

# Planinitiativ

for Sauafjellet gnr. 50 bnr. 214 m.fl. - Skoge - Øygarden kommune



Figur 1: Flyfoto av området. Avgrensning av planområde er markert med raud stipla linje.

## **Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent**

Firma: Ard arealplan as  
Kontaktperson: Liisa Stensletten  
E-post: ls@ardarealplan.no  
Telefon: 93633962

Firma: Ard arealplan as  
Kontaktperson: Kari Johannesen  
E-post: kj@ardarealplan.no  
Telefon: 95832614

## **Opplysningar om forslagsstillar og heimelshavar**

Firma: B Telle Eigedom AS  
Kontaktperson: Per Erling Tellnes  
E-post: pet@telle.no  
Telefon: 45009800

(Krav til innhald i planinitiativ er regulert i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven](#) §1. Omfanget av initiativet må vurderast etter tiltaketts utstrekning og kompleksitet. Det må liggje til grunn tilstrekkeleg nok informasjon/dokumentasjon under dei enkelte krava til å gjennomføre eit konstruktivt oppstartsmøte som legg til rette for ein effektiv og føreseieleg planprosess. Ta gjerne kontakt med kommunen for eit rettleiingsmøte.)

## 1) Føremålet med planen ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

- o Kva er bakgrunn og føremålet med planen?

Intensjonen med planforslaget er ein utvikling med fleire bustader i eit regulert bustadområde. Formålet er å legge til rette for ca. 130 bustader/bueiningar. I hovudsak blokker og konsentrert bustad på resterande areal. Planforslaget har eksisterande tilkomstveg frå fylkesvegen 5218, og i sjølve planområdet er det etablert veg til dei eksisterande bustadene.

## 2) Planområdet og omgjevnadene ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

Forslag til planavgrensing er markert i kartet under (Figur 2) .

Planområdet si lokasjon er i tettstaden Skogsvåg og er kommunedelsenteret til Øygarden kommune. Planområdet ligg sør-aust for Skogskiftet sentrum, grenser til Skogevatnet/Kvernavatnet i nord og fylkesvegen 5218 i sør.

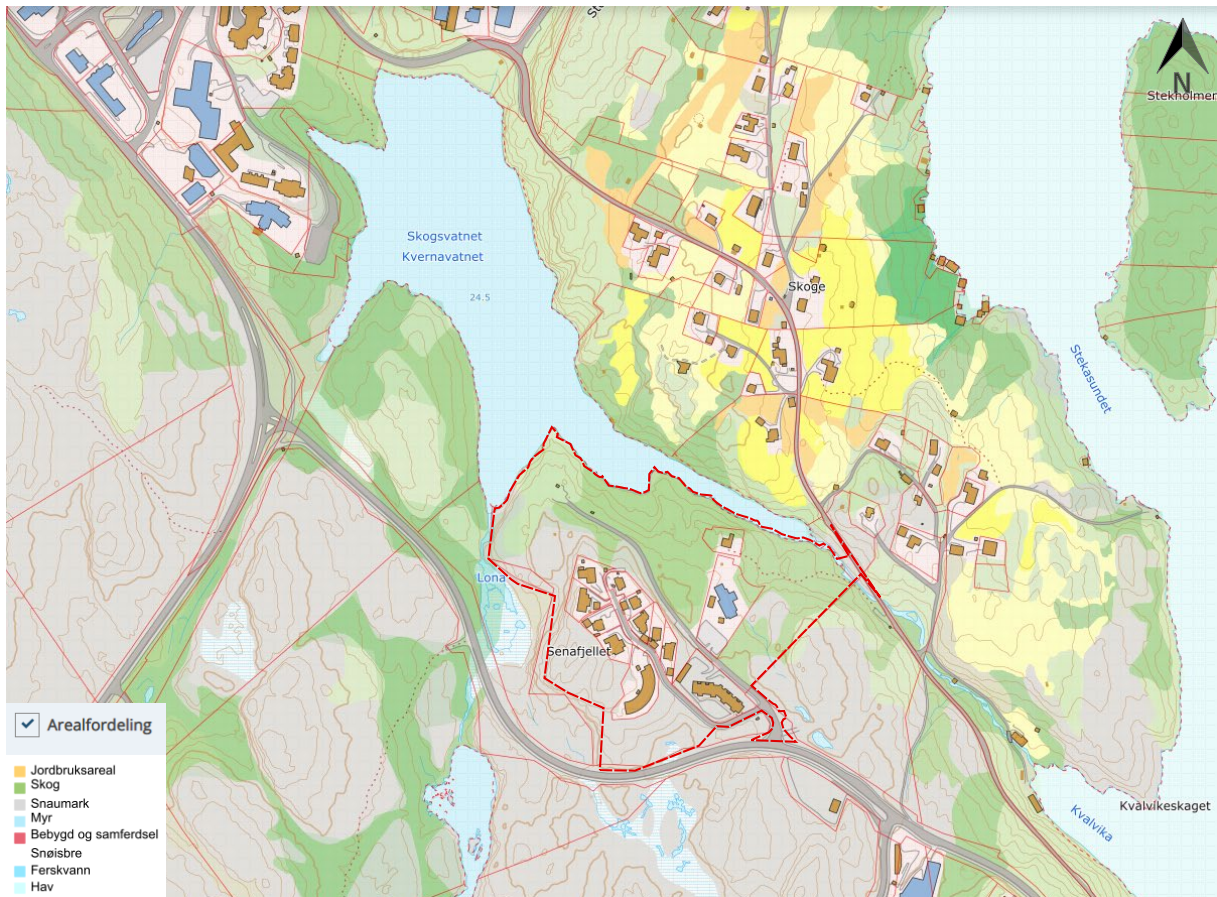
Planområdet er vist som nåverande bustad i gjeldande kommuneplan. Det er fleire eksisterande busetnad i planområdet. Storleiken på planområdet er ca. 90 daa.



