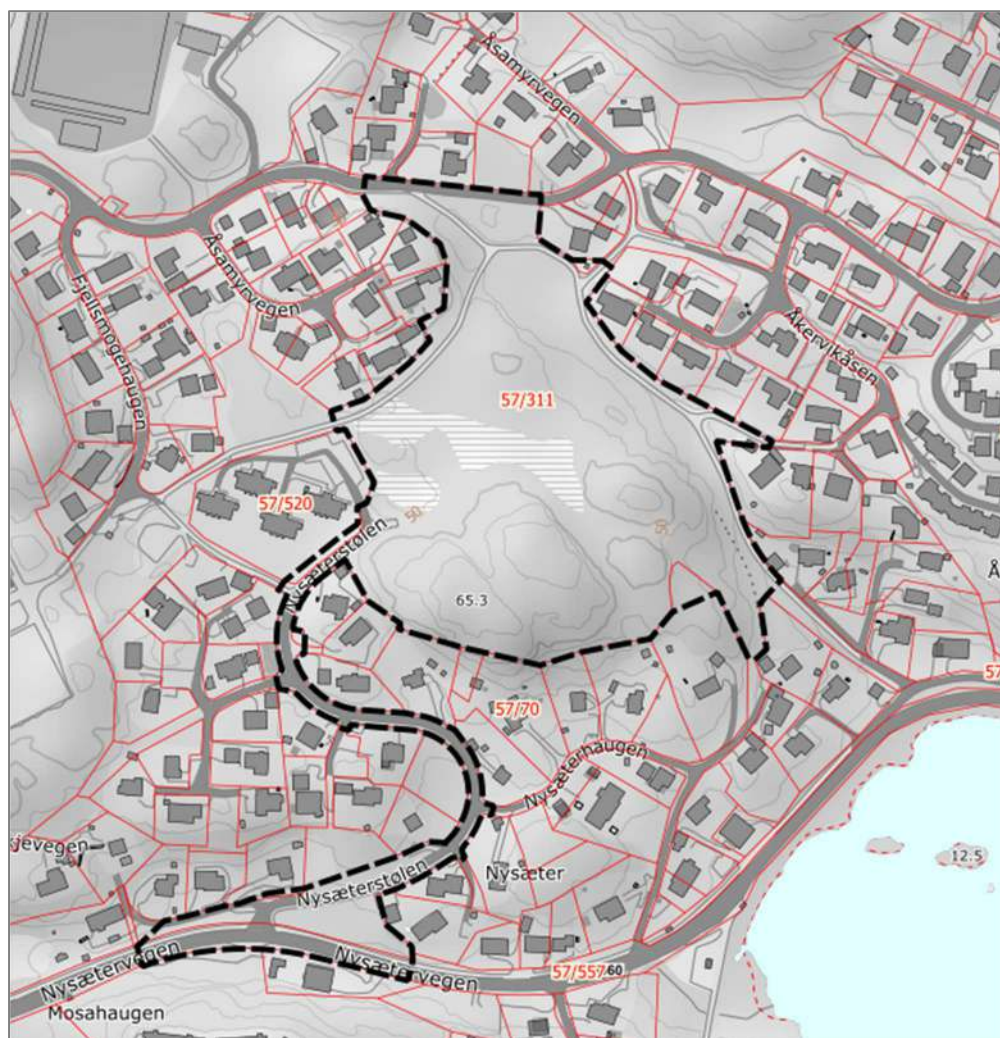


# Detaljregulering for Nysæter bufellesskap, gnr/bnr 57/311 mfl.

Planinitiativ

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Oppdragsgjevar     | Stord kommune         |
| Kommune            | Stord                 |
| Gards- og bruksnr. | gnr. 57 bnr. 311 mfl. |
| Prosjektnr.        | 202659600             |
| Dato               | 05.10.2026            |
| Revisjonsnr.       | 0                     |



## Dokumentinformasjon

|                              |                                                                |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Oppdrag                      | Detaljregulering for Nysæter bufellesskap, gnr/bnr 57/311 mfl. |
| Oppdragsgjevar               | Stord kommune                                                  |
| Kontaktperson oppdragsgjevar | Lovise Vestbøstad, kommunalsjef                                |
| Oppdragsleiar Nordplan       | Berit Haga Vikanes                                             |
| Fagleg ansvarleg             | Turid Verdal                                                   |
| Rapport utført av            | Malin Olivia Sjøstad Hovland                                   |
| Sidemannskontroll            | Berit Haga Vikanes                                             |
| Plannamn                     | Detaljregulering for Nysæter bufellesskap, gnr/bnr 57/311 mfl. |
| Adresse                      | Nysæterstølen                                                  |
| Kommune, gards- og bruksnr.  | Stord, gnr. 57 bnr. 311 mfl.                                   |
| Plannivå                     | 2 (på bakken)                                                  |

## Revisjonsoversikt

| Rev. Nr. | Dato | Skildring | EK | SK |
|----------|------|-----------|----|----|
|          |      |           |    |    |
|          |      |           |    |    |

