

## Tinging av oppstartsmøte med planinitiativ og VVA-avklarings skjema

Sendast til [post@bjornafjorden.kommune.no](mailto:post@bjornafjorden.kommune.no) for tinging av oppstartsmøte.

Stadnamn og GNR/BNR:	Vollane gnr./bnr. 63/10 m.fl.	
Plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan for:	
Planlagd føremål:	Bustad og golfanlegg	
Særlig aktuelle tema for diskusjon:	Bustadutforming, golftilbod, kulturminne, veg	
Framlegg til plannamn:	Vollane gnr. 63 bnr 10 mfl.	
Forslagstillar (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	Boios AS
	Telefon /e-post	915 61884 /kh@bybo.no
Konsulent (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	Opus Bergen AS v/ Kari Sørebo Org.nr. 921610602
	Telefon /e-post	55214150 / post@opus.no
	Referanse- prosjekt?	Signaturhagen, Bovérian
Evt. andre som stiller på møtet (namn/funksjon)		

### Planinitiativ

Private forslagstillarar skal sende inn eit *planinitiativ* til kommunen seinast samstundes med tinging av oppstartsmøte, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1. Det må leggjast ved kart som syner planområdet. Planinitiativet skal i naudsynt utstrekning gjere greie for premissane for det vidare planarbeidet og gjere greie for dei tema som er lista opp som bokstav a-l i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

### VVA-avklarings skjema

Ferdig utfylt VVA-avklarings skjema skal sendast inn seinast saman med tinging av oppstartsmøte. Dette skjema ligg som vedlegg til rettleiar for utarbeiding av private planar på heimesida til kommunen.

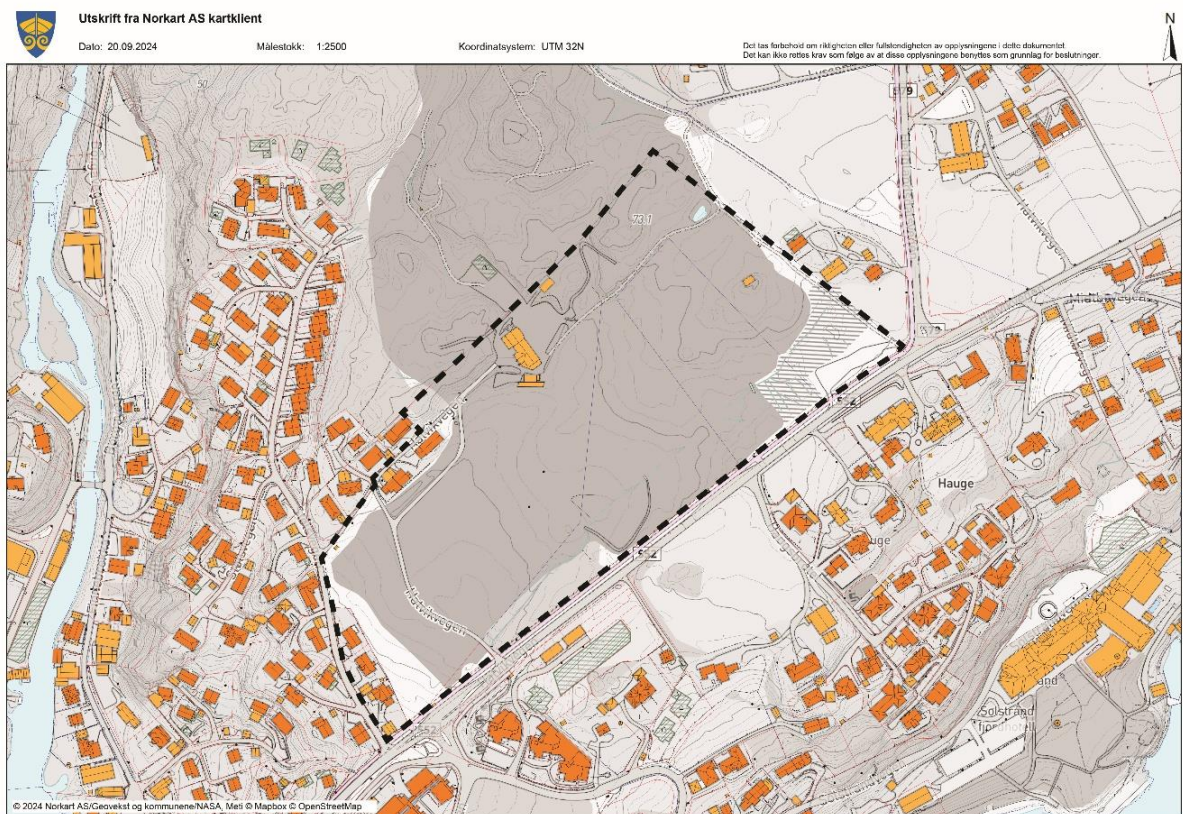
## a) Kva er føremålet med planen?

Føremålet er å utarbeide detaljplan for å leggje til rette for utbygging av nye bustadar og sikre golftilbodet på Hauge.

