

Til naboar, partar og offentlege og  
private høyringsinstansar

Referanse: p24017  
Dato: 21.02.2025

## MELDING OM OPPSTART AV PRIVAT REGULERINGSPLAN

I medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-1, 12-3 og 12-8 vert det varsla igangsetting av reguleringsarbeid for Detaljregulering for Bildetangen BS14 og BS15 – Gbnr 34/557 m.fl. – Bildøyna, Øygarden kommune.

### Reguleringsplan

Reguleringsplanen vert utarbeidd som ein privat detaljreguleringsplan. Ein privat reguleringsplan er definert i pbl. kapittel 12, der privat grunneigar, tiltakshavar (utbyggjar) m.fl. tek initiativ til, og deretter utarbeidar planforslag.

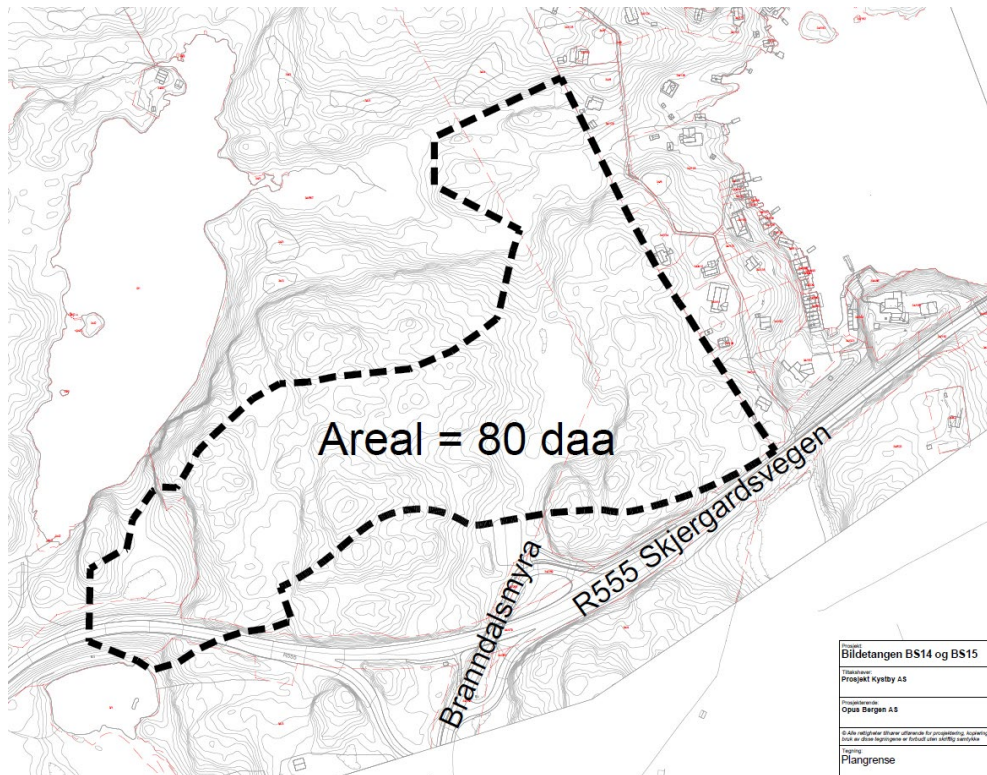
### Forslagsstillar

Prosjekt Kystby AS er forslagsstillar. OPUS Bergen AS er utførande konsulent for planlegginga.

### Planområdet

Planområdet er på 80 daa og ligg på Bildøy i Øygarden kommune. Det omfattar bnr./gnr. 24/557 og 558 mfl. Det er en detaljregulering av delfelt BS14 og BS15, samt mindre delar av BS12 og BS13 i områdeplan for Bildetangen (plan-ID 20140001) vedtatt 2024. Delar av BS12 og BS13, samt litt areal i nord, er inkludert for etablering av veg, avkøyrse og snuhammar, samt mellombels løysing for påkopling til kultursti. Det kan forkomme endringar av plangrensen i løpet av planprosessen. Både innskrenking og utviding, basert på konklusjonar frå analyse- og utgreiingsarbeid.

Planområdet ligg sør på Bildetangen, med tilkomst frå Skjergardsvegen og ny regulert veg i Sotrasambandet (plan-ID 20130001) og områdeplanen. Planområdet er i dag ubyggd, men grensar til tiltaksområdet i Sotrasambandet. Det er ein privat parkeringsplass her som vert nytta av hytter utanfor planområdet. Til Straume senterområde er det ca. 10 min. gonge, og til Sartor senter er det ca. 1 km. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnitt nedanfor.



