eksisterande næringsområde /arbeidsplassar
- Er nær eksisterande sosial infrastruktur og kulturtilbod
- Unngår jordbruksareal
- Unngår areal som er viktig for friluftslivet
- Unngår funksjonell strandsone

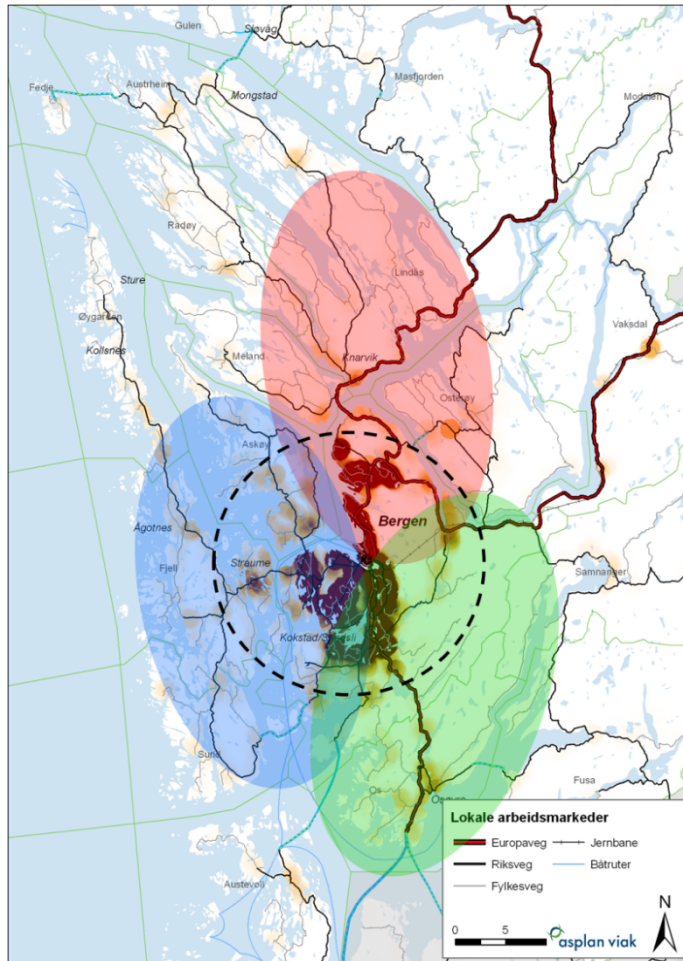
3.2 NÆRINGSUTVIKLING

Os kommune ligg rett sør for Bergen, som er den klare regionhovudstaden i Hordaland. Senterstrukturen i Hordaland er monosentrisk, i motsetning til for eksempel Stavangerregionen, som har fleire og i større grad likeverdige sentra (figur 12).

Internt i regionen skjer det ei utflytting frå Bergen kommune til dei mest tilgjengelige omegnskommunane (Lindås, Meland, Askøy, Fjell og Os).

Os kommune er ein del av kva vi kan kalle arbeids- bustad- og sørvisregionen Bergen sør (BRB, 2009). Denne underinndelinga av Bergensregionen viser seg å vere riktig ut frå reisevaneundersøkingar som seier at folk i kvardagen ikkje aksepterer veldig lange reisetider (snitt reisetid på ein tur er 20 min), samt at spørjeundersøkinga i BRB-rapporten viste at bedriftene også orienterer seg mot slike delmarknader.

Osøyro er både kommunesenter og eit regionsenter i Bjørnefjordenregionen. Dette gjer det til eit viktig handelssenter og senter for kulturaktivitet og tenesteyting.



Figur 12 Os er ein del av Bergen sør

Industri, varehandel og offentlig forvaltning

Det er registrert 5552 arbeidsplassar i Os i 2007 (figur 13). Næringane som dominerer er industri, varehandel/ hotell/restaurant, og offentlig forvaltning/tenesteyting. Kvinner har over halvparten av arbeidsplassane i Os, og dominerer særleg innanfor helse og sosialtenester under anna tenesteyting. Kjøpesenteret Amfi Os står for mange arbeidsplassar, og rundt dette området er det mykje trafikk i tillegg til at det ligg i nærleiken av bustadområde.

Generell arbeidsfordeling i Os

Fordelinga av 5552 arb.plassar i Os	Menn	Kvinner
Jordbruk, skogbruk og fiske	114	32
Bergverksdrift, oljeutvinning	4	1
Kraft- og vannforsyning, bygg og anleggsvirksomhet,	588	38
Handel, hotell, restaurant, transport	681	873
Forlag og grafisk industri	26	18
Finansiell / forettningsmes tenesteyt	151	103
Off. adm. og forsvar, sosialforsikring	111	80
Undervisning og forskning	184	401
Anna tenesteyting	172	1040
Uoppgitt	11	22
Sum arbeidsplassar	2688	2864

Kommunalt tilsette

Ansvar	Teneste	Tal tilsette 2010
Sum	Fellesutgifter	67
Sum	Tenestestyling	9
Sum	Oppvekst- og kulturområde	505
Sum	Helse- og sosialområde	440
Sum	Teknisk område	44
Sum		944

Figur 13 Generell fordeling av arbeidsplassar i Os (til venstre) og kommunalt tilsette (til høgre)

3.2.1 Behov for nye næringsareal

Talet på arbeidstakarar i Os er vel 8000 (2007). Om lag 5500 av desse har arbeid i kommunen (2007). Os er med andre ord ein kommune med stor netto utpendling, og er såleis ganske lik ein del andre omegnskommunar til Bergen. Arbeidstakarar busette i Os pendlar særleg til følgjande kommunar: Bergen (3202), Fusa (191) og Fjell (70). Innpendling til Os gjeld særleg arbeidstakarar busette i: Bergen (691), Fusa (67), Stord (35) og Tysnes (28). Den store pendlingstrafikken mellom Os og Bergen, fyrst og fremst på E39, utgjer ein vesentleg faktor i trafikksituasjonen i kommunen.

Arbeidsmarknaden må forvente ei endring i dette biletet gjennom realiseringa av E39 og store næringsareal i Endelausmarka. Planen føreslår at størstedelen av behovet for næringsareal er fanga opp langs E 39 og ved allereie etablerte næringsareal langs hovudvegnett.

3.2.3 Sjøtilknytt nærings

Når det gjeld å bygge kai for større båtar, bør denne knyttast til eit næringsområde bakanfor, liggja ved eller nær dei overordna transportåra, og vere økonomisk forsvarleg å bygge ut. Alternativet til å ha eigen kai i Os er å nytta hamner i Bergen eller Samnanger. I planen er det vist ein liten kai på Strøno, med tilhøyrande industriområde. Viser elles til sentrumsplanen og Os kai.

Generelt kan det nemnast at det ligg fleire større og mindre kaier i kommunen som ikkje er knytt opp mot tilliggande hamneområde i sjø.

3.2.4 Jord- og skogbruk

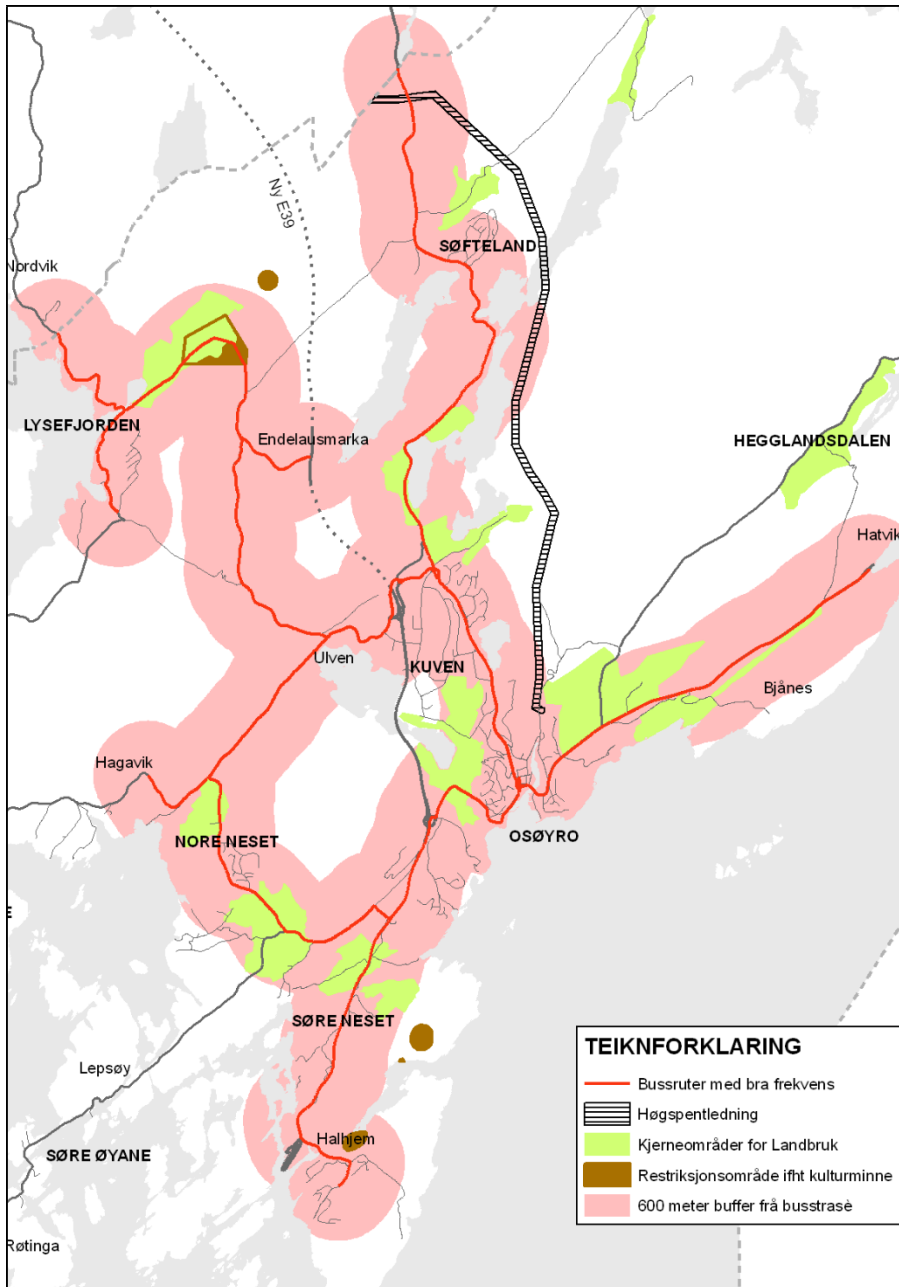
Os kommune har eit areal på 140 km². Av dette er 70 km² produktiv skog og 9 km² jordbruksareal. Landbruksområda er under stadig press frå andre interesser.

I 2008 var det om lag 8127 dekar jordbruksareal i drift i Os. Av dette var 4561 dekar fulldyrka jord, 1046 dekar overflatedyrka jord og 2520 dekar innmarksbeite i drift. Jordbruket i kommunen er dominert av grovfôrproduksjon og husdyrhald.

I 2008 var det 36 gardsbruk som hadde drift av eit slikt omfang at drifta gav rett til produksjonstilskot i jordbruket. Dei aller fleste av desse driv kjøtproduksjon basert på grovfôr. Gjennomsnittleg jordbruksareal pr bruk er 225 dekar.

Jordvernet vert ivareteke gjennom samanhengande landbruksområde og vern av kulturlandskapet i størst mogeleg grad. I kommunen fins det også døme på at ein nyetablerer dyrka mark (Nore Neset). Figur 14 viser kjerneområde for landbruk.

Det er føreslått nokre område for LNF spreidd bustadbygging og hyttebygging. Dette er for å oppretthalde busetnaden og levegrunnlag i nokre av bygdene som fell utanfor kjerneområda for utvikling. Arealmessig kan områda verke store, men antal einingar er avgrensa, jf. arealrekneskapen i figur 32.



Figur 14 Kjerneområde for landbruk (grøne areal)

Ved plassering av nye byggeområde må ein sikra tilkomst til bakanforliggende skogområde slik at ein seinare kan få ut tømmeret. Det er utarbeidd eigen oversiktsplan for skogbruket, som viser økonomisk drivverdig skog og framtidige skogsvegar.

Kommunane Os, Fusa og Samnanger har utarbeidd ein felles landbruksplan som skal ligge til grunn for planlegginga. Det er særleg fokus på kjerneområda for landbruk og hindre avgang på dyrka jord.

3.2.5 Masseuttak

Eksisterande steinknuseverk i Ådnadalen er disponert til føremålet masseuttak. Før pukkverket kan gå inn i nye område, er det stilt krav om reguleringsplan, for å avklare topografisk og estetisk verknad og vilkår om avslutting og attlegging av areala.

3.3 SOSIAL INFRASTRUKTUR OG OFFENTLEGE FØREMÅL

Sosial infrastruktur (SI) tyder heile det spekteret av tenester som kommunen er lovpålagt å tilby sine innbyggjarar. Ein kunne også omtale teknisk infrastruktur (TI) som ein tilsvarende viktig del av konsekvensane. Ein del av dei tenestene som skal løysast er:

- Diverse tenester for eldre
- Barnehagar
- Barne-/Ungdomsskular, SFO, skulehelse
- Kriminalitetsførebygging
- Helse/psykiatri

Nokre av dei sentrale dokumenta i høve til å løyse desse tenestene er bustadsosial handlingsplan og skulebruksplanen.

Fortetting og utvikling av sentrale bustadområde gir betre grunnlag for kapasitetsvurderinga for både skule, barnehage og sosiale tenester. Ein bør difor støtte opp under ei senterstruktur i Os, basert på kvar ein kan opprette eit kollektivtilbod, og kvar ein mest rasjonelt kan tilby sosiale tenester og leggje til rette for handel og anna næring.

3.3.1 Skulekapasitet

Gjeldande skulebruksplan vart vedteken i 2010. Den viser trong for fleire plassar på barnesteget allereie no, og forventa auke i elevtal framover. Det vert føreslått ulike alternativpakkar med tiltak for å møte desse utfordringane, mellom anna opprusting og utviding av eksisterande skular.

Totalt i kommunen er det no 2340 elevar og plass til berre 2197. Mot 2020 reknar ein med at elevtalet vil auke med 430, og ein det er vanskeleg å slå fast kor i kommunen tilflyttarane vil busette seg.

Skule	Skuletype	Elevtal 2009-2010	Maks kapasitet	Differanse kapasitet - elevtal
Nore Øyane	B05	57	60	3
Hegglandsdalen	B05	71	42	-29
Halhjem	S04	75	70	-5
Søre Øyane	B07	92	130	38
Lysekloster	B07	130	140	10
Søre Neset	B07	205	165	-40
Kuventræ	B07	232	215	-17
Søfteland	K14	290	280	-10
Os	B14	363	355	-8
Os u.sk.	U15	394	315	-79
Nore Neset	K20	431	425	-6
Totalt		2340	2197	

Figur 15 Statistikk for kommunale skular i Os og behov for kapasitetsutviding

Skulebruksplanen viser korleis behova kan løysast på ein effektiv måte, men det manglar kommunale midlar til å gjennomføre tiltaka. Tiltaka opplevast difor som vanskeleg å gjennomføre i høve til gjeldande kommuneøkonomi.

Barnetrinnet

Når det gjeld skulekapasitet, er Os krins den krinsen som har fleire elevar enn skulekapasitet og er såleis sprengt. Sterk utbygging på Nore Neset kan fort sprengje kapasiteten i denne krinsen, det same er òg tilfelle for Halhjem, her er det planar om å byggja skulen om til 1-7 skule. Søre Øyane har mest ledig skulekapasitet. Ved dei andre fulldelte barneskulane er det bra kapasitet. Ved Kuventræ skule har det vore ein nedgang.

Ungdomstrinnet

Ungdomstrinnet i kommunen slit med dårleg kapasitet. Utbygging av Søfteland skule til 2 parallellar har gitt noko ledig kapasitet lokalt. Os ungdomsskule er under utbetring/utviding, og kommunen har sett i gang arbeid med Nore Neset ungdomsskule som vil stå ferdig i 2013. I tillegg er det diskutert å bygge ny ungdomsskule i ein av dei andre krinsane. Ein ny 1-10 skule bør også byggast aust om Oselvo på sikt. Planen viser 5 aktuelle tomter for ny skule i dette området, og høyringa vil vere utslagsgjevande for endeleg val. Oppfølging av strategi for utviklingsområde må for skulesektoren vere at kommunen sikrar at sosial infrastruktur er på plass før utbygging kan skje.

3.3.2 Barnehage

Med aukande areal avsett til bustader og forventa vekst i folketalet, er det også naudsynt å planlegge for fleire barnehagar. Dette gjeld særleg i pressområda kring Osøyra, Søre/Nore Neset og Lysefjorden/Endelausmarka.

Planen viser små, spreidde areal til offentleg føremål og utviding av eksisterande barnehageareal. Kva av desse som skal nyttast til barnehageføremål må følge av kva arealbruk som vert vedteke i dei tilgrensande områda, og korleis dei ligg i høve til vegnettet.

3.3.4 Kultur og idrett

Os kommune ønskjer å leggje til rette for eit allsidig idretts-, kultur- og friluftsliv.

Det er sikra areal for naudsynt utviding av eksisterande idrettsanlegg på Kuventræ til sentralidrettsanlegg og rundt Nore Neset aktivitetshus. På Søfteland har kommunen sikra seg eit større areal til idretts- og skuleføremål. Eksisterande 9-hols golfbane på Hauge - Lyssand er utvida. I tillegg er det i sentrumsplanen sett av plass til nytt kulturhus, som er under bygging.