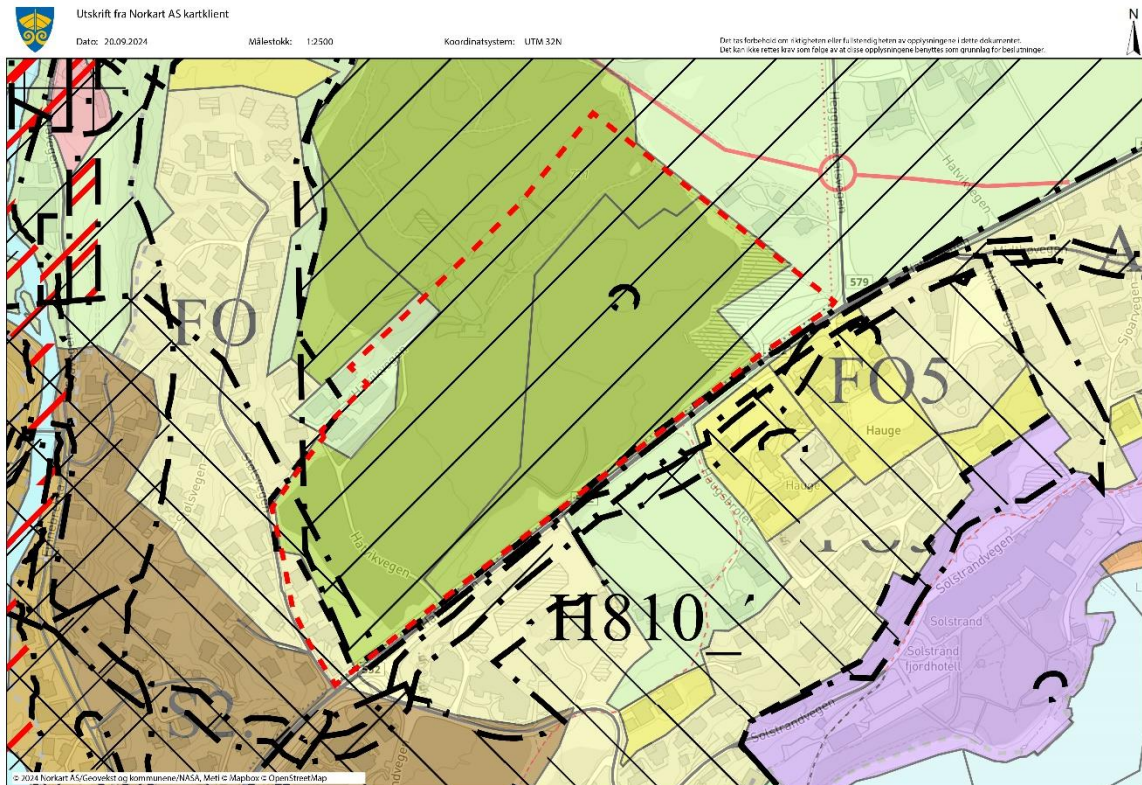
Planområdet på 104,4 daa ligg i Osøyro, i Bjørnafjorden kommune, og omfattar bnr./gnr. 63/10 samt delar av 63/1 og 63/7. Hovudføremål vert bustad og idrett (golf).

Målsettinga med planen er å utvikle delar av Haugeplatået til eit bustad- og rekreasjonsområde, som også vil kome innbyggjarane i Bjørnafjorden til gode. Forslagsstillar ønsker å utvikle ein avgrensa del av golfbana sitt treningsanlegg til eit heilskapleg, sentrumsnært bustad- og utviklingsområde med ein sosial bærekraftprofil og stadsidentitet. Planen skal sikre golfklubben si framtid og bidra til å utvikle klubben, kvaliteten og attraktiviteten den gir lokalsamfunnet.

Det aktuelle området ligg vest på Haugeplatået og grensar til påbegynt sentrumsplan for Osøyro (planID 20140800) og eksisterande bustadområde. Bustaddelen av tiltaket er ikkje i tråd med arealføremål i KDPA 2023, der det er vist som grøntføremål/idrett.