Figur 2: Kommuneplan arealdel. Avgrensing av planområde er markert med raud stipla linje. Henta frå: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com).

### Skildring av planområdet

Dagens bruk er til bustad og til barnehage («Sauafjellet FUS barnehage»). Landskapet er av landskapstypen indre øylandskap<sup>1</sup> og er i nærleik til vågen «Kvalvågen». Planområdet har bart fjell, stadvis tynt dekke<sup>2</sup> og terrenget er delvis kupert med nærleik til innsjø «Skogsvatnet/Kvernavatnet». Elles grensar planområdet til «Skoge» eit område i nord som har spreidd bustader med gardsbruk/naust (Figur 3).



Figur 3: Arealfordeling. Avgrensing av planområde er markert med raud stipla linje. Henta frå: [www.kilden.nibio.no](http://www.kilden.nibio.no).

### Plante- og dyrearter innanfor radius på ca. 0,5 km (Figur 4)

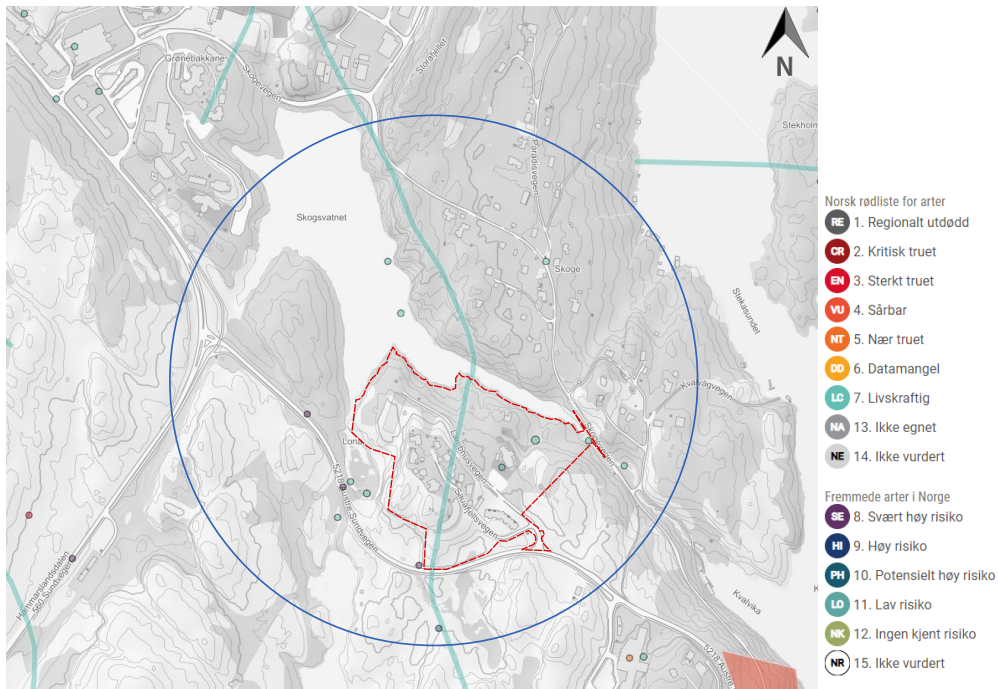
Plantar som er registrert er vanlege artar (LC) som bjørk, stankstorkenebb, sommarbakkesøte og skrubbeær. Det er registrert framand art nær planområdet er Gyvel – Karplante, datert 2017<sup>3</sup>, den har svært høg risiko for invasjon og økologisk effekt (SE).

Av dyrearter er det registrert hjort som har ein forflyttingsåre gjennom planområdet, observasjonar 2005. Medan i innsjøen både Lona og Skogsvatnet er det registrert ørret.

<sup>1</sup> Asplan Viak. 2009. Landskapet i Sund – Overordna landskapstrekk. Henta frå s.4.

<sup>2</sup> Henta frå: [https://geo.ngu.no/kart/arealis\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/)