Os aeroklubb og Os skyttarlag har anlegg og klubbhus på Vaksinen, i saman med mange andre interessegrupper. Avsette område til offentlege føremål må vurderast til oppfølging av motorsport.

3.3.5 Kyrkje og gravplassar

Forslag til rullering av arealdelen har ingen område for nyetableringar av kyrkje eller gravplass, men det er lagt inn ei utviding av gravplassen på Nore Neset. Utviding av Kuventræ gravplass skal skje gjennom reguleringsplan.

3.3.6 Forsvaret

Forsvaret har eit stort område i Ulven og eit skytefelt i Korsfjorden som er bandlagt til militære føremål. Os kommune har hatt ein positiv dialog med forsvaret om å etablere tursti rundt Ulvenvatnet, men det er ikkje teke med som forslag i planen. Det er elles ikkje føreslått nye areal som rører ved bandlagt område.

3.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Os kommune har utarbeidd eigen trafikksikringsplan som viser ulike tiltak som skal gjennomførast for å gjere vegnettet sikrere for alle trafikkgrupper, særleg for dei mjuke trafikantane og for å sikra skulevegar. Mellom anna er gang- og sykkelvegen opprusta mellom Søfteland og Os, og teknisk infrastruktur er lagt i traseen. Dette arbeidet har vore eit spleiselag mellom fylkeskommunen, statens vegvesen og teknisk drift (VVA). Liknande prosjekt er ønskeleg å vidareføre for andre delar av kommunen. Trafikksikringsplanen vert vurdert rullert ved starten av kvart nytt kommunestyreperiode. Ein må òg sjå på å sikre areal til dette føremålet ved framtidig utbygging og frådeling langs eksisterande vegar.

Trafikksikringsplanen legg til grunn 0-visjonen:

”Ingen skal verta drepen eller alvorleg skadd i vår kommune. I tillegg skal ingen av innbyggjarane i Os kommune føle seg utrygge nårdei nyttar vegsystemet.”

Ei auka tilflytting til kommunen, fleire bustader og meir press på vegnettet, krev at arealdelen også legg føringar for korleis dette skal følgast opp i arealbruk og tiltak. Det er difor lagt inn føresetnad om at byggeområde ikkje skal byggast ut før gang- og sykkelveg er etablert.

3.4.1 Vegar

Planen viser ein del framtidige vegar og vegkryss for betre trafikktryggleik, for å leie trafikk utanom sentrum, knytte saman krinsar og betre kollektivtilbodet og anna infrastruktur. Det er vist ny veg mellom Drange og Hilderhamn (Nore Neset). Det er lagt inn fire ulike trasèar for å legge riksveg 552 utanom Os sentrum, etter høyringa vil det truleg verte bestemt kva for ein av desse trasèane som vil verte den endelege og som skal takast med i arealplanen.

For stamvegstrekinga Moberg - Haugland er det vist forslag om å samle eksisterande T-kryss til to nye toplanskryss. Det er òg vist ei straksløying på Haugland for å betre eksisterande forhold. Dei nye toplanskryssa vil òg medføre ein del omlegging av tilførselsvegane.

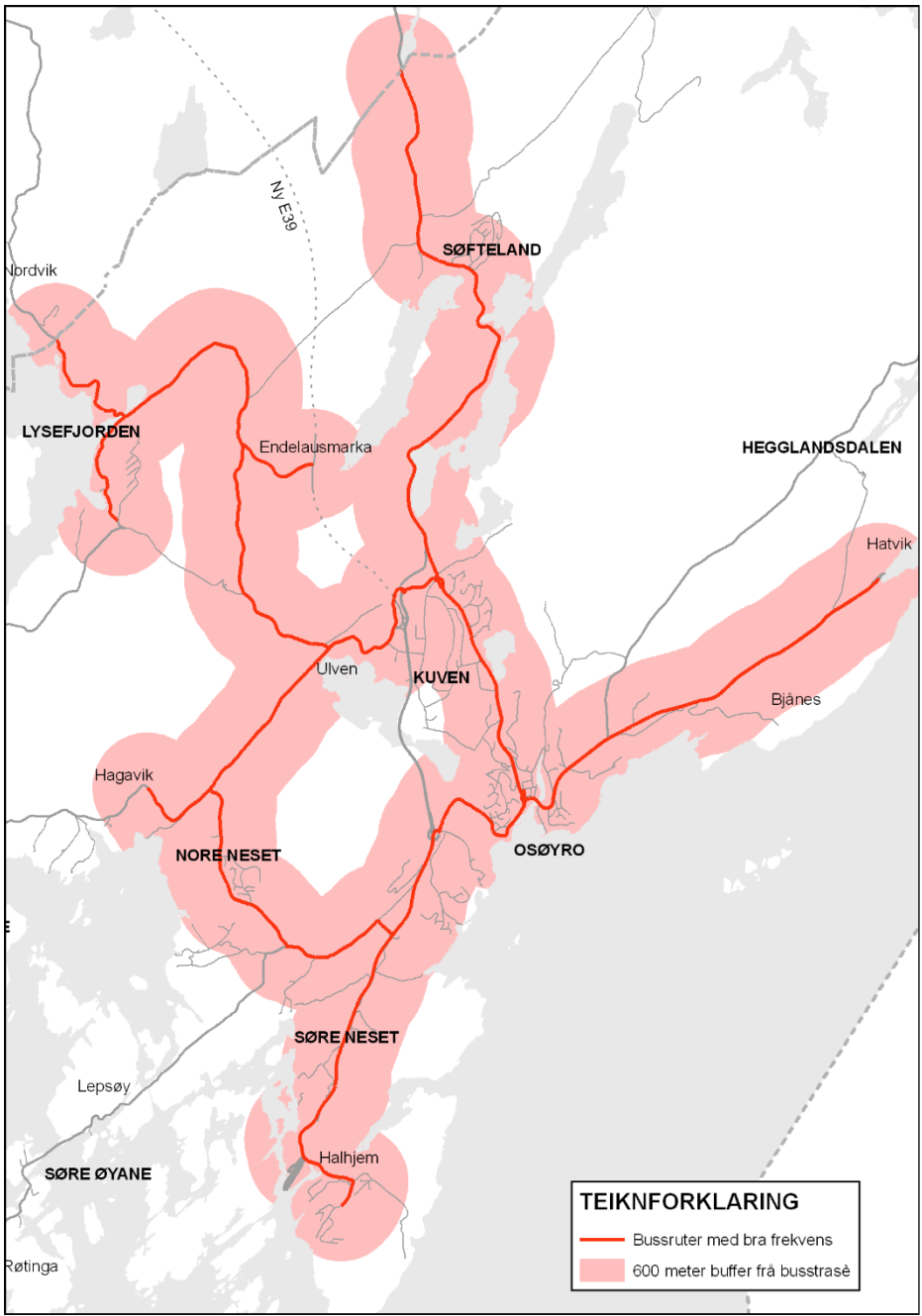
I tillegg til det som planen viser har det òg vore vurdert ny veg mellom Søfteland og Endelausmarka/ ny E39, men det er ikkje lagt inn nytt areal eller framtidig linje for denne vegen.

3.4.2 Kollektivtransport

Osøyro er eit regionsenter i Bjørnefjordregionen og eit viktig trafikknutepunkt. Her er bussamband som koplur kommunen mot aust, nord og vest. I tillegg fins det båtrute som koplur Os mot Hardanger og Flesland.

Vegsambandet mellom Osøyro og Bergen har høg kollektivfrekvens. Vidare frå Osøyro er frekvensen høg mot Halhjem (mot Rogaland) og og Hatvik (mot Hardanger/Austlandet). Å auke kundegrunnlaget i sentrale delar av kommunen (kjerneområde for utvikling) gir betre basis for kollektivsatsing i form av ringrute mellom Osøyro og Nore/ Søre Neset / Bjånes / Kuven / Lysefjorden / Endelausmarka, sjå figur 16.

Denne figuren over kollektivtrasèane ligg i botnen av alle figurane som skisserer kommunen si langsiktige satsing på kjerneområde for utvikling. Kollektivsambandet ligg dessutan til grunn for park and ride løysingar som skal auke antal kollektivt reisande ettersom antal busette i kommunen aukar. Førebels ligg det til rette for park and ride ved Kuven stasjon og på Moberg, i påvente av nye, langsiktige løysingar.



Figur 16 Kollektivtraséar med bra frekvens i Os kommune

3.4.3 Parkering

Det er starta rullering av dei generelle parkeringsnormer i kommunen. Parkeringsføringane i kommunedelplan for Osøyro gjeld framleis.

3.4.4 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidd eigne hovudplanar for vatn og avlaup; hovudplan for vassforsyning og for avlaup. Det er fastsett lokal føresegn for utslepp frå separate avlaupsanlegg. Delar av kommunen manglar enno offentleg vatn og avlaup. Eit av dei store prosjekta i dei komande åra er at det vert bygt nytt hovudvassreinseanlegg. I tillegg er det vedtatt å samle meir av avlaupet i eit nytt stort sentralt reinseanlegg. Nytt vassreanseanlegg er bygt på Skogafjellet og nytt kloakkrenseanlegg er i sluttbehandlingsfasen.

3.5 SJØ OG VASSDRAG

3.5.1. Funksjonell strandsone

Strandlina er ein ressurs som i størst mogeleg grad bør takast vare på. Det er lagt inn ei buffersone i områda som er vist som byggeområde ned mot sjø og vassdrag. Buffersona er vist som framtidig friområde. Det er starta opp eit eige prosjekt for å definere den funksjonelle strandsona, og Os kommune har allereie gjennomført ei omfattande skråfotografering av strandlinja. Os har også mange viktige landskapstypar knytt til strandsona, og desse vil det vere knytt retningslinjer til.

3.5.2 Naustområde og hamner

Det er lagt inn både nye område til båthamner i planen og forslag til utviding av eksisterande båthamner. Til saman gjev dette plass til opp til 2200 - 2300 nye båtar. Det ligg også inne hamneareal innanfor område avsett til kommunedelplan for Bjånes. I Os sjøfront (sentrum) er det etablert småbåthamn som kan ha opptil 400 båtplassar.

Nye båthamner som ligg som framtidige båthamner i framlegg til ny plan:

Nr	Stad	Ant. nye båtplassar
1	Sperrevika	30
3	Drangsvågen	50 - 100
6	Strønevågen	50 +
9	Askvik	100
12	Vestrevågen	30 - 60
13	Toreidvågen	50

	Austre Hølen	10 +
18	Hauglandsjøen	30
19	Halhjem	50 - 100
20	Vargavågen	100
21	Lekvenvågen	30
25	Lønningdal	30

Mogleg utviding innan eksisterande båthamner:

Nr	Stad	Ant. nye båtplassar
2	Bjoarvik	50
5	Forstrønesundet	80
6	Stønevågen	50 - 100
7	Kvernavika	50 - 100
8	Torsvik	50 - 100
14	Sundøy	50 - 100
16	Mørkevågen	30
17	Særvoldsvika	50
22	Os hamn vest	200
23	Os hamn aust	50
24	Hatvik	200

Forslag til nye båthamner i kommunedelplan for Bjånes

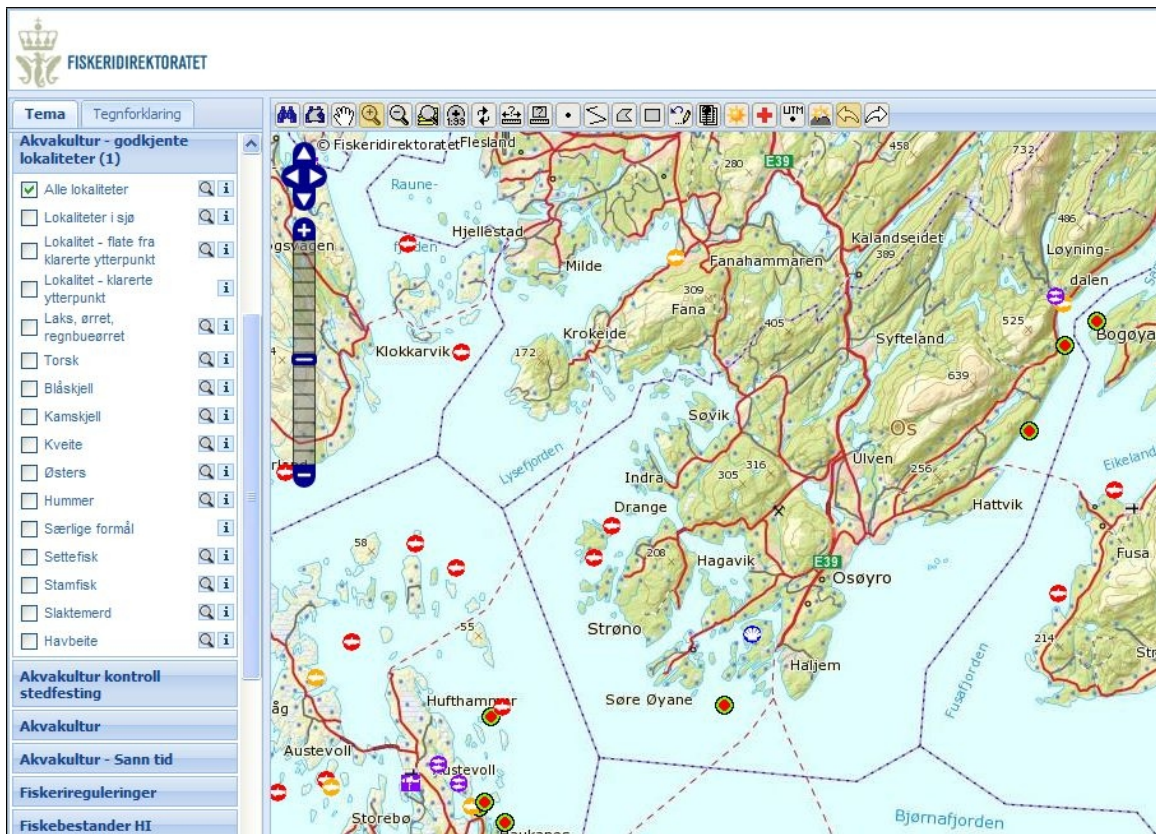
Nr	Stad	Ant. nye båtplassar
	Moldafjera	150
	Fjellanlegg	300

Det er skilt mellom småbåthamner og hamner for større båtar (båtar over 80 fot og ferjeleie). Tre hamner er vist som hamner for større båtar, det er Halhjem ferjekai, Amundsneset og Hatvik. Dei kommunale kaiene som ikkje lenger er i fast bruk kan berre brukast til av- og påstigning dersom ikkje anna er gjort i særskild avtale med kommunen. Nokre få hamner ligg i tilknytting til avsett næringsareal.

Det er eit mål at arealbruken på land vert harmonisert med arealbruken i sjø. Inntil dette er samordna i kommuneplanen, meiner kommunen at det må vere høve til å gi dispensasjon for å få til ei slik harmonisering. Eit døme på dette er Drangsvågen der ein ikkje har fått samordna nytt havneområde sjø (HA) med tilstøytande område på land til havneområde land (HAL). Det fins mange slike døme andre stader i kommunen.

3.5.3 Akvakultur

Kystsoneplanen vart godkjend i kommunestyret i desember 1995, og stadfesta av Fylkesmannen juli 1997. Kystsoneplanen er no ein del av arealdelen til kommuneplanen.

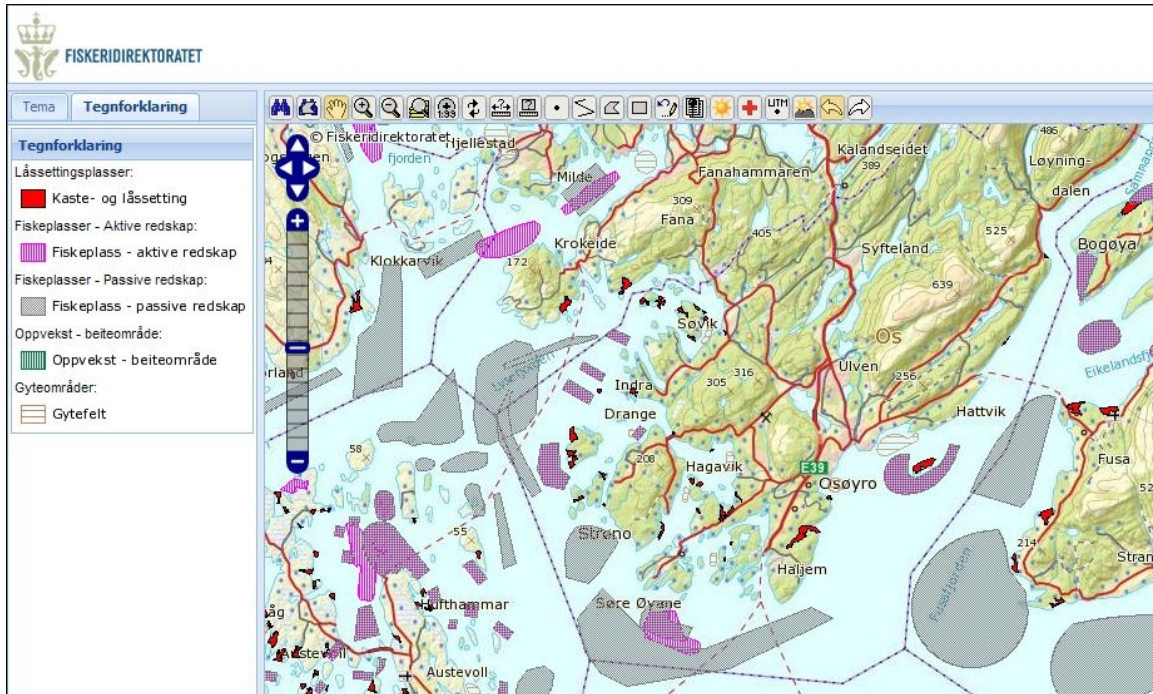


Figur 17 Godkjende lokalitetar for akvakultur i Os kommune. (Kjelde: Fiskeridirektoratet)

I forslag til rulling av arealdelen er FFNF områda er utvida og trekt ut av den "indre" skjergarden. I tillegg er alle områda for akvakultur som låg i den indre skjergarden tekne ut, dvs. at eksisterande anlegg som har konsesjon, blir liggande så lenge dei har konsesjon. På sikt er det ønskeleg at dei fleste av desse blir flytta lenger ut. Det er lagt inn 1 nytt stort fleirbruksområde (FB) sørvest i den "ytre" skjergarden, dette skal ikkje takast i bruk til nye konsesjonar, men vere eit tilbod til å få flytta ut eksisterande konsesjonar frå den indre skjergarden. I tillegg er eksisterande akvakulturområde innover fjorden utvida og justert i samsvar med godkjende og eksisterande anlegg.

