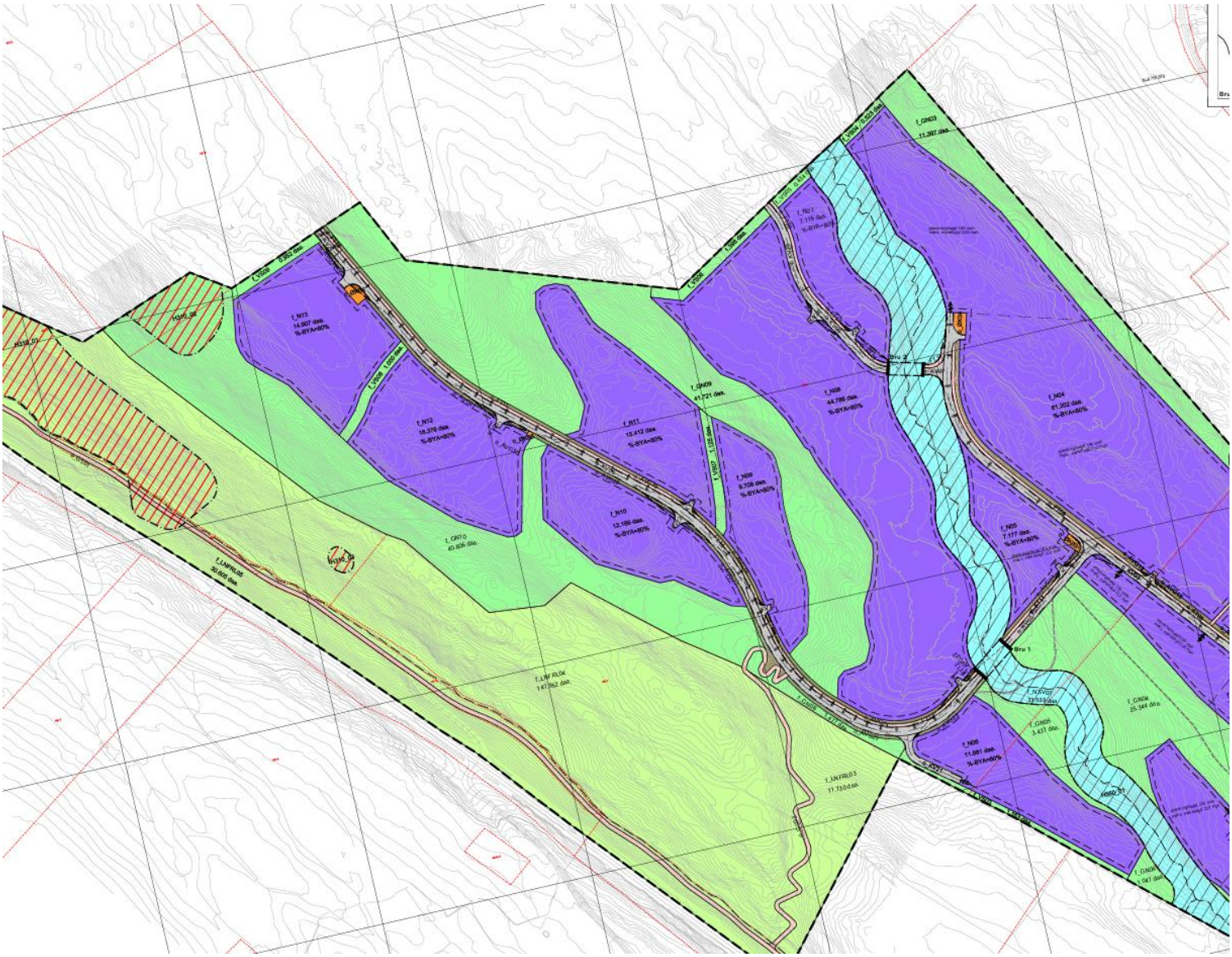
Planinitiativ for detaljregulering:

Espevoll Næringsområde – del 2

Delar av gbnr. 42/1, mfl. Osterøy kommune

PlanID: Sak: -



Opplysningar om fagkyndig/plankonsulent
Firma: Arkoconsult AS
Kontaktperson: Sindre Meyer Sørflaten
E-post: sindre@arkoconsult.no

Opplysningar om forslagsstillar
Firma: Espevoll Næringspark AS
Kontaktperson: Nils Skjerping
E-post: nils.skjerping@romarheim.no

FORSLAG

Prosjekt nummer.....
Dokument nummer.....
Rev. nr.....
Dato.....06.05.2026
Revidert.....
Sidetal.....22
Utarbeidd.....PKT
Kontrollert.....SMS

Firma:
Arkoconsult AS

Forretningsadresse:
Hamrenesvegen 30
5281 Valestrandfossen

Postadresse:
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Foretaksregisteret:
Org.nr.: 918 269 665

INNHALD

1 INNLEIING 5

1.1 FORMÅLET MED PLANEN 5

1.2 SKILDRING AV PLANOMRÅDET 6

1.3 VIL PLANARBEIDET FÅ VERKNADER UTANFOR PLANOMRÅDET? 7

2 PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR 8

2.1 GJELDANDE PLANSTATUS 8

2.2 VIL PLANARBEIDET VERE I SAMSVAR MED OVERORDNA PLAN? 8

2.3 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER OG STATLEGE PLANRETNINGSLINJER 9

3 OM PLANTILTAKET 11

4 TILTAKETS VERKNAD PÅ- OG TILPASSING TIL OMGJEVANDER 12

4.1 LANDSKAP, OMGJEVANDAR OG STRØKSKARAKTER 12

4.2 BARN- OG UNGES INTERESSER 13

4.3 UNIVERSELL TILGJENGELEGHEIT 13

4.4 VEG, TRAFIKKTILHØVE OG TILKOMST 13

4.5 STØY 14

4.6 LAND- OG AREALBRUK 14

4.7 NATURMANGFALD 15

4.8 FRILUFT OG REKREASJON 16

4.9 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ 16

5 SAMFUNNSSIKKERHEIT OG ROS-ANALYSE 17

5.1 AKTSEMD OG OMSYN 17

6 VURDERING AV KONSEKVENSUTGREIING - ETTER FORSKRIFT OM KU 18

6.1 VURDERING ETTER §6 18

6.2 VURDERING AV ULIKE SAMFUNNSINTERESSER 19

7 PLANPROSESS OG FRAMDRIFTSPLAN 20

7.1 SKISSE TIL FRAMDRIFTSPLAN 20

7.2 VARSLING 21

7.3 MEDVERKNAD OG SAMARBEID 21

8 AVSLUTTANDE KOMMENTAR 21

9 KJELDER 22

FORSLAG

FIGURAR

Figur 1: Flyfoto av området 5
Figur 2: Planområdet i lokalkontekst. 6
Figur 3: Forslag til planavgrensing 7
Figur 4: Dagens arealformål i kommuneplanens arealdel 2011-2023.. 8
Figur 5: Dronefoto av området. 12
Figur 6: AR5 arealtype innanfor planområdet. 14
Figur 7: Kartlegging av biotopar- 15
Figur 8: Aktsemdsområder for området. 17
Figur 9: Konsekvensutgreiing i gjeldande områdeplan 18
Figur 10: Skisse til framdriftsplan 20

Planinitiativet er utarbeida etter § 1 av forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:

§ 1. Krav til planinitiativet	INNHALD I PLANINITIATIVET
Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum	
Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for	Kapittel kor tema omtales:
a. formålet med planen	a. ⇨ 1.1
b. planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	b. ⇨ 1.2 og 1.3
c. planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	c. ⇨ 3
d. utbyggingsvolum og byggehøyder	d. ⇨ 3.1
e. funksjonell og miljømessig kvalitet	e. ⇨ 3.5
f. tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,	f. ⇨ 2 og 4
g. forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	g. ⇨ 2
h. vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	h. ⇨ 6.5
i. hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	i. ⇨ 5
j. hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	j. ⇨ 7.2
k. prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	k. ⇨ 7.3
l. vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	l. ⇨ 6

FORSLAG

1 INNLEIING

1.1 FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å detaljere ei eksisterande områderegulering for Espevoll Næringsområde. Gjeldande plan har sett plankrav for detaljregulering for område f_N06-f_N13 jf. føresegn 1.3.2.