---

## Innhald

---

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Dokumentinformasjon.....                                   | 2  |
| 1 Introduksjon.....                                        | 4  |
| 1.1 Føremålet med planinitiativet jf. § 1).....            | 4  |
| 1.2 Føremålet med planen jf. § 1 a.) .....                 | 4  |
| 2 Planområde og avgrensing jf. § 1 b.).....                | 5  |
| 2.1 Dagens situasjon .....                                 | 7  |
| 2.2 Forhold til gjeldande planverk.....                    | 8  |
| 2.3 Planlagde tiltak og verknadar av planforslaget .....   | 10 |
| 3 Samfunnstryggleik .....                                  | 14 |
| 4 Varsling av tiltaket og medverknad.....                  | 16 |
| 5 Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiingar ..... | 17 |

## 1 Introduksjon

### 1.1 Føremålet med planinitiativet jf. § 1)

Private forslagsstillarar skal sende eit planinitiativ til kommunen seinast samtidig med førespurnad om oppstartsmøte etter plan- og bygningslova § 12 – 8 første ledd andre punktum. Planinitiativet *gi eit tilstrekkeleg grunnlag for oppstartsmøtet og for kommunen si vurdering av om tiltaket kan få vesentlege verknadar, jf. KU-forskrifta § 7*. Planinitiativet er utarbeida i tråd med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven;

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>.

Nordplan as har utarbeida planinitiativet på vegne av Stord kommune, og planinitiativet skal leggjast ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Kontaktinformasjon forslagsstillar: Tove Vikanes Agdestein, 53 49 66 00,  
[Tove.Vikaner.Agdestein@stord.kommune.no](mailto:Tove.Vikaner.Agdestein@stord.kommune.no)

### 1.2 Føremålet med planen jf. § 1 a.)

Føremålet med planlegginga er å legge til rette for nytt bufellesskap for habiliteringstenestene på eigedom gbnr. 57/311 på Nysæter. Det skal planleggast for 12-14 bueiningar, personalbase og fellesareal, samt 4-6 særskilte bueiningar for personar med meir omfattande behov, inkludert høg grad av skjerming. Einingane skal fordelast på minimum tre åtskilte bygg med inntil to etasjar, der bygga skal integrerast i etablert bumiljø, og institusjonspreg skal unngåast.

Bakgrunnen for planinitiativet er vedtak i kommunestyret 06.05.2026 om bygging av bufellesskap. I saksframlegget går det fram at kommunen har behov for bustader til personar med utviklingshemming, og at kapasiteten må styrkast for å møte både dagens og framtidige behov. Planlegging av nytt bufellesskap er difor naudsynt for å sikra eit forsvarleg og berekraftig tenestetilbod. Å redusera bruk av einetiltak vil òg gje meir effektiv ressursbruk og lågare kostnader. Både tekniske vurderingar og omsyn til brukarar og drift peikar på Nysæter som best eigna tomt. Kommunedirektøren legg særleg vekt på tilrådingar frå Husbanken om behov for tilstrekkeleg tomteareal.

Bufellesskapet skal byggjast i tråd med retningslinene til Husbanken. Husbanken har indikert at ein ved større bufellesskap bør vurdere ei tredeling av bygningsmassen (mindre einingar/bygg), gjerne i kombinasjon med annan bustadbygging, til dømes eldrebustader og/eller bustader finansierte gjennom startlån, for å styrkje bumiljø, funksjonalitet og integrering. Tomta bør ha ei viss storleik og handlingsrom for å stetta krav til husbankfinansiering.

Nysæter framstår som den tomta som i størst grad kan understøtte planlagd kapasitet og Husbanken si tilrådde tredeling. Tomta sin storleik og utbyggingspotensial gir rom for fleire mindre bygg/volum, betre skilje mellom brukargrupper og gode uteareal, og kan òg gi fleksibilitet til eventuell framtidig utviding eller kombinasjon med anna bustadbygging. Samstundes kan grunnforhold, mellom anna myr, medføre meir krevjande grunnarbeid og høgare kostnader.

## 2 Planområde og avgrensing jf. § 1 b.)

Planområdet er om lag 50 daa stort, og ligg i eit etablert bustadområde på Nysæter i Stord kommune, omtrent 1,5 km frå Sagvåg sentrum. Det er gangavstand til m.a. Solidbanen, Nysæter ungdomsskule med basseng og idrettshall, Nysæter kyrkje og Storavatnet. Tilkomst er via Nysæterstølen. Sjølve planområdet er ikkje bygd ut i dag.



Figur 1. Planområdet er synt i skisse med ønska plangrense og utvalde målpunkt

Figur 1 syner ønska plangrense. I tillegg til kommunalt eigde gbnr. 57/311 er tilkomstvegen Nysæterstølen og kryssområdet mot fv. 5060 Nysætervegen inkludert, i tilfelle det må gjerast utbetringar av trafikalsystemet.

Private eigedomar som vert råka av plangrensa:

- Gbnr. 57/149: ein del av eigedomen er inkludert då ein i planprosessen skal vurdere å nytte mindre koller som lokalt steinuttak for masseutskifting av myr. Det er mål i planprosessen å oppnå god massebalanse internt i planområdet. Ein tek ikkje sikte å gjere inngrep på den private eigedomen, men ev. på tilgrensande areal. Ein har difor teke med ein del av eigedomen som bufferareal.
- Gbnr. 57/459: Ei smal stripe av eigedomen er inkludert i tilfelle det i planprosessen kjem fram eit behov for å gjere utbetringar i kryssområdet mellom fv. 5060 Nysætervegen og Nysæterstølen.
- Gbnr. 57/ 520: Del av eigedomen er inkludert for å kunne forlenge fortauet langs den kommunale vegen Nysæterstølen vidare mot planområdet.