3.5.4 Fiske

Os kommune har fleire lokalitetar som er viktig for kystfisket. Areal til lokalitetane er sett av til føremål Fiske-/ kaste og låssetting- / gyte og oppvekstområde (jf.PBL 85 § 20-4.5) i plankartet.



Figur 18 Viktige fiskerirelaterte områder i Os (Kjelde: Fiskeridirektoratet)

3.5.5 Farled og sjøverts trafikk

Os kommune har mykje kysttrafikk gjennom sine sjøareal. Bortsett frå areal som er sett av til fiskerirelatert aktivitet (figur 18) er det berre fleirbruksområdet i sørvest som kjem i direkte berøring med farledsarealet som vist i figur 19. I samband med planlegging av tiltak som kan røre ved statlige interesser i farleden, skal dette avklarast med Kystverket.

Den indre skjergarden i Os har hatt svært aukande trafikk av småbåtar og mykje av denne trafikken har høg hastigheit. Kommunen skal vurdere om det er grunnlag for å vurdere avgrensing av trafikken og sette i verk sikringstiltak i dei mest utsette områda.



Figur 19 Farleder i Os sine sjøområde (Kjelde: 'Kystinfo', Kystverket)

3.5.6 Drikkevatt

Det er tre eksisterande nedslagsfelt for drikkevatt som er bandlagde, det er nedslagsfelta til Krokvatnet/ Steindalsvatnet, Hovlandsvatnet og Søvikvatnet. Delar av nedslagsfeltet for Hovlandsvatnet ligg innanfor eksisterande bandlagt område for forsvaret. Plassering av nye arealføremål kjem ikkje i konflikt med nedslagsfelta.

Nedslagsfelt for drikkevatt er avsett som bandlagde område jf. PBL 85 § 20-4.4.

3.5.7 Vassdrag

Vassdraga i Os kommune inneheld ei rekke verdiar som bør takast omsyn. Mange vassdrag vert trua av utbygging, og det er difor viktig å ivareta vassdraga gjennom kommuneplanens arealdel. Oselvvasdraget, som er verna mot kraftutbygging, er vist med føremål Særskild bruk av sjø og vassdrag og Friluftsområder i vassdrag (jf PBL 85 § 20-4.5). Oselvvasdraget er inndelt i 3 klassar utifrå kvalitetar og tilhøyrande forvaltningskrav.

Os kommune har også mange mindre vassdrag som til dømes Øvredalsvatnet. Disse må visast merksemd ved utbygging. Det bør lagast eigen plan om potensialet for småkraftverk i Os

3.6 GRØNSTRUKTUR

3.6.1 Friluftsliv og regionale utfartsområde

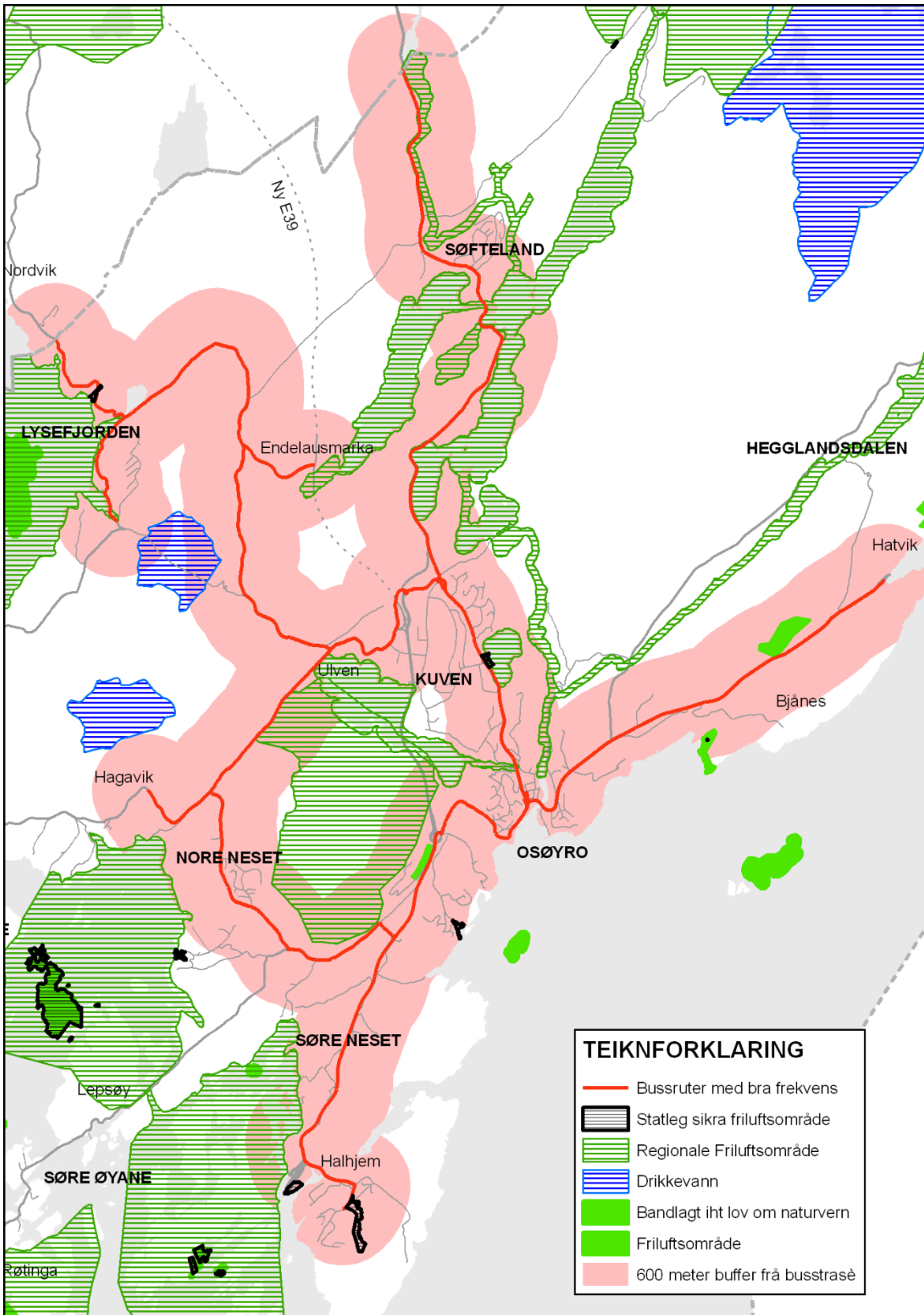
Det finst svært mange område i kommunen som er bandlagde til friluftsføremål. Fleire øyar og holmar i kommunen er bandlagde som sjøfuglreservat. I tillegg er tre område bandlagde som naturreservat; Villelia, Floget og Klyvelia.

Os ligg sær sentralt til i fylket og har fine friluftsområde både for turgåing, bading, rasting og båtutfart. Særleg er store delar av strandlinja og skjergarden i Os eit viktig rekreasjons- og friluftsområde, også i regional samanheng. Det er viktig å sikre samanhengande tursti langs sjøen og tilkomst til friluftsområde som kan nåast frå land. Det er lagt inn ny turstig til Nordreneset friluftsområde. Kommunen er også i dialog med forsvaret om tursti rundt Ulvenvatnet. Ellers er det lagt inn ein del andre turstiar, dette framgår av plankartet, til dømes tursti mellom Ervikane og Sør-Strøno, på Røtinga (Kobbavågen) og Mørkvågen til Ullsund.

Bergen og Omland Friluftsråd har sikra mange fine friluftsområde i skjergarden i Os. Samanlikna med andre kystkommunar er Os ein av dei kommunane som har sett av mest til friluftsføremål. Av nye område kan det nemnast Smievågen og Skorpo. Det er òg lagt inn eit forslag til eit nytt friområde med tilhøyrande parkering innerst i Vargavågen. I tillegg er eksisterande badeområde som Steinnesfjøro og Mobergsvika vorte betre tilrettelagde. Det er også fleire fjellområde som er mykje nytta som turområde, t.d. Lyshornet, Liafjellet og området frå Borgafjell til Møsnuken og vidare nordover til Svingningen. Det er viktig å sikra tilstrekkeleg av det mest verdfulle arealet for friluftsliv i Os for framtida.

I tillegg er det viktig at det fins friluftsområde som er universelt utforma. Kommunen har lagt til rette for dette i kommunale friluftsområda som Kuvågen, Steinnesvågen og Smievågen. Dette arbeidet vil kommune halde fram med.

I føresegnene er det sett krav til ivaretaking av friluftssareal, grøntstruktur og friluftsiresser ved utbyggingstiltak. Det er også viktig å sikre parkeringsplassar som sikrar tilgang til friluftssareala både på sjø og land.



Figur 20 Friluftsområde og grønstrukturar av ulik karakter

3.7 LANDSKAP

Landskapsdefinisjon

'Landskap betyr et område, slik folk oppfatter det, hvis særpreg er et resultat av påvirkningen fra og samspillet mellom naturlige og menneskelige faktorer. (Den europeiske landskapskonvensjon, 2000)

Strategi for områdeutvikling i Os kommune er basert i ei arealanalyse som dokumenterer verdiane knytt til areala i planområdet. I analysen er følgende tema vurdert:

- *Områdekriterie for berekraftig transportsystem*
- *Biologisk mangfald*
- *Kjerneområde for landbruk*
- *Landskap/landskapstypar*
- *Viktige og særst viktige område for friluftsliv*

Analysen er lagt til grunn for å bestemme dei langsiktige grensene for dei 3 utviklingsområda.

Landskapskapittelet skildrar landskapstypen og kva toleevne/sårbarheit denne har i forhold til fysiske inngrep. Det er føreteke ei kortfatta, overordna vurdering av landskapsverdien i dei ulike landskapstypane og kva tiltakstype og -storleik som vil påverke opplevinga av landskap. Vurderingane kring landskap er gjort på bakgrunn av:

1. Nasjonal og regional kartlegging av landskapstypar
2. Synlighetskart frå utvalde utsiktspunkt i tre soner: Fusafjorden, Osøyro og særst viktige friluftsområde rundt Strøno
3. Høgdelagskart
4. Kart over brattleik

Sluttvurderinga inngår som eitt av tema for avgrensing av dei ulike utviklingsområda.

3.7.1. Landskapstypar i Os kommune

Landskapet i Os kommune inneheld element frå 3 landskapsregionar, jamfør nasjonalt referansesystem for landskap (NIJOS). Regionane er underinndelt i landskapstypar i 2 kartleggingsrapportar:

1. Landskapstyper ved kyst og fjord i Hordaland (NIJOS rapport 10/2004)
2. Landskapstypeklassifisering av innland (Rapport 2, Aurland Naturverkstad 2009)

Kartleggingane viser at Os kommune har element frå følgande 3 landskapsregionar med tilhøyrande landskapstypar:

Landskapsregion 20: KYSTBYGDENE PÅ VESTLANDET (utgjær 0,5 % av kommunearealet)

Frå denne regionen har Os kommune landskapstypen 'Brede fjordløp og åpne fjordmunninger (LT-20-T7-09)'. Korsfjorden-Bjørnefjorden er spesielt nemnt.

Landskapsregion 21: YTRE FJORDBYGDER PÅ VESTLANDET (utgjær 83,6 % av kommunearealet)

Frå denne regionen har Os kommune landskapstypane:

Brede fjordløp og fjordmøter LT-21-T1-04/05):Bjørnefjorden

- Middels brede fjordløp (LT-21-T2-14): Skeiosen
- Småfjord- og storsundlandskap (LT-21 T3 08): Strøneosen-Lepsøyosen
- Indre øy-, holme- og skjærgårdlandskap (LT-21-T5-03/04): Bjørnarøyosen og Skorpeosen-Nordvika.
- Åslandskap (L 21-08): Nordhordalandskulten, Furehaugen
- Sprekkedalar (L 21-09): Haukeland/Hatlelia, Raudlivatnet, Søfteland, Lysekloster, Ulven, Hegglandsdalen, Moldadalen
- Vestlandets skogsåsar (L 21-10): Lysehornet, Endelausmarka, Ulvenfjellet, Liafjell, Osøyri, Halhjem
- Kystfjelldalar (L 21-11): Midtsættet, Øvredalen
- Kystfjell (L 21-12): Tyssedalsfjellet, Sveningen

**Landskapsregion 22: MIDTRE BYGDER PÅ VESTLANDET
(utgjør 15.9 % av kommunearealet)**

Frå denne regionen har Os kommune landskapstypen 'Middels brede fjordløp' (LT-22-T2-14) der Samnangerfjorden (sør) er nemnt.

Vurdering:

Landskapskartleggingane viser at landskapet i Os har stor variasjon i topografi/ geologi, og dette gir stor spennvidde i landskapskarakter. Variasjonen er særst stor mellom landskapstypane langs fjord/kyst og innland.

Fjord og kyst

- Lav og småkupert strandflate
- Smale vågar/smalsund som har ein typisk strandflatekarakter
- Oppstykk *indre*, strandflate med småøyar, holmar og skjær
- Overgangspassasjar mellom fjordar/vågar og avslutningar på små sidefjordar
- Breie og middels breie fjordmøte med open vatnflate og låge konturar

I Skeiosen mellom Strøno og Hagavik fins eine lokaliteten av landskapstypen '*middels brede fjordløp*' på ca. 1-2 km breidde. Trass denne breidda er denne vika såpass lita at blikkfangeeffekten av særleg tettbygde område kan verte ganske stor. Enkeltstående bustader og hytter kan lettare kamuflerast av vegetasjon og småformer. Andelen av jordbruksbetinga opne areal er i nedgang, noko som bidrar til at tidligare lysopne fjordsider i dag framstår som meir homogene. Velhalden jordbruksmark, særleg på nedsida av veg, er viktige areal i denne landskapstypen ved at dei opner for utsyn over til motsett side.

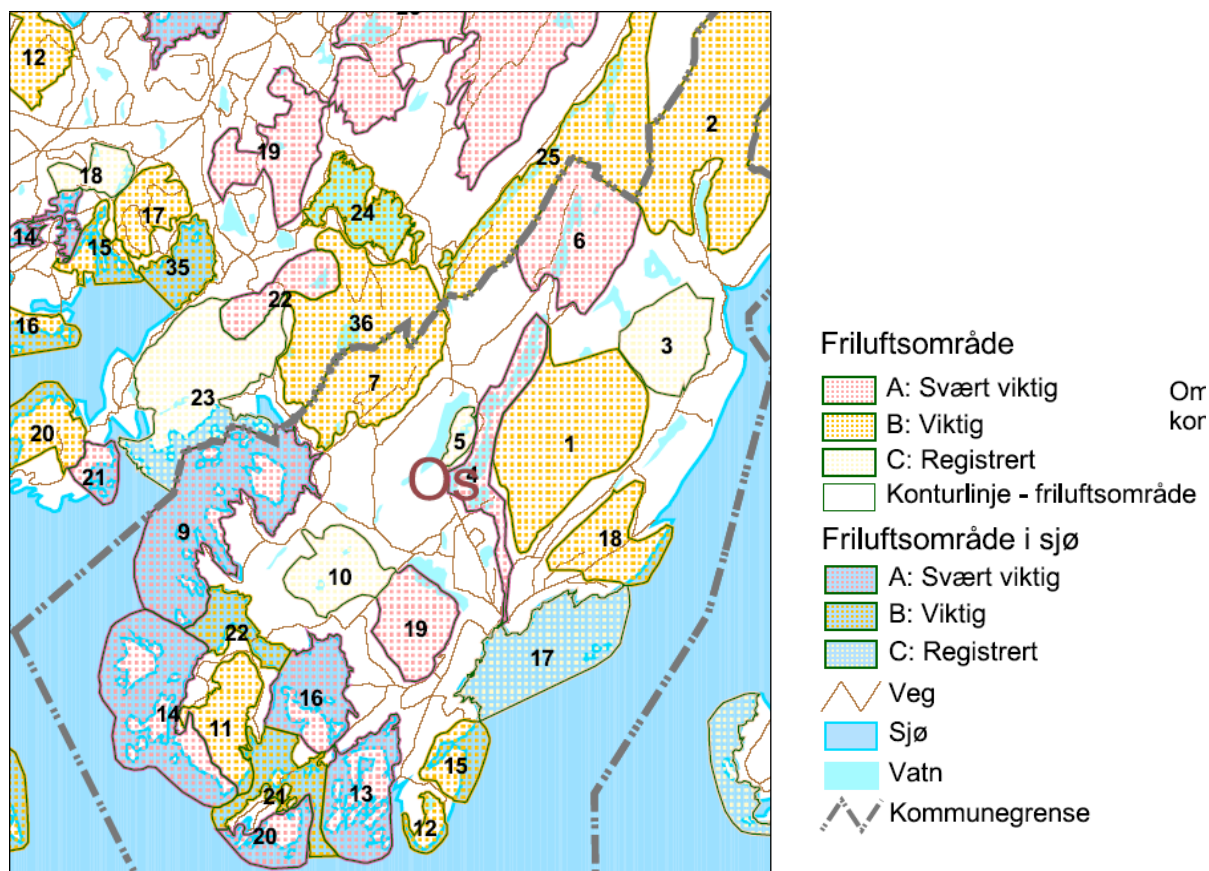
Strøneosen-Lepsøyosen er del av landskapstypen *småfjord- og storsundlandskap* som er heilt spesiell ved at den utgjør ein av to lokalitetar i heile fylket. Den har ei låg og småkupert strandflate som hovedform. Dette gjer sjøområda vest for Søre Øyane og søraustsida av Strøno lett tilgjengelege og viktige som både landskapsressurs og friluftareal.