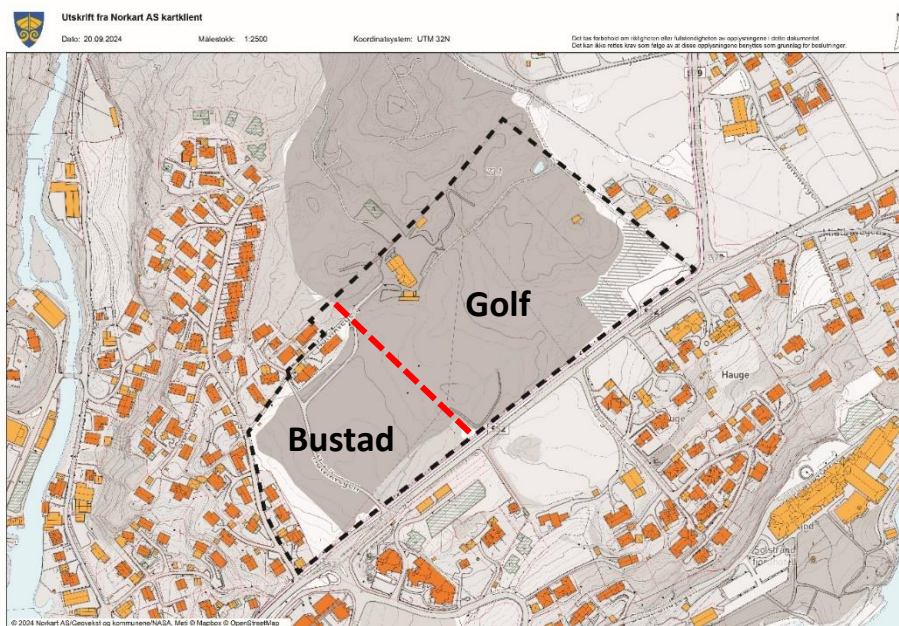


**Figur 1. Forslag til plangrense**



**Figur 2. Forslag til plangrense sett opp mot KPA**

- b) Gjer greie for planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet



**Figur 3. Forslag til grense mellom formål bustad og golfanlegg i planområdet (raud linje).**

- Området er frå gammalt av eit jordbruksområde. Store delar av planområdet har tidlegare vore dyrka, men no er det i bruk som golfbane. Terrenget er forholdsvis flatt, men noko fall på området frå aust mot vest. Innanfor planområdet er det fem bustader og eit klubbhus til golfbanen. To av bustadhusa inngår i eigendomen til tiltakshavar. Sørøst for planområdet ligg fylkesveg 552. Per no så er det innkøyring til golfbanen sør i planområdet.
- Innanfor planområdet ligg det nokre funn av arkeologisk interesse. Det er mellom anna eit gravminne frå jernalderen, gravrøys frå jernalderen og ein tyskerbunker frå andre verdskrig. Desse er registrert i Askeladden. Området som ligg nærast Osøyra, kor ein har tenkt bustadbygging, har potensiale for funn av kulturminne. Ein påreknar at det må gjerast kulturminneundersøkingar etter kulturminnelova, seinast i samband med offentleg ettersyn.
- Grunnforholda skal ifølge NGU være metabasalt, til dels omdanna putelava, også basaltiske gangar og gangkompleks. Nokre stader sjiktgangkompleks, lokalt gabbro dioritt og enkelte kiselstenslinser. Houvedbergarten er basalt og konglomerat. Av registrerte artar på området kjem det fram at det har våre observert vipe, heilo, kornkråke og kråke på området. Det er ikkje registrert noko vegetasjon som er av betydning. Deler av området er i gul støysone for vegtrafikk.
- Korleis vil tiltaket påvirke tilhøve utanfor planområdet?

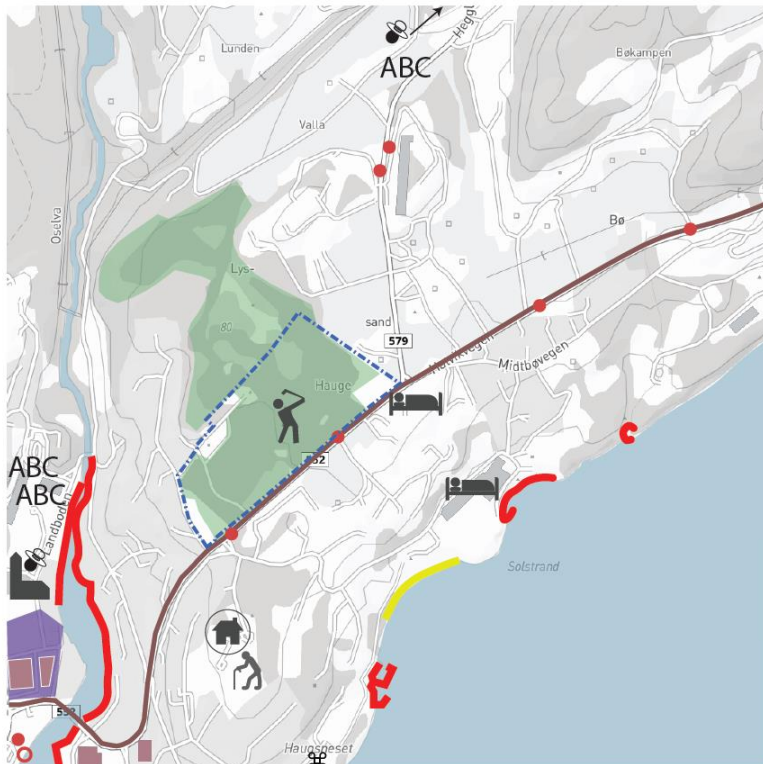
Hauge er eit sentralt område i Osøyro, med blant anna golfklubb, bustader, sosial infrastruktur, landbruksområde og kulturminne. Hovudarealet er ein liten del av dagens golfbaneareal (sørvestlege del av gnr. 63 bnr. 10), som i dag i hovudsak er sett av til idrettsanlegg (golf).

Planområdet ligger tett på sentrum i overgangen mellom bustadområde, golf, grøntområde og kulturmiljø. Vegtilkomst er frå fylkesveg Fv. 552 Hatvikvegen via privat veg PV 1030. Fartsgrense på fylkesvegen er 50 km/t. ÅDT er 6000 kor 7% er lange køyretøy. Fylkesvegen har einsidig GS-veg med bredde 3m.

Planområdet er justert til å ta med areal for utbygging, nytt golfbygg og areal til mogleg ny tilkomstveg. Planen vil legge til rette for ny tilkomst til golfklubben og nytt bustadområde. Ei slik flytting vil gjere avkøyringa sikrare og tene både klubben og tilgrensande område betre.