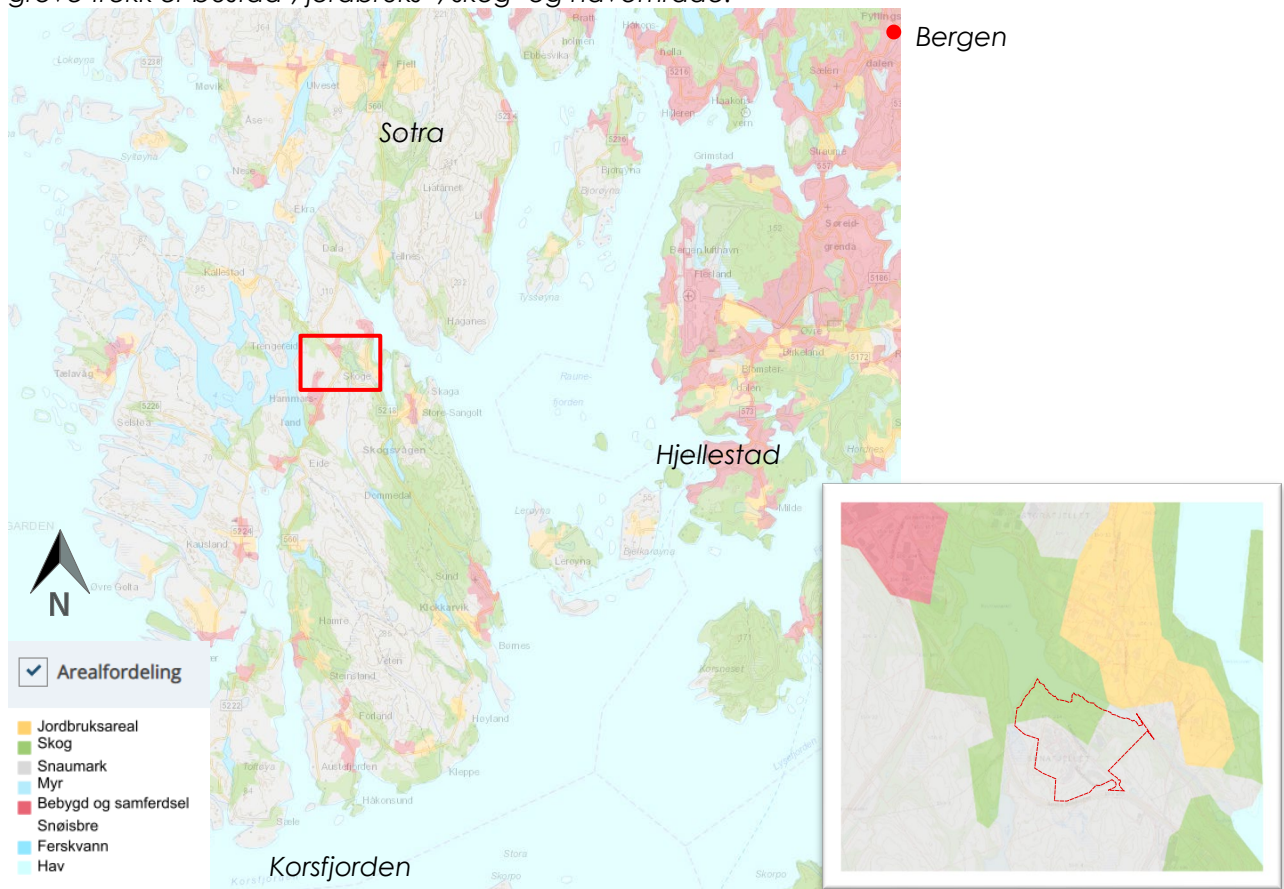
<sup>3</sup> Henta frå: [https://artskart.artsdatabanken.no/app/#map/-46678,6721979/14/background/greyMap/filter/%7B%22IncludeSubTaxonIds%22%3Atrue%2C%22Found%22%3A%5B2%5D%2C%22BoundingBox%22%3A%22POLYGON%20\[\[-47733.188942992136%206721352.43228198%2C-45622.853005492136%206721352.43228198%2C-45622.853005492136%206722604.617828855%2C-47733.188942992136%206722604.617828855%2C-47733.188942992136%206721352.43228198\]\]%22%2C%22Style%22%3A1%7D](https://artskart.artsdatabanken.no/app/#map/-46678,6721979/14/background/greyMap/filter/%7B%22IncludeSubTaxonIds%22%3Atrue%2C%22Found%22%3A%5B2%5D%2C%22BoundingBox%22%3A%22POLYGON%20[[-47733.188942992136%206721352.43228198%2C-45622.853005492136%206721352.43228198%2C-45622.853005492136%206722604.617828855%2C-47733.188942992136%206722604.617828855%2C-47733.188942992136%206721352.43228198]]%22%2C%22Style%22%3A1%7D)



Figur 4: Artskart med 0,5 km blå sirkel med planområdet avgrensninga raud stipla linje. Henta frå: [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no)

### Stadanalyse:

Nærområdet er tettstaden Skogsvåg, som er ein tettstad i Øygarden kommune i Vestland. Skogsvåg ligg sør ca. 16, 6 km frå Sotra sentrum via Fv560 (Figur 6). Tilstøytane arealbruk i grove trekk er bustad-, jordbruks-, skog- og havområde.