Os har i tillegg 2 område av ein landskapstypen *indre øy, holme og skjærgardslandskap* som det berre fins 5 av i Hordaland. Denne er ettertrakta og lite utbreidde og kjenneteikna av ei låg strandlinje (svabergkyst og sandstrand). Dette er ein landskapstype som er vorte ein knappheitsressurs, fordi den er lett å bygge på samanlikna med landskap som fell brattare ned i sjøen. Områda kring Bjørnarøyosen (austsida av Søre Øyane) og Skorpeosen-Nordvika er viktige lokalitetar for denne landskapstypen, og Ervikane offentlege friområde er eit døme på ivaretaking av denne typen landskap. Ervikane vart kåra til årets friluftsområde i Hordaland, 1995.

Ut i frå dette kan ein seie at som landskapstype og landskapsressurs er kystlina og øylandskapet frå Søre Øyane til Nordvika (sjøgrensa mot Bergen) spesielt viktige område. Dette fell også i stor grad saman med fylkeskartlegginga av regionale friluftsområde (sjå kart). Os kommune er registrert med svært mange friluftsområde både

i sjø og på land. Kystlina og øylandskapet frå Søre Øyane til Nordvika er definert som viktige og svært viktige område.

Dette kystlandskapet sin låge profil, vegetasjonssamansetnad og sentrale plassering gjer at det er svært visuelt sårbar for inngrep som byggetiltak, vegframføring og andre tekniske inngrep. Saman med kunnskapen om at dette er til dels sjeldne landskapstypar, er **landskapsverdien høg** for desse tre landskapstypane.



Figur 21 Registrerte friluftsområde i Hordaland (Hordaland fylkeskommune/ Fylkesmannen i Hordaland, 2008)

Innanfor landskapstypane 'brede fjordløp og opne fjordmunnings' og 'Middels brede fjordløp' finn vi i lina mellom Korsfjorden (Austevoll), Bjørnefjorden og Samnangerfjorden sør. Strandflata er ofte lågt omkransa og gir fjordløpa vide landskapsrom med låge fjordkonturar. Fjordrelieffet består som oftast berre av ei 0-60 meter låg strandflate. På det breiaste framstår den motsette fjordsida som ein låg kontur mot sjøflata (t.d. Fusa). Dette inneber at ulike naturformasjoner, vegetasjon, jordbruksmark, bebyggelse eller ulike tekniske anlegg langs ei fjordsida får mindre landskapsmessig verknad på det visuelle inntrykket frå andre fjordsida og til dels også frå fjorden.

Austsida av Os kommune har utifrå dette ei noko større absorpsjonsevne når det gjeld tekniske inngrep enn det småskala landskapet i sørvest. Desse områda er kjenneteikna ved å vere viktige ferdselsårer med både passasjertrafikk / fritidsbåtar på sjø og vegar langs fjordsida på land. Bruken, skalaen og landskapstypane sitt innhald vil til saman tilseie ein **middels landskapsverdi**.

Innland

- Både storforma og småkuperte åslandskap
- Smale og langstrakte dalformer
- Bratte dalsider med markerte dalbotnar
- Opne kystfjellplatå og heier

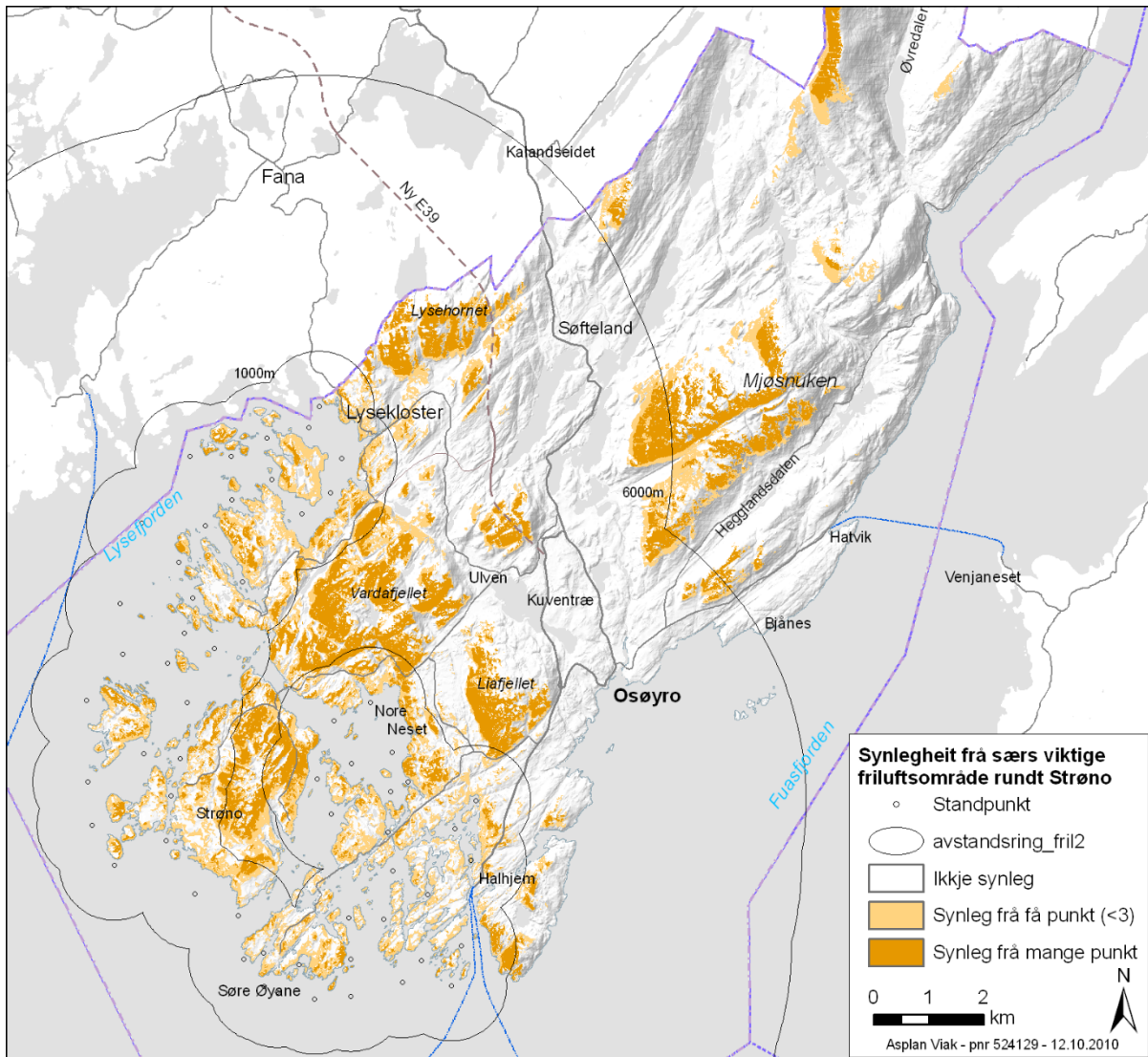
Landskapstypene 'Åslandskap', 'Sprekkedalar' og 'Vestlandets skogsåsar' finn vi i spreidd i heile kommunen. Særleg viktige er områda kring Søfteland, Hegglandsdalen, Ulvenfjellet, Endelausmarka og Lysekloster. Landskapet er kjenneteikna av svært kuperte landskapsformer, storskala utsyn på åsryggane og eit indre, variert landskapsbilete. Landskapstypen inneheld både urørt natur og til dels tett utbygde areal. Dei topografiske forholda er og har vore særleg viktige føresetnader for utbygging og vegframføring. Variasjonen i landskapet gir eit terreng som gir ei samansett landskapsoppleving og er attraktivt som rekreasjons- og turområde. Dette gir ein samansett **middels landskapsverdi**.

Landskapstypene 'Kystfjelldaler' og 'Kystfjell' fins kring Midtsættet, Øvredalen og Svingningen i nord og på Tyssedalsfjellet lenger ned mot Osøyro. Borgafjellet inngår også i kystfjellandskapet. Desse områda har i stor grad god visuell kontakt mot kysten og fjorden. Dei er lett tilgjengelege, og kystfjella er sentrale blikkefang – ofte med stor identitetsverdi. Det vide utsynet og den framtrædande rolla i landskapet gir stor opplevingsverdi. Sidan det berre fins 4 av desse landskapstypene i Os, sett saman med variasjonen i landskapsbilete og viktigheita for landskapsoppleving, er **landskapsverdien høg**.

3.7.2. Synlighetsanalyse

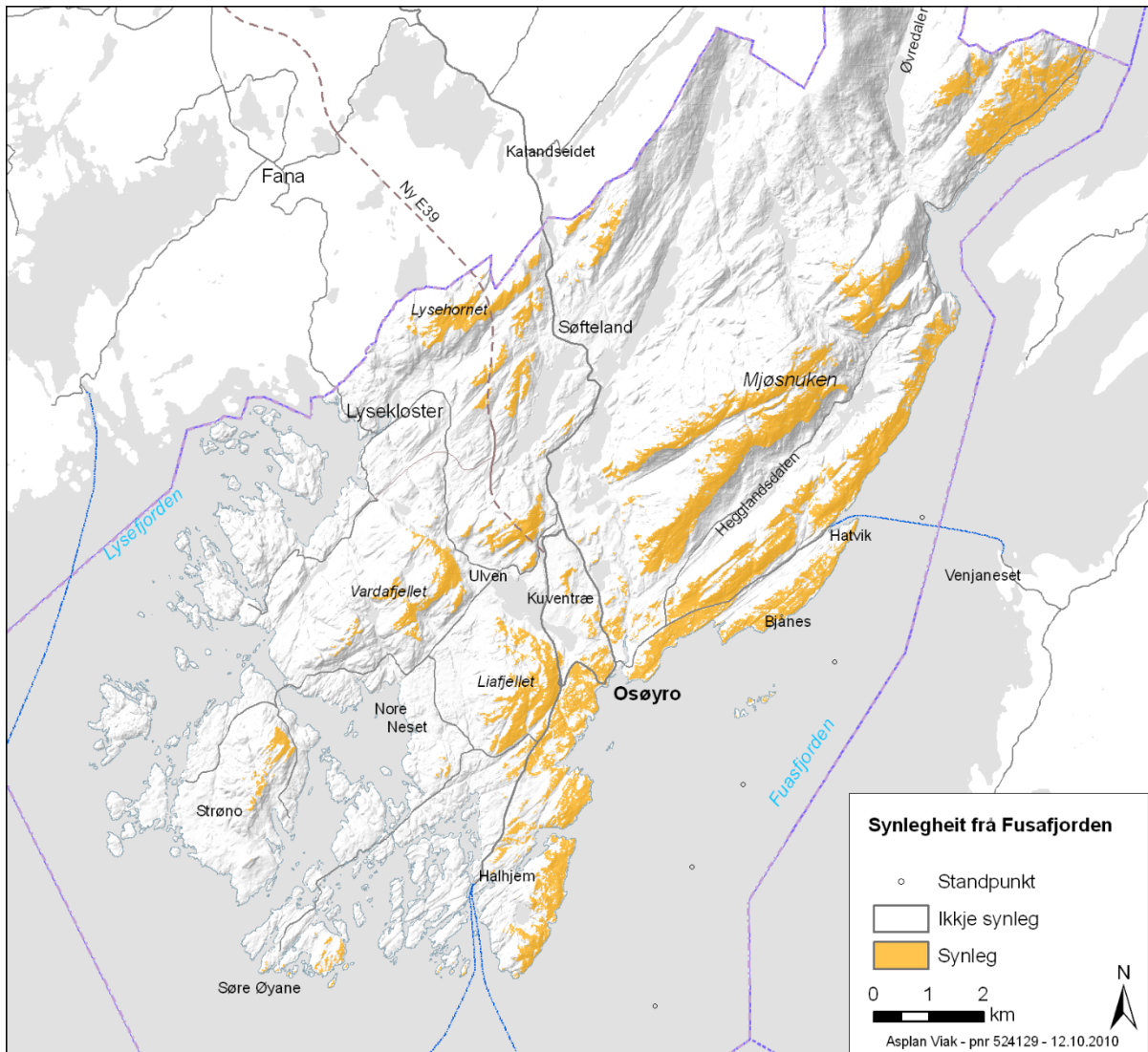
Synlegheitskart i figur 22 viser visuelle influenssoner ved særst viktige friluftsområde sør i Os kommune.

Kartet viser at landskapet si låge kystline gjer at både kystlina og dei kyst- og fjordnære åsane og fjellhøgdenene er svært synlege og visuelt sårbare når det gjeld inngrep.



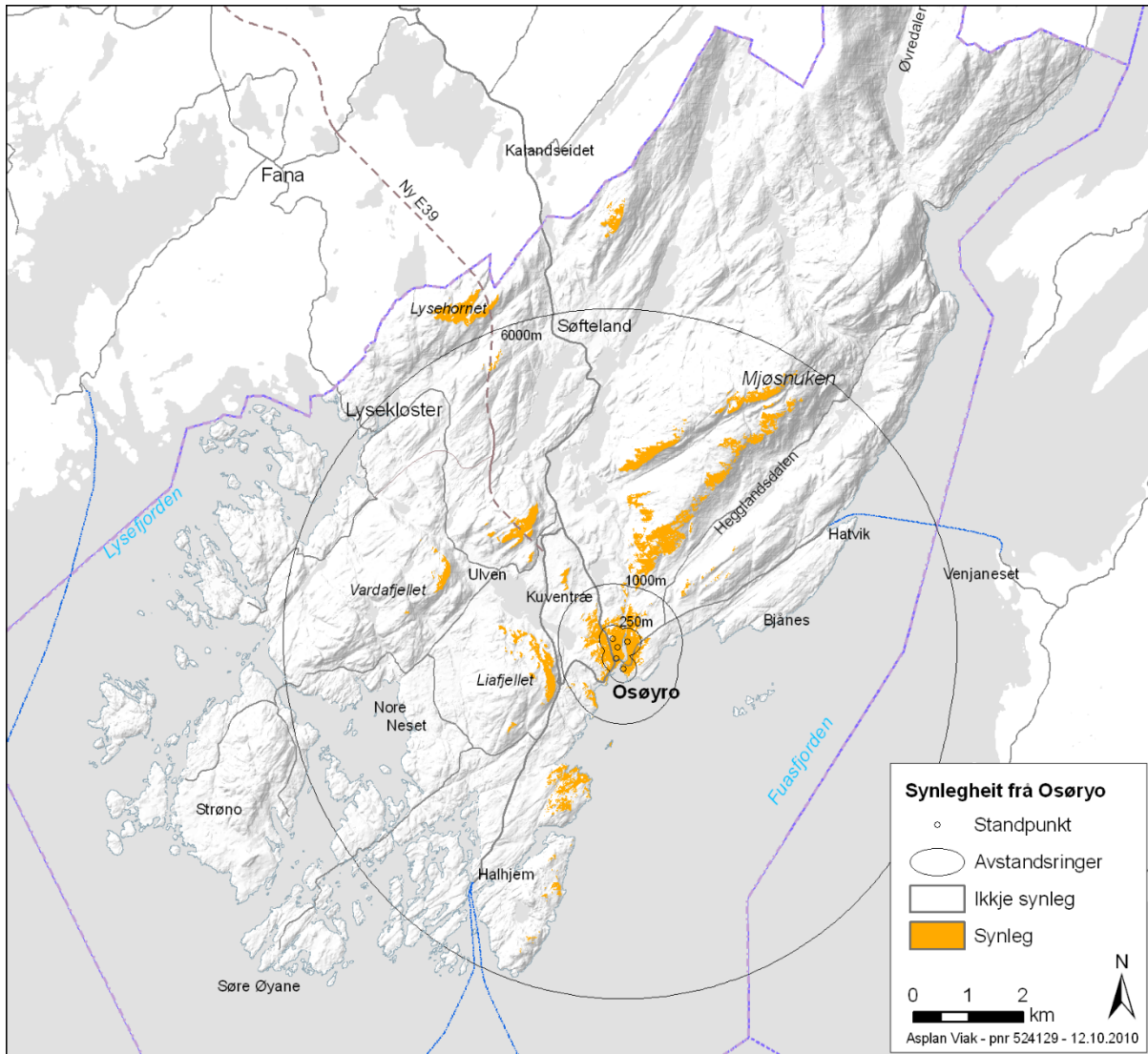
Figur 22 Synlegheitskart 1

Synlegheitskart i figur 23 viser synlegheita frå standpunkt i Fusafjorden. Det meste av kystlina og høgdene langs fjorden vert synleg, men som nemnt under landskapstypene for fjordområda, vil avstandane dempe den visuelle verknaden av tiltak. Større byggefelt og veganlegg vil likevel vere godt synleg frå Fusafjorden og motsett landside.