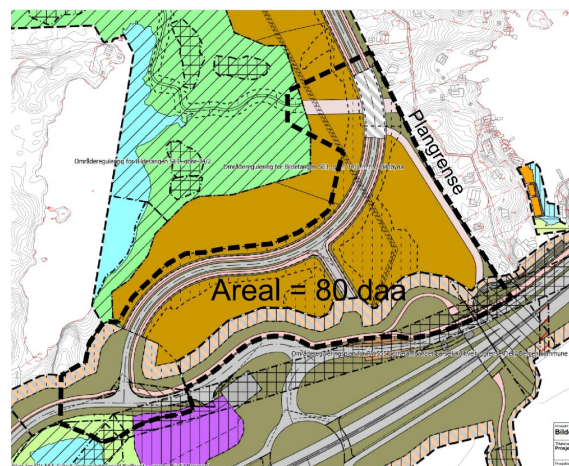
Figur 1. Forslag til planavgrensning.

## Planstatus

I kommuneplanens arealdel (KPA 2015-2026) er hovuddelen av planområdet vist med sentrumsformål. Dette er det same som ligg i KDP Bildøyna/Sotra Kystby 2013-2024.

Gjeldande reguleringsplan:

- Områderegulering for Bildetangen SE1, Gbnr 34/2 mfl. – Bildøyna. Plan-ID 20140001, vedtatt i 2024. Denne regulerer delfeltene (BS-områda) til sentrumsformål med krav om detaljplan for kvart delfelt. Førslått planområde inneheld også offentleg veg og gatetun. Planområdet er første byggetrinn på Bildetangen. Områdeplanen sett føringar for blant anna arkitektur og utforming, mobilitet og parkering, uteopphaldsareal, støy, natur, blå-grønne stukturar, sosial infrastruktur og servicetilbod.



Tilstøytane reguleringsplanar:

- Områdereguleringsplan for RV 555 Sotrasambandet parsell Kolltveit – grense Fjell/Bergen kommune. Plan-ID 20130001, vedtatt 2016. Sørlege del av planområdet grenser til Sotrasambandet som er under utbygging. Byggegrense mot veg o\_SKV19 regulert i Sotrasambandet skal bli fastsett i detaljregulering av delfelta BS14 og 15 (§ 2.5.3).

### Føremålet med reguleringsplanen

Føremålet med detaljregulering er å vidareføre sentrumsføremål i områdeplanen for delfelta BS14 og BS15. Tiltaket skal vere første ledd i utbygging av områdeplanen. Planen tilretteleggjar for variert funksjonsblanding i tråd med sentrumsføremål; herunder næring, handel, privat og offentleg tenesteyting, kontor, bustad og hotell. Viktige føringar frå områdeplanen skal vidareførast, med tilkomst og veg vidare nordover, kultursti, kvalitetsprogram og lokalførankra arkitektur frå det stadeigne kystmiljøet, sosial infrastruktur og servicetilbod mv. Men justeringar og optimaliseringar av byggjeområde og vegar kan vurderast i løpet av planprosessen.

Det skisserte tiltaket er vurdert etter konsekvensutgreiingsforskrifta §§ 6-8, samt § 10, og er vurdert å ikkje vere konsekvensutgreiingspliktig. Tiltaka er i tråd med gjeldande arealdel til kommuneplanen og områdeplanen, og er i tråd med overordna føringar/retningslinjer.

### Verknad av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av tiltak.

### Informasjon og medverknad

Varslingsdokument og referat frå oppstartsmøte vert sendt til partar det vedkjem, og er tilgjengeleg for nedlasting via Altinn og på Opus si nettside, [www.opus.no](http://www.opus.no). Her vil og planinitiativ og innleiande stadanalyse ligge tilgjengeleg. For nærare informasjon kan Opus kontaktast på telefon eller e-post, sjå kontaktinformasjon under. Oppstartsvarsel er óg tilgjengeleg på Øygarden kommune si heimeside under kunngjeringsar.

### Innspelet til oppstartsvarselet

Innspelet til planarbeidet kan sendast til Opus via Altinn, e-post eller per brev:

OPUS Bergen AS  
 Nordre Nøstekaien 1  
 5011 Bergen  
 tlf. 55 21 41 50

e-post:  
[post@opus.no](mailto:post@opus.no)

Vi ber om at det i innspelet/merknaden vert referert til prosjektnummer **P24017 Bildøy BS14 og BS15**.

**Frist for merknader er sett til 24.03.2025**

Det er ikkje naudsynt å sende kopi av merknader til Øygarden kommune – dette gjer Opus. Alle mottatte innspel vert sendt til kommunen saman med planforslaget. Ver merksam på at kvart

enkelt innspel ikkje vert svart ut direkte til merknadshavar, men vert vurdert, kommentert og handtert i sjølve plansaka gjennom planprosessen.

Med venleg helsing  
OPUS Bergen AS  
Kristel Bellerby

Vedlegg:       Kartskisse med planområdets avgrensing  
                  Referat frå oppstartsmøte  
                  Planinitiativ  
                  Innleiande stadanalyse