

## PLANINITIATIV

Detaljreguleringsplan for bustader på gnr. 36, bnr. 1, m. fl. i Øystese, Kvam herad

# RÅSSHAGEN

PlanID: 20250001

Kommune 4622 arkivsaknr: 25/941

Forslagsstillar: Johannes Råen

Dato: 11.02.2025

## INNHALDSLISTE

<b>1</b>	<b>PREMISSER FOR PLANARBEIDET .....</b>	<b>1</b>
A.	Formål med reguleringa .....	1
B.	Planområdet og verknader av planarbeidet utanfor planområdet.....	1
C.	Planlagde bygg, anlegg og andre tiltak.....	2
D.	Utbygging volum og byggehøgder.....	3
E.	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	3
F.	Tiltakets verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnadar .....	3
H.	Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet:.....	5
I.	Korleis samfunnstryggleik vert teke i vare .....	5
J.	Offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart .....	6
K.	Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	6
L.	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne verta ivaretekne.....	6

## 1 PREMISSER FOR PLANARBEIDET

### A. Formål med reguleringa

Formålet med reguleringsplanen er å leggja til rette for nye bustadar med tilhøyrande infrastruktur innanfor føreslått plangrense.

### B. Planområdet og verknader av planarbeidet utanfor planområdet

Planområdet ligg sentralt syd-vest for sentrum i Øystese. Planområdet er på om lag 23 daa.

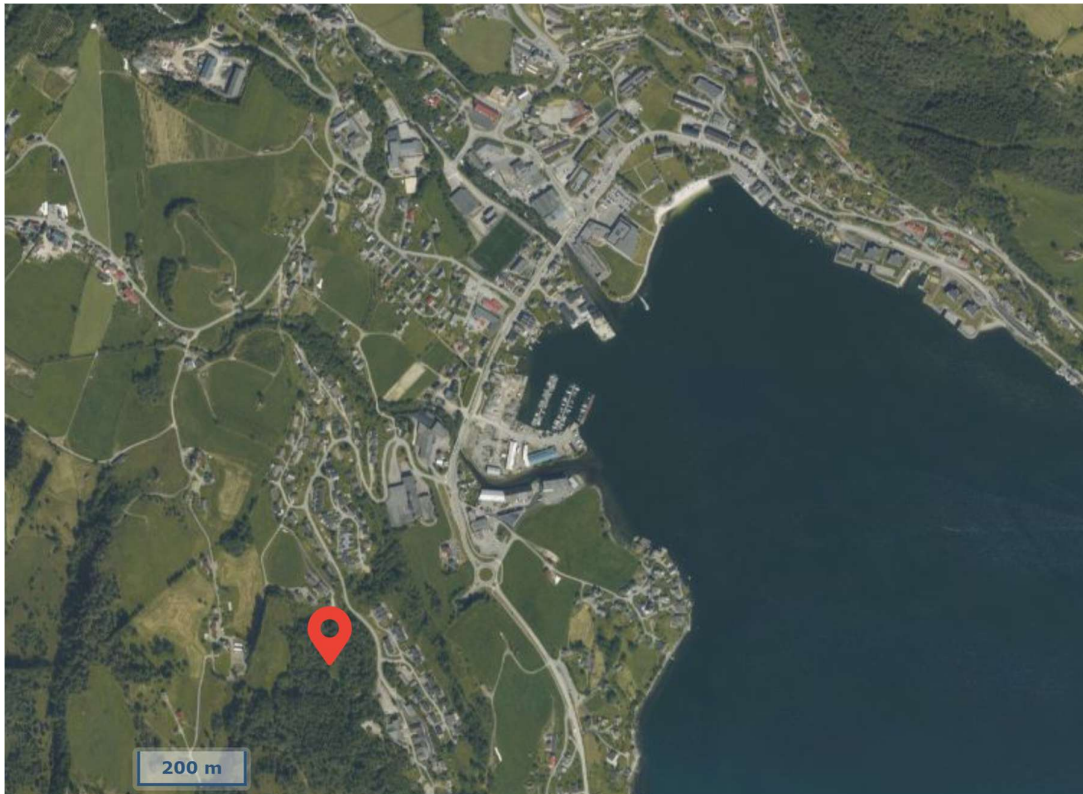


Fig. 1: Flyfoto Øystese, planområdet er merka, Kjelde: Kvam herad, ISYmap.