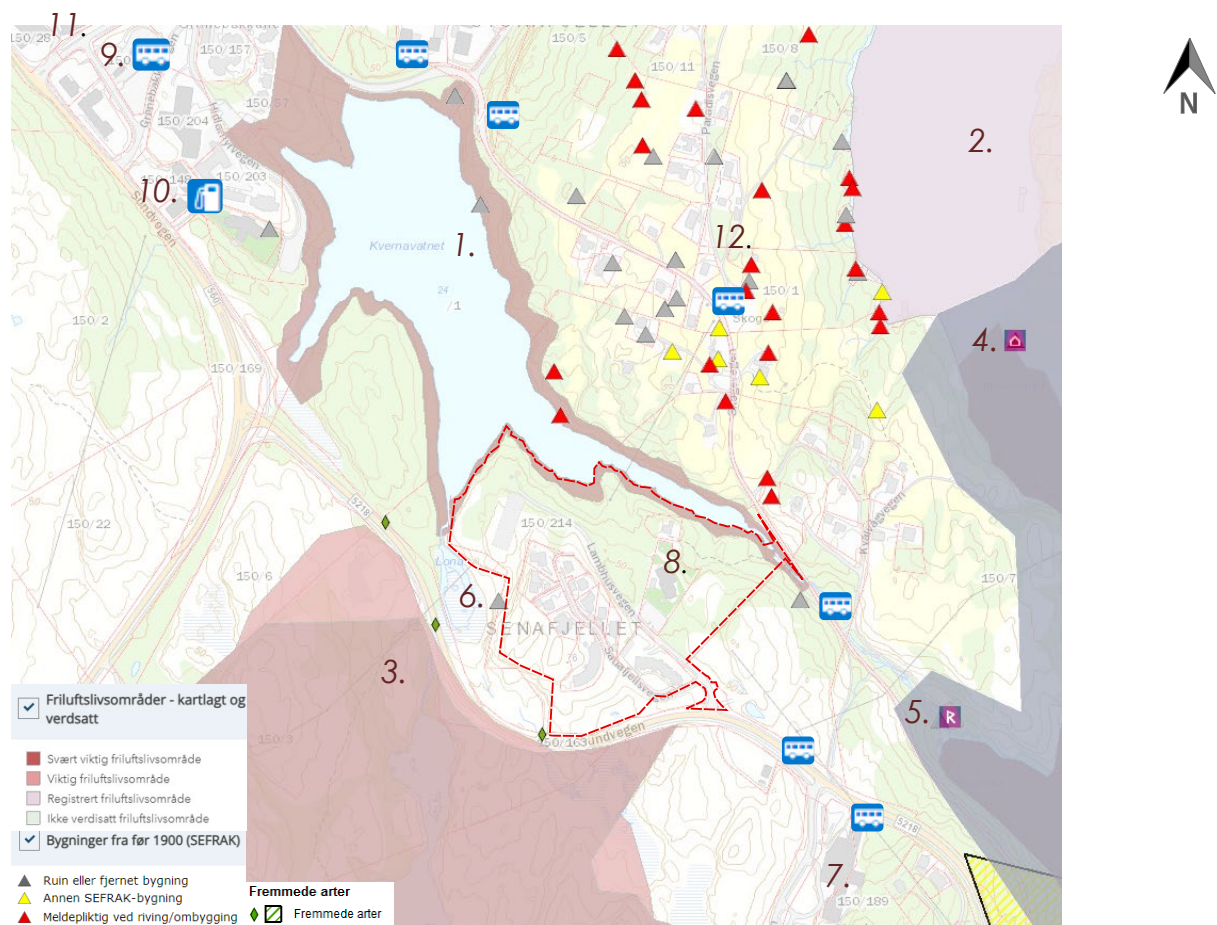


Figur 5: Overordna arealordning kart over plasseringa til planområdet, firkanta raud rute viser plasseringa. Henta frå: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm>.

Karakteren til staden er eit typisk kommunedelsenter på ein øy utanfor storbyen i Vestlandet. Det er spreidd bustad med jordbruk langs vågen i området og med utviklinga av kommunedelsenteret har det blitt meir offentlege tenester i område (Figur 7). Staden har friluftsområde, skuler, barnehage, daglegvarehandel, kjøpesenter og bustadfelt. Planområdet ligg nær mange busshaldeplassar, der hovudbussterminal «Skogsskiftet terminalen» som ligg ca. 1,3 km frå planområdet. Daglegvarebutikkane ligg i Sund senteret ved Skogsskiftet terminalen. Skuleområdet og idrettsanlegget ligg ca. 0,4 km frå planområdet.

Dei viktige målpunkt som offentlege tenesteyting i området er:

1. Kvernavatnet - Skogsvatnet
2. Friluftsområde: Barholmen – Skogsvåg
3. Friluftsområde: Førdesveten og Skogen – Hammarsland
4. Kulturminne: Kvalabua, Skogsvåg (Bygning frå før 1900-tallet).  
Friluftsområdet: Kvalvågen, Barholmen- Skogsvåg
5. Kulturminne: Kvernhus, Skogen, «Hansatunet», Kvalavika (Bygning frå før 1900-tallet) og Skog- Fetts fk. 1, Kvalvikja.  
Friluftsområde: Kvalvågen og Barholmen - Skogsvåg
6. Ruin av Torvhus, Skogen, «På Træna»
7. Skogsvåg skule, Sotra vgs -Avd. Sund og Skogsvåg Idrettlag
8. Sauafjellet FUS barnehage
9. Skogsskiftet terminal
10. Bensinstasjon Circle K
11. Sund senter - kjøpesenter
12. Skoge bustadområde



Figur 7: Stadsanalyse med målpunkt, busshaldeplassar, tomtegrenser og arter (grøne diamant formene). Avgrensing av planområde er markert med raud stipla linje. Henta frå: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/KlientFull.htm>, <https://www.google.com/maps/place/5378+Klokkekarvik/@60.2202461,5.1299576,14z/data=!3m1!1e3!1s0x463cf1e6f54ba1f1:0xd5ea9cd822dd6de4!8m2!3d60.2229543!4d5.1570833> og <https://kart.1881.no/>.



#### **4) Utbyggingsvolum og byggehøgder**

Maksimal byggehøgde er tenkt etter omsyn til kringliggjande landskap og busetnad. Byggehøgdene på dei nye bustadene vurderast etter dette omsynet.

Utnyttingsgrad: ca. 30 % BYA. Store volum i området kan ein unngå ved bruk av ulike bustadtypar.