Ein tek sikte på å røre minst mogleg av desse private eigedomane, og plangrensa kan bli innskrenka til offentleg ettersyn.

Tabell 1. Nøkkelinformasjon om planområdet.

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Adresse               | Nysæterstølen |
| Areal                 | 50 daa        |
| Gards- og bruksnummer | 57/311 mfl.   |
| Kommune               | Stord         |

Tilkomst: Det er etablert ei avkøyrsløp via Nysæterstølen, men ein skal planprosessen vurdere og ta stilling til om det finnes alternative tilkomststar.

Nysætervegen (fv. 5060) har fartsgrense 50km/t og ÅDT på 1900. Kommunal tilkomstveg er Nysæterstølen, som har fartsgrense 30 km/t og ukjent trafikkmengd. Det er om lag 54 bueiningar som nyttar vegen. Dette er eit estimat då nokre eigedomar har andre moglegheiter for tilkomst i tillegg til Nysæterstølen. Fylkesvegen har gang- og sykkelveg langs nordre side, som er fysisk avskilt med autovern. Nysæterstølen har fortau på eine sida av vegen nesten heilt opp til planområdet (ca. 70 meter i frå avkøyrsla). Fortauet skiftar side omtrent halvvegs langs vegen.

Det er etablert gang- og sykkelveg langs nordre og austre del av planområdet.

Viktige tema som planlegginga skal løyse:

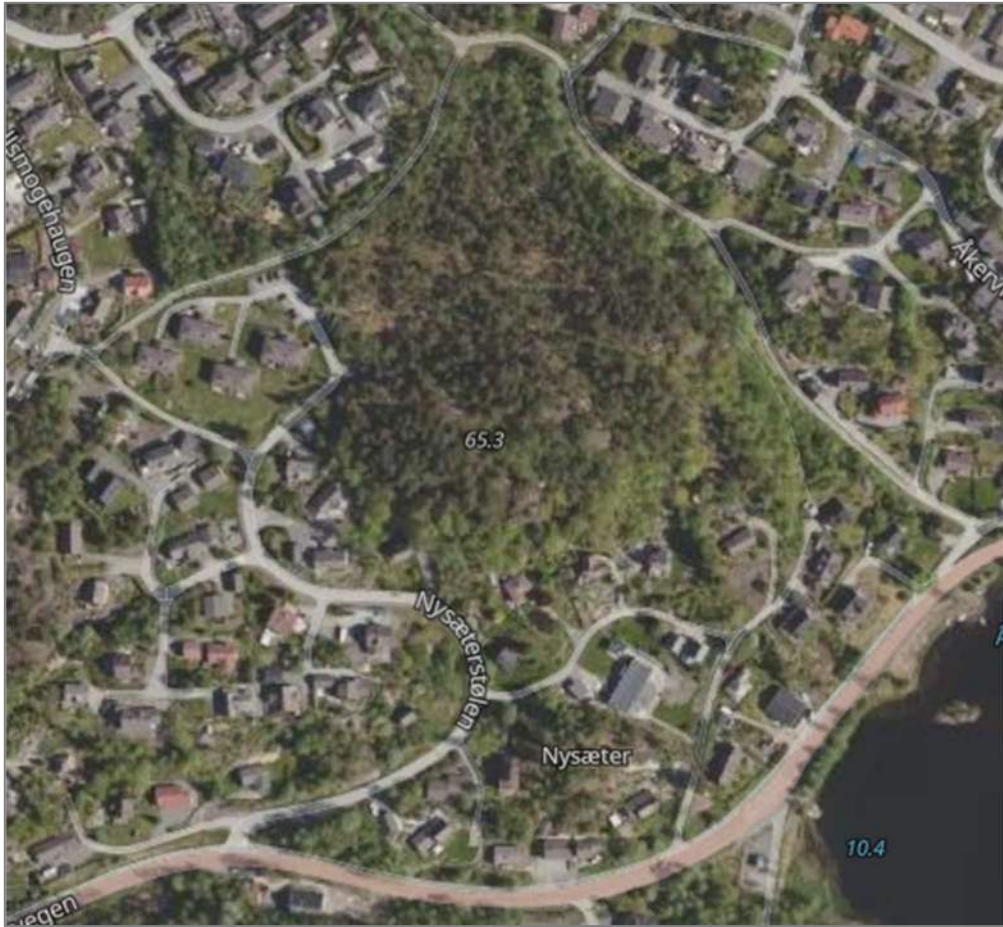
I planlegginga vil ein vurdere kva verknader etablering av bufellesskap kan få på nærområdet, og korleis ein kan integrere dette i nærmiljøet på ein god måte . Ein vil òg sjå på avbøtande tiltak for eventuelt negative konsekvensar.

Planarbeidet kan òg få verknader utanfor planområdet, då det vil generere meir trafikk enn dagens situasjon. Dette gjeld fortrinnsvis arbeidsreiser for dei tilsette, transport til- og frå dagtilbod og fritidsaktivitetar, og besøk til bebuarene.

Servituttar/hefter på eigedomen:

Stord energi: kraftlinjer frå 1995 og trafokiosk 1998. Vassleidningar og elektriske leidningar for bnr. 12 frå 2023. Bnr. 12 ligg eit stykke frå planområdet, og planlegginga er ikkje venta å få verknader for eigedomen sine rettar.