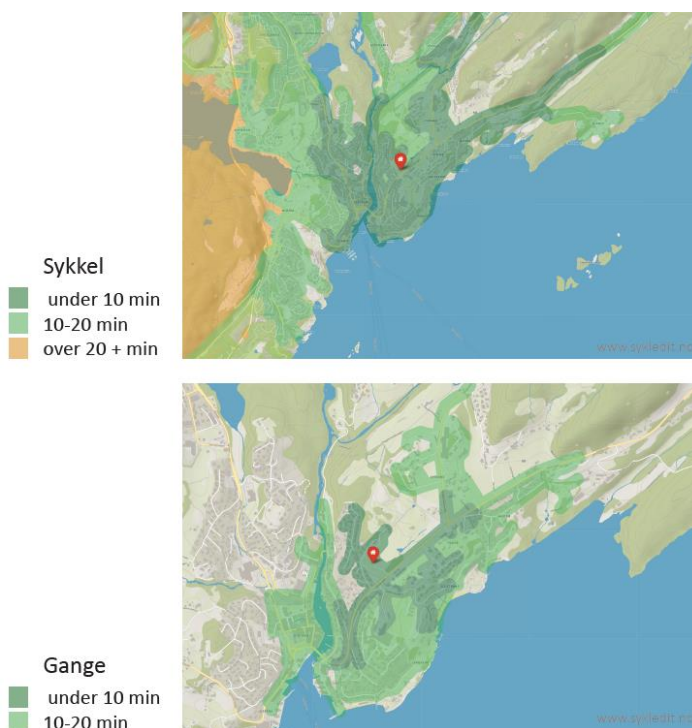
I tillegg vil sjølve planen sikre at golftilbodet kan vidareførast og utviklast for både fastbuande og tilreisande til kommunen. Dette vil ha positive ringverknader for det lokale næringslivet og kulturlivet.

Planen vil også ha verknader for bustadtilbodet i kommunen. Ein vil kunne tilby eit differensiert bustadtilbod til alle livsfasar. Dette er det i dag mangel på i sentrumskjerna i Osøyro. Nærleik og avstandar til viktige målepunkt som barnehage, skule, daglegvare mv, framkome av illustrasjon under.



-  Planområde
-  Viktige byrom
-  Daglegvare, butikka, kafe, anna tilbod
-  Privat tilgang sjø
-  Offentleg bade plass
-  Gang og sykkel felt
-  Busshalde plass
-  Ferge kai
-  ABC Skule/undervising
-  Hotell
-  Golfbane
-  Eldresenter
-  Omsorgssenter
-  Kyrkje
-  Serverdighet
-  Barnehage

Figur 4. Målepunkt (Stedsanalyse, Opus 2024)



Figur 5. Avstand fra planområdet (Sykledit.no)

Området består hovudsakleg av private bustadar og spreidd småhusbebyggelse, terreng og landskap. Mykje av utbygginga aust og sør for området vart utført på

1980- og 1990-talet. Utbygginga i vest er eldre og frå ein plass mellom 1950 og 1979 med fleire Block Watne bygg (Sjø stads analyse, Opus 2024). Dei nye leilegheitsbygga er meir generiske bustader utan noko stadbunden arkitektur. Det nye omsorgssenteret er oppført med hint til historisk byggeskikk i området med saltak tekka med skifer og trekledning på veggane.

Planområdet er relativt flatt med høgaste punkt nordaust på om lag 70 moh til lågaste punkt sørvest på om lag 46 moh.



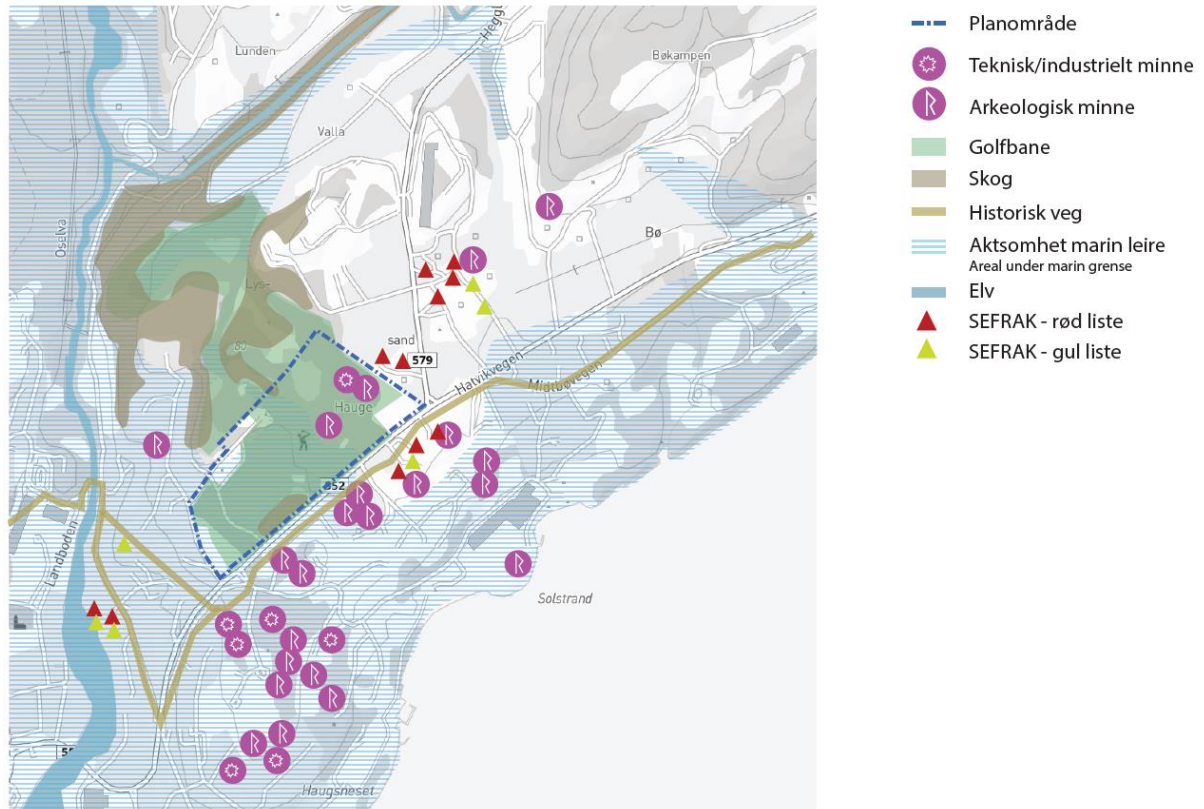
Figur 6. Eksisterande bygningsmasse (Stadanalyse, Opus 2024)

Planområdet Vollane består i all hovudsak av golfbane, med enkelte mindre randsoner og øyer med tre/skog. Området var tidlegare ein del av eit jordbruksareal med mindre skogsareal og vegetasjon langs eigedomsgrensa. Då området vart omgjort til golfbane i 1994 (ifølgje golfklubben sine heimesider), vil mykje naturmangfald og fugl knytt til tidlegare jordbruks- og skogsareal ha forsvunne.