#### **5) Funksjonelle- og miljømessige kvalitetar**

- Skildring av funksjonelle og miljømessig kvalitet.
  - Estetikk er lagt opp til å følgje det kringliggjande landskapet og bustadane. Bruk av naturlike fargar og anna materiell som lokal stein vil vere med på tilpasse bustadene til område.
  - Ein vil søkje å oppnå universell utforming så godt det let seg gjere i høve til terrenget.
  - Planlagt tilkomst til planområdet er å bruke noverande vegtilkomst.
  - Parkering for dei nye bustadene vil vere på eigen tomt i tilknyting til bustaden,
  - Leike- og uteopphaldsareal følgjer KPA krava.
  - Det vil tilretteleggast for tradisjonelle søppelhandtering i samsvar med krav frå BIR.
  - Det vil bli utarbeidd VA-plan som syner løysningar sett i samanheng med handtering av overvatn/flaum.
  - Energiløysinga vil bli tilrettelagt etter krav.
  - Biologiske mangfald er tilknytt til barskog og kantvegetasjon til innsjøen.

#### **6) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader**

( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

- Gitt skildringa av plan- og nærområdet, samt stadanalysen, korleis påverkar planarbeidet dei eksisterande forholda?

Planarbeidet vil ikkje føre til stor arealendring sidan det er allereie utbygd til bustad.

Negativ verknad er etablering av bustader nær innsjø. Plan skal legge opp til omsyn for naturmangfaldet, spesielt med tanke på kantvegetasjon.

Endringa av terrenget skaper endring i overvatn, det tek ein omsyn til i VA-rammeplan. Planforslaget vil ikkje medføre til tap av viktige naturtypar eller arter. I tillegg leggast det opp å tilpasse landskapet og bustadane best mogleg. Dette ved å unngå omfattande fyllingar, skjeringar og andre vesentlege terrengingrep.

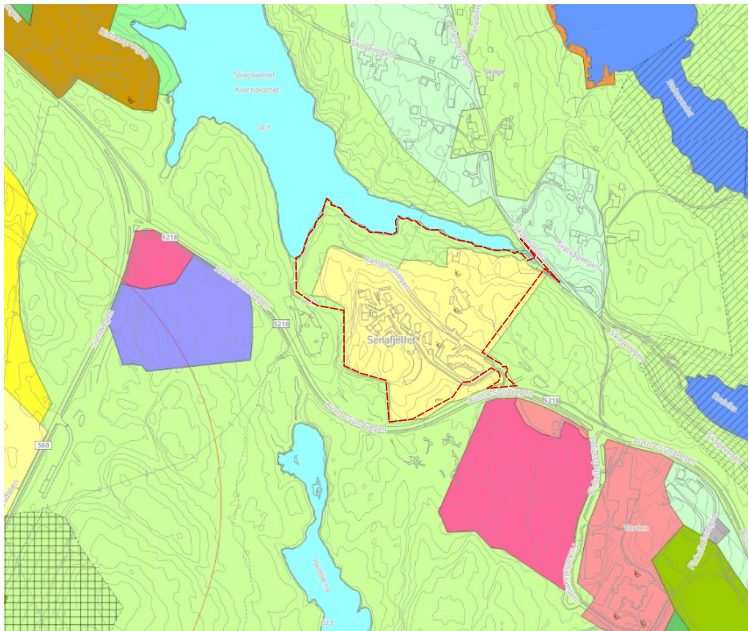
Arealendringa vil føre til ein positiv utvikling av fortetting, samt at planområdet ligg nær offentlege tenester og fylkesvegen. Det er ingen særskilt utfordring med planforslaget som ein kan sjå.

## 7) Gjeldande plansituasjon og føringar ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

- o Kva er forholdet til kommuneplanens arealdel, ev. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid i influensområdet?

Planområdet er avsett til bustad/busetting (B) i Sund kommuneplan si arealdel som vart vedteken 04.10.2011, sjå figur 8. Deler av planområdet har arealformål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag (L) som ligg rundt arealformålet nåverande bustad (B).

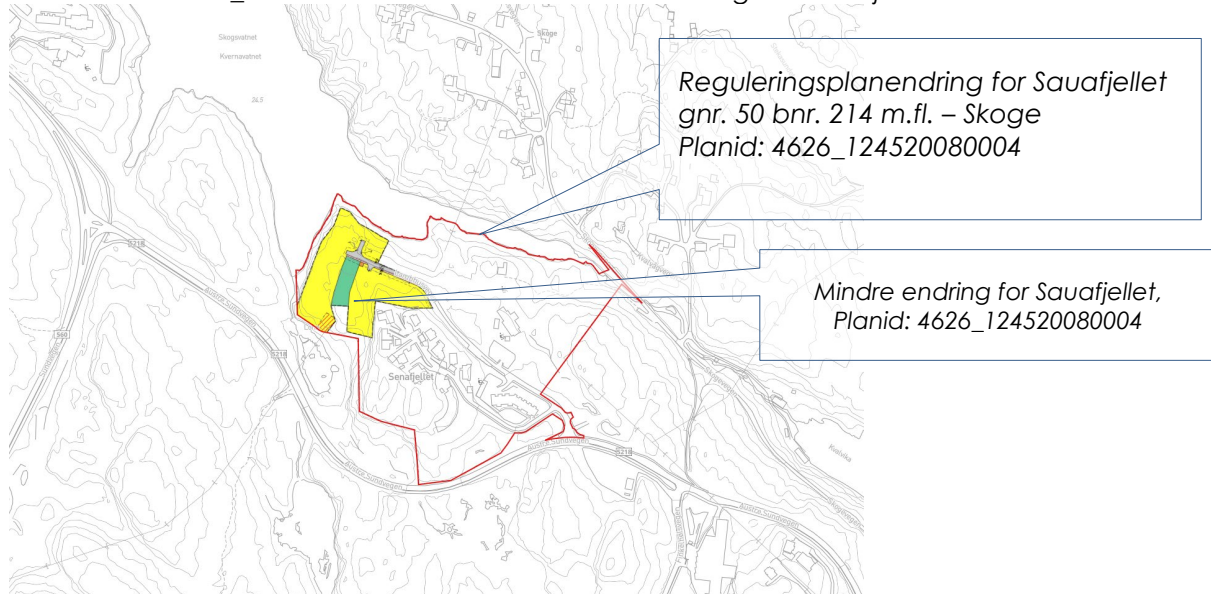
Elles grensar planområdet til nåverande friluftsområde (VFR) og spreidd bustad (LSB) i nord. Medan i sør grensar planområdet til framtidig offentlig eller privat tenesteyting (BOP) og i vest framtidig forretning (BF).