## 2.1 Dagens situasjon



Figur 2. Flyfoto som syner planområdet. Kommune kart.no

Planområdet er ikkje utbygd, og er i dag barskog med middels bonitet i eit kupert terreng (NIBIO Kilden). I planområdet er det areal med myr/våtmark, i tillegg til at det er registrert ei hol eik sør for det planlagde utbyggingsområdet.



Figur 3. Utklipp frå kommunekart. T.v. Høgdekurver, t.h. blå skravering syner myr. Raud sirkel syner bygd avkøyrsløp og grøn sirkel syner hol eik.

Området ligg som nemnt i eit etablert bustadområde. Her ser vi ei blanding av konsentrerte tidstypiske bustader frå 80- og 90- talet, samt eldre einebustader med større avstandar og nokre nyare einebustader inn i mellom.

I dag er det etablert avkøyrsløp til planområdet som synt i bilde under. Planarbeidet skal vurdere om denne kan nyttast for framtidige bustader.



Figur 4 Etablert avkøyrsløp som leia inn til planområdet.

## 2.2 Forhold til gjeldande planverk

Føreslått planområde er omfatta av følgjande planar:

### Kommuneplanen sin samfunnsdel

I kommuneplanen sin samfunnsdel er det eit uttalt mål at samskaping skal nyttast i prosessar i samfunnsutviklinga. Det inneberer at det offentlege produsera velferd *saman med* innbyggjarane, og ikkje *for* innbyggjarane. I dette planarbeidet skal ein aktivt involvere brukargrupper og interessentar for å saman finne dei beste løysingane.

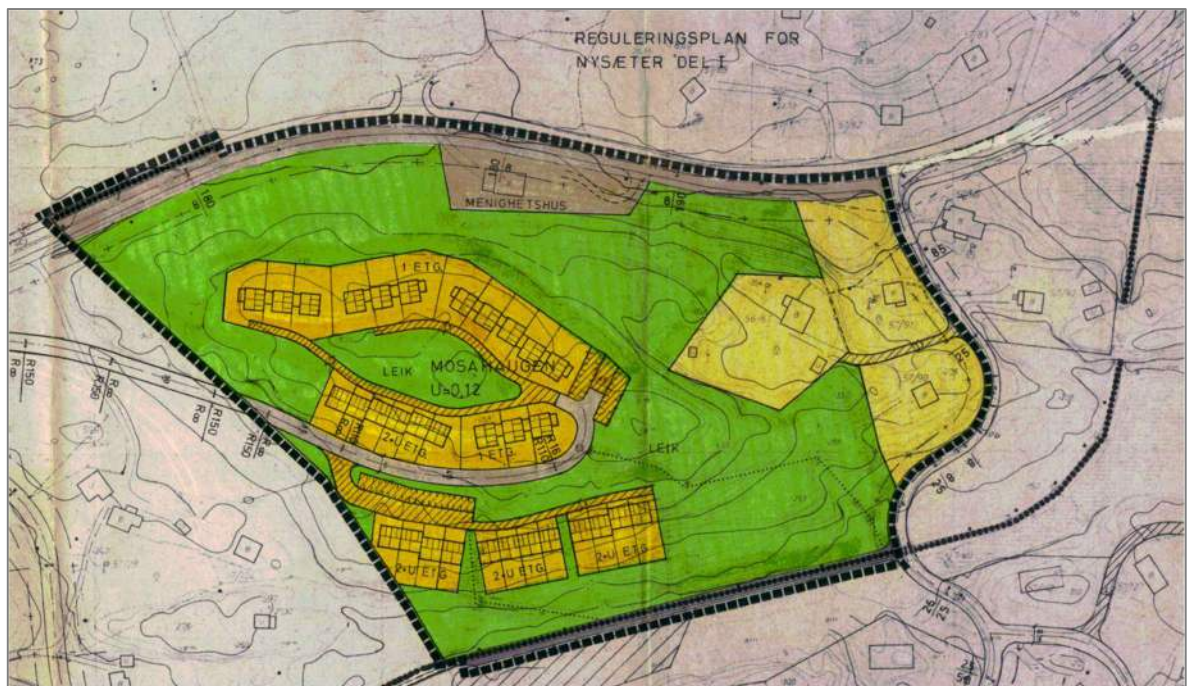
Kommuneplanen sin arealdel: I gjeldande kommuneplan er det detaljeringszone over heile Nysæter som seier at detaljplan skal framleis gjelde.

Detaljreguleringsplan for Nysæter del 1 (PlanID R103000): Planen er ein eldre reguleringsplan i frå 1976, der eigeiendomen er avsett til konsentrert bustad og park/leikeareal. Utnyttingsgrad er sett til maksimalt 25 %. Eigeiendomen er synt som «3. utbyggingsetappe». Planen er føreslege oppheva i samband med den pågåande rulleringa av kommuneplanen sin arealdel.



Figur 5. Utklipp fra gjeldende reguleringsplan. Eigedom som skal regulerast er synt med markør.