Område for mogleg utbygging er ein skogsteig som ligg mellom utbygde bustadfelt, langs øvre del av vegen Vavollen. Området ligg austvendt i lia opp frå Lundanes, høgde frå +70 til +110 meter over havet. Vavollen er ein veg frå 70-talet, vegen gjennom bustadfeltet i Vavollen er einaste tilkomstveg til nytt utbyggingsområde. Vegen har berre fortau langs eit kort stykke i øvre del, men er vurdert til å ha god nok kapasitet for kjøring til formålet. Verknaden av ei eventuell utbygging av området vil vera auka trafikk på Vavollen. Krysset der Vavollen møter fylkesveg 7, Hardangerfjordvegen, er stort og oversiktleg, sist regulert i 2012 med fotgjengarfelt og midtrabatt/øy.



Etablerte gangstiar på tvers av vegen fungerer som snarvegar for gåande. I planarbeidet vil ein vurdera oppgradering av gangsti til brøytbare gang- og sykkelvegar, og sjå på mogleg tilkopling til andre gangvegar til skulane og sentrum.

Forslag til planområde omfattar den aktuelle teigen del av gnr/bnr 36/1, merka **1** i kartutsnittet nedanfor. Forslag til planområdet inkluderer også dei kommunale eigedomane merka **2**, tilkomstveg, og **3** og **4** for eventuell gangveg. Det må avklarast om gnr/bnr 35/15, merka **5** i kartutsnittet, skal inkluderast i planen.