Figur 8: Kommunedelplan arealdel. Avgrensing av planområde er markert med raud stipla linje.

Henta frå: <https://www.arealplaner.no/4626/arealplaner/96/tulskjern>

I arealplaner.no Øygarden kommune ligg planområdet som plantype «Eldre reguleringsplan» med Planid: 4626\_124520080004<sup>4</sup> med ein mindre endring for Sauafjellet.



Figur 9: Eksisterande reguleringsplan . Avgrensing av planområde er markert med raud stipla linje.

Henta frå: <https://www.arealplaner.no/4626/arealplaner/81/>.

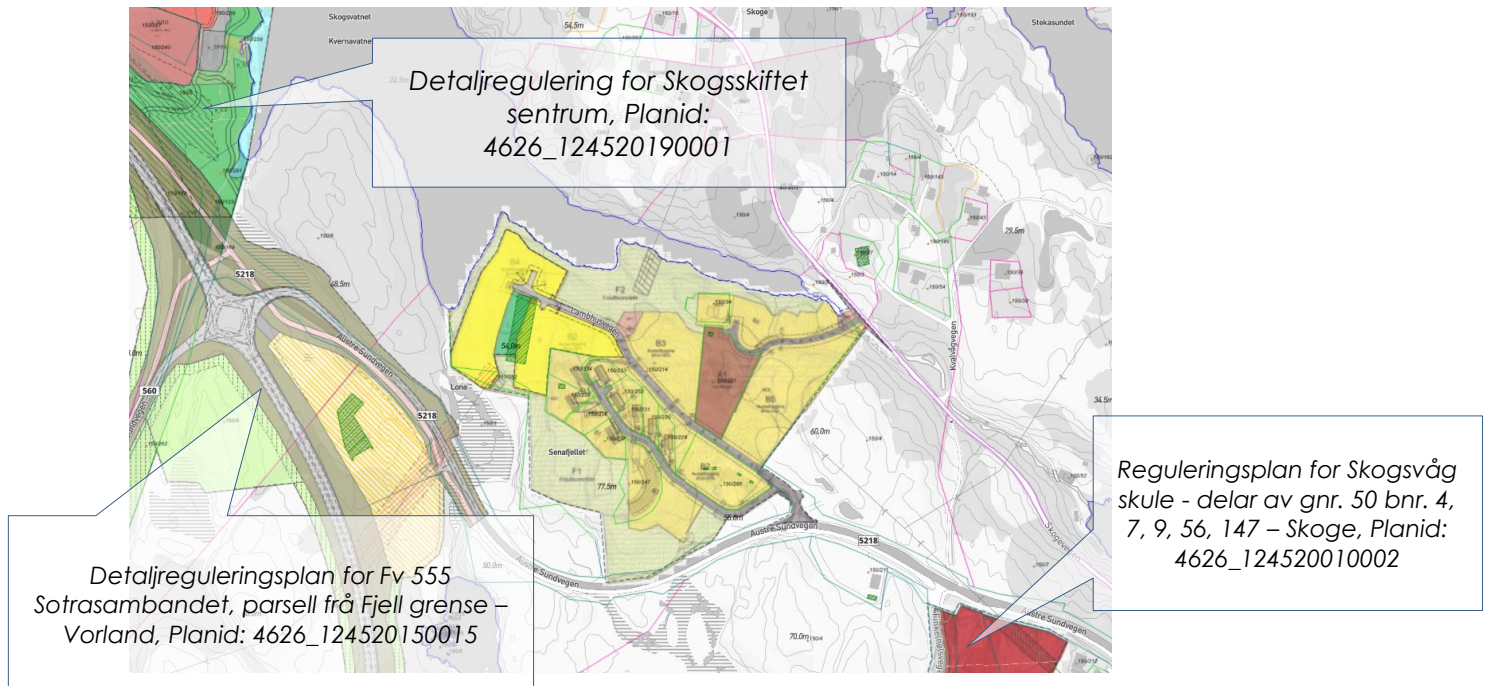
<sup>4</sup> Henta frå: [arealplaner.no | 124520080004 > Plandokumenter](https://www.arealplaner.no/4626/arealplaner/81/)



Heilt i nord-vest for planområdet er det eit planforslag «Detaljregulering for Skogskiftet sentrum», Planid: 4626\_124520190001<sup>5</sup>.

Elles nært planområdet er det to endeleg vedtekne arealplanar.