Detaljreguleringsplan for Sagvåg, del II, Mosahaugen (planID R104A00): Mindre deler av arealet i kryssområdet ved fylkesvegen er omfatta av denne reguleringsplanen. Arealet er avsett til område for køyretrafikk. Planen er ein eldre reguleringsplan, vedteke i 1978. Planen er føreslege oppheva i samband med den pågåande rulleringa av kommuneplanen sin arealdel.



Figur 6 Utsnitt som syner vedteke plankart for Sagvåg, del II, Mosahaugen (planID R104A00)

Reguleringsplanen vil erstatte delar av reguleringsplan for Nysæter del 1 (PlanID R103000) og Sagvåg, del II, Mosahaugen (planID R104A00).

Statlege/regionale føringar

- Nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Rundskriv H5/18, Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling (2018)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442, 2021)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Regional plan for klima 2022-2035

**2.3 Planlagde tiltak og verknadar av planforslaget**Type utbygging:

Det skal leggjast til rette for:

- Bufellesskap med 12-14 einingar med fellesareal og arbeidsstasjon for dei tilsette. Det skal delast opp i fleire bygg, med maksimalt to etasjar.
- 2-4 einingar for bebuarar med særleg behov for skjerming. Her skal det òg vere arbeidsstasjon med overnatting for døgnbemanning.
- Tilhøyrande infrastruktur og uteområde.

Ut i frå tiltaka kommunen ønskjer å etablere i planområdet, legg ein til grunn eit kombinert areal-føremål Bustad og tenesteyting (sosi-kode1803).

Utnyttingsgrad/utforming/byggehøgder: maksimalt to etasjar. Utnyttingsgrad vil avklarast ilt. Planprosessen, og er avhengig av storleiken på utbyggingsområda på eigedommen. Eigedommen er stor, men terreng og landskapsformer gjer at sjølve utbyggingsområda ikkje vert for store. Planen vil ta stilling til volum og plassering av bygningskroppar, parkering og uteopphaldsareal, medan utforming og estetikk blir fastsett i detaljprosjekteringa.

Parkering: Det vil bli lagt til rette for parkering, der planprosessen skal avklare behov og plassering. I gjeldande kommuneplan er det sett minimumskrav til parkeringsdekning:

| Verksemd/føremål                        | Krav til bilparkering | Krav til sykkelparkering |
|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <i>Konsentrert småhus</i>               |                       |                          |
| Eining <60 m <sup>2</sup>               | 0,5                   | 1                        |
| Eining 60-90 m <sup>2</sup>             | 1                     | 2                        |
| Eining >90 m <sup>2</sup>               | 1,5                   | 2                        |
| <i>Bustadblokker og kombinerte bygg</i> |                       |                          |
| Eining <60 m <sup>2</sup>               | 0,5                   | 1                        |
| Eining 60-90 m <sup>2</sup>             | 1                     | 1,5                      |

I tillegg er det krav om at 20% av parkeringsplassane til bustadblokker er gjesteparkering, 5% reservert rørslehemma brukarar og dersom det er meir enn 20 plassar skal minst éin vere tilrettelagt for lading av elbil.

I forslag til ny kommuneplan (2. gongs høyring) er det foreslått minimum:

| Type tiltak                                              | Min. bilplassar per eining | Sykkelparkering |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| Konsentrert småhus og leilegheitsbygg >60 m <sup>2</sup> | 1                          | 1               |
| Konsentrert småhus og leilegheitsbygg <60 m <sup>2</sup> | 0,5                        | 1               |

Ved utarbeiding av reguleringsplan kan krav til parkering fråvikast når det ligg føre ein parkeringsanalyse/mobilitetsanalyse som dokumenterer tilfredsstillande parkeringsløyising. I tillegg er det forslag om følgjande krav:

- Det skal det vera 0,2 gjesteparkeringsplassar per bueining. Desse skal vere skilta og merka.
- Alle parkeringsplassar berekna for bustader skal vera klargjort med føringsveg og plass for elektrisk infrastruktur slik at det er enkelt å installere kablar og ladesystem på eit seinare tidspunkt.
- På utandørs parkeringsplass skal kvar parkeringsplass vera minimum 2,8x5 m. HC-plassar skal vera minimum 4,5x6 m og plasserast nær inngangsparti. For individuell parkering skal det avsetjast 3x6 m pr. plass.
- For konsentrerte bustader skal det vurderast å etablera felles parkeringsplass.
- På parkeringsplassar i tilknytning til føremål med krav om universell utforming og i fellesanlegg for parkering i bustadområde med meir enn 8 bustader skal minst 6 % av parkeringsplassane vera utforma og reservert for rørslehemma.

Leikeareal/uteopphaldsareal: Ein vil følgje krava i Stord kommune sin norm for uteopphaldsareal:  
Generelle krav:

- a) Uteopphaldsareal skal vera mest mogleg samanhengande. Små, smale og oppstykkja areal skal unngåast.
- b) Areal som er brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som uteopphaldsareal om det ikkje har særlege bruksverdiar.
- c) Areal nytta til tekniske installasjonar, renovasjon, parkering eller annan infrastruktur kan ikkje reknast som uteopphaldsareal. Areal til desse føremåla skal ikkje plasserast slik at kvalitet og bruksverdi på uteopphaldsareal vert redusert.
- d) Uteopphaldsareal som er kravd lagt på bakkeplan skal liggja på naturterreng, eller som opparbeidd dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for permanent vegetasjonsdekke.
- e) Uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande vind og solforhold.
- f) Uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støynivå og vera skjerma mot motorisert trafikk og forureining.