Figur 23 Synlegheitskart 2

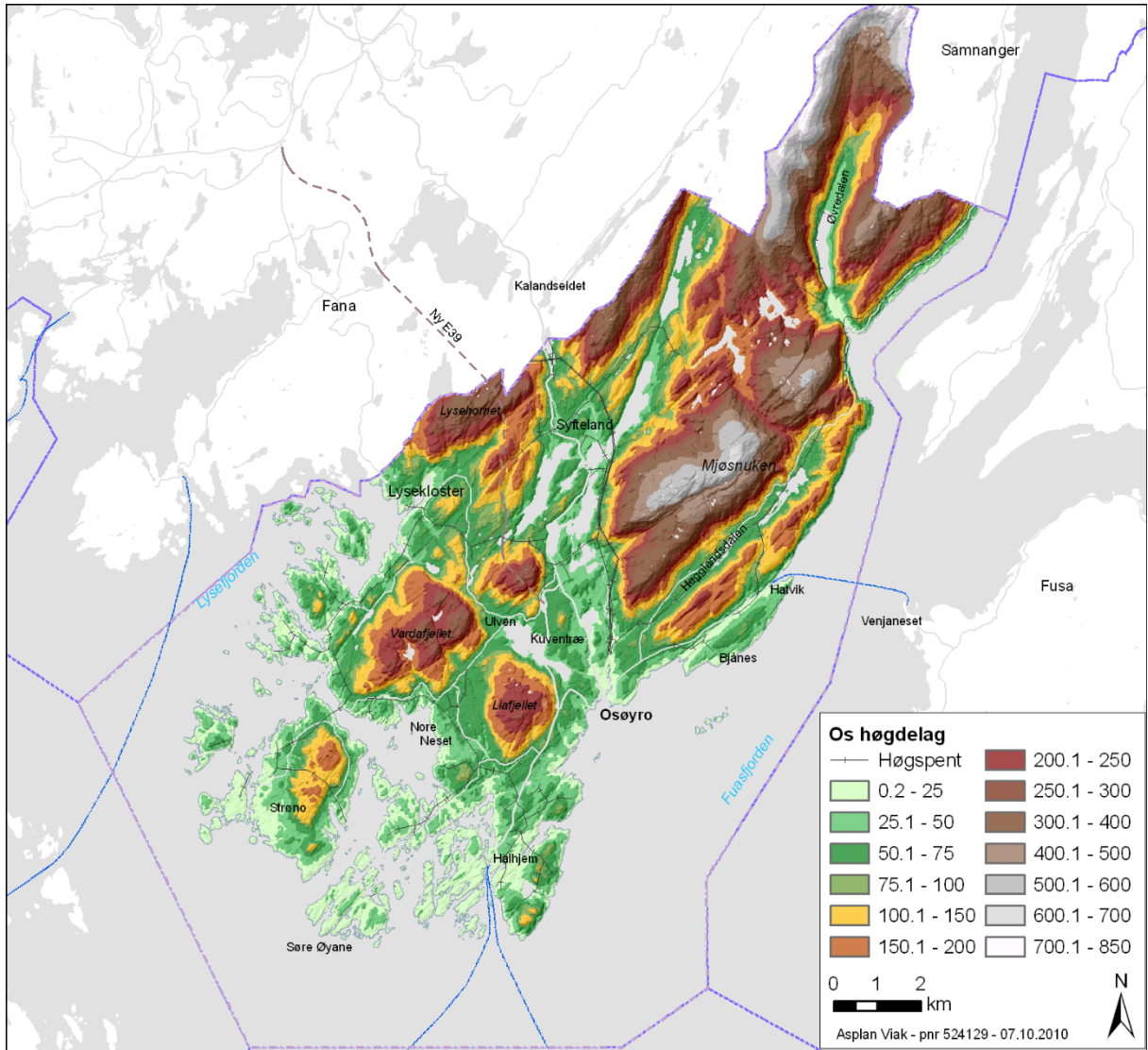
Synlegheitskart i figur 24 viser synlegheita frå standpunkt i Osøyro som tettstad. På grunn av landskapet si skålform kring kommunesenteret vil det meste av nærområdet vere synleg, i tillegg til høgedraga rundt Osøyro. Landskapet i eit tettstad har større toleevne når det gjeld innpassing av inngrep. Det er likevel viktig å ta vare på viktige siktlinjer og sikre gode trekk i landskapskarakter gjennom grønstruktur. God terrengtilpassing er også viktig i tettbygde strøk.



Figur 24 Synlegheitskart 3

3.7.3. Høgdelag

Kartet i figur 25 viser ein gradient av høgdelaga i Os kommune, frå lågast (grønt) til høgast (kvitt). Det viser tydeleg at terrenget historisk sett har vore utslagsgjevande for plassering av vegar, anlegg og byggetiltak. Både bustader, vegar og tekniske anlegg er plassert i dei lågaste høgdesonene. Av omsyn til visuell eksponering, hindre inngrep i høgareliggende område med meir sårbar vegetasjon, og sikre opplevingsverdien (bruk) er det viktig å unngå tiltak frå og med gul sone og høgare.



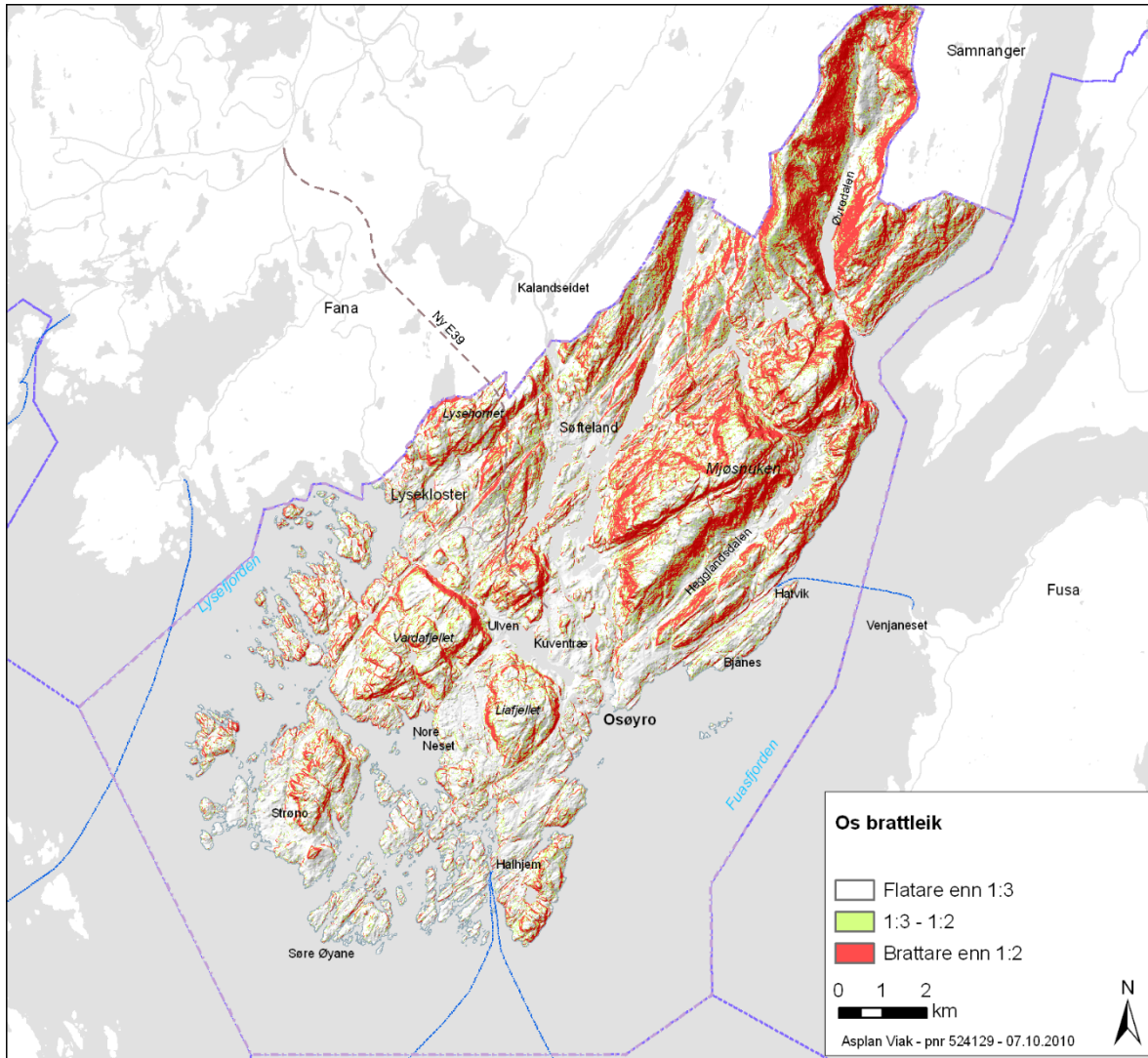
Figur 25 Høgdelagskart for Os

3.7.4. Brattleik

Kartet i figur 26 viser 3 ulike brattleiksgrader:

1. Brattare enn 1:2 (raudt)
2. Brattare enn 1:3 (grønt)
3. Flatere enn 1:3 (kvitt)

Utifrå risiko- og sikkerhetsmessige omsyn er det ikkje anbefalt å bygge i terreng med fall brattare enn 1:3.



Figur 26 Brattleikskart for Os

3.7.5. Konklusjon

Os kommune har ei sentral plassering med sjeldne og særprega landskapstypar. Det kyst- og fjordnære landskapet gir innsyn frå mange stader i både Os og nabokommunane Fusa og Austevoll. Fjordane er karaktersettande landskapselement som skaper golv og blikkfang i tydelege landskapsrom.

Høgdeforskjellane er også eit særpreg i Os-landskapet, og dei kystnære åsane og fjella er viktige for landskapsidentiteten og landskapsopplevinga.

Kommuneplanen er eit sentralt reiskap for å ta vare på dei store landskapstrekk og landskapsbiletet i områda der ferdsel og oppleving er viktig for folk flest.

Av landskapsomsyn bør difor følgjande landskapsområde haldast utan inngrep og tiltak:

- Landskapstypane som er vurdert med høg verdi.
- Areal som ligg høgare enn gul sone (100.1 meter over havet)
- Terreng brattare enn 1:3.

3.7.6 Estetikk

Når det gjeld estetiske omsyn i arealdelen til kommuneplanen, er det plasseringa av byggeområda i høve til landskap og estetiske kvalitetar som er det sentrale elementet. Utforminga av utbygginga er sjølvsagt også svært viktig, men dette må ivaretakast på meir detaljerte plannivå. Det må sikrast saksbehandlingsreglar som stettar dette, både for det faste utval for plansaker og for administrasjonen. Viktige estetiske omsyn i arealdelen for Os vert såleis å legge opp til at utbygginga i størst mogleg grad tilpassar seg landskapet og viktige landskapskvalitetar. Generelt vert det lagt opp til at natur og vegetasjon må harmonere med inntrykk av utbygging, og ein må vera varsam med å bryta silhuettane. Det skal visast stor grad av varsemnd når ein planlegg bygg og anlegg som er plassert i eller nær strandsona, og som ligg synleg langt utover sjøen. Retningslinjene legg føringar for framtidig utbygging når det gjeld til dømes å unngå høge murar, krav om visualisering av tiltaks innverknad på landskap og omgjevnader.

3.8 NATURMANGFALD

Det er utarbeidd eige notat om naturmangfald i samband med siste revisjon av konsekvensutgreiinga. Notatet er basert i tilgjengelege kjelder i offentlege databasar. Os kommune har i tillegg eigne registreringar på vilt og naturtypar.

Notatet er vedlagt planen og konkluderer med at det er gjort funn av biologiske verdiar som treng nærare undersøking før dei vert lagt ut. Dette er område som bør avklarast på eit overordna plannivå.

Biolog har gjennomgått områda og kome med tilråding for vidare planlegging. Dette er lista opp i teksten under. Områdetilvisinga er henta frå Vedlegg 3: notat vurdering av naturmangfaldslova:

1.B22 – bustadområde på Hjelle, Osøyro

Registrert av Bjørn Moe i 2004 (BN00039692, Hegglandslia). Er verdsett til viktig og er truleg den største svartorskogen på Os. Det bør vurderast om lokaliteten er ein del av helskapeleg kulturlandskap (endring frå DN-13 1999 til DN-13 2006). Bør ikkje byggast ut der skogen grensar til urørt natur. To felt med planta gran er omtalt. Det bør undersøkast kor desse er plassert for evt. å tøye byggegrenser inn mot planta granfelt framfor svartorskog.

1.15, 1.O3 og 1.B2 – Moberg, Osøyro

Det er registrert Åkerrikse (kritisk trua) i nærleiken av utbyggingsområda. Åkerrikse vart registrert av Norsk ornitologisk forening i 2007 og arten er kritisk trua. Tyvjo og stær er også registrert i samme område, men dette er ganske gamle registreringar (1988 og 1990). Arten trivst best i kulturmark, frodige enger med høgt gras. Er vanskeleg å observere, men høyrest godt om sommaren (mulig å kontakte lokale ornitologar for nærmare detaljar). Avbøtande tiltak bør vurderast i dei aktuelle utbyggingsområda.

4.B7 – bustadområde, Søre Neset

Det er utarbeidd eigen biologirapport om naturtypar for Bjørnåsen.

Registreringane BN00051520 (Nord for Bjørnåsen 2) og BN00051519 (Nord for Bjørnåsen 1) i naturbase består av naturtype nordvendt kystberg og blokkmark (B04 i DN-13). Registrert med lavrik utforming og verdi **svært viktig**. Registreringane av raudlista kryptogamar er gjort i 1978, men Haugan har gjort nye registreringar. Fleire av artane er registrert innanfor dei nemnde områda. Det vert påpeika at dei registrerte artane ringstry og hornstry ikkje lenger er kategorisert som sårbar, men nær trua (raudlista av 2011). Dei nemnde 5 holer er ikkje koordinatfesta. Nokre av dei 5 er omtala i skildringa av området som er sett av til LNF. Ved vidare utbygging må det avklarast om holer eiker inngår i planområdet slik at dei kan ivaretakast.

Skjøtsel og omsyn av BN00051519 (Nord for Bjørnaåsen 1) og BN00051520 (Nord for Bjørnaåsen 2), henta frå rapport til Haugan: Skjøtsel og hensyn: Lokaliteten vert best skjøtta ved at skogen får stå urørt. Forsiktig plukkhogst av furu og bjørk er neppe skadeleg for dei registrerte artsførekomstane. Andre lauvtre bør sparast.

Området er sett av til bustadbygging. Buffersone er inkludert i lokalitetsavgrensinga, og eventuell utbygging kan difor utførast skånsamt inn mot grensa for naturtypelokaliteten. Dersom området vert rørt av vegtrasé gjennom nordre del, bør denne anleggast på ein slik måte at sprenging av berg eller tilføring av masse vert unngått.

7.B03 - byggeområde, Nore Øyane

Området del av eit område merka som viktig viltområde.

6.B1 - bustadområde, Nore Neset og 5.V21 - Hamneareal, Søre Øyane

Eventuelle vegutvidingar som følgje av utbyggingar må ta omsyn til registrerte biologiske verdiar langs vegen.

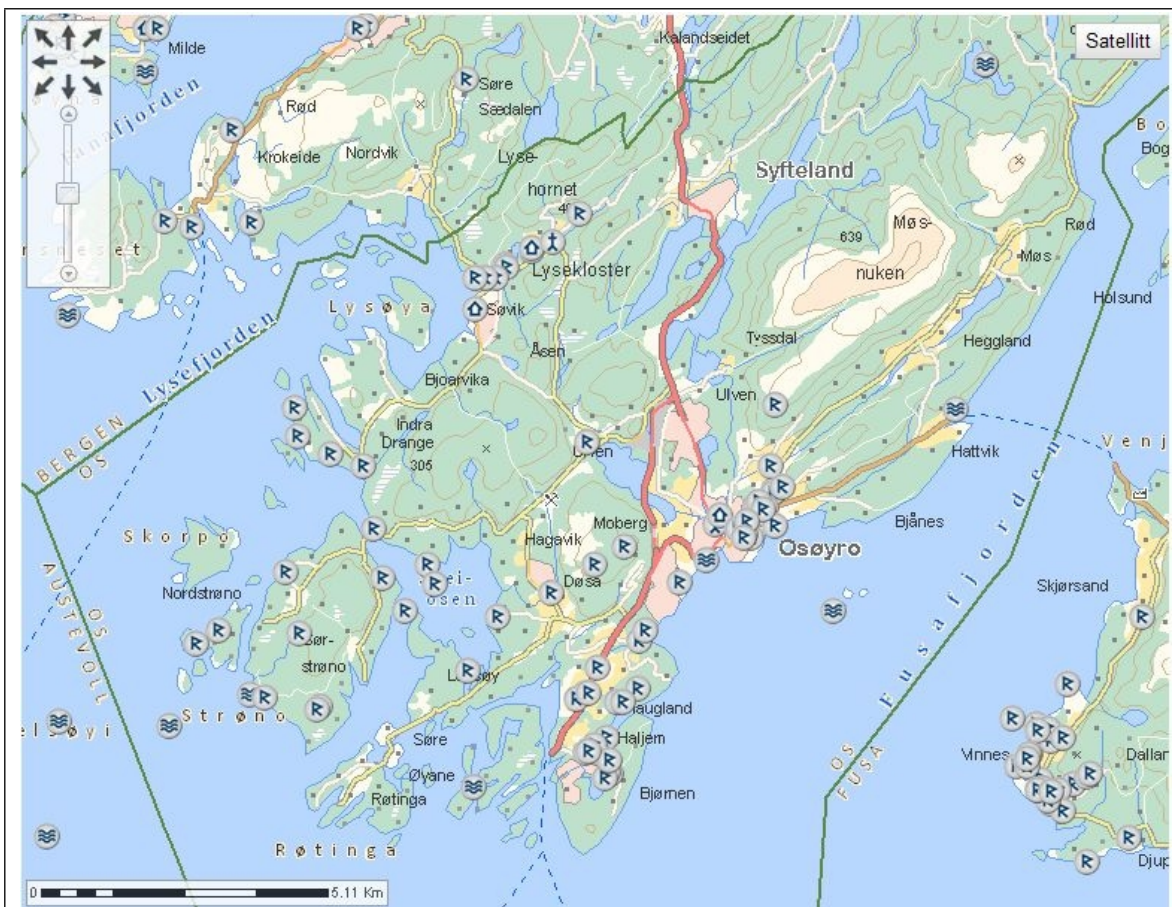
6.M3 - hamn, Austre Hølen, Nore Neset

A-verdiområde bør sikrast.