Vest for planområdet er det ein endeleg vedtatt arealplan «Detaljreguleringsplan for Fv 555 Sotrasambandet, parsell frå Fjell grense – Vorland», Planid: 4626\_124520150015<sup>6</sup>. Sør-Aust for planområdet ein endeleg vedtatt arealplan «Reguleringsplan for Skogsvåg skule - delar av gnr. 50 bnr. 4, 7, 9, 56, 147 – Skoge», Planid: 4626\_124520010002<sup>7</sup>.



Figur 10 : Kommunedelplan arealdel. Avgrensing av planområde er markert med raud stipla linje. Henta frå: <https://www.kommunekart.com/?funksjon=visplan&kommunennummer=4626&planidentifikasjon=124520110008>

- Formålet er i samsvar med overordna plan. I tida fram til Øygarden kommune får eigen kommuneplan vil dei eksisterande overordna planane for Sund kommune gjelde som kommunedelplan.

<sup>5</sup> Henta frå: <https://www.arealplaner.no/4626/arealplaner/126>

<sup>6</sup> Henta frå: <https://www.arealplaner.no/4626/arealplaner/116>

<sup>7</sup> Henta frå: <https://www.arealplaner.no/4626/arealplaner/33>

## 8) Vesentlege interesser som vert påverka av planen

- Vil planen påverka følgjande interesseområde?

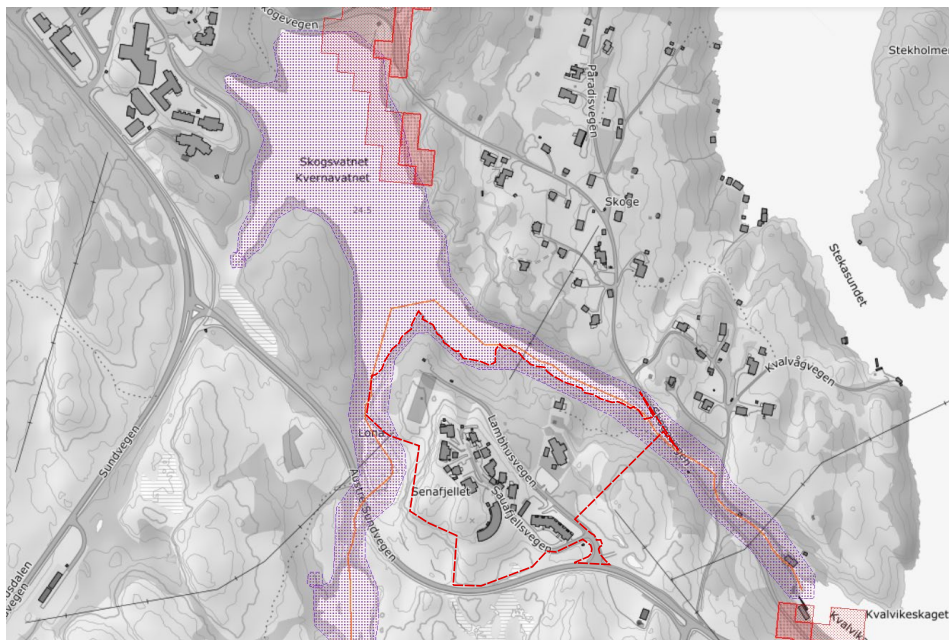
Planforslaget vil ikkje påverka følgjande interesseområde negativt: Landbruk, Natur- og ressursgrunnlaget, Folkehelse, Barn og unges interesser i nærmiljøet, teknisk infrastruktur, kulturminne og kulturlandskap, sosial infrastruktur og servicetilbod.

Støy og trafikkforhold auker naturleg noko i planforslaget sidan den legg opp til nye bustader. Elles kan planforslaget auke kvalitetane til den eksisterande busettinga ved nye tilrettelagte leike- og uteareal og bidra til fortetting av kommunedelsenteret Skogsvåg.

## 9) Samfunnssikkerheit ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

- Korleis skal samfunnssikkerheita ivaretakast i planarbeidet, m.a. gjennom å førebyggje risiko og sårbarheit?

Planområdet ligg i omsynssone for flaum frå Skogsvatnet/Kvernavatnet ned til Lona og Kvalvika<sup>8</sup>.

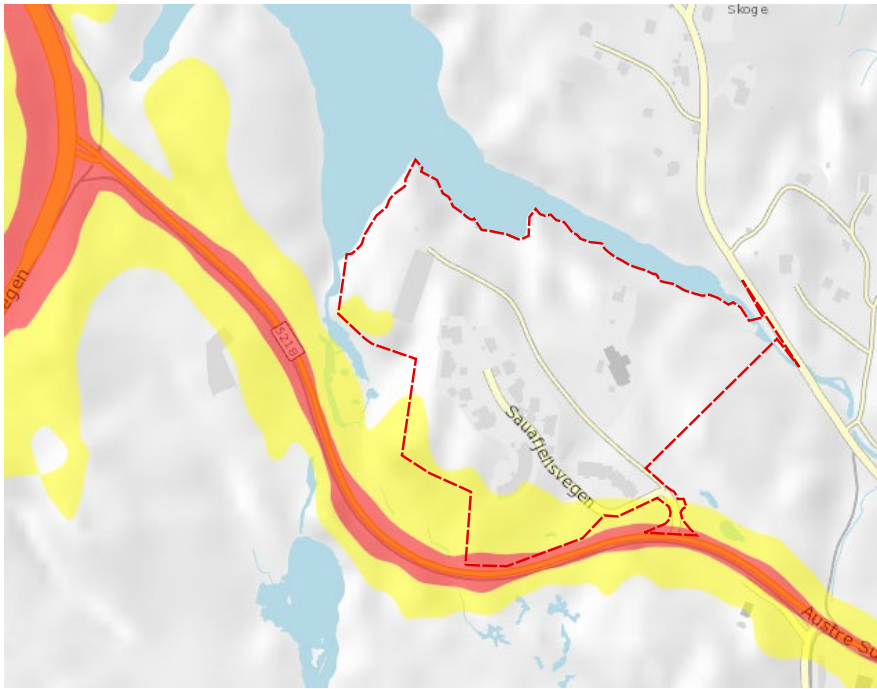


Figur11 : Omsynssone flaum. Avgrensing av planområde er markert med raud stipla linje.