Området er altså regulert ved områderegulering i dag, og delt inn i ulike delfelt for næringbygningar, men har ikkje same detaljeringsgrad som øvrige delar av planen. Plankartet manglar mellom anna planeringshøgder og mønehøgder for desse areala som vert omfatta av detaljreguleringa.

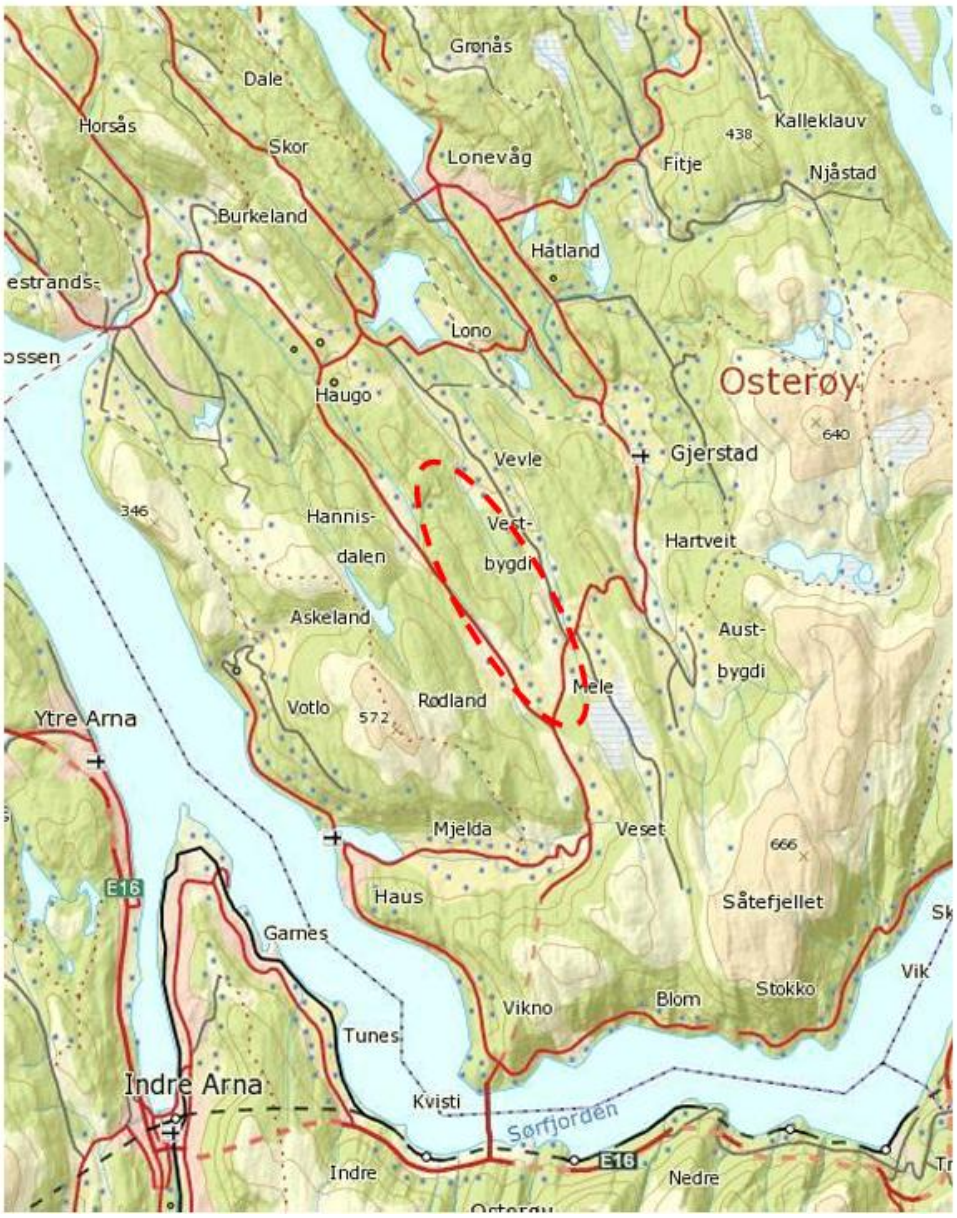
Figur 1: Flyfoto av området frå 1881.no.

1.2 SKILDRING AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger sentralt på Osterøy. Tilkomst frå nord er frå Hauge og Hannisdalslinja. Frå sør er det tilkomst frå Osterøybrua og E16. Frå Osterøybrua er avstanden om lag 5 km. Til kommunesenteret er det det om lag åtte kilometer. Mot aust og vest er det spreidde landbrukseigedommar og nokre einebustader. Det er ikkje registert bygningar innan sjølve planområdet.

Utbygginga av Espevoll Næringsområde er starta og dei første bygga i dei delane av av områdeplanen som ikkje er omfatta av plankrav, er komen opp. Fylkesveg 5422 frå næringsområdet fram til fylkesveg 566 er utbetra med gang og sykkelveg og ny vegtrase i tråd med gjeldande plan.

Ei utfyllande stadsanalyse vert vurdert som unødig i det vidare planarbeidet, då detaljreguleringa vil være ei detaljering av allereie regulerte areal.