Det er registrert 6 raudlisteartar i planområdet: Vipe (kritisk truga, CR), kornkråke, granmeis (begge sårbar, VU), tårnseglar, songlerke og heilo (alle nær truga, NT). Seinaste registrering av vipe i nærområdet er frå 2020, men då ikkje med reproduksjon. Vipe er tilsynelatande i stor tilbakegang eller forsvunne frå området, og vil ikkje finne habitat for hekking innanfor planområdet som består av golfbane. Ut over dei same registreringane som ligg i Artskart av raudlisteartar, samt en ansvarsart, viser Naturbase enkelte registrerte naturtypar; Store gamle tre av sær stor verdi, like utanfor planområdet. Dette er store eiker som er utvalt naturtype.

Det er ikkje registrert arkeologiske minner i området kor det er planlagt bustader,

men det er registrert fleire innanfor planområdet kor golfbane er tenkt vidareført, jf. Askeladden.



Figur 7. registrerte kulturminne og kulturmiljø i området (Stadanalyse, Opus 2024)

Gjeldande detaljregulering, (planid 19970500, frå 2007), har inga konsekvensutgreiing. KPA 2023 (planid 20151200) har ei overordna KU og ROS analyse, som omfattar ei rekke tema. Planområdet er ikkje særskilt omtale i utgreiinga. Underrapporter, til dømes om landskap, dannar grunnlag for KU i KPA. Følgande tema er utgreia for KPA 2023:

- Kulturminne og kulturlandskap
- Naturmangfald
- Friluftsliv
- Landskap
- Folkehelse
- Barn og unge sine oppvekstsvilkår
- Miljø og klima
- Infrastruktur
- Risiko- og sårbarheitsanalyse

### c) Gjer greie for planlagde bygg, anlegg og andre tiltak

Tiltaket sin endelege storleik vil kome fram som følgje av avvegingar i planprosessen. Innleiande berekningar viser ein mogleg utvikling av kring 215 einingar beståande av rekkjehus, lågblokker og townhouses/fleirmannsbustader

og eldrebusstader. I tillegg vil det leggest til rette for nytt innandørs treningsareal for golfklubben på/over dagens parkeringsplass.



Figur 8. Eksempel på korleis nytt bustad- og golftilbod kan plasserast.

Som del av planen vil det vurderast flytting av eksisterande tilkomstveg for å forbetre avkjøring til fylkesveg. Førrebeles forslag er flytting mot øst jf. illustrasjonen under. Der GS-veg er lagt 5 m frå vegkant slik at svingande biler kan stoppe mellom primærvegen og GS-veg.





Figur 9. Eksempel på korleis ny situasjon tilkomstveg/Hatvikvegen kan løysast.

Området er særst godt plassert i høve til tilrettelegging for friluftaktivitet, kopling til store turterreng og ikkje minst sikre at golftilbodet framleis kan eksistere i Os. I tillegg er lokaliseringa så nær Luranetunet mv. at ein ønsker å skape synergieffektar med eksisterande helse- og omsorgstenester.

Det er inngått samarbeid med golfarkitekt for å sjå på moglegheita for golfbana, som visar at banen kan utviklast innanfor eksisterande/gjeldande reguleringsplan (planID 19970500)

#### d) Gjer greie for utbyggingsvolum og byggjehøgder

Føremålet er å regulere området til å kunne bygge følgande:

Byggjehøgder maks 3 etg over gjennomsnittsterreng for rekkjehus og townhouse, medan konsentrert busetnad kan ligge på 3-6 etg.

Utnyttingsgrad forventa BRA 22 000 m<sup>2</sup>

Tala er førebels, og endringar kan tilkome.

#### e) Beskriv funksjonell og miljømessig kvalitet

Sikre vidare drift av golfbana og styrke golftilbodet. Oppgradere treningsareal (nærspelområde), justere bana med nye hol samt å etablere eige bygg for innandørs «range». Dette er skildra i avtale med golfklubben og skal gjennomførast i tett samarbeid.

Høg andel bustader – bygge bustadområde med ein sosial bærekraftsprofil og stadidentitet. Bustader for alle ved å satse på ein variert bustadtypologi blant anna med konsept for barnefamilier og eldre. Barnefamilier treng ein typologi som gir meir areal per

person og kontakt med bakken; town house/ arealeffektive rekkjehus. Differensiert med leilegheiter og aldersbustader gir dette eit bustadmiljø med større mangfald enn sentrumsområda kan tilby. Samarbeid med omsorgsbustadene ved Luratunet kan gi avlastning for kommunale helsetenester.

Ein viktig del av konseptet er å kunne tilby bustader som folk ønsker og har råd til samt bustader kor dei kan bu lenge. Generasjonsbustader (tilsvarande Boverian eller Signaturhagen) tilpassa alle livets fasar. Ulike eigeformer skal vurderast for å kunne tilby eigen bustad til flest mogleg.