Dei geografisk avgrensa føresegnene til kommuneplanen set dei naudsynte krav til ivaretaking av funna.

3.9 KULTURMINNE

Det ligg fleire viktige kulturminne i kommunen der dei tilgrensande areala ikkje er tilstrekkeleg sikra. Dette gjeld Lysekloster, Steinkulo, Grødalshaugen, Vargaholo og Katlaberget. Planen skal framleis vise at nærområda til dei viktigaste kulturminna må sikrast gjennom eigen reguleringsplan. Område som vert foreslått bandlagde, må regulerast eller ervervast innan fire år etter at arealdelen er vedteken.



Figur 27 Kulturminne i Os kommune (Kjelde: Riksantikvaren)

3.9.1 Automatisk freda kulturminne

Automatisk freda kulturminne (fornminne) er alle før-reformatiske kulturminne (før 1537) og kulturminne i sjø eldre enn 100 år. Dei viktigaste fornminna i Os er klosterruinane, Vargaholo, helleristningsfeltet i Grødalshaugen og kleberbrot i Steinkulo. Andre fornminne kan vera t.d. gravhaugar. Alle fornminna er registrerte med «R» på planen. Det er straffbart å øydelegge fornminne og andre freda kulturminne. I Kulturminnelova er det sett ei byggegrense frå eit freda kulturminne på 5 meter, arealplanen utvidar denne byggegrensa for dei viktigaste fornminna til 25 meter. Føresegnene set krav om at alle tiltak i LNF-områda som ligg nærare enn 100 meter frå eit automatisk freda kulturminne skal sendast Hordaland fylkeskommune, kulturavdelinga, til uttale.

Kulturminne nyare enn 1537 kan fredast etter vedtak i miljøverndepartement eller etter kulturminnelova. I Os nokre få, som Os kyrkje og Lysekloster kapell.

3.9.2 Kulturmiljø

Kulturminne nyare enn 1537 kan fredast etter vedtak i miljøverndepartement, eller etter kulturminnelova. I Os gjeld dette til dømes Os kyrkje og Lysekloster kapell.

Os stasjon er gjennom vedtak i kommunestyret etter § 25.6 i plan & bygningslova regulert til spesialområde med føremål vern.

Kulturminne som kan vert verneverdige er Lysøen, Søviktunet, det gamle kommunehuset, naustmiljøet i Strønesjøen, handelsstaden Vedholmen, gjestgjevarstaden i Kvalessundet, og einskildståande lemstover, naust og andre uthusbygningar som ikkje er for mykje ombygde. Gamle ferdselsvegane som er viktige å ta vare på er den gamle postvegen, dei gamle kyrkjevegane, Osbanetraseen og Munkestigen frå Lysekloster til Røykenes/Bahus. Lyseklosterdalen og Lio utgjer verdifulle kulturlandskap.

I Os fins det truleg fornminne som ikkje er registrerte. Elles er alle bygningar og bygningsrestar frå før 1900 registrerte i SEFRAK-registeret. Spesielt interessante kulturlandskap, bygningsmiljø og fornminneområde bør skjermast for andre inngrep. Det er under utarbeiding ein eigen kommunedelplan for kulturvern i Os.

4 PLANENS VERKNADER

Konsekvensutgreiinga er basert på fagkunnskaper og analysar frå ulike fagområde og er ein del av avgjerdsgrunnlaget når kommuneplanens arealdel skal vedtakast. Konsekvensutgreiinga av endringane i planen etter offentleg høyring er gjennomført av Asplan Viak.

4.1 KONSEKVEN舜UTGREIING

Konsekvensutgreiinga (vedlegg 1) tek utgangspunkt i delområde etter SSB sin standard, som igjen er slått saman til 9 krinsar. Forslag til endringar i arealplanen, er sortert temavis og krinsvis. Dette for lettare å kunne danne seg eit bilete av kva som er foreslått endra i kvar krins.

Innspel som medfører vesentlege endringar i arealdelen, er med i konsekvensutgreiinga. I tillegg er det teke med mindre justeringar i planen som ikkje er konsekvensutgreia. Desse er lista opp i starten av kvar krins, med ei kort forklaring.

Til grunn for konsekvensutgreiinga er det utarbeidd ei sjekklister over aktuelle punkt som skal vurderast nærare. Lista er ikkje uttømmende. ROS-analysen inngår som ein del av konsekvensutgreiinga.

4.2 ROS-ANALYSE

ROS-analyse (vedlegg 2) inneheld ein generell gjennomgang av dei ulike hendingane som vert vurdert for planen. Deretter er det utført ei enkel ROS-analyse for kvart tema på dei ulike utbyggingsområda. Konklusjonane frå denne analysa er deretter henta inn i konsekvensutgreiinga.

Etter gjennomgangen av dei einskilde utbyggingsområda vert det gjeve ein oppsummering av dei viktigaste faremomenta i høve til dei utbyggingsområda som er føreslått.

Dei farane/hendingane som vert vurdert i planen er:

- Skogbrannfare i høve til nye utbyggingsområde
- Fare knytt til vatn: Elveflaum og stormflod (inkl havnivåstigning)

- Drikkevatn
- Geologisk fare: Steinsprang, rasfare og masseutglidningar
- Vind
- Radon
- Trafikkfare
- Farleg transport
- Responstid for utrykningskjøretøy
- Farlege verksemdar (skytebane, golf, mv)
- Elektromagnetisk stråling
- Støy
- Forureining – grunntilhøve og forureina luft (grannar)

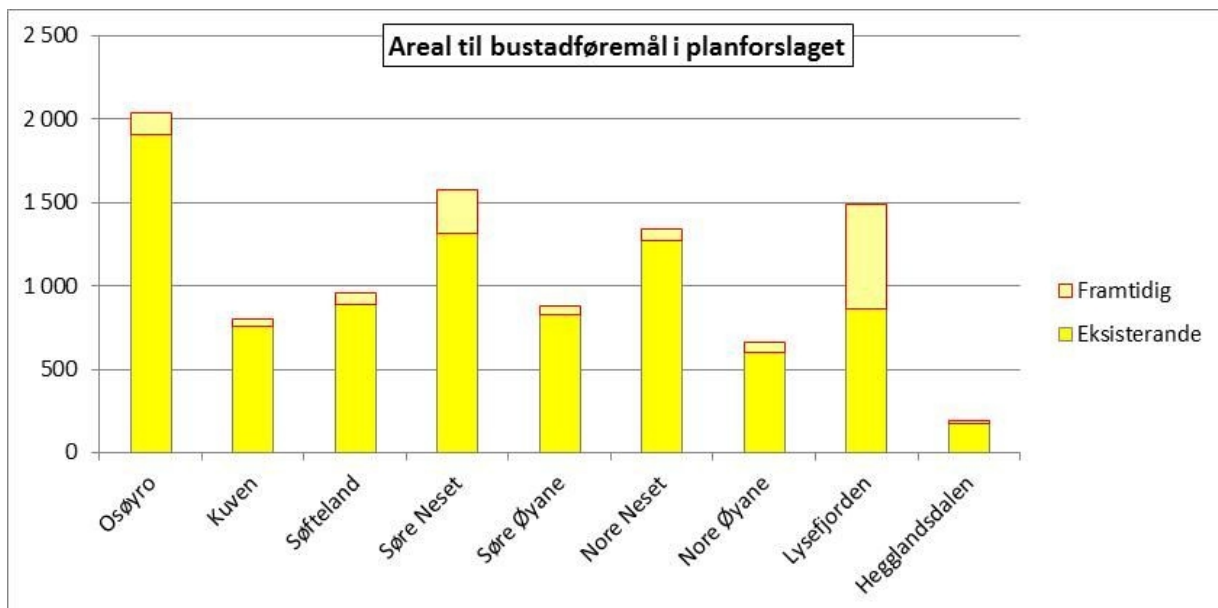
Naturmangfald og kulturminne/kulturmiljø er vurdert som eigne tema i konsekvensutgreiinga.

Heile ROS-analyse er vedlagt planen, men dei viktigaste oppsummerande punkta er:

- Mange av dei føreslåtte nye byggeområda får brannfarleg skog som næraste nabo. Det er i slike tilfelle viktig at tilhøva for eventuelt slokkingsarbeid blir påtenkt i reguleringsplan. Dette gjeld sikring av nok brannvatn, samt at det må vere sikra framkommeligheit for mannskap og utstyr gjennom dei føreslåtte utbyggingsområda.
- Nokre av dei nye utbyggingsområda ligg langs vassdrag som i periodar med store nedbørmengde kan verte utsett for flaum. Dette bør tenkast på ved plassering og eventuelt dimensjonering av bygg. Det same gjeld naustområde og hytteområde som ligg i sjøkanten – desse kan bli utsett for havnivåstigning, springflod og høge bølger.
- Det er nokre område som er utsett for masseutglidningar eller rasfare. Det bør utførast geologiske undersøkersøkingar på desse.
- Vindtilhøva i Os er av ein karakter som gjer at få område ligg på spesielt vindutsette plassar.
- Elektromagnetisk stråling – det er ingen område for varig opphald som er planlagt i nærleiken av straumtilførselsnett i Os.
- Farleg verksemd – industriområde for Askeladdenfabrikken har ein del eksplosjonsfarlege stoff, vist på ROS-kartet. Nye byggeområde i nærleiken må ta omsyn til dette.

- Farleg transport – dei fleste byggeområda er planlagt på god avstand frå gjennomfartsårene i kommunen. Unntaka er to utbyggingsområde langs Hatvikvegen og nokre langs E39.
- Dei fleste planlagte bustadområda, samt offentlege område for sosial infrastruktur, må sikrast i høve til trafikkfare. Nye industriområde som vil medføre ein trafikkauke langs dårleg sikra vegar er også merka som trafikkfarlege. Her bør gjelde at dei tiltaka som utløyser auka fare bør vere med å betale ei oppgradering av tryggleiken. Revisjon av trafikktryggleiksplanen med tanke på framtidig situasjon etter kommuneplanens arealdel vert tilrådd. Sjå elles vurderingane som er gjort i konsekvensutgreiinga.
- Responstid – mesteparten av kommunen er godt dekt gjennom vegsystemet og sentralt plasserte sentralar. Utfordringane er først og fremst knytt til dei perifere områda i vest, ute på øyer utan vegtilkopling. Kommunen bør ha beredskap for utrykking til sjøs, gjerne med sentral vest i kommunen.
- Ureina grunn – det er berre identifisert ureina grunn ved eitt av utbyggingsområda, nemlig det offentlege byggjeområde på Kuventræ (O1). Dette området bør vere sanert før utbygging.
- Støy – bustad- og friområda som grensar mot trafikkert veg bør sikrast mot støy over nasjonale grenseverdier.

4.3 AREALREKNESKAP



Figur 28 Bustader i planen: Eksisterende og nye

Krins	Eksisterende areal	Framtidig areal (daa)	Totalt areal (daa)	LNF-spreidd (daa)	LNF-bustader (antal)
1. Osøyro	1 907	129	2 036		
2. Kuven	754	44	798		
3. Søfteland	888	71	959	87	4
4. Søre Neset	1 317	260	1 577		
5. Søre Øyane	830	47	877		
6. Nore Neset	1 272	70	1 342	56	8
7. Nore Øyane	599	63	662	503	27
8. Lysefjorden	862	630	1 492	69	10
9. Hegglandsdalen	171	19	190	775	38
	8 600	1 333	9 933	1 490	87

Figur 29 Areal i planen: dekar per krins og antal bustader LNF-spreidd

5 FØRESEGNER OG RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Planen er heimla i PBL 85.

Føresegnene til arealplanen er ein del av planen, og har juridisk verknad på lik linje med plankartet. Desse er skrivne som nummererte kulepunkt.

Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men er retningsgjevande og gjev utfyllande opplysningar til føresegnene.

5.1 TEMATISKE FØRESEGNER

5.1.1 GENERELT

1. Planen viser 4 område der det er krav om eigen områderegulering/ kommunedelplan: Borgen, Særvold, Hildershamn-Drange og Bjånesplanen som er under arbeid. Avgrensingane er vist i plankartet.
2. Ordet 'bustad' i denne plan gjeld maksimalt to bueiningar. Tiltak utover einebustad med utleige eller tomannsbustad utan utleige vil krevje dispensasjon frå planen.
3. Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar m/føresegner skal framleis gjelda (PBL 85 § 20-6 3. avsnitt). Eiga liste over godkjente reguleringsplanar fins på arealplankartet, der omrisset av planane er vist på kartet med nummertilvising til lista. Reguleringsplanane det gjeld er opplista i kapittel 5.5.
4. Ved utarbeiding av plan skal det gjerast særskilt greie for naturmangfaldet, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 – 12 og pbl (2008) § 1-1, fjerde ledd.

5.1.2 BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1)

UTBYGGINGSFØREMÅL (§ 20-4 a)

1. For område avsette til utbyggingsføremål, område for råstoffutvinning og for område langs Oselvvasstraget, inntil 30 meter frå strandlina, skal det ikkje setjast i gang arbeid og tiltak nemnd i Pbl. 85 §§ 81, 86a, 86b og 93, eller frådeling til slikt føremål, før det er utarbeidd og godkjent reguleringsplan eller utbyggingsplan.

UTBYGGINGSFØREMÅL (§ 20-4 b)

2. Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan skal det leggest særleg vekt på estetikk, kulturlandskap, lokal byggeskikk og plassering i terrenget. Ein skal leggja vinn på minst moglege naturinngrep.
3. Byggegrenser mot sjø skal fastsetjast på som del av reguleringsplanarbeidet.
4. Naust
Oppføring av nytt, eller vesentleg utviding av eksisterande naust, og frådeling til slikt føremål, skal skje i område som er sett av til dette føremålet. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggeskikk i området takast omsyn til ved fargeval, volum og materialbruk.
5. Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, båtar og anna. Tillate bruksareal for naust er maks. 40m².
6. Rorbu er bygningar i strandsona som kan nyttast som fritidsbustad/ utleigeobjekt og kan berre oppførast i områda som er sett av som hytteområde eller næringsområde som ligg til sjø.
7. Det skal ikkje setjast opp gjerder eller andre innretningar i naustområda som hindrar fri ferdsel. Etter søknad kan det gjevast løyve til å setja opp gjerde i samband med beiting.

REKKEFØLGE OG NÆRARE KRITERIUM FOR UTBYGGING (§ 20-4 b)

1. Utbyggingsområde skal ikkje byggast ut før tekniske tenester eller samfunnstenester, som t.d. gang- og sykkelvegnett, kommunaltekniske anlegg for vatn og avlaup, barnehagar, skular og leikeareal er etablert.
2. Ved søknad om arbeid og tiltak innafor eksisterande byggeområde kan kommunen gjere unntak frå krav om reguleringsplan/utbyggingsplan dersom tiltaket:
 - a. Ikkje bryt vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på hus og landskap i området.
 - b. Ikkje fører til vesentleg endra eller utvida bruk, og at tiltaket ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av området.
 - c. Ikkje gjeld tiltak for meir enn 4 bustader.
 - d. Ikkje grip inn i viktige leike- eller naturområde.
 - e. Kan sikrast infrastruktur som vassforsyning, avløp, elektrisk forsyning, tilkomst til offentleg veg.
 - f. Ikkje kjem i konflikt med eksisterande kulturminne.
3. I slike område skal det krevjast framlagt plan som skal syna: Avkøyringar, bygningar, parkering, visualisering av tiltaket, leikeareal, større terrenginngrep og annan dokumentasjon for å kunne vurdere innhaldet og miljøeffektane av prosjektet.
4. Garasjebygg i bustadområde skal maksimalt ha 70 m² grunnflate.
5. For utbyggingsområde skal ein for alle nye tiltak syta for god landskapstilpassing og unngå silhuettverknad og dominant plassering. Det skal ikkje byggast på eller nær toppunkt. Ved planlegging av nye tiltak må ein òg særleg ivareta verdifullt dyre- og fugleliv.
6. Alle tiltak som ligg nærare enn 100 meter frå eit automatisk freda kulturminne skal sendast Hordaland fylkeskommune, kulturavdelinga, til uttale.

7. Mellom jordbruksareal og utbyggingsareal skal det leggjast inn ei buffersone på minst 10 meter. Areal til buffersone skal innarbeidast i reguleringsplan for utbyggingsområdet. Buffersona skal vere del av utbyggingsarealet. Buffersona skal ikkje vere del av leikeareal eller anna friområde. Vegar kan leggjast innan sona, men då slik at det vert att minst 5 meter ved vegetasjon mellom vegen og jordbruksarealet. Sona skal plantast til og stellast som eit trebelte.