Henta frå: [https://kilden.nibio.no/?lang=nb&topic=arealinformasjon&baLayer=graatone\\_cache&X=6722334.93&Y=-47235.29&zoom=11.364993754125969&layers\\_opacity=0.75,0.75,0.75,0.75&layers=ar250\\_bonitet,eksteme\\_sefrak,eksteme\\_aksomhetskart\\_flom,eksteme\\_aktso\\_mhetskart\\_snoskred&catalogNodes=237&layers\\_visibility=false,false,true,true](https://kilden.nibio.no/?lang=nb&topic=arealinformasjon&baLayer=graatone_cache&X=6722334.93&Y=-47235.29&zoom=11.364993754125969&layers_opacity=0.75,0.75,0.75,0.75&layers=ar250_bonitet,eksteme_sefrak,eksteme_aksomhetskart_flom,eksteme_aktso_mhetskart_snoskred&catalogNodes=237&layers_visibility=false,false,true,true)

Planområdet har ein liten del innanfor omsynssone for rødt støysone (Figur 12). Elles ligg den i gul støysone nær vegen i sør. Bustadfelta ligg ikkje i omsynssone for støy iht. T-1442 (H210 og H220).

<sup>8</sup> Henta frå: [Kilden - Arealinformasjon \(nibio.no\)](https://kilden.nibio.no)



Figur 12 : Omsynssone støy. Avgrensing av planområde er markert med raud stipla linje.

Henta frå: <https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>

Det er ikkje registrert skredfare/steinsprang, luft, radon eller grunnforureining i eller nær planområdet.

Høgspenninger er registrert i nord og sør-vest vekk frå planområdet. Den vart lagt i kabel frå eldre reguleringsplan til planområdet?

Trafikktryggleik skal ivaretakast ved å følgjer krav frå vegmyndigheten og kommuneplanen. Plan vil medføre auke i biler til område,.

Andre evt. farar t.d. Lagring eller transport av farleg stoff/gods og endra beredskaps- ellerulukkesrisiko m.m., vil i tilknytning til reguleringsplanarbeidet bli vurdert i ei ROS-analyse.

#### 10) Varsling ( jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

- Er det vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet? Kva offentlege instansar og andre interesserte skal varslas ved oppstart?

Nei, ikkje etter vår vurdering. Naboar tilgrensande til planområdet, samt vanlege offentlege instansane som alltid varslast ved planoppstart vil få uttale seg.

#### 11) Medverknad og samarbeid ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

- Vil der vera behov for medverknad ut over krava i pbl., t.d. folkemøte/informasjonsmøte, eller andre måtar å få innspel frå naboar på?

Det vert vurdert moglege tiltak for medverknad etter oppstartsmøte og evt. etter varsling. Varslingsprosessen vil syne om det er trong for medverknad ut over krava.

**12) Vurdering av om planen vert omfatta av forskrift om konsekvensutredningar ( jf. forskriftas §1, andre ledd bokstav l)**

Vurdering:

Forskrift om konsekvensutredning er gjeve med heimel i plan og bygningslova (pbl.) kap. 4. Føremålet med forskrifta framgår av § 1, og er at ein både i førebuing av planar og tiltak og når ein tek stilling til om, og på kva vilkår, planar kan gjennomførast, skal «sikre at hensynet til miljø og samfunn vert tatt i betraktning». Tiltakshavar skal sjølv vurdere om planforslaget er omfatta av forskrifta, jf § 4.

Vidare følgjer vurderinga av om planarbeidet for Sauafjellet utløyser krav til konsekvensutgreiing.

Kap. 2 gjev oversyn over kva tiltak og planar som er omfatta av forskrifta.

§ 6 regulerer kva planar som alltid utløyser krav om konsekvensutgreiing og planprogram eller melding. Planarbeidet gjeld ein reguleringsplan etter pbl. med privat tiltakshavar, og må såleis vurderast etter bokstav b som krev konsekvensutgreiing for tiltak som er lista opp i vedlegg I. Planforslaget inneheld ingen tiltak som er nemnt i vedlegg I, og utløyser såleis ikkje plikt til konsekvensutgreiing etter § 6.

§ 7 omhandlar planar etter andre lover, og stiller krav til konsekvensutgreiing etter nærare vilkår for slike planar. Dette planforslaget er ein reguleringsplan som skal handsamast etter pbl., og fell difor utanfor verkeområdet for § 7.

Etter § 8 skal visse planar og tiltak konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn. Dette gjeld a) reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II, og b) tiltak i vedlegg II etter annan lov enn pbl. Planforslaget for Sauafjellet er ein reguleringsplan etter pbl, som ikkje inneheld tiltak som er omtalt i vedlegg II, og vert såleis ikkje omfatta av regelen i § 8.

Etter dette er konklusjonen at planlagt tiltak for Sauafjellet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter Forskrift om konsekvensutredning.