Nye bustader skal være energieffektive med smarte (felles)løysningar.

Området har god kollektivdekning og kopling til overordna vegsystem, og vil utviklast med hovudfokus på mjuke trafikantar. Parkering og renovasjon vert samla i felles anlegg ved innkøyringa til område for å hindre internttrafikk og skape et mest mogleg bilfritt bumiljø. Det skal skapast gode og trafikksikre koplingar til eksisterande G/S-nett.

Kulturmiljø – Hauge er eit kjent område mtp kulturminne, og det er potensiale for kulturminnefunn. Det er gjort førespurnad til fylkeskommunen om det er gjennomført undersøkingar, men dette er ikkje kjent. Prinsipp for utbygging er å tydeleggjere og vise historia i området, ved å synleggjerast og integrerast som del av forslaget, for eksempel med typologi, utforming og kultursti, for å skape god samanheng mellom det nye og eksisterande kulturminne.

Bruke minst mogleg grøntareal, og nytt vert bygd over dagens parkeringsareal

Omdisponering av jord der det vert naudsynt. Fremje jordbruk og dyrka mark. Det er ikkje fulldyrka jord i området som er tiltenkt bustader, og det er ikkje snakk om å bygge på fulldyrka jord sidan hovuddelen av området er golfbane i dag. Jorda i prosjektområdet er opa fastmark med stadvis ganske tynt dekke. Jordressursen skal vidareførast som ressurs i og ved planområdet. Jordforbetring og flytting internt i planområdet (takhagar, kjøkenhagar, habitat mm). Dette gir potensiale for auka produksjon og auka biodiversitet i høve til i dag. Både i og utanfor planområdet.

#### f) Gjer greie for tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

Området er i dag i bruk til driving range, med bustadmiljø i vest og aust bestående av eine- og tomannsbustader. På sørsida av Hatvikvegen er det fleire pågåande planar med bustadutbygging. Her ligg også Luranetunet eldrebustadar. Innleiande analysar viser ikkje negative påverknad på omgjevnadene, inkludert lysforhold og utsikt.

<b>Verknader av planarbeidet</b>	
<i>Landskap, omgjevnad og strøkskarakter</i>	Realisering av planarbeidet vil transformera delar av golfbana/treningsareal og grøntareala nærast Osøyro og Hatvikvegen, til bustadføre mål kombinert med golf. Planforslaget skal vidareføre sentrale prinsipp frå KDPA med å styrkje vekst

	rundt regionsenter, langs kollektivakse i gåavstand til sentrum (10 min/ 800m). Ved å skape attraktive bustadmiljø med uteområde programmert for mangfald og aktivitet, sentrale tverrforbindelse, blå-grøne strukturar.
<i>Fjernverknad</i>	Planområdet blir som ein forlenging av bustadområda i Stølsvegen og nye bustadar på sørsida av Hatvikvegen. Området ligger på eit platå, med størst fjernverknad frå Hatvikvegen og bustadar i vest.
<i>Økt trafikk og støy</i>	Realisering vil flytte dagens køyretilkomst, for å skape ein tryggare og meir oversikteleg tilkomst til fylkesveg Hatvikvegen. Flytting av busshaldeplass kan vurderast. Tiltaket vil generere noko meir trafikk på fylkesveg. Parkeringsdekning i tråd med gjeldande parkeringsnorm. Fokus på deleløysningar for mobilitet Det skal gjerast ein detaljert vurdering av støy og eventuelle støyttiltak i samsvar med gjeldande støyretningslinje og KDPA.
<i>Naturmangfald</i>	Som følge av dagens bruk til golfbane er det eit monotont naturmiljø. Planen kan tilrettelegge for ein variert vegetasjon og opa overvasshandtering.
<i>Landbruksinteresser</i>	Dagens arealbruk er idrett/golf. Tiltaket vil ikkje påverke tilstøytande landbruksinteresser.
<i>Friluftsliv</i>	Tiltaket vil kunne opne opp og tilrettelegge for turgåarar / friluftslivinteresser, ved å knyte planområdet med eksisterande turvegar i og kring området.
<i>Kulturverdiar</i>	Det er ikkje kjente kulturminne innanfor planavgrensinga, men det ligg i eit område med stor historiefortellande- og antikvarisk verdi. Det ligg fleire kjente kulturminne frå tidleg busetting nord og aust for planavgrensinga.
<i>Naturverdiar (jord)</i>	Dersom det visar seg at tiltaket berørar jord med høg bonitet/matjord, skal ressursane ivaretakast og om distribuerast, gjerne lokalt i planområdet.
<i>Barn og unges interesser</i>	Etablere attraktive og inkluderande bustadmiljø for alle aldre, frå barnefamiljar, einslege til eldre.
<i>Folkehelse og sosialt.</i>	Ny utbygging skal vere tilpassa omkringliggende bustadar, og søke til ein synergieffekt med eksisterande sosial-tilbod som for eksempel seniorbustadar.

- g) Gjer greie for tilhøve til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og områdeplanar, retningslinjer og pågåande

## planarbeid

Identiteten til Os skal styrkast. Prosjektet skal gå langt i å dokumentere kva ein plan kan tilby staden. Planen skal støtte sentrumsutviklinga og kommunen sin bustadpolitikk (KPA og KPS).

Planområdet grensar til påbegynt sentrumsplan områderegulering Osøyro (planID 20140800) i vest, men er ikkje del av planen. Det føreligg no ein avtale med Bjørnafjorden golfklubb om vidare drift, som ein føresetnad for planarbeidet.