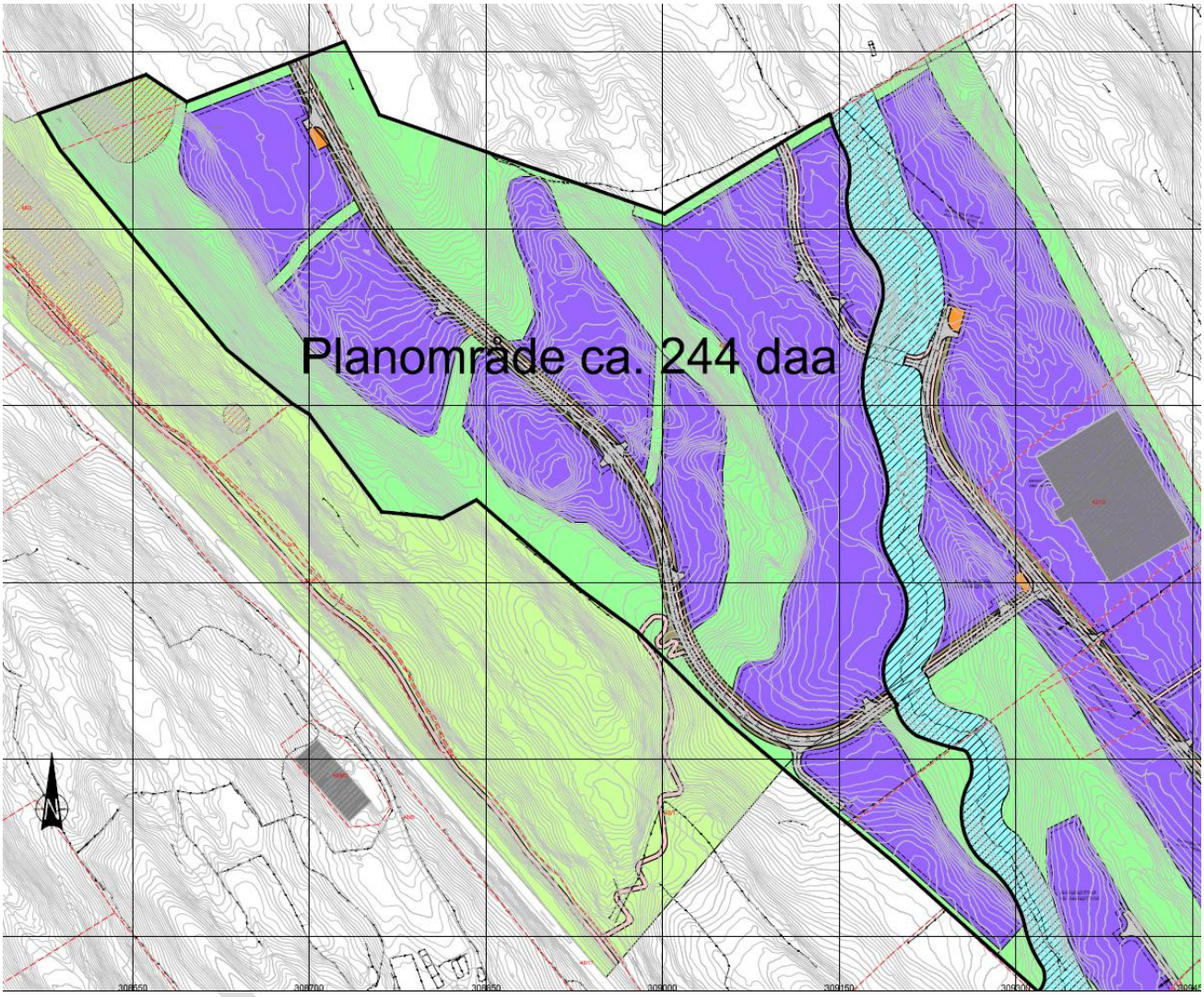


Figur 2: Planområdet i lokalkontekst.

1.3 VIL PLANARBEIDET FÅ VERKNADER UTANFOR PLANOMRÅDET?

Ved dette stadiet av planarbeidet vurderer ein at verknadar utanfor planområdet vil vere avgrensa til visuell påverknad for omkringliggjande område og auka trafikk til næringsområdet, men ikkje meir enn gjeldande områdeplan for Espevoll Næringsområde tek høgde for.

Tiltakets verknad på- og tilpassing til omgjevnader blir videre omtalt i kapittel 4.



Figur 3: Forslag til planavgrensing

2 PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR

2.1 GJELDANDE PLANSTATUS

2.1.1 KOMMUNEPLAN

I gjeldande plankart ligg heile arealet avsett til næring, felt N3 i kommunplanen arealdel Oppdatering av kommunen arealdel er nå under arbeid (2026).

2.1.2 SAMFUNNSDEL OG KOMMUNENS AREALSTRATEGI

Næringsområdet på Espevoll ligg tett på fylkesveg 566, og vert særskilt nevnt i kommuneplanens samfunnsdel:

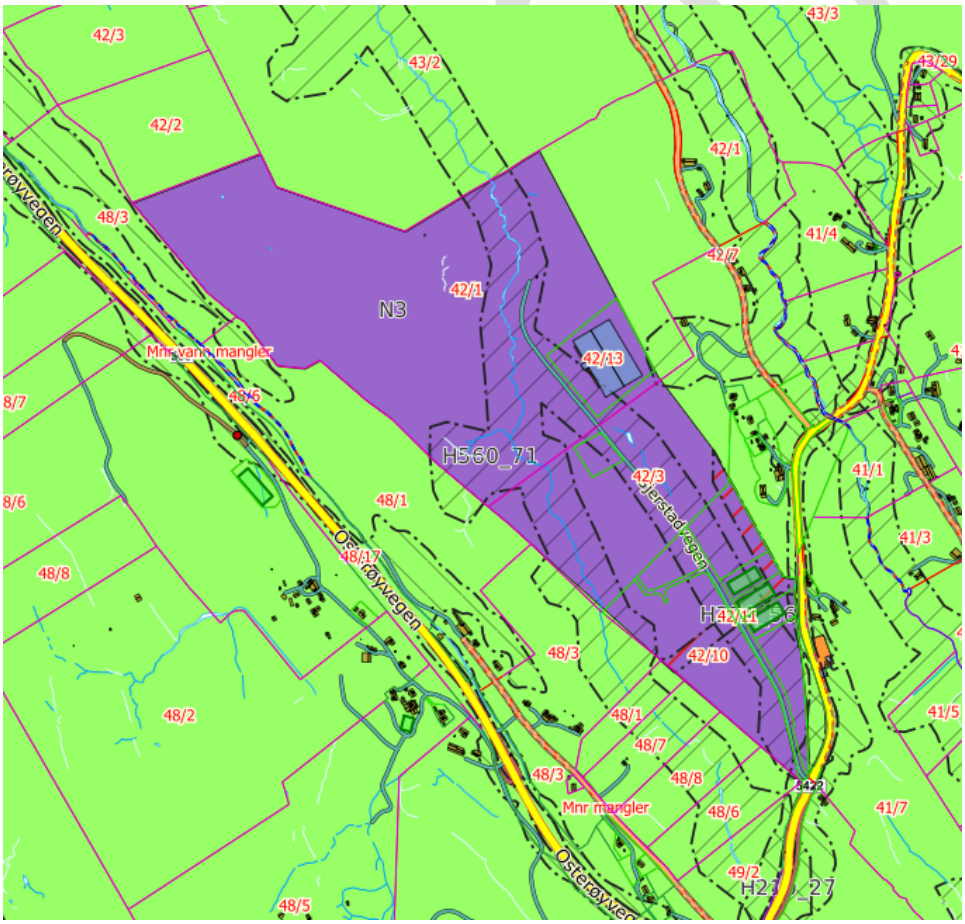
> *Osterøy kommune har i dag fleire regulerte næringsområde som utgjer tilstrekkeleg arealreservar for næringsareal i planperioden gitt dagens situasjon. Fleire av næringsområda, mellom dei* ***Espevoll****, ligg nær eller i tilknyting til fylkesveg 566.*

2.1.3 REGULERINGSPLAN OG TILGRENSA PLANER

Området er tidlegare regulert i områdeplan for Espevoll Næringsområde, planID 1253 2010 002.

2.2 VIL PLANARBEIDET VERE I SAMSVAR MED OVERORDNA PLAN?

Planforslaget vil også være i tråd med gjeldande KPA.



Figur 4: Dagens arealformål i kommuneplanens arealdel 2011-2023. LNF – nåverande og Næringsverksemd – nåverande. Kommuneplanen er nå under revidering.

2.3 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER OG STATLEGE PLANRETNINGSLINJER

Planretningslinjene er i denne omgang vurdert for å få eit overblikk over dagens arealpolitiske status. Utdjupande vurdering av retningslinjene vil følgje i det vidare planarbeidet.

Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Retningslinene for areal- og transportplanlegging har som mål at planlegginga skal bidra til å utvikle berekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planlegginga skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslepp, et klimatilpassa samfunn og at kulturmiljø og naturmangfald, samt redusere tapet av dyrka mark, natur-, villrein- og friluftsområda og karbonrike areala ivaretakast.

I heile landet skal potensialet for fortetting og transformasjon kartleggast og bør nyttes før det vurderast å ta i bruk dyrka eller dyrkbar jord til utbyggingsformål. Samtidig skal det tas omsyn til nærings- og industriverksemd arealbehov og samfunnets samla behov for verdiskaping (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2025). I denne planen er særleg punkt 3.6 og 3.10 førande for planarbeidet:

3.6 Næring og industri: Det skal tas hensyn til nærings- og industrivirksomheters arealbehov og samfunnets samlede behov for verdiskaping. Ved etablering av kraftkrevende næring og industri skal mulighetene for energiforsyning vurderes. Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for godstransport skal ivaretas i planleggingen. Virksomheter for godstransport bør lokaliseres slik at eksisterende infrastruktur kan nyttiggjøres. Behovet for terminalfunksjoner og godshåndtering mellom jernbane, havn og vei må inngå i den helhetlige planleggingen.