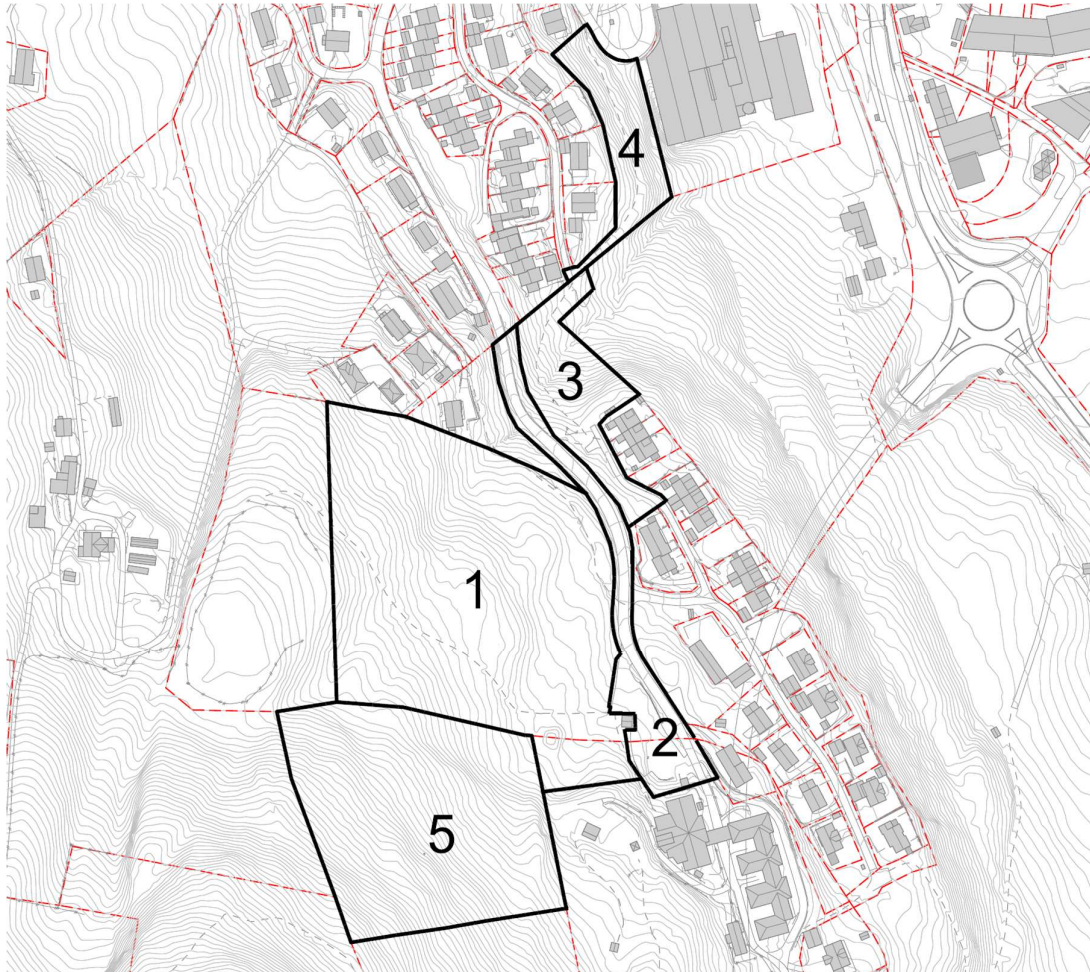


Fig. 2: Skissert planområde, revidert 30.01.2025.

### C. Planlagde bygg, anlegg og andre tiltak

Det er ynskjeleg å etablere nye bustadar med tilhøyrande anlegg, innanfor plangrensa. Type bustad og plassering skal imøtekoma krava til tettleik og storleik i arealdelen til kommuneplanen. Ein må gjera ein analyse på kor tett og høgt det er tilrådeleg å byggje ut. Eit estimert tal på einingar kan vera 20-40 bustadeiningar på teig 1. Om teig 5 vert inkludert vil talet på einingar naturleg verta større.

#### **D. Utbygging volum og byggehøgder**

Området ligg innanfor grensa som er definert av 10 minutt gangavstand til sentrum. Her ynskjer ein tettare utbygging enn einebustader. Ein kombinasjon av einebustader, fleirmannsbustader, kjede- og rekkehus skal vurderast i planområdet. I hovudsak småhus med maksimum gesims på 8 meter og mønehøgde på 9 meter over gjennomsnittleg terreng.

#### **E. Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Arealet ligg tett inntil Bjørketeigen barnehage, på ein uutbygd teig, mellom utbygde bustadområder. Her er gangavstand til Øystese sentrum med alle funksjonar, barneskule og ungdomsskule. Offentleg kommunikasjon innanfor gangavstand, med busstopp i fylkesvegen syd for avkøyrse til Vavoll.

Her er ikkje støy eller andre faresoner i området. Høgspenn-trase i luftspenn ligg langs plangrensa i nord.

Arealet er ein skogsteig med høg bonitet. Det er eit gammalt beiteområde som ligg tett inn til andre skogsteigar og anna landbruksareal. Her er ikkje dyrka mark. Naturmangfaldet vil verta greia ut på grunnlag av kjend informasjon.

Området ligg solrikt til, nært sentrum. Terrenget er lett kupert og med godt og vidt utsyn til fjorden. Området er knytta til eit etablert nett av gangveggar og turstiar. Området framstår med mange kvalitetar, både sentrumsnært og landleg, og med fine kvalitetar for friluftsliv, leik og fysisk aktivitet.

#### **F. Tiltakets verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnadar**

Planområdet er synleg frå bygda og frå fjorden, men mest synleg sett frå områda nord-aust for sentrum. Eigedommen har mykje skog og ligg i eit småkupert landskap, dette medverkar til at området visuelt sett no ligg litt gøymt sett frå sentrum.

Det må gjerast studiar for korleis ein tilpassar nye strukturar til dette landskapet.

#### **G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og pågåande planarbeid**

Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2030, vedteken 08.10.19 gjeld.

Planområdet ligg som bustad i kommuneplanen. Området ligg innafor sentrumsavgrønsinga som er definert av 10 minutt gangavstand til sentrum (sjå stipleline i kartet.)

Planområdet inkluderer ein kommunal eigedom med parkeringsplass.