TILLATE UTBYGGING AV FRITIDSHUS (§ 20-4 e)

1. Oppføring av nytt, eller vesentleg utviding av eksisterande fritidshus, og frådelling til slikt føremål, skal skje i område som er sett av til dette føremålet.

AREAL OG FUNKSJONSKRAV VED UTBYGGING (§ 20-4 d)

1. Ved planlegging av nye bustadområde skal det setjast av minimum 50 m² felles leike- og uteopphaldsareal pr. bustadeining. Trafikkareal/fareområde/støyområde (meir enn 55 dBA)/areal brattare enn 1:3 og ikkje ålment tilgjengeleg areal, skal ikkje reknast med som felles uteareal.
2. Leike- og uteopphaldsareal skal ha ei skjerma plassering, sikker tilkomst og ikkje vera skyggelagt større delar av dagen.

5.1.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

(PBL 85 § 20-4, PKT 2)

LNF-NEI OMRÅDE

1. Tiltak i samband med stadbunden næring er tillate.
2. Mindre tiltak på bebygd eigedom er tillate, utanfor den funksjonelle strandsona. Mindre tiltak er garasje, uthus og mindre påbygg på bustad og tiltak som er i samsvar med PBL 85 §§ 81, 85, 86a og 93, pkt.b), samt vass- og kloakkanlegg. Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som ein naturleg del av tunet.
3. Der byggeområde grensar inn mot landbruksområde, skal naudsynt buffersoner settast av innanfor det arealet som er sett av til byggeføremål. Storleiken skal fastsettast i den enkelte reguleringsplan.

LNF-JA OMRÅDE FOR BUSTADER (PBL 85 § 20-4 c)

Spredt bustad-, fritids- eller næringsbygging eller anna utbygging kan godkjennast gjennom handsaming av enkeltvise søknader eller reguleringsplan når føremålet, omfanget av utbygginga og lokalisering er nærare vist i arealplanen.

Ny busetnad kan ikkje lokalisert på dyrka mark, og som hovudregel ikkje nærare gardstun på gardseigedom enn 100 meter. Ny busetnad skal ikkje plasserast i verdifullt kulturlandskap eller auka trafikken gjennom gardstunet. Ny tilkomstveg kan heller ikkje krysse dyrka mark.

1. I område for LNF-område spreidd bustadbygging er det opna for spreidd bustadbygging med det tal einingar i planperioden som er påført det einkilde området på plankartet og jf. tabell nedanfor.
2. Før arbeid eller tiltak som er nemnde i plan- og bygningslova § 93, og frådeling til slike føremål, kan setjast i verk, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan og eventuelt utbyggingsavtale.
3. Unnateke frå plankravet er oppføring av inntil 4 bustader enkeltvis eller i grupper og frådeling av tomt til same føremål dersom føresegnene vert følgde. Det faste utvalet for plansaker kan likevel krevja plan i særskilde høve.

Skulekrins	Område nr.	Stad	Tal bustader	Ca. areal
Søfteland	32	Hatleli	4	87
Nore Øyane	70	Sørstrøno	10	179
Lysefjorden	80	Balland	4	52
	88	Eidsvik	2	17
Hegglandsdalen	91	Lauvåsen	6	44
	92	Tveit	4	133
	93	Rød	4	69
	94	Lønningdal	6	58
	95	Bogavik	6	130
	96	Bogstrand	8	221
	98	Sandbrekke	4	80

5. Nybygg skal så langt råd er lokalisert i tilknytning til eksisterande avkjøring mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjøring ikkje tilfredsstillar gjeldande krav, skal avkjøringa utbetrast før ny utbygging finn stad. Rammeplan for avkjørsler, utarbeida av Statens vegvesen Hordaland, skal leggjast til grunn for dette.
6. For områda 95, 96 og 98 er det eit krav at all nybygging skal tilknyttast til eksisterande avkjøring mot offentleg veg.
7. Søknapliktige tiltak skal leggjast utanfor den funksjonelle strandsonen. Med "funksjonell strandsonen" meiner ein strandsonen som er tilpassa lokale tilhøve og tek omsyn til t.d. urørt natur, kulturlandskap, allment friluftsliv og biologisk mangfald. Slik kan strandsona verta både breiare og smalare enn 100 meter, men ikkje under 25 meter. Dette gjeld ikkje naust.
8. Områder utan tilfredsstillande vegstandard og trafikktryggleik kan ikkje byggjast ut før vegen er utbetra og tilbod til mjuke trafikantar er på plass.
9. Alle tiltak som ligg nærare enn 100 meter frå eit automatisk freda kulturminne skal sendast Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen, til uttale.
10. Ny busetnad skal ikkje vera i konflikt med registrerte natur-, vilt- og friluftsinnteresser. Viktige kulturlandskapselement skal ikkje øydeleggjast. Sjå elles § 4.1.2.
11. Jordlova §§ 9 og 12, samt Skoglova § 50, er fortsatt gjeldande.

LNF-JA OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTAD (PBL 85 § 20-4 c)

I LNF-områda for spreidd bygging av fritidsbustader er tal einingar i planperioden påført det einskilde området på plankartet og i tabell nedanfor.

1. Det skal ikkje setjast opp gjerder eller andre innretningar i hytteområda som hindrar fri ferdsel. Etter søknad kan det gjevast løyve til å setja opp gjerde i samband med beiting.
2. Alle tiltak som ligg nærare automatisk freda kulturminne enn dei avstandande som er merka på kartet krev godkjenning frå kulturavdelinga, Hordaland fylkeskommune.

Krins	Område nr.	Stad	Tal hytter	Ca. areal
Nore Neset	52	.Geitarøy	.4	.13
Nore Øyane	.75	.Selvågneset	.3	.46

1. Søknadspliktige tiltak skal leggjast utanfor den funksjonelle strandsonen. Med "funksjonell strandsonen" meiner ein strandsonen som er tilpassa lokale tilhøve og tek omsyn til t.d. urørt natur, kulturlandskap, allment friluftsliv og biologisk mangfald. Slik kan strandsona verta både breiare og smalare enn 100 meter, men ikkje under 25 meter. Dette gjeld ikkje naust.
2. Jordlova §§ 9 og 12, samt Skoglova § 50, er fortsatt gjeldande.
3. Tiltak skal ikkje vera i konflikt med registrerte natur-, vilt- og friluftsinnteresser. Viktige kulturlandskapselement skal ikkje øydeleggjast. Sjå elles § 4.1.2.

5.1.4 SJØ OG VASSDRAG (PBL 85 § 20-4, PKT. 5)

1. Arbeid og tiltak i sjøareala gjeld i hovudsak faste installasjonar og byggetiltak. Planen har ikkje direkte styring med ambulerande verksemd som t.d. fiske og ferdsel.
2. Låssetting av fisk er å rekna som ambulerande verksemd og vert ikkje ramma av rettsverknadene. For låssetting av fisk i nærleiken av oppdrettsanlegg gjeld regelen om ferdselsforbod på 20 meter kring oppdrettsanlegga.

5.2 GEOGRAFISK AVGRENSA FØRESEGNER

5.2.1 BYGGEFORBOD LANGS VASSDRAG (PBL 85 § 20-4 f)

1. Oselvvasdraget: Dei rikspolitiske retningslinene for vassdrag verna mot kraftutbygging, skal leggjast til grunn for ei differensiert forvaltning av vassdragsbeltet, slik det er inndelt i Temakart for Oselvvasdraget. Vassdragsbeltet er Oselva, sideelver, større bekker, sjøar og tjørn og eit område på inntil 30 meters breidd langs sidene av desse, og dessutan andre delar av nedbørsfeltet som har noko å seia for verneverdien til vassdraget.

2. I tillegg til det generelle byggeforbød er det i område langs Oselvvasdraget, inntil 30 meter frå strandlinja, byggeforbød for tiltak som kjem inn under §§ 84 og 85. Gjennom reguleringsplan kan andre byggegrenser fastsetjast.
3. I områda langs Oselvvasdraget som ligg inn til 10 meter frå standlinja skal det visast varsemd ved iverksetting av fysiske tiltak så som graving, fylling, hogst og liknande. Gjennom reguleringsplan kan andre grenser fastsetjast.

5.2.2 BYGGEOMRÅDE (PBL 85 § 20-4 PKT. 1):

1. For naustområde på Flataneset ved Bogstrand, skal alle terrenginngrep og ev. vegarbeid skje på ein skånsam måte.
2. Før vidare utbygging av næringsareal ved Banktjørna må det ligge føre ei nærare vurdering av grunnforholda og kva tiltak som skal setjast i verk før det kan gjevast byggeløyve.
3. Industriområde i Åsen/ Endelausmarka skal ha ein samla reguleringsplan før utbygging.
4. For byggeområde Bogevik H1 er det krav om reguleringsplan for alle nye tiltak.
5. For bustadområde 1.B22 på Hjelle, Osøyro (jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast omsyn til registrert svartorskog (BN00039692, Hegglandsli).
6. For byggeområde på Moberg, Osøyro (1.I5, 1.O3 og 1.B2 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast kontakt med Norsk ornitologisk forening for nærare vurdering av habitat for åkerrikse og råd om avbøtande tiltak i planlegginga.
7. For byggeområde på Nore Øyane (7.B03 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast omsyn til registrert viltområde.
8. For område på Nore Neset og Søre Øyane (6.B1 og 5.V21 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) må vegutviding som følgje av utbygging ta omsyn til registrerte biologiske verdiar langs vegen.
9. For småbåthamn i Hauglangssjøen skal alle terrenginngrep og tilkomst skje på ein skånsam måte. Det skal bere vere gangveg ned til sjølve småbåthamna, og køyreveg og parkering skal trekkast tilbake og ordnast slik at tiltaket ikkje er synleg sett frå sjøen. Det skal utarbeidast eigen reguleringsplan for området.

5.2.3 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL 85 § 20-4 PKT. 3):

1. Masseuttak i Ådnadalen: Før nye areal kan takast i bruk til masseuttak, må det utarbeidast reguleringsplan som avklarar topografisk og estetisk verknad, samt vilkår for avslutting og attlegging av brukte areal.

5.2.4 SÆRSKILD BRUK AV SJØ OG VASSDRAG (PBL 85 § 20-4 PKT. 5):

1. For hamn i Austre Hølen, Nore Neset (6.M3 jf områdetilvising i vedlegg: notat vurdering etter naturmangfaldslova) skal det for alle nye tiltak takast omsyn til registrert A-verdiområde.

5.3 TEMATISKE RETNINGSLINJER

5.3.1 GENERELLE RETNINGSLINJER

1. Nybygg skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon, og skal ta omsyn til eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur, terreng/ vegetasjon og tilgrensande bygg ved plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval.
2. Kommunen må sikre at det er tilgjengeleg sosial infrastruktur før område vert tillate utbygd.
3. Ved planlegging av byggeområde skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstiller krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar. Murar over 1 meter skal byggemeldast. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 2 meter. Primært skal murar terrasserast . Murar skal vera utforma slik at dei er estetisk akseptable. Murar skal i størst mogleg grad byggast i naturstein.
4. For større byggeprosjekt eller viktige/ dominerande bygg kan kommunen krevja at det vert utarbeidd oppriss av fasadar av nybygg og nabobygg, laga modell og at det vert utarbeidd alternative forslag eller halde arkitektkonkurranse.
5. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak bør det i størst mogeleg grad sikrast god tilgjenge for alle, til dømes rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma (universell utforming). Bygningar og anlegg skal gjevast universell utforming slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av innbuarane som mogeleg.
6. Faste installasjonar og byggetiltak bør ikkje koma nærare eit sikra friluftsområde i strandsona enn 200 meter.
7. Skilt skal utformast i samsvar med kommunen sine skiltvedtekter.
8. Det skal utarbeidast ROS-analyse for reguleringsplanar og føretakast ROS-vurderingar for søknadspliktige tiltak.
9. Der ei delingssaka i LNF-områda er behandla som dispensasjonssak og godkjent, treng ikkje byggesaka behandlast som dispensasjonssak når den kjem inn innan 5 år, så sant den er i samsvar med føremålet i delingssaka og gjeldande arealplan.

5.3.2 BUSTADOMRÅDE

1. Det skal leggest opp til høg utnyttingsgrad i nye, sentrale delar av kommunen / kjerneområde for utbygging.
2. Det er ein føresetnad at fortetting i eksisterande bustadområde skjer med omsyn til grønstruktur, landskapskarakter, lokal byggeskikk, bumiljø, trafikktryggleik, skulekapasitet m.m.

3. Nybygg bør lokaliserast i tilknytning til eksisterande avkøyring mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkøyring ikkje tilfredsstillar gjeldande krav, skal avkøyringa utbetrast før ny utbygging finn stad.
4. Ny busetnad skal ikkje vera i konflikt med registrerte natur-, vilt- og friluftsiinteresser. Viktige kulturlandskapselement skal ikkje øydeleggast. Sjå elles § 4.1.2.

5.3.3 VERNEVERDIGE BYGG

1. Søknad om løyve til å rive eller bygge om bygningar frå før 1920, eller yngre bygningar med særskilt kulturminneverdi, skal sendast kultureininga for vidare handsaming. Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar er det krav om antikvarisk dokumentasjon. Dersom kulturminne kan vera verneverdige bør kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod.
2. Ved søknad om istandsetting av verneverdig bygning eller anlegg, er det krav om antikvarisk registrering.
3. Ved istandsetting skal byggearbeidet utførast i samsvar med god antikvarisk tradisjon. Alle endringar/tilføyningar bør underordna seg opphavleg arkitektur i form, materialbruk og overflatahandsaming.
4. Ved utskifting av slitne bygningsdelar bør desse erstattast med kopiar av same materiale og utforming. Alle endringar og arbeidsoperasjonar skal dokumenterast.
5. Ved søknad om endra bruk, bør konsekvensar som auka slitasje på kulturminne og -miljø vurderast. Dersom det planlagde tiltaket kan redusere verdien av kulturminnet, skal kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod.
6. Kommunen vil stille særlege krav til kompetanse når det gjeld ansvarleg søkjar, prosjekterande, utførande, m.m, i samband med byggesaker som omfattar verneverdige kulturminne.
7. Ved melding om tiltak etter § 81 (driftsbygningar i landbruket) skal kommunen følgja same prosedyren som for andre bygningar.

5.3.4 FRITIDSBUSTADER

1. Før utbygging av nye/framtidige hytteområde skal det utarbeidast reguleringsplan før det kan tillast deling og bygging av nye hytter.
2. Det kan gjerast unntak for reguleringsplankravet for deling og/eller bygging på tidlegare frådelt hyttetomter innanfor område som er sett av til hyttebygging der ein har teke omsyn til grønne korridorar og ålmann ferdsel.

5.3.5 NAUST

1. Naustmiljø skal vera harmoniske, og naustbygging bør søkjast samla i område som er avsett til føremålet, slik at store delar av strandlinja kan haldast fri for inngrep.
2. Det skal stillast krav til utforming og bruk av naust gjennom godkjennings- og byggefasen.
3. Det kan gjerast unntak for reguleringsplankravet for deling og/eller bygging på tidlegare frådelt nausttomter innanfor område som er sett av til naustbygging der ein har teke omsyn til ålmenn ferdsel.

5.3.6 BARN OG UNGE

1. Rikspolitiske retningsliner (RPR) for å styrkja barn og unge sine interesser i planlegginga skal ligge til grunn for fysisk utforming av areal og anlegg som skal brukast av barn.
2. I samband med utbygging skal ein så godt som mogleg sikre gode og store nok areal til leik og opphald. Dette gjeld også å ta vare på viktige naturområde i tilknytning til eit bustadområde, skular og barnehagar. Desse områda skal ikkje tilretteleggast, men den opphavlege vegetasjonen bør bevarast i størst mogeleg grad, det kan vera aktuelt med ein viss skjøtsel.

5.3.7 STRANDSONE

1. Med "funksjonell strandsone" meiner ein strandsone som er tilpassa lokale tilhøve og tek omsyn til t.d. urørt natur, kulturlandskap, allment friluftsliv og biologisk mangfald. Slik kan strandsona verte både breiare og smalare enn 100 meter, men ikkje under 25 meter. Dette gjeld ikkje naust, kai og mindre båttoppdrag.

5.3.8 LANDSKAP

1. Det må takast vare på viktige landskapstypar, særleg dei knytt til strandsona.
2. Ved utforming av nye tiltak i visuelt sårbare område må det leggjast vekt på landskapstilpassing og avbøtande tiltak for å unngå uheldig eksponering.
3. Det bør stillast krav om dokumentasjon og visualiseringar på korleis tiltak grensar inn mot eller kjem i konflikt med viktige landskapstypar slik dei er skildra i landskapsvurderinga i planskildringa.
4. I område med heilskapelege kulturlandskap og kulturmiljø må nye tiltak ha ei utforming som harmonerer med kvalitetane i eksisterande bustadområde, og ikkje reduserer kvaliteten i området.
5. Naturformer som gir særskilt inntrykk må ivaretakast som viktige landskapselement for framtida.

5.3.9 SJØOMRÅDA

Dei ulike planføremåla som er brukt er:

Kategori nr. 4: Andre område som er bandlagt eller skal bandleggast for nærare gjeve føremål i medhald av denne eller andre lover og område for forsvaret. (SF og SN)

Kategori nr. 5: Område for særskild bruk eller vern av sjø og vassdrag, også ferdsels-, fiske-, akvakultur-, natur- og friluftsområde kvar for seg eller i kombinasjon med ein eller fleire av dei nemnde brukskategoriane (FI/KL/GY, VS, A/AS, FR, FB og FFNF).