Planinitiativet sin bustaddel er ikkje i tråd med føremål i overordna planar. Arealet er godkjent til grønstruktur/idrett i gjeldande KPA. Planarbeidet gjennomførast difor som ein privat reguleringsplanprosess, med konsekvensutgreiing og føresetting om vidare drift av golftilbodet.

Planen må ta omsyn til eksisterande reguleringsplanar som vil overlape, spesielt vegareal. Den må også tilpassast pågåande planarbeid.

### Gjeldande planar og retningslinjar:

#### **Nasjonale føringar:**

- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.
- Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Riksantikvarens bystrategi
- Rikspolitiske retningslinje for å styrke barn og unges interesse i planlegginga

#### **Regionale føringar:**

- Regional plan for attraktive senter i Hordaland
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet
- Regional kulturplan for Hordaland
- Regional plan for klima 2022-2035

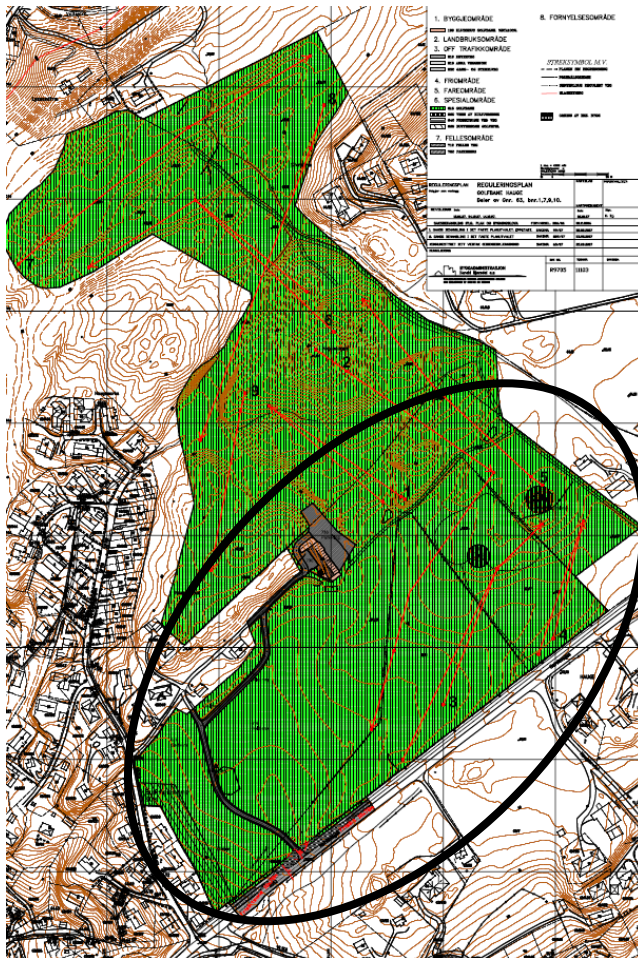
#### **Kommunale føringar:**

- Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest (Tidl. Os) 2021-2033 planID 20151200 (2023).

Arealformål Grønstruktur, arealbruk idrettsanlegg. Omsynssone landbruk H510.

### **Eksisterande reguleringsplanar som delvis vert råka av planområdet:**

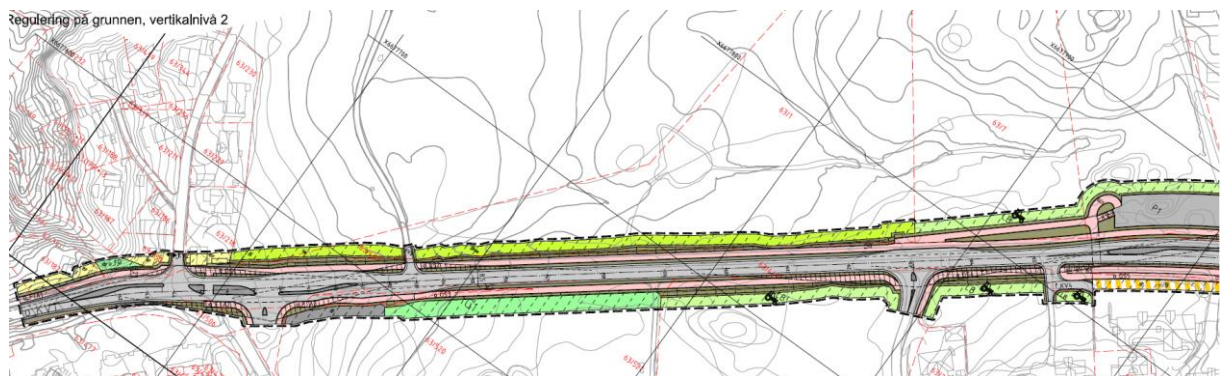
- Hauge golfbane planID 19970500 (2007)  
Arealformål golfbane og veg.



Figur 10 Planområdet ligg innanfor svart sirkel.

### Hatvikvegen planID 20140800 (2015)

Regulerer tilkomstveg og gang-/sykkelveg forbi planområdet.



Figur 11. Vedteken plan for Hatvikvegen kor planområdet ligg nord for denne delen.