Felles uteopphaldsareal:

- a) Felles uteopphaldsareal skal ha ei utforming som gjer dei eigna til aktivitet, leik, opphald, sosialt samvær og rekreasjon. Felles uteopphaldsareal skal kunna nyttast av ulike aldersgrupper og gje høve til samhandling mellom barn, unge, vaksne og eldre, uavhengig av funksjonsevne. Der det ikkje er krav til privat uteopphaldsareal bør det også vera høve til å trekkja seg tilbake.
- b) Særlege krav:
  - i. Krava til uteopphaldsareal skal vera oppfylt.
  - ii. Utforming av uteopphaldsareal skal ivareta samheng med omkringliggjande uterom, blågrøne strukturar og landskap.
  - iii. Uteopphaldsareal til større område skal opparbeidast i samheng for å gi tilstrekkeleg kvalitet og fleirfunksjonelle område.
  - iv. Felles uteopphaldsareal skal vera solrike, men også tilby skugge, og vera lyssett.
  - v. Felles uteopphaldsareal kan ikkje liggja inntil sterkt trafikkert veg eller sjenerande støykjelde. Støynivå skal tilfredsstilla grenseverdiar for uteopphaldsareal i T-1442.
  - vi. Areal mindre enn to meter frå private vindauge eller privat uteplass kan ikkje reknast med som felles uteopphaldsareal.
  - vii. Felles uteopphaldsareal skal ha trafikk sikker tilkomst, alle bueiningar skal ha maksimalt 100 meter trygg gangavstand til næraste del av uteopphaldsareal. Felles uteopphaldsareal på tak skal vera tilgjengeleg med heis.

viii. Det bør vera naturlege element på deler av felles uteopphaldsareal, t.d. berg eller vegetasjon. Vegetasjonsbruk skal vurderast med tanke på allergi. Bruk av identitetsberande vegetasjon som frukttre, kristtorn og asaltre skal vurderast.

c) Arealkrav: Konsentrert utbygging utanfor senterområda

Når ikkje anna fylgjer av pkt. 3.4, gjeld følgjande krav for uteopphaldsareal:

- I. Minimum 50 m<sup>2</sup> for einingar over 60 m<sup>2</sup> (BRA)
- II. Minimum 25 m<sup>2</sup> for einingar under 60 m<sup>2</sup> (BRA)
- III. For utbygging med 5 eller fleire einingar skal minst 40 % av uteopphaldsarealet vera felles
- IV. Alle einingar skal ha privat uteopphaldsareal

Eksisterande infrastruktur: Det ligg avløp-, vatn-, og overvassleidning i Nysæterstølen, samt hydrant og kum. Førabels ser det ut til at ein kan kopla seg på eksisterande system, men ein vil gjennomføre kapasitetsmåling.

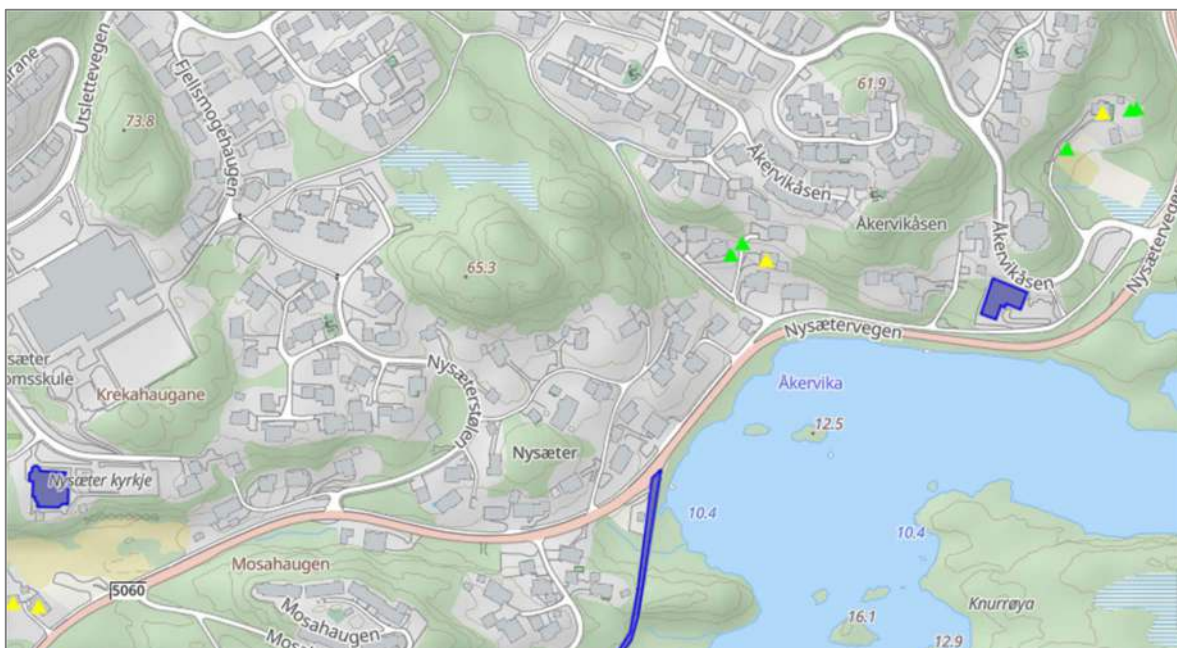
Kva verknadar tiltaket vil få på landskap og omgjevnadar: Det vil bli naudsynt med noko landskaps-tilpassingar. Landskapsforma tilseier at bygga blir liggande i le, og ein kan skjerme godt for både inn- og utsyn. Ein ventar at tiltaka vil få avgrensa fjernverknader kva gjeld landskap. Det skal utarbeidast illustrasjonar som syner verknader av planframlegget.