3.10. Klima, naturmangfold og friluftsliv: Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål. Planlegging skal bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer.

Barn og unges interesser:

Dei rikspolitiske retningslinene for barn og planlegging har som mål og sikre eit oppvekstmiljø som gjev barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknadar. Det skal sikrast at oppvekstmiljøet har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ei kvar tid samsvarar med eksisterande kunnskap om barn og unge sine behov. Krava til fysiske utforming i punkt 5, *bokstav a* av retningslinjene har særleg merksemd for denne planen:

a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Henta frå (Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 2019).

FORSLAG

Regional plan for klima 2022–2035

Gjeldande områdeplan opnar for nedbygging av svært mykje karbonrikt areal. Av regional plan for klima er særleg punkt nr. 7 og 17 relevant å vurdere:

> *nr.7, Berekraftig næringsutvikling: I regional og kommunal arealplanlegging skal ny utbygging skje på ein skånsam måte som tek i vare naturressursane, biologisk mangfald og dei nasjonale jordvernmåla. Næringsutvikling bør bli prioritert på allereie utbygde areal, for å sikre berekraftig bruk av naturressursar og dyrka jord.*
>
> *nr.17: Vi bør unngå utbygging på karbonrike areal, som myr, våtmark og skog. Om tilstrekkelege kartleggingar ikkje er gjort skal føre-var-prinsippet leggast til grunn.*

Det ligg i dag tydelege nasjonale og statlege føringar på å avgrense nedbygging av karbonrike areal, særleg myr, på grunn av deira viktige rolle som karbonlager og for naturmangfald. Basert på kartdata er særleg felt f_N08 og felt f_N13 konfliktfylte, då dei består nærast utelukkande av myr. Det er difor sannsynleg at delar av desse felta vil bli justert eller delvis tekne ut av planen. Det er gjennomført synfaring av biolog i området, og funn frå denne kartlegginga vil vere sentrale i det vidare planarbeidet. Desse vurderingane vil gi eit betre kunnskapsgrunnlag for å avgjere kvar nye næringsareal kan lokaliserast med minst mogleg negativ påverknad på naturmiljøet.

I det vidare planarbeidet vil det bli gjort meir detaljerte vurderingar av karbonrike areal, inkludert myr og andre arealtypar med høgt karboninnhald. Planlegginga vil ta utgangspunkt i prinsippet om å unngå nedbygging av myr der dette er mogleg. Der inngrep ikkje kan unngåast, vil det vere aktuelt å vurdere avbøtande tiltak og alternative løysingar for å minimere skadeverknader.

I tillegg vil andre planar og rettleiarar vore relevante å vurdere videre:

- Trafikksikre skulevegar
- Jordvern
- Nasjonale og vesentlege regionale interesser innan NVE sine saksområda i arealplanlegging
- Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Regional transportplan 2022-2033 for Vestland
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegginga
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet

FORSLAG

3 OM PLANTILTAKET

Planforslaget tek sikte på å vidareutvikle og detaljere den siste delen av planområdet for Espevoll næringsområde. Dette inneber ei nærare avklaring av arealbruk, struktur og utforming innanfor dei aktuelle delfelta, med mål om å leggje til rette for ei funksjonell og framtidsretta næringsutvikling.

Det har over tid vore stor etterspørsel etter næringsareal innanfor Espevoll næringsområde. Dette understrekar eit generelt behov og trong for fleire tilgjengelege næringsareal i regionen, og gir eit viktig grunnlag for å vidareføre og ferdigstille utviklinga av dei attverande delfelta.

Samtidig er det behov for grundige og særskilde vurderingar knytte til naturmangfald og førekomst av myr innanfor planområdet. Desse omsyna vil vere styrande for den vidare utforminga av planen, og kan medføre justeringar i både plassering av næringsføremål og utforming av teknisk infrastruktur. Målet er å redusere inngrep i sårbare naturtypar og sikre ei berekraftig arealforvaltning i tråd med overordna føringar.

Planforslaget vil vidare fastsetje meir detaljerte rammer for utbygginga, inkludert byggehøgder og planeringshøgder for dei ulike delane av næringsområdet. Dette er viktig for å sikre gode terrengtilpassingar, føreseielege rammer for utbyggjarar og ei heilskapleg landskapstilpassing.

Når det gjeld tilkomst og overordna infrastruktur fram til området som no skal detaljregulerast, vert denne vurdert som tilfredsstillande. Det er difor i hovudsak interne løysingar innanfor planområdet som vil bli nærare avklart i planarbeidet.

Planskildringa for gjeldande områdeplan ligg ved planinitiativet og dannar eit viktig kunnskapsgrunnlag for detaljreguleringa. Arbeidet med delfelta f_N06–f_N13 byggjer vidare på dei vurderingane og premissane som er lagt til grunn i denne, samstundes som det vert gjort naudsynte oppdateringar og tilpassingar basert på ny kunnskap og meir detaljerte analysar.

FORSLAG

4 TILTAKETS VERKNAD PÅ- OG TILPASSING TIL OMGJEVANDER

4.1 LANDSKAP, OMGJEVANDAR OG STRØKSKARAKTER

Videre er landskapet i området eit kulturlandskap som har vore i drift i lang tid. Kulturlandskapet er typisk for Osterøy, noko kupert med fleire mindre åsryggar og dalsøkk. Topografisk er planområdet kupert og fleire av utbyggingsfelta er skjerma frå tilgrensande bustads områder.

Områda f_N01 til f_N04 er allereie opparbeidde eller under utvikling, noko som gjer at næringsverksemd er ein etablert del av landskapsbiletet. Vidare utvikling av Espevoll næringsområde framstår difor som ein integrert del av omgjevnadene og påverkar strøkskarakteren i området. Samspel mellom eksisterande næring, terrengformer og vegetasjon gjer at området har ein overgangskarakter mellom tradisjonelt kulturlandskap og moderne utbyggingsområde.

Figur 5: Dronefoto av området. Henta frå *(Espevoll.no, 2026)*.

4.2 BARN- OG UNGES INTERESSER

Næringsområdet nyttast ikkje direkte av barn og unge, det er likevel lagt vekt på å ivareta barn og unges interesser gjennom tiltak som avgrensar mogleg negativ påverknad.. Dette inneber mellom anna å skjerme nærliggjande område mot ureining og støy, samt å etablere trygge løysingar for trafikk og ferdsel, slik at nærområda framleis kan nyttast på ein sikker og god måte. Tilgrensande bustader og opphaldsareal er vurderte til å ikkje verte vesentleg påverka av den videre utbygginga.

Samstundes vert det framheva at delar av arealet, særleg mot sør, vert nytta som turområde av nærmiljøet. Dette området har ein viktig funksjon for barn og unge som arena for leik, utforsking og uorganisert friluftsliv. Planlagt utbygging vil ikkje legge beslag på desse areala, og vil vidareføre områdeplanen sine prinsipp om betre tilkomst, auka tilrettelegging og styrkt sikring. Dette kan bidra til både auka bruk og betre tryggleik for brukarane.

4.3 UNIVERSELL TILGJENGELEGHEIT

Føresegn § 2.5 som skal vidareførast sikrar krav om at universell tilgjenge. Ved prosjektering av konkrete tiltak skal prinsippa for universell utforming leggast til grunn. Dette sikrar at bygg og uteområde blir tilgjengelege og brukbare for alle, i samsvar med gjeldande lovverk og planføremål.

4.4 VEG, TRAFIKKTILHØVE OG TILKOMST

Området er godt tilknytt kritisk infrastruktur for transport og logistikk, og ligg strategisk plassert med berre seks minutt køyring frå E16 og kort avstand til sentrale knutepunkt som Arna og Bergen. Tilkomst til planområdet er via fylkesveg 566 med ein ÅDT på 4160. Denne vegen kjem frå sør og deler seg på Rolland. I vest går vegen mot Hauge og Lonevåg, og i aust til Gjerstad. Vegen har ei fartsgrense på 80km/t. Videre kjem ein inn på fylkesveg 5422 med ein ÅDT på 800. I nyare tid er det gjort arbeid på internveg i planområdet.