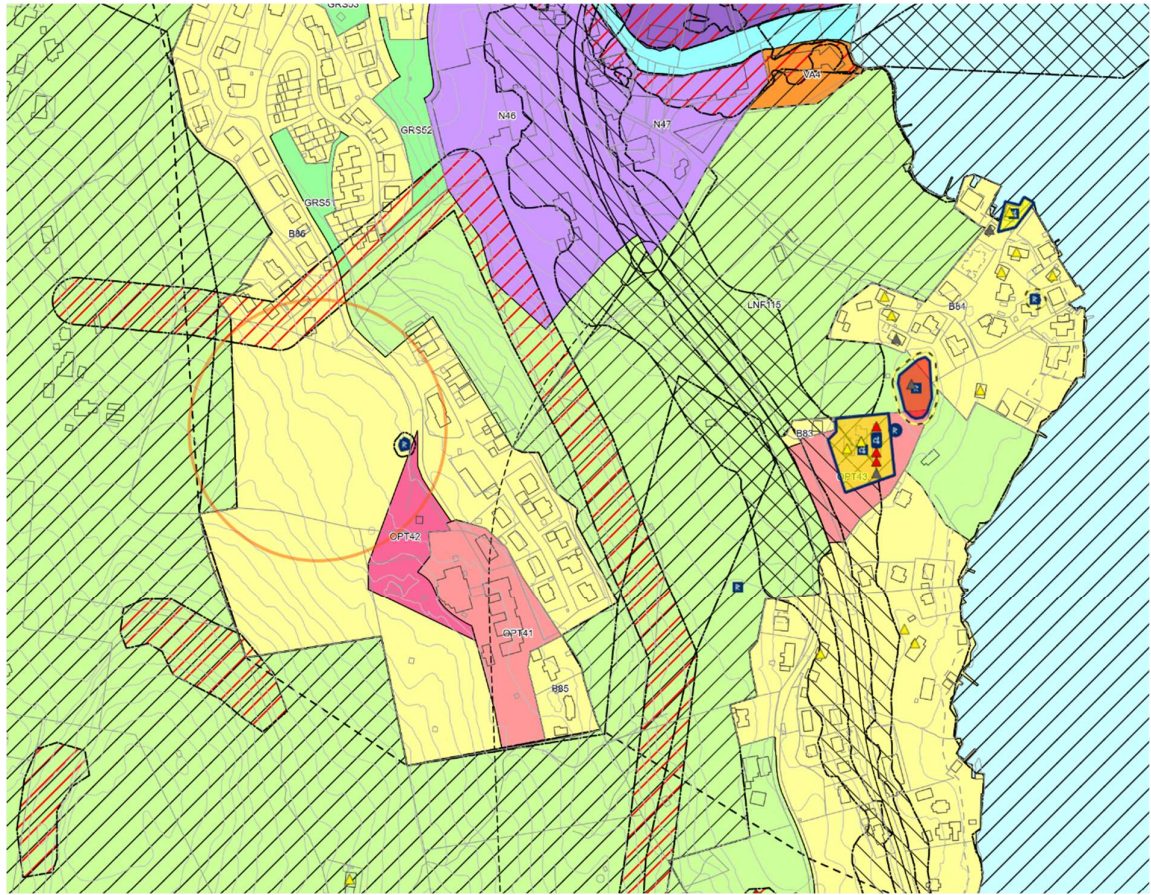


Fig. 3: Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel, aktuelt område markert med sirkel. Kjelde: <https://kart3.nois.no/kvam/>

Området er ikkje regulert.

Nærleggjande planar er som følgjer:

- PlanID 19740001 Vavollen 18.02.1974
- PlanID 20020005 Rosshagen, vedteken 12.11.2002, siste mindre endring 09.02.2015
- PlanID 123820100005 Rundkjøring Øystese Mek, vedteken 06.11.2012
- PlanID19840001 Vik\_Lundanes, vedteken 25.01.1984

Vi kjenner ikkje til pågåande planarbeid i området.