### **Tilstøytane planar gjeldande:**

- Stølsvegen 63/9, planID 19900404 (2017) boligplan
- Finnbrekka, Stølen Troppabakken, planID 19900400 (1991) boligplan

### **Tilstøytande planar igangsett:**

- Hauge områderegulering 63/455 mfl. PlanID 20170100
- Områderegulering Osøyro, planID 20140800 (ikkje annonsert)

### **h) Gjer greie for vesentlege interessar som vert råka av planinitiativet**

Interessar som kan verte råka som følgje av planinitiativet:

- Golfbana – sikre forutsigbarheit og langsiktige vilkår for golfbana. Det er inngått eigen avtale med golfklubben kor det er einighet om tiltaket.
- Landbruksinteresser – Ligg i omsynssone landbruk H510. Hensyn tilstøytande landbruksinteressar og jordressursar
- Kulturinteressar – ingen registrerte kulturminne i bustaddelen av planområdet, men fleire registrerte i den delen som er tiltenkt vidare golfdrift.
- Trafikk – mogleg flytting av tilkomstveg og noko meir trafikk i område som følgje av utbygginga

Planområdet er ikkje utgreidd i overordna plan (Kan ikkje sjå at det er detaljar mynta på planområdet i KU/ROS KDPA 2023).

Fleire problemstillingar må utgreiast/belysast gjennom undersøkingar undervegs i planprosessen. Førrebels trong for utgreiingar:

- Kulturmiljø
- Landbruk / jord / evt.flytting av jord
- Grunnforhold og handtering av massar
- Trafikk og mobilitet
- Støy
- Naturmangfaldskartlegging
- Klimapåverknad / energi

### **i) Beskriv korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, mellom anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit** skal gje ei systematisk vurdering av moglege naturfarar og farar basert på menneske og verksemder ved realisering av planen, samt anbefale eventuelle avbøtande tiltak. Analysen skal ta høgde for klimaendringar. Ei førebels vurdering tilseier at aktuelle tema kan være:

- Skred
  - Steinsprang
  - Jord- og flaumskred
  - Snøskred
- Samlokalisering
  - Kulturmiljø
  - Golf

- Gras/skogbrann
- Trafikkulykke
- Farleg gods ulykke
- Støy (frå bilveg)
- Kvikkleire (under marin grense)

j) Oppgje kva aktuelle offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart

Vi vil varsle følgjande:

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Kommunale avdelingar
- NVE
- BKK
- BIR
- Naboar

k) Belys prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre

Naboar og offentlege myndigheiter vert varsla ved oppstart og offentlig ettersyn. Dersom det skulle kome innspel frå naboar eller andre instansar som er viktige for saka, vil ein vurdere nabomøte eller møte med aktuell instans. Oppstart av planarbeidet offentliggjerast etter lovens krav, gjennom annonsering i avis, digital post (via Altinn) og på nettside.

I 2023, før oppstart av reguleringsplan er det gjennomført omfattande medverknadsprosess med naboar, grunneigarar, næringsinteresser, ungdom med fleir. Dette har vore nyttig med tanke på å få innspel og ønske i tidleg fase.

l) Gjer greie for vurderinga av om og korleis planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil verte ivareteke

Reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn skal handsamast etter Forskrift om konsekvensutredningar. Formålet med føresegna om konsekvensutredning er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir teke i betraktning under førebuing av planar og tiltak, og når det vert teke stilling til om, og eventuelt på kva vilkår planar eller tiltak kan gjennomførast.

Det skal i forslag til detaljregulering tilretteleggast for bustad og idrettsanlegg med tilhøyrande infrastruktur. Tiltaket utløyer krav om konsekvensutgreiing, jf. §6, punkt b.

## Ei gjennomgang av §§ 6, 8 og 10 følger:

### **§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a. kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og [bygningsloven § 8-1](#), kommunedelplaner etter [§ 11-1](#), og områdereguleringer etter [§ 12-2](#) når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c. tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

§ 6 i forskrifta handsamar planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding. Regulering av bustad fell inn under § 6, første ledd, bokstav b), då formålet ikkje er i samsvar med overordna plan, jf. vedlegg I, punkt 25 «Nye bustad- og fritidsboligområder som ikkje er i samsvar med overordnet plan». I KPA 2023 er arealet regulert med arealformål idrett og omsynssone landbruk. §6, punkt a og c er ikkje aktuell for foreslått tiltak.

### **§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding**

Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

- a. tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven
- b. planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Ansvarlig myndighet for tiltak etter bokstav a fremgår av vedlegg II. Fagdepartementene er ansvarlig myndighet for planer eller programmer etter bokstav b.

§7, punkt a og b er ikkje aktuell for foreslått tiltak.

### **§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn**

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter [§ 10](#), men ikke ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

§ 8 i forskrifta omfattar planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar på miljø eller samfunn. Tiltaket vurderast i høve til § 8, første ledd, bokstav a), då det omfattar regulering av tiltak som er nemnt i Vedlegg II, 12 e), golfbane.

Arealet som skal regulerast til golfbane er allereie i bruk som golfbane, og er regulert som golfbane i gjeldande detaljregulering (planid 19970500, frå 2007). Arealet er regulert som idrettsanlegg med omsynssone landbruk i KPA 2023. Å oppretthalde gjeldande regulering, golfbane, vurderast ikkje å gje vesentlege verknadar for miljø eller samfunn etter § 10.

Gjeldande detaljregulering, (planid 19970500, frå 2007), har inga konsekvensutgreiing. KPA 2023 (planid 20151200) har ei overordna KU og ROS analyse, som omfattar ei rekke tema. Planområdet er ikkje særskilt omtale i utgreiinga. Underrapportar, til dømes om landskap dannar grunnlag for KU i KPA:



- Kulturminne og kulturmiljø
- Naturmangfald
- Friluftsliv
- Landskap
- Folkehelse
- Barn og unge sine oppvekstvilkår
- Miljø og klima
- Infrastruktur
- Risiko- og sårbaranalyse