Hovudkategori 6: Viktige ledd i kommunikasjonssystemet. (H/HA).

1. Friluftsområde i sjø - FR:

Områda som er særleg eigna og mykje brukte område for friluftslivet på sjø må sikrast. Dette gjeld både natur- og landskapsverdiar, funksjonelle kvalitetar og tilkomst.

Det må takast rimeleg omsyn til friluftinteressene ved lokalisering av avløpsleidningar og liknande i nærleiken av dei avgrensa friluftsområde dersom det kan påverke vasskvalitet og resipienttilhøve. Føremålet inneber i utgangspunktet ikkje restriksjonar mot andre fleirbruksaktivitetar som t.d. tradisjonelt fiske, ferdsel, etc.

2. Hamneområde generelt - H:

Hamneområde for båtar i nyttetraffikk, fiskebåtar og fritidsbåtar må sikrast. Føremålet inneber inga prioritering mellom dei ulike brukstypene.

Det må visast varsemd ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamnene som kan hindra tilkomst eller anna utnytting av området til det planlagde føremål. Dette gjeld særleg delar av hamneområda med stor kulturhistorisk verdi.

3. Hamneområde for mindre fartøy – HA:

Enkelte hamneområde er særleg tiltenkt mindre fiskefartøy og fritidsbåtar og ikkje eigna for større fartøy, desse hamnene er merka HA. I desse hamnene er det ikkje tillate med fartøy større enn 80 fot.

4. Fiskeområde - FI/KL/GY:

Eigna og mykje brukte gyte- og oppvekstområde, fiskeområde/ trålfelt og kaste- og låssettingsplassar må sikrast. Føremålet regulerer ikkje tilhøva mellom t.d. næringsfiske og fritidsfiske. Føremålet inneber i utgangspunktet heller ikkje restriksjonar mot andre fleirbruksaktivitetar som t.d. ferdsel og friluftsliv.

Det må utvisast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak i nærleiken av kaste- og låssettingsplassane som kan redusere verdien av desse områda.

5. Område for vass-scooter køyring – VS:

Vass-scooter køyring er tillate innanfor eit avgrensa område i Skeisosen. Området skal merkjast med 6 oransje bøyer. Merkinga skal gjerast av aktuelle brukarar av området og kontrollerast/ godkjennast av Os kommune. Dette området kan berre nyttast til trening, og køyring kan berre gå føre seg i dagslys og når det er god sikt. På søndagar og andre heilagdagdar kan det ikkje under noko omstende køyrast før etter kyrkjetid. Ved all køyring skal det takast særleg omsyn til båtutfarten i området. Transport til og frå øvingsfeltet skal skje i rett linje frå Askvik sjø og fritid til nordleg ende av det gjevne øvingsområdet.

6. Akvakulturområde (A/AS) :

Ved val av oppdrettslokalitet er det viktig å ta omsyn til følgjande faktorar: temperatur, salinitet, straumtilhøve og vassutskifting, land og botntopografi, bølger, vind, is, ureiningstilhøve.

Følgjande område er avsett til akvakultur (A):

Lønningdal

Rødskjæra

Aspevika
Skavhella v/Hatvik
Sør for Ytterøy

Eksisterande anlegg i FFNF-områda vert liggande så lenge dei har gyldig konsesjon. Anlegga skal fjernast når dei ikkje lenger er i bruk.

7. Særleg godt eigna område for oppdrett og skjeldyrking må sikrast. Det må utvisast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak i nærleiken av akvakulturområde som kan redusere verdien av desse områda, t.d. større avløpsleidningar eller tiltak som kan hindra tilkomsten.

To mindre område er avsett til akvakultur for skjeldyrking (AS):

Indrepollen
Selvågen

8. Ved etablering av oppdrettsanlegg i området bør anlegga så langt råd er plasserast med tanke på optimal utnytting av ressursar og areal. Plasseringa bør skje så langt råd er ut frå omsyn til andre interesser og innpassast i landskapet. Dersom det er stor strid om utnytting av området kan den politiske leiinga i kommune krevja at det skal utarbeidast eigen reguleringsplan for det aktuelle område etter §23 i plan- og bygningslova.
9. Nye oppdrettsanlegg skal heller ikkje plasserast nærare enn 200 meter frå sikra friluftsområde, sikra naturvernområde eller kulturminne av særskilt høg eller høg verneverdi. Lokaliseringa skal heller ikkje skje i regulerte, oppmerka skipsleier eller unødige stenge gamle ferdsselsvegar. Leiene i plankartet må oppfattast som ei opplysning om at det går ei lei i farvatnet, og angir ikkje omfanget av leia. Oppdrettsanlegg eller andre faste installasjonar må ikkje plasserast i "kvit sektor".
10. Det skal satsast på berekraftig vekst der det vert lagt vekt på miljøvenleg produksjon, overvaking, kontroll og kunnskap. Det skal leggjast vekt på å redusere konflikter med andre interesser ved å satse på samlokalisering, optimal plassering og god utforming/estetikk, redusere lyd- og lysforureining og dessutan heile vegen jobbe for å redusert utslepp og minske bruk av kjemikaliar og lækjemiddel. Det må satsast på å redusere problemet med lakselus og å hindre rømming slik at ein minskar trugsmåla mot villaksstammene.
11. Kombinert bruk:
Planen viser to ulike område med kombinert bruk. Fleirbruksområde (FB) er sjøområde som ikkje er disponert til særskilte føremål. Fiske, ferdsel, friluft og naturområde (FFNF) er meir sårbare sjøområde der ålmenne interesser er store.
12. Fleirbruksområde - FB:
Særskild bruk av området til eit føremål må avklarast i kvart enkelt tilfelle. Oppdretts- og skjeldyrkingsanlegg kan lokaliserast i området etter same retningslinjer som for akvakulturområde. Oppdrettsanlegg eller andre faste installasjonar må ikkje plasserast i «kvit sektor».
13. Fleirbruksområdet fiske, ferdsel, friluft og naturområde - FFNF:
Områda må sikrast mot faste installasjonar og tiltak som kan vera til hinder eller ulempe for ålmenne interesser og anna ambulerande bruk av området. Utbyggingstiltak og skjeldyrkingsanlegg kan etter grundig vurdering tillatast dersom dei ikkje kjem i nokon vesentleg konflikt med dei ålmenne interessene. Konsekvensane av eventuelle utbyggingstiltak og skjeldyrkingsanlegg må klargjerast i kvart einskild tilfelle.

14. Generelt må ein sjå tiltak i sjø i samband med tiltak på land. Eit oppdrettsanlegg plassert nedanfor eit bustadområde på land vil skape konflikt.

5.4 GEOGRAFISK AVGRENSA RETNINGSLINJER

5.4.1 OSELVVASSDRAGET

1. Oselvvasdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. I vedtektene til kommuneplanen er det sett ei byggegrense på 30 m frå strandlina, og ei grense på 10 m der det ikkje er høve til å setja i gang fysiske tiltak av noko slag. Faremoment for vassdraget, som t.d. flaum, erosjon, isgang, er vurdert som liten risiko.
2. Prinsipp om differensiert forvaltning av Oselvvasdraget er lagt inn i planen. Det vert lagt til grunn ei inndeling i tre klassar, med tilhøyrande forvaltning:

Klasse 1: Os sentrum og Søfteland sentrum:

Her bør ein unngå inngrep som er til skade for pedagogiske verdiar, friluftsverdiar og opplevingsverdiar. Under friluftsliv inngår fiske og ferdsel langs vasstrengen.

Klasse 2: Moberg, Lyssand, Hegglandsdalen, Ulvenbygda og Søfteland:

I desse områda bør hovudtrekka i landskapet takast vare på. Ein bør unngå inngrep som endrar kantvegetasjonen og vassdragsnaturen. Leveområde for truga plante- og dyreartar og mindre område med store verneverdiar bør sikrast.

Klasse 3: Prestegardskogen, Borgafjellet - Rødsfjellet, Ulven - Gåsakilen, Krokvatnet - Steindalsvatnet, Haukeland - Raudlia, vestre del av Midtsæterfjellet og sør-austre delen av Svinningen:

I klasse 3 er det viktig å ta vare på villmarkspreget. Ein bør unngå alle former for omdisponering av areala i vassdragsbeltet. Vasskvalitet og naturleg vassføring må sikrast.

5.5 Godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar som framleis skal gjelde

Tabell over godkjende reguleringsplanar og utbyggingsplanar som framleis skal gjelde:

NR	PLAN	NAMN	GODKJ.
1	R 6802	BROTHAUGEN	01.11.73
2	R 7001	OSSTØLEN – SVEO	01.04.75
3	R 7004	KOLSKOGEN INDUSTRIOMRÅDE	15.04.75
4	R 7701	HELLEBAKKANE – SØVIK	26.11.79
5	R 7601	SVEINGARD, STRØNO	28.02.80
6	R 7402	OSØYRO	08.04.83
7	R 8001	VÅGSHAUGEN	29.05.85
8	R 9204	HALHJEMSMARKA	23.02.83
9	R 8302	JESSADALEN – STALLEN	18.02.83
10	R 8201	KUVÅGVEGEN	24.09.85
11	R 8601	RV.14, SØFTELAND – RØYKENES	17.02.87
12	R 8602	RV.14, BERGSTØ – STORESTRAUMEN	07.04.87
13	R 8304	YTRE MOBERG	08.12.87
14	R 8301	HALHJEM FERJEKAI	15.06.04
15	R 8703	RØTTINGAVEGEN	28.06.88
17	R 8806	GUDRIDHAUGEN/ BANKTJØRNHAUGEN/ FLÅTEN SENTER	07.11.89
18	R 8602	MOBERGsvika	12.12.89
19	R 8103	NORDMARKA	27.02.90
20	R 8913	STOREHAUGEN, SUNDØY	27.02.90
21	R 8905	SAGEBAKKEN/ VEG TIL SKEISLEIRA	02.05.90
22	R 8906	HAUGSBRÅTO – SOLSTRAND	02.05.90

23	R 8907	BUENA KAI – SØRSTRØNO	02.05.90
24	R 6801	EIKHAUGEN	26.06.90
25	R 8914	SKORVANE	26.06.90
26	R 8908	RV.14, GSV, FLÅTEN TERASSE – BANKTJØRN	26.06.90
27	R 8805	BERGSTØ	18.12.90
28	R 8603	SKEISHEIA	05.03.91
29	R 8910	STRØNEVATNET – KOLABAKKANE	05.03.91
30	R 8912	HJELLE	05.03.91
31	R 9001	MOBERGSHAUGANE	30.04.91
32	R 9004	FINNEBREKKA, STØLEN, TROPPABAKKEN	30.04.91
33	R 9005	HAUGSNESET – LURANE	30.04.91
34	R 9008	FLÅTEN – VARÅSEN	17.09.91
35	R 9009	VARÅSEN NORD	17.09.91
36	R 9003	BOGSTRAND	29.10.91
37	R 8801	SUNDØYHAGEN – JONSOKHAGEN	25.02.92
38	R 9007	KVERNELVA - GRANLIA	25.02.92
39	R 8807	TROSAVIKA - HELGLYBAKKEN	29.09.92
40	R 8915	GILJAVEGEN	23.02.92
41	R 9205	FV 158, LEPSØYVEGEN, STORUMBAKKEN - KONGSHAUG	28.09.93
42	R 9201	RV 1, PARSELL MOBERG - SVEGATJØRN	28.03.95
43	R 9501	DEL AV BORGAVEGEN	28.05.95
43	R 9202	<i>BJØRKHOVDA, YTRE MOBERG - UTGÅR, SJÅ 71</i>	27.02.96
44	R 9602	DEL AV GNR.33, BNR.1, HOVLAND	17.06.97
45	R9603	DEL AV GNR.65, BNR.16, BØE	17.06.97
46	R 9601	FV 158, LEPSØYVEGEN, PARSELL TUEN - E39	11.11.97
47	R 9102	TILKOMSTVEG LYSSAND TREINDUSTRI	19.10.04
48	R 9203	LURANE NORD	28.04.98
49	R 9703	KALVATREKLUBBEN, SØRSTRØNO	28.04.98

50	R 9702	HJELLEMARCA, DEL AV 61/1, M.FL.	11.05.99
51	B 9704	VARDEN, SØRSTRØNO, DEL AV 28/1	26.08.99
52	R 9901	HALHJEMSMARCA 2	03.02.00
53	R 9802	KUVEN UTMARK	22.02.00
54	R 9801	STORHAUGEN	22.02.00
55	R 9904	GJELEVIKA	12.12.00
56	R 9103	LEKVEN	30.10.01
57	R 9707	LEKVEN UTMARK 1	30.10.01
58	R 9902	LYNGHEIM	30.10.01
58	R 0102	ØVREDALEN, GOLFBANE	27.06.02
60	R 0101	KUVEN, GNR. 54, BNR. 27, 205	30.10.02
61	R 0002	SKÅTØY	14.11.02
62	R 0003	E 39, GSV., RØYKENES – GRENSE OS-BERGEN	18.02.03
63	R 0004	E 39 – GSV., STORESTRAUMEN – ULVENS KIFTET	18.02.03
64	R 0108	SØVIKVÅGEN AUST	18.02.03
65	R 0204	HAUGSNESFJERO	24.06.03
66	R 0211	TEINEVIKA	23.09.03
67	R 0104	HØGESTØLEN, LEPSØY	23.09.03
68	R 0207	SKEISFLATEN	23.09.03
69	R 0005	NORDSTRØNO	23.09.03
70	R 9903	NORDSTRAUMEN	23.09.03
71	R 0205	BRENDAHAUGANE, BJØRKHOVDA	23.09.03
72	R 0301	FLORSHAUGEN	23.09.03
73	R 0212	DØSVIKHAGEN	16.12.03
74	R 0105	HILDEREN, SKEISLEIRA	16.12.03
75	R 0303	ELVEBAKKEN	15.06.04
76	R 0106	ÅDNADALEN NÆRINGS- OG INDUSTRIOMRÅDE	15.06.04
77	R 0007	FORSTRØNO	19.10.04

78	R 0307	HAUGLAND, GNR. 42, BNR. 10	14.12.04
79	R 0404	RAMSHOLMEN	18.10.05
80	R 0407	NORE NESET TERRASSE	18.10.05
81	R 0304	ULVENVEGEN, HJORTHAUGEN - KOLSKOGEN	20.06.06
82	R 0109	NILSAVEGEN	20.06.06
83	R 0408	REVÅSEN SØR	20.06.06
84	R 0306	YTTERØY	19.09.06
85	R 0403	E39, SVEGATJØRN - RÅDAL	14.11.06
86	R 0209	BERGE	14.11.06
87	R 0505	VÅGSHAUGEN SØRVEST	14.11.06
88	R 0506	SKORPO SØRVEST	13.02.07
89	R 0603	KLOPPAMYRA	08.05.07
90	R 9705	HAUGE, GOLFBANE	25.09.07
91	R 0610	HEGGLAND NÆRINGSOMRÅDE	13.11.07
92	R 0514	BRIMSHOLMEN	13.11.07
93	R 0607	FV 158, FORTAU SUNDØYBRUA – SØRE ØYANE SKULE	13.11.07
94	R 0501	SKJELÅSEN, 20/1	18.12.07
95	R 0504	FORSTRØNESUNDET (LØNNEVÅGEN)	12.02.08
96	R 0508	FV. ÅSEN – HELLESKARET	20.05.08
97	R 0513	RAMSHOLMEN, 44/500 OG 501	17.06.08
98	R 0405	HALHJEMSMARKA 3	17.06.08
99	R 0401	HEGGLAND, DEL AV 73/4, BUSTAD	16.09.08
100	R 0703	SPERREVIKVEGEN, LYSEKL.V. – NORDSTR.	16.09.08
101	R 0308	SÆLEHAUGEN, 7/4	16.09.08
102	R 0609	EIDE	16.09.08
103	R 0103	NEDRE LEKVEN	16.09.08
104	R 0615	MOBERGSNESET/ OS SJØFRONT	16.12.08
105	R 0604	HOLEN (LYSSAND TREINDUSTRI)	10.02.09

106	R 0706	MOBERG (NY BRANNSTASJON)	10.02.09
107	R 0203	LEIRVIK	21.04.09
108	R 0614	MØSDALSHAUGEN	21.04.09
109	R 0722	SYDNES, SUNDØYTANGEN	16.06.09
110	R 0710	VÅGADALEN	15.09.09
111	R 0709	MOLDHUSBAKKANE	10.11.09
112	R 9205	MØRKEVÅGEN (ENDRING 02)	09.02.10
113	R 0903	HJELLEMYRANE	23.03.10
114	R 0601	SKEISBOTN	23.03.10
115	R 0509	NYMARK	23.03.10
116	R 0805	ASKVIKNESET, NEDRE ASKVIK	23.03.10
117	R 0807	KORSAMYRA (LYSSAND GARTNERI)	23.03.10
118	R 0720	SOLSTRANDSVEGEN	22.02.11
119	R 0721	FV. 137, VALLABRUA – HATVIKVEGEN, GSV	22.02.11
120	R 0530	LENDEVIKA	22.02.11
122	R 0902	SØRSTRØNO NAUSTOMRÅDE	14.06.11
123	R 0606	HJELLEMARCA II	27.09.11
124	R 0612	HJELLEMARCA III	27.09.11
125	R 0613	TUSSAMYRO	19.10.11
126	200717	ÅDNAMARCA II	27.03.12
127	200907	STØLSHAUGEN	27.03.12