Espevoll ligg om lag 10 minutt køyretid frå Lonevåg, som er kommunesenteret i Osterøy kommune. Her finst daglegvarebutikkar, helsetenester, serveringstilbod og andre sentrale funksjonar. Avstanden til Arna er om lag 15 minutt med bil, med eit breiare spekter av tenester, inkludert jernbanestasjon, større handelstilbod og offentlege funksjonar.

For mjuke trafikantar og kollektivbrukarar er tilkomsten til busstilbod ein viktig faktor. Næraste busshaldeplass til planområdet er Krossmyra, med tilbod i retning Lonevåg og Haus. I tillegg ligg haldeplassen Rolland kryss i nærleiken av Espevoll næringsområde. Herifrå går det buss både mot Arna og Lonevåg, noko som gir tilgang til regionale knutepunkt og vidare transport. Ved Rolland kryss er det også etablert innfartsparkering, som legg til rette for kombinasjon av bil og kollektivtransport.

FORSLAG

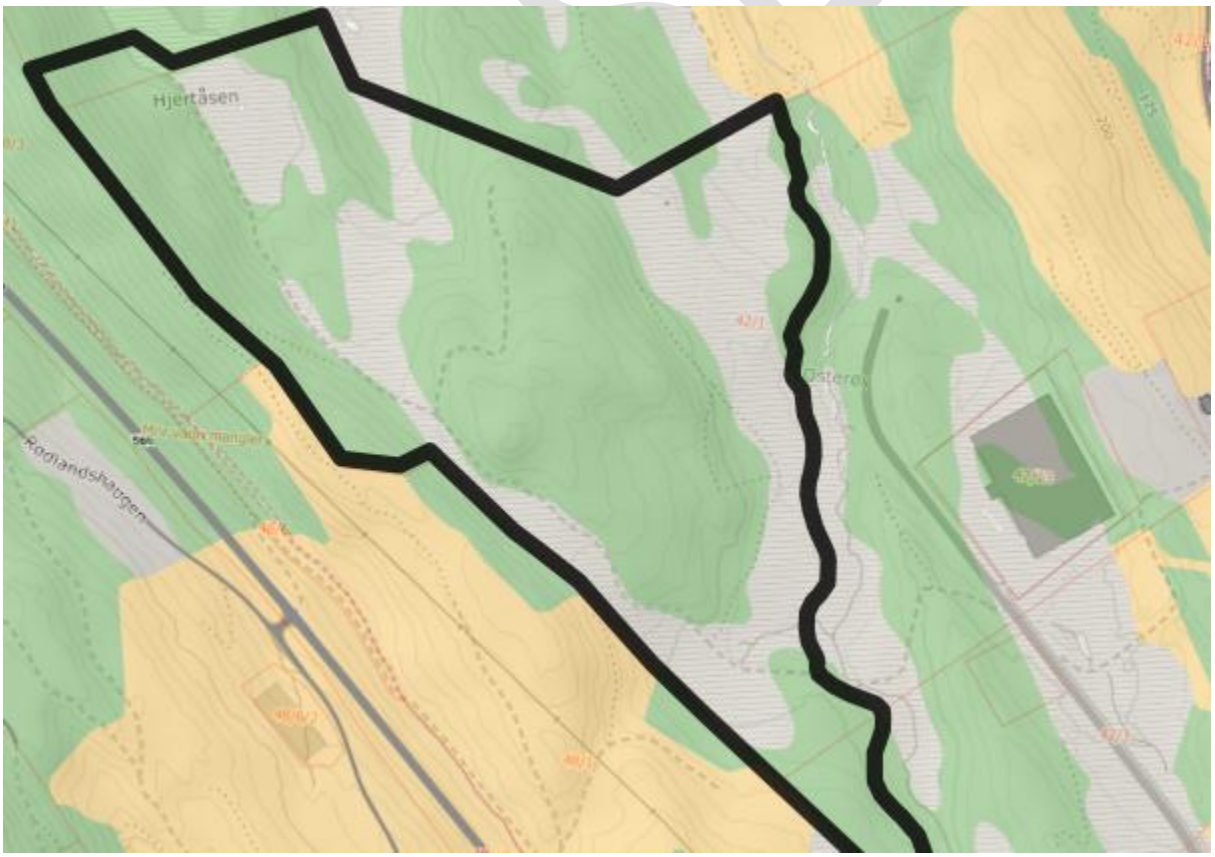
4.5 STØY

Langs fylkesvegen er det trafikkstøy, men dette gjeld ikkje delfelta som no skal detaljregulerast. Videre vil både føresegner og tiltak omtalt i områdeplanen knytt til støybehandling vidareførast for detaljreguleringa. Dei nærmaste bustadene rundt Espevoll næringsområde er særs godt skjerma i høve til støy grunna topografien i området.

Støy frå anleggsarbeid og etablerte tiltak er til tross for dette ei problemstilling som det vil vere viktig å handterere gjennom planprosessen. Fordi der ikkje er kjend kva type næring som vert etablert på Espevoll har ein i gjeldande områdeplan vald å halde seg i tråd med retningsliner for behandling av støy. Føresegna i § 3.6 sikrar at støytilhøva ikkje overskrider grenseverdiane for inne- og utmiljø. Videre er det regulert grøntareal som også skal fungere som støyskjerming.

4.6 LAND- OG AREALBRUK

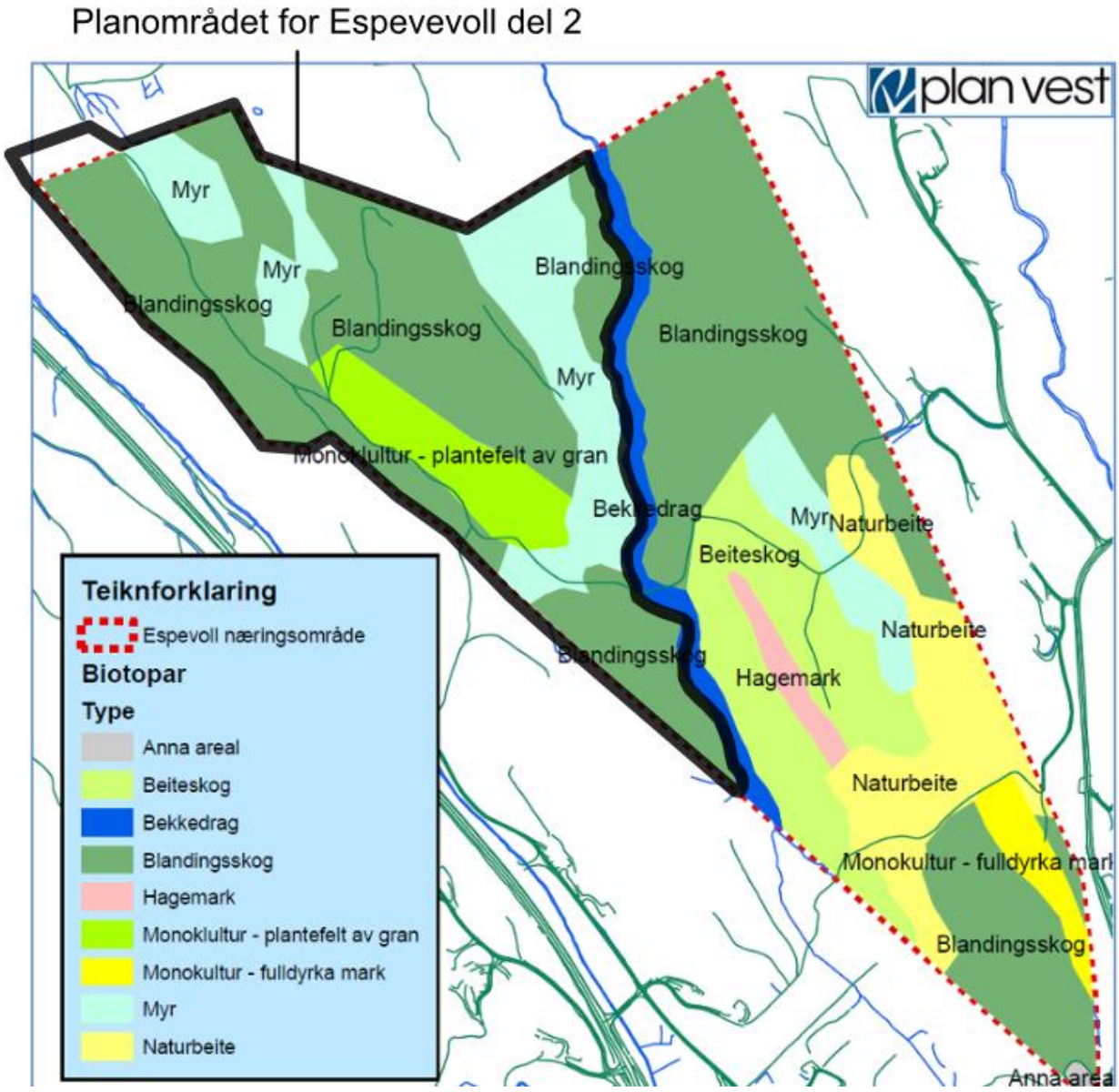
Planområdet ber preg av å være skrint og har derfor i liten grad vært dyrka. Dette i motsetnad til tilgrensande areal like utanfor planområdet, der det har vore landbruksdrift i lang tid. Planområdet har tidlegare vore nytta til utmarksbeite, men mykje av desse areala er no heilt eller delvis attgrodd. Innafor planområdet det klassifisert en del myr. Det er derfor gjennomført synfaring av biolog i området, og funn frå denne kartlegginga vil vere sentrale i det vidare planarbeidet. Desse vurderingane vil gi eit betre kunnskapsgrunnlag for å avgjere kvar nye næringsareal kan lokaliserast med minst mogleg negativ påverknad på naturmiljøet.