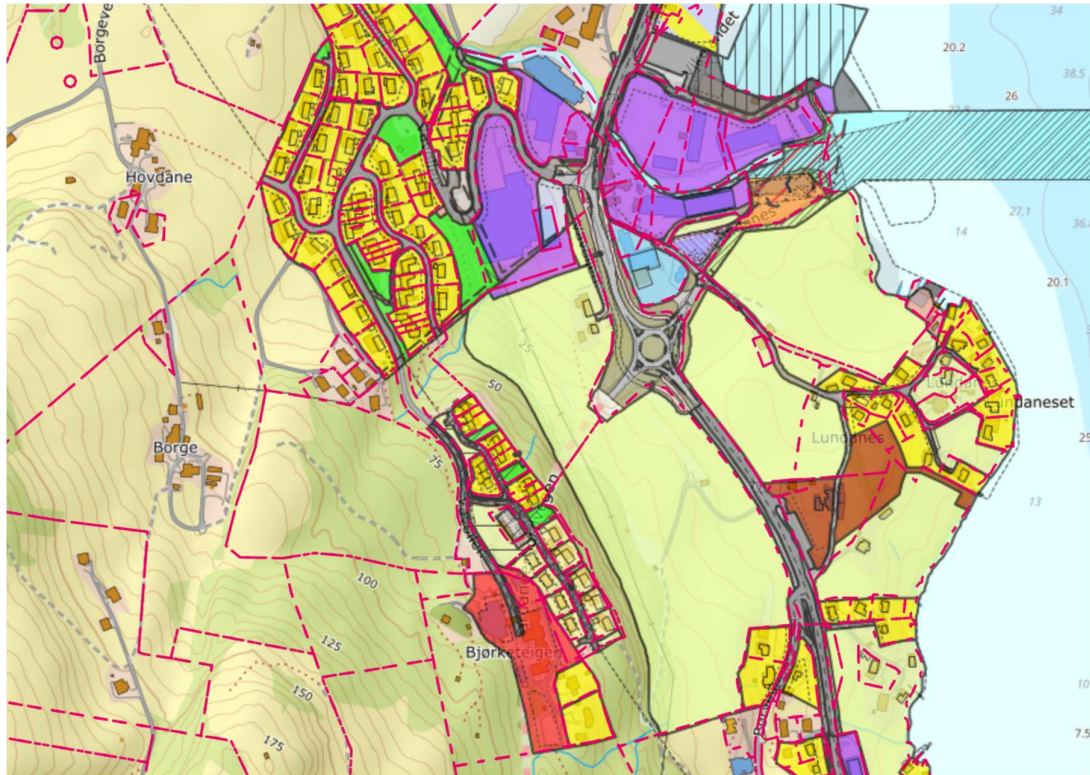


Fig. 4: Kartutsnitt viser reguleringsplanar som gjeld i området. Kjelde: <https://kart3.nois.no/kvam/>

#### H. Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet:

##### Leik og friluftsliv

Skogen er brukt til tuområde og leik for folk i området. Barnehagen på Bjørketeigen har uteareal på eigen grunn og etablert uteplass på gnr/bnr 35/13.

##### Kulturminne

Det er registrert eitt kulturminne innanfor reguleringsplanområdet.

##### Vavollen Trekolgrop 2, Kullfremstillingsanlegg

Trekolgropa ligg i lia opp frå sjøen ved Lundaneset. Ved registreringa i 2001 vart gropa funne i eit eldre beite og slåttemarks område med rydningsrøyser. Gropa er vel 1,2 meter i tverrmål, rund i forma, tett ved denne ligg eit søkk tolka som sandgrop.

#### I. Korleis samfunnstryggleik vert teke i vare

Det skal utarbeidast ROS - analyse i samband med reguleringsarbeidet for å avdekka eventuelle farar. Aktuelle tema er trafikktryggleik, overvatn og områdestabilitet.

Vidare skal det utarbeidast ein VA-rammeplan med særleg omsyn til overvatn.

**J. Offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart**

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland Fylkeskommune
- Noregs vassdrags- og energidirektorat
- Vegvesenet?
- Kvam Energi Nett AS
- BIR AS
- Grendelag

**K. Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka**

Vanleg lovpålagd prosess, jf. pbl. § 12–8 Oppstart av reguleringsplanarbeid.

Oppstart av reguleringsarbeidet skal varslast i avisa og med digitalt brev til alle naboar og råka fagmynder.

Det vil då verta moglegheit til å koma med spørsmål og innspel til planarbeidet.

**L. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne verta ivaretekne**

Planforslaget vert i tråd med gjeldande kommuneplan for Kvam herad, konsekvensutgreiing for planområdet er derfor ikkje naudsynt.