

Til naboar, partar og offentlege og private høyringsinstansar

Referanse: p22024  
Dato: 11.02.2025

## MELDING OM OPPSTART AV PRIVAT REGULERINGSPLAN OG HØYRING AV PLANPROGRAM

I medhald av Plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-1,12-3, 12-8 og 12-9 vert det varsla igangsetting av reguleringsarbeid for gnr. 63 bnr. 10 m.fl., Detaljreguleringsplan Vollane, Bjørnafjorden kommune.

### Reguleringsplan

Reguleringsplanen vert utarbeidd som ei detaljregulering med konsekvensutgreiing. Ein privat reguleringsplan er definert i pbl. kapittel 12, der privat grunneigar, tiltakshavar (utbyggjar) m.fl. tek initiativ til, og deretter utarbeidar planforslag. I medhald av PBL §§ 4-1 og 12-9 vert det samstundes kunngjort planprogram for utarbeiding av konsekvensutgreiing. Oppstart av detaljreguleringsplanen vart vedteke i Plan-, bygg-, og miljøutvalet den 29.01.2025.

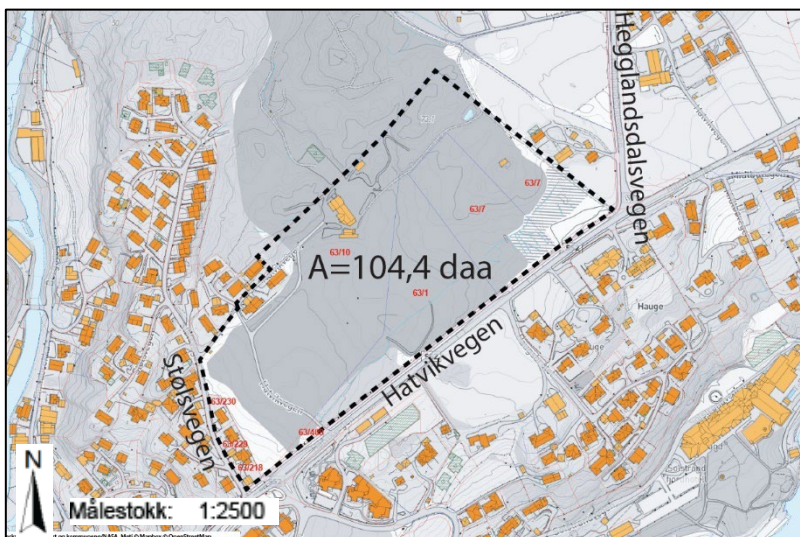
### Forslagsstillar

BOiOS AS er forslagsstillar. OPUS Bergen AS er utførande konsulent for planlegginga.

### Planområdet

Planområdet på 104,4 daa ligg i Osøyro, i Bjørnafjorden kommune, og omfattar bnr./gnr. 63/10 samt delar av 63/1, 63/7 og 63/409 mfl.

Tilkomst er frå Hatvikvegen. Planområdet ligg vest på Haugeplatået, det inkluderer delar av golfbanen og grensar til områdeplan Osøyro (planID: 20140800, 2024) og eksisterande bustadområde. Til Osøyro sentrum er det ca. 12 min. gange. Planområdet er avgrensa som vist på kartutsnitt nedanfor.



## Planstatus

Reguleringsplanen er delvis i samsvar med føremål i kommuneplan, KDPA Bjørnafjorden vest (planID: 20151200, frå 2023), der området er avsett til arealformål grønnstruktur, idrett og omsynssone landbruk. Bustaddelen av planforslaget vil vere i strid med KDPA.

Gjeldande reguleringsplan innanfor planområdet er Hauge Golfbane (planID: 19970500, frå 2007), som regulerer planområdet til golfbane og køyreveg.

Tilstøytande reguleringsplanar:

- I vest grensar planen til bustad i områdeplan Osøyro (planID: 20140800, frå 2024)
- Hatvikvegen (planID: 20120300, frå 2015) som regulerer tilkomstveg og gang-/sykkelveg like sør forbi planområdet
- Kommunedelplan (planID: 20051500, frå 2008), som avsett areal like vest for planområdet til bustad.
- Stølsvegen 63/9 (planID: 19900404, frå 2017) bustadplan
- Finnbrekka, Stølen Troppabakken (planID: 19900400, frå 1991) bustadplan

## Føremålet med reguleringsplanen

Føremålet med planen er å utvikle planområdet til eit bustad- og rekreasjonsområde, som sikrar og forbetrar golftilbodet i Bjørnafjorden. Forslagsstillar ønsker å utvikle ein avgrensa del av golfbana sitt treningsanlegg til eit heilskapleg, sentrumsnært bustadområde med ein sosial berekraftprofil. Det leggst til rette for nye bustader, vidareutvikling av golftilbodet med klubbhus og golfbane, samt tilkomst. Forslagsstillar tek sikte på å utvikle eit framtidretta og mangfaldig grønt bu-konsept for bebuarar i alle alderssegment.

Det er ein føresetnad for reguleringsplanen at golfklubben si framtid sikrast ved å bidra til utvikling av klubben, kvaliteten og attraktiviteten den gir lokalsamfunnet, samtidig som det tilretteleggast for nye bustadar.

## Verknad av planen

Reguleringsplanen vil legge rammene for gjennomføring av tiltak.

## Høyring av planprogram

Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing (KU), jf. Forskrift om konsekvensutgreiing §6, punkt b, då det ikkje samsvarar heilt med overordna plan. Planen skal difor ha planprogram. Planprogrammet gjer greie for planprosess, alternativ og tema som skal konsekvensutgreiast. Framlegg til planprogram vert lagt ut på høyring samstundes med varsel om oppstart. Planprogrammet vert sendt til offentlege høyringspartar og naboar, og det kan hentast frå Opus si nettside.

## Informasjon og medverknad

Varslingsdokument, referat frå oppstartsmøte og planprogram 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 òg tilgjengeleg på Bjørnafjorden kommune si heimeside under kunngjeringar.

## Innspel til oppstartsvarselet

Innspel 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 **P22024 Vollane 63/10 m.fl.**

**Frist for merknader er sett til 25.03.2025**

Det er ikkje naudsynt å sende kopi av merknader til Bjørnafjorden 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  
Kari Sørebo

Vedlegg:       Kartskisse med planområdet avgrensing  
                  Referat frå oppstartsmøte  
                  Politisk behandling av oppstart detaljreguleringsplan  
                  Planinitiativ  
                  Planprogram  
                  Innleiande stadanalyse