Figur 6: AR5 arealtype innanfor planområdet omfattast av skog og myr. Henta frå *(NIBIO, 2026)*.

4.7 NATURMANGFALD

Planendringa for Espevoll opnar for vidare utvikling av næringsareal, inkludert område som i dag omfattar karbonrike areal, som myr og våtmark. Slike areal er viktige karbonlager, og nedbygging kan føre til utslepp av klimagassar. Det er gjennomført synfaring av biolog i området, og kartlegginga av naturverdiar vil vere styrande for vidare arealdisponering. Førebelse vurderingar tilseier at enkelte felt kan bli tekne ut av planen eller justerte, for å redusere inngrep i myr og sikre betre ivaretaking av vassdrag og naturmangfald. Dette kan innebere både reduksjon i utbyggingsareal og tilpassing av plassering og utforming av næringsfelt for å nå dei skjerpa krava knytt til klima og myr. Det vidare planarbeidet for dei resterande felta vil vere avgjerande for å sikre at omsynet til karbonrike areal og naturmangfald blir tilstrekkeleg ivareteke.



Figur 7: Kartlegging av biotopar, henta frå planskildring for områdeplanen (Plan Vest Bergen).

4.8 FRILUFT OG REKREASJON

Friluftslivet innanfor planområdet er tidlegare vurdert i samband med konsekvensutgreiinga for områdeplanen. Vurderinga peikar på at utbygginga vil medføre ein viss reduksjon i opplevingsverdi, særleg knytt til endringar i landskapskarakter og grad av urørtheit. Samstundes vert det understreka at det mykje nytta turområdet i sør vil få betre tilkomst, auka tilrettelegging og betre sikring, noko som kan bidra til auka bruk og betre tryggleik for brukarane.

I områdeplanen vart samla konsekvens for friluftsliv vurdert til å vere frå lite til middels positiv. Denne vurderinga byggjer på ei avveging mellom dei negative verknadene knytt til inngrep og dei positive effektane av betre tilgjenge og tilrettelegging.

Detaljreguleringa ein no legg opp til vil vidareføre hovudtrekka i områdeplanen, og legg opp til å bevare eksisterande gangvegar, stiar og grøntareal som vert nytta til friluftsformål. Dette inneber at ferdselsårer vert oppretthaldne og gir god tilgjenge til nærområde for rekreasjon.

4.9 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i, eller rundt planområdet. Rundt planområdet er det fleire SEFRAK- registrerte bygningar. Den nærmaste er eit våningshus som ligg 50-100 meter frå plangrensa. I 2011 var det utført ai arkeologisk registrering av området, og det var ikkje gjort funn av freda kulturminne i planområdet.

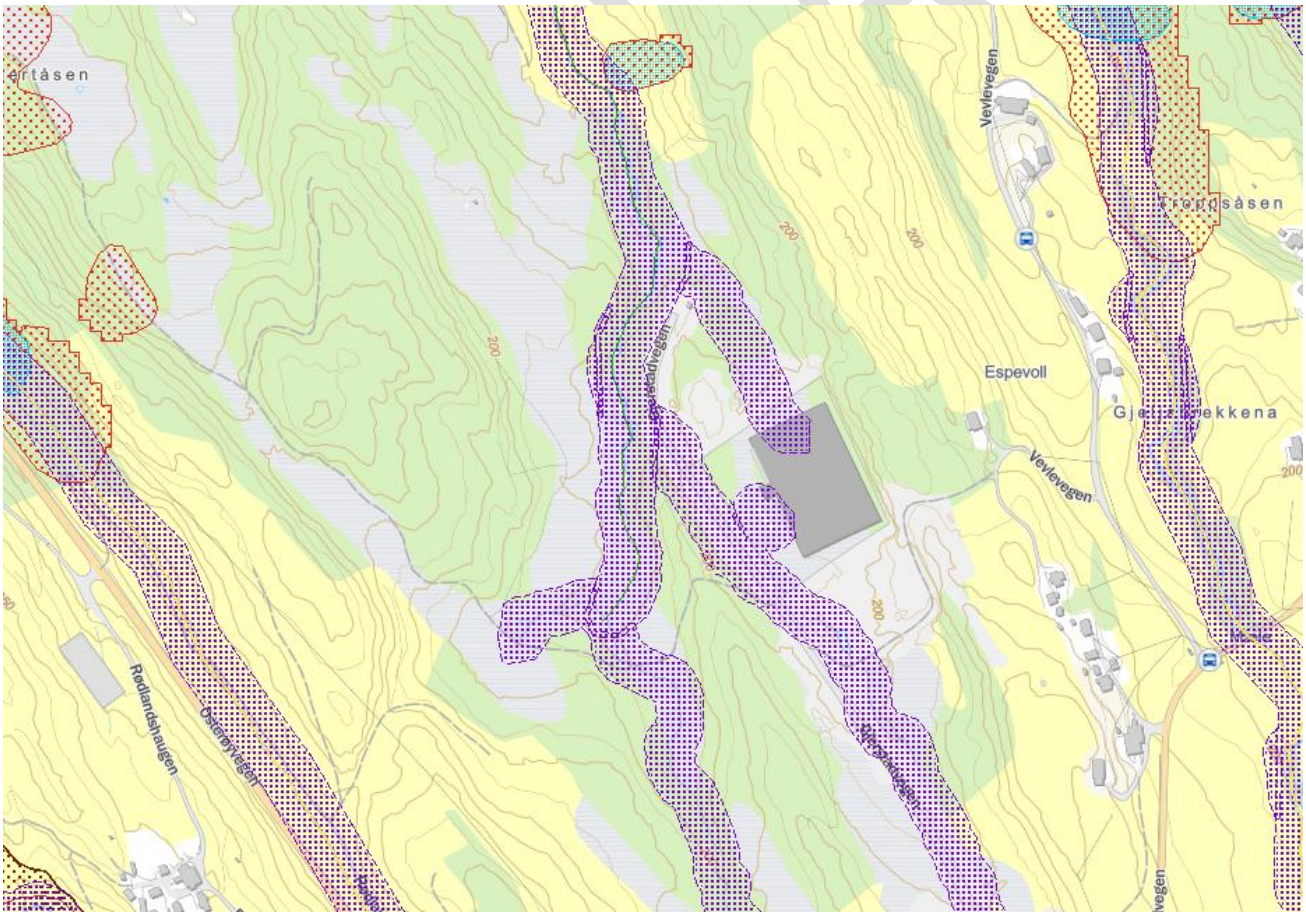
FORSLAG

5 SAMFUNNSSIKKERHEIT OG ROS-ANALYSE

I samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3 skal det utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet. Ein slik analyse skal vise alle risiko- og sårbarheits tema som har betydning for om arealet er egna til utbyggingsformål, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging. Analysen vil ta for seg sårbarheit knytt til forhold som:

Natur og miljø	Verksemdbasert og menneskelege forhald	Infrastruktur og transport
Ekstremvêr Flaumfare Skredfare Grunnforhold Fauna og flora Landskap	Forureining Brann og eksplosjonsfare Energitransport Friluftsliv og rekreasjon	Beredskap Trafikkfare Ulykker Forureining Støy

5.1 AKTSEMD OG OMSYN



Figur 8: Aktsemdsområder for området. Henta frå NVE temakart *(NVE, 2026)*.

Aktsemdsområda viser få relevante områder for vurdering. Det lilla arealet markerer ei potensiell flaumfare. Dette er delvis vurdert i områdeplanen, men må utdjupast dersom nye tiltak plasserast innanfor sona. Videre er det ein del myrareal som må vurderast i planforslaget.

6 VURDERING AV KONSEKVENSUTGREIING - ETTER FORSKRIFT OM KU

Føremålet med forskrift om konsekvensutgreiingar er å klargjere konsekvensar av planar og tiltak som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn. Forskriftas §§ 6 til 8 angir dei spesifikke tiltak/planane som krev konsekvensutgreiing.

6.1 VURDERING ETTER §6

§ 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.

For Espevoll del 2 vil unntaksreglen i bokstav b) vere gjeldande. *«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».* Det aktuelle planforslaget byggjer på og er i hovudsak i samsvar med føringane i gjeldande områdeplan, der tiltaka allereie er konsekvensutgreidd.

Sjølv om områdeplanen omfattar konsekvensutgreiingar, er grunnlaget noko avgrensa når det gjeld vurderingar av klima- og naturmangfald, særleg knytt til myrområde. I detaljreguleringsplanen for delfelta f_N06–f_N13 vil desse temaa difor verte kartlagde og vurderte nærare, slik at planforslaget får eit oppdatert og meir dekkjande kunnskapsgrunnlag.

IKKJE PRISSETTE KONSEKVENSAR I HHT. HANDBOK 140			
MILJØ[6]	LANDSKAPSBILETE	NATURRESSURSER	NÆRMILJØ OG FRILUFTSLIV
- Naturmiljø, biologisk mangfald - Kulturmiljø, kulturlandskap, kulturminner	- Topografi og estetikk	- Landbruk	- Friluftsliv - Barn og unge sine interesser
ANDRE UTGREIINGSTEMA			
STADSUTVIKLING	INFRASTRUKTUR	KONSEKVENSAR FOR KOMMUNEN	
- Stadsutvikling, Espevoll i framtida	- Trafikktilhøve - Vatn og avlaup - Energi og klima - Universell utforming	- Økonomiske konsekvensar - Arealmessig utviklingsstruktur - Sysselsetjing	

Figur 9: Gjeldande områdeplan har utført konsekvensutgreiingar for følgjande tema. Henta får gjeldande planskildring.

FORSLAG

6.2 VURDERING AV ULIKE SAMFUNNSINTERESSER

For alle sakar som rører ved naturmangfaldet følgjer det av §7 *at «prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet»*. I planskildringa skal det gå fram av arbeidet korleis desse prinsippa er vurdert og vektlagt i saka. På en side vil vurdering av planen opp mot naturmangfaldlovas §§ 8-12 særleg omfatte omdisponeringa av landbruksareala. På en annan side handlar berekraftig utvikling om å tas omsyn til ulike dimensjoner av samfunnsbehov; også næringsverksemders arealbehov.

Utdraget frå rundskriv til naturmangfaldslova gir ein forklaring på at vurderinga av ulike samfunnsinteresser i plansaker ikkje nødvendigvis resulterer i eit «enten-eller»:

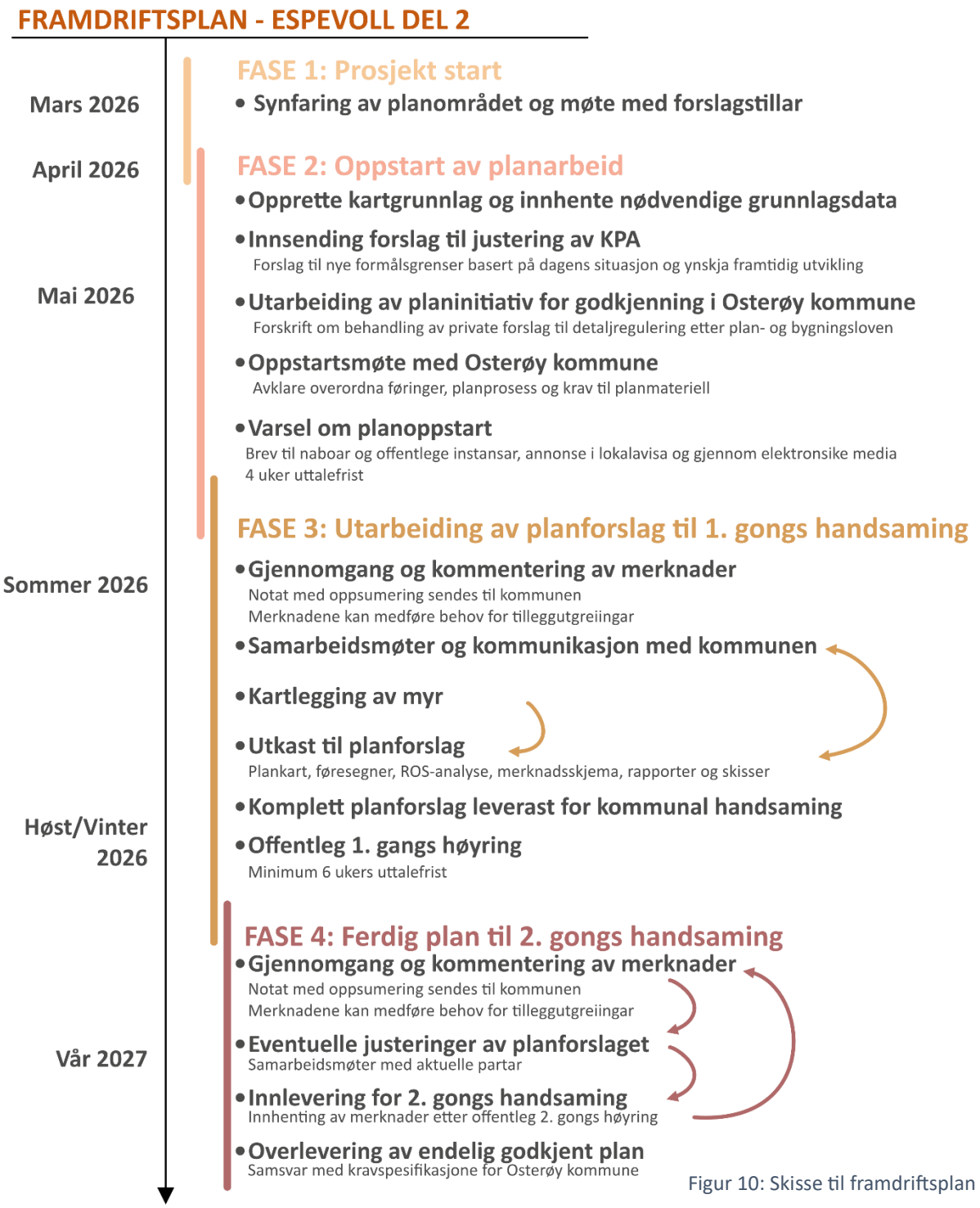
> *«Dei miljørettslege prinsippa i § 8 til § 12 seier ikkje noko om korleis ein skal vurdere ulike samfunnsinteresser mot kvarandre. Prinsippa angir ein metode for å integrere omsynet til naturmangfald i avgjerdsgrunnlaget.*
>
> *Omsynet til naturmangfald kjem fram ved bruk av dei miljørettslege prinsippa, særleg § 8, § 9 og § 10. Kunnskapsgrunnlaget i § 8 gir kunnskap om kva for verknader det aktuelle tiltaket eller aktiviteten får på naturmangfald, prinsippet om samla belastning i § 10 gir kunnskap om dei totale konsekvensane for naturmangfald og føre-var-prinsippet seier noko om kva ein skal legge til grunn når ein ikkje har nok kunnskap.*
>
> *Vurderinga av ulike samfunnsinteresser kan resultere i at eit tiltak ikkje blir tillate fordi omsynet til naturmangfald blir tillagt avgjerande vekt, eller at eit tiltak blir tillate fordi ein eller fleire andre samfunnsinteresser blir tillagt avgjerande vekt. Vurderinga treng likevel ikkje resultere i eit enten-eller. Ofte kan naturmangfald bli ivareteke i større eller mindre grad ved å tilpasse tiltaket, som reduserer dei negative konsekvensane for naturen».*
>
> - Rundskriv til naturmangfaldslova (T-1554 B)

Ofte kan naturmangfald og klima bli ivareteken i større eller mindre grad ved å tilpasse tiltaket eller å utføra avbøtande tiltak. I denne planen vil det bli gjort ei grundig vurdering av interessene som er i spel, særleg mellom klima- og miljø og utvikling av næringsareal. Det ligg i dag tydelege nasjonale og statlege føringar på å avgrense nedbygging av karbonrike areal. Samstundes er det nødvendig å balansere dette med omsynet til befolkninga og verdiskaping i lokalsamfunnet. Ved å vurdere desse motsetningane, kan ein oppnå ein plan som tar omsyn til både miljømessige, sosiale og samfunnsøkonomiske faktorar.

7 PLANPROSESS OG FRAMDRIFTSPLAN

7.1 SKISSE TIL FRAMDRIFTSPLAN

Framdriftsplanen gir eit generelt overblikk over planprosessen. Framdrifta tek ikkje høgde for kommunal sakshandsaming og politiske møtedatoar, slik at det må forventast avvik frå denne. Omfang av arbeid med ferdig plan (fase 4) er ikkje mogleg å estimere då dette er avhengig av kva merknader som kjem inn og kva kommunen vil krev endringar på. Planarbeidet i dei ulike fasa kan arbeidast med parallelt; dette kan effektivisere prosessen.



Figur 10: Skisse til framdriftsplan

7.2 VARSLING

Offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart:

- Vestland Fylkeskommune
- Statsforvaltaren i Vestland
- Statens vegvesen
- NGIR
- BKK
- NVE
- Miljødirektoratet
- Interesseorganisasjonar
- Bergen og Omland Friluftsliv
- Naboar

7.3 MEDVERKNAD OG SAMARBEID

Det vil leggast opp til medverknad i samsvar med plan- og bygningsloven § 5-1. Aktuelle naboar og fagmyndigheiter, eigarar, festarar og andre vil bli nabovarsla ved oppstart av planarbeidet. Dersom det er merknadar innan oppstart vil desse vil desse bli kommentert i eit eige skjema som vil sendast til kommunen. Merknadar frå fagmyndigheiter vil også bli tatt med vidare i planprosessen dersom dei er relevant. Planarbeidet vil bli varsla i lokalavisa, og alle som ynskjer har moglegheita til å komme med innspel.

8 AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Avslutningsvis byggjer planinitiativet for Espevoll del 2 vidare på overordna føringar i gjeldande områdeplan, og legg til rette for ei utvikling som i hovudsak er i tråd med etablerte rammer for arealbruk og næringsutvikling. Området har allereie eit preg av næringsverksemd, samstundes som landskapskarakter og topografi bidreg til naturleg skjerming mot tilgrensande bustadområde. Dette gir eit godt utgangspunkt for ei balansert utvikling der omsynet til omgjevnadene vert ivareteke.

Det er samstundes lagt vekt på å styrke kunnskapsgrunnlaget der tidlegare utgreiingar har manglar, særleg knytt til klima og naturmangfald, inkludert myrområde. Vidare vil planarbeidet sikre at barn og unges interesser vert ivaretekne, mellom anna gjennom gode løysingar for trafikktryggleik, avbøtande tiltak mot støy og ureining og vidare utvikling av tilkomst og kvalitetar i nærliggjande turområde. Samla sett legg planinitiativet opp til ei utvikling som kombinerer næringsinteresser med omsyn til miljø, landskap og lokalsamfunn.

FORSLAG

9 KJELDER

Espevoll.no. (2026, 05 04). *Espevoll næringsområde*. Henta frå https://espevoll.no/

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2019). *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*. Henta frå Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2024, 12 20). *Statlige planretningslinjer for klima og energi*. Henta frå https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2024-12-20-3359

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2025, 01 24). *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.* Henta frå https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2025-01-24-69

Landbruks- og matdepartementet. (2023). *Prop. 121 S - Oppdatert Jordvernstrategi.* Oslo: Landbruks- og matdepartementet.

Miljødirektoratet. (2026). *Naturbase kart*. Henta frå Naturbase: kart.naturbase.no

NIBIO. (2026). *Bonitetskart - NIBIO*. Henta frå Markslag AR5: https://kilden.nibio.no/?topic=arealinformasjon&zoom=13.6&x=6745241.86&y=-18103.98&bgLayer=graatone&layers=ar5_bonitet,basis_eiendomsgrenser&layers_opacity=0.75,0.75&layers_visibility=true,true

NORGEiBILDER. (2026). *NORGEiBILDER*. Henta frå NORGEiBILDER: https://www.norgeibilder.no/

Norkart. (2026). *3d.kommunekart.com*. Henta frå kommunekart: https://3d.kommunekart.com/?x=60.4588199934003 8&y=5.474793562029235&z=897.3550228390206&head=120.38600768156203&pitch=-17.617621826452154&roll=359.9936415690882

NVE. (2026, 05 04). *NVE Temakart*. Henta frå Terreng- aktsomhet: https://temakart.nve.no/

Osterøy kommune. (2021, 10 13). *Kommunen sin arealstrategi*. Henta frå Ein berekraftig arealbrukspolitikk: https://pub.framsikt.net/plan/oster%C3%B8y/plan-44d1be05-c872-409c-8ff0-3e1cefb52115-4844/#/generic/summary/3dfe3bdc-50f5-4307-ba73-22896bbfeaf7

Statens Vegvesen. (u.d.). *vegkart.atlas*. Henta frå https://vegkart.atlas.vegvesen.no/

Torsteinsen, T., Johansen, A., Synnes, O., & Øpstad, S. (2022). *Jordmasser - fra problem til ressurs.* https://www.nlr.no/files/documents/Vest/Jordmasser-fra-problem-til-ressurs-2.-utgave-2022.pdf: Norsk Landbruksrådgiving.

FORSLAG