Viktige naturtypar, raudlisteartar: I sørleg del av planområdet er det registrert ei hol eik. Denne delen er ikkje aktuelt byggjeområde. Det er òg registrert krypmispel, som er framandart med høg risiko. Denne må handterast i samband med anleggsarbeid, slik at spreing vert unngått.

Kulturminne eller andre verna objekt i eller ved planområdet: det er ikkje registrert kulturminne i planområdet. I nærområdet er det tre registrerte kulturminne:

- Litlabø samfunnshus (Askeladden- ID 280991): listeført enkeltminne, hadde ein viktig funksjon i gruvesamfunnet.
- Banevegen (Askeladden- ID 281268): teknisk/industrielt minne frå gruveaktiviteten på Litlabø.
- Nysæter kyrkje (Askeladden- ID 280992) frå 1992.

På grunn av landskapsforma er det ikkje venta at tiltaka vil få verknader for kulturminna.



Figur 7. Kulturminne synt med blått polygon, eldre bygg markert med gul eller grøn trekant.

Det er relativt få listeførte eldre bygg i denne delen av Sagvåg. I figur 8 er SEFRAK-registrerte bygg synt med gul og grøn trekant. Disse ligg òg utanfor planområdet, og landskapsforma tilseier at ein ikkje kan forvente at dei vil bli påverka av tiltaka.

Vesentlege interesser som blir påverka: Det er venta engasjement frå naboskapet. Bruken av området som frilufts- og leikeområde er ikkje kartlagt per no, så det kan ikkje utelukkast at det er slike interesser i området.

### 3 Samfunnstryggleik

Planinitiativet skal gjere greie for korleis samfunnssikkerheit skal ivaretakast i planarbeidet, blant anna gjennom å forebygge risiko og sårbarheit. Under fylgjer analyseskjema, som brukt ved ROS-analyse. Analyseskjemaet er brukt for å identifisere moglege uønska hendingar, samt eliminere problemstillingar som ikkje er aktuelle for nærare gjennomgang. Førebels vurdering vil vere utgangspunkt for det vidare arbeidet i planprosessen.

| SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar |                                                                         |     |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| UØNSKA HENDING                        |                                                                         | J/N | KOMMENTAR/TILTAK                                                                                                                                                                                                                                             | KJELDER                                        |
| STORE ULYKKER                         | Eksplasjon, utslepp av farlege stoff, akutt ureining                    | N   | Det er ikkje kjent slik fare i eller omkring planområdet i dag, og planen legg heller ikkje opp til tiltak som vil auke denne faren.                                                                                                                         | Nordplan AS                                    |
|                                       | Brann i bygning/anlegg                                                  | N   | Det er ikkje venta at tiltaka som det skal regulerast for vil auke sannsynet for brann i området.<br><br>Stord brann- og redning vert varsla ved oppstart av planarbeidet.                                                                                   | Nordplan AS                                    |
|                                       | Større ulykker (veg, bane, sjø, luft)                                   | N   | Det er ikkje større vegar, hamne- og sjøaktivitet eller bane i nærleiken.                                                                                                                                                                                    | Nordplan AS                                    |
|                                       | Storulykkeobjekt                                                        | N   | Det er ikkje kjent storulykkeobjekt i eller tilgrensande planområdet.                                                                                                                                                                                        | Nordplan AS                                    |
|                                       | Kollaps av bygning/konstruksjon                                         | N   | Det er ikkje kjent fare for kollaps av bygning eller konstruksjon.                                                                                                                                                                                           | Nordplan AS                                    |
|                                       | Akutt ureining                                                          | N   | Det er ikkje kjent at det finnes kjelder til forureining innanfor planområdet i dag.                                                                                                                                                                         | Nordplan AS<br>Fylkesatlas.no<br>«Forureining» |
| NATURFARE                             | Flaum og stormflo                                                       | N   | Det er ikkje vatn i planområdet, men det går ein bekk med årssikker vassføring mot nord-vest.                                                                                                                                                                | NVE Atlas                                      |
|                                       | Havnivåstigning                                                         | N   | Ikkje aktuelt. Området ligg ikkje ved sjøen.                                                                                                                                                                                                                 | Sehavnivå.no                                   |
|                                       | Jord- og flaumskred, fjellskred med konsekvens tsunami eller oppdemming | N   | Området er ikkje innanfor aktsemdområde for jord- og flaumskred, og det er heller ikkje skjedd enkelthendingar.                                                                                                                                              | NVE/Fylkesatlas                                |
|                                       | Snøskred                                                                | N   | Ifølgje aktsomheitskart frå NVE er ikkje planområdet omfatta av aktsomheitssone for snøskred.                                                                                                                                                                | NVE/Fylkesatlas                                |
|                                       | Steinsprang/steinskred                                                  | N   | Ifølgje aktsomheitskart frå NVE er ikkje planområdet omfatta av aktsomheitssone for steinsprang.                                                                                                                                                             | NVE/Fylkesatlas                                |
|                                       | Kvikkleire                                                              | N   | Området ligg ikkje under marin grense, eller i område som vart vurdert med tjukke, uspesifiserte lausmassar under marin grense (NGU si aktsemdskartegging, 2025). Ein skal vurdere området etter NVE sin rettleiar nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. | NGU aktsemdkartlegging frå 2025                |
|                                       | Erosjon (langs vassdrag og kyst)                                        | N   | Basert på flyfoto over området og synfaring legg ein til grunn at store deler av området består av bart fjell og svært tynt jorddekke.                                                                                                                       | Nordplan Stord AS<br>Fylkesatlas               |
|                                       | Overvatn                                                                | J   | Årsavrenning er i følgje NVE 2009 mm/år. Planområdet består i dag av myr og berg. VAO-rammeplanen skal syte for at overflatevatnet handterast på eigedomen.                                                                                                  | Nordplan Stord AS<br>NVE kartkatalog           |

| SJEKKLISTE – moglege uønska hendingar        |                                           |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| UØNSKA HENDING                               |                                           | J/N | KOMMENTAR/TILTAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | KJELDER                                         |
|                                              | Skog- og lyngbrann                        | N   | Planområdet er i dag i hovudsak eit skogsområde. Brann i planområdet kan forårsake skogbrann. Det er ikkje kjent at det er spesiell brannfare knytt til planlagt aktivitet i planområdet. Det er vurdert at det ikkje er stor fare knytt til dette.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nordplan Stord AS                               |
|                                              | Ekstremvind                               | N   | Ifylgje Klimaprofil for Vestland er det knytt usikkerheit til framskrivingane for vind, men truleg lite endring. Det er ikkje kjent at planområdet er særleg vindutsett, men ved ekstremvær vil det potensielt kunne oppstå materielle skadar på bygningar og anna. Det er ikkje vurdert at risikoen for dette krev vidare utgreiing.                                                                                                                                                                                | Norsk klimaservice-senter, klimaprofil Vestland |
| KRITISKE SAMFUNNSFUNKSJONAR OG INFRASTRUKTUR | Veg, bane, luftfart, skipsfart            | N   | Stord lufthamn Sørstokken ligg i underkant av 5 km lenger vest, men planområdet er ikkje råka av omsynssone for flytrafikk eller tilsvarande. Det er ikkje bane eller skipsfart i nærleiken.<br><br>Fv. 5060 er raskaste og einaste tilkomst til planområdet via Nysæterstølen. Det er gangpassasje mellom Nysæterstølen og Fjellsmogeheugen (og deretter til Fitjarvegen via Utslettevegen), men denne er stengt med bom. Dersom tilkomst skjer via Åsmyrvegen er det tilkomst både vi Nysætervegen og Fitjarvegen. | Nordplan Stord AS                               |
|                                              | Vassforsyning-bortfall, skade, ureining   | N   | Kart over vassforsyningsystem vert henta i frå Stord Vatn og avløp. Løysingar for handtering av vatn skal vurderast i det vidare planarbeidet, gjennom utarbeiding av VAO-rammeplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nordplan Stord AS                               |
|                                              | Avløpssystem-bortfall, skade, ureining    | N   | Kart over avløpssystem vert henta i frå Stord Vatn og avløp. Løysingar for handtering av spillvatn skal vurderast i det vidare planarbeidet, gjennom utarbeiding av VAO-rammeplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nordplan Stord AS                               |
|                                              | Energi, gass og IKT-bortfall, skade       | N   | Det skal hentast inn data frå lokalt nettselskap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nordplan Stord AS                               |
|                                              | Overvassanlegg-bortfall, skade            | N   | Aktuelle løysingar for overvatn skal vurderast i det vidare planarbeidet, gjennom utarbeiding av VAO-rammeplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nordplan Stord AS                               |
|                                              | Framkome for utrykkingskøyretøy/sløkkebil | N   | Næraste brannstasjon ligg i Studalen, ca. 7 km frå planområdet. Planområdet har i dag etablert tilkomst via den kommunale vegen Nysæterstølen og vidare på fylkesvegen Nysætervegen. Estimert køyretid frå brannstasjonen i Studalen til planområdet er ca 10 min. Stord sjukehus ligg ca. 10,2 km frå planområdet, og tar normalt 16 min. å køyre. Politistasjonen ligg på Vabakkjen, ca. 8,3 km og 13 min. frå planområdet. Avstandane er innanfor krav til innsatstid for dei ulike bereskapstenestene.           | Nordplan Stord AS                               |
|                                              | Tilgang på sløkkevatn                     | N   | Det er tilgang på sløkkevatn via Nysæterstølen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nordplan Stord AS                               |
|                                              | Trafikkulykke                             | N   | Det er ikkje venta at tiltaka vil auke trafikken markant. Vi vurderer at det ikkje vil vere stor risiko for trafikkulukker i/tilgrensande planområdet. Planarbeidet skal gjere vurderingar knytt til transport til/ frå planområdet samt andre vurderingar knytt til trafikk.                                                                                                                                                                                                                                        | Nordplan Stord AS                               |

## 4 Varsling av tiltaket og medverknad

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8, vert oppstart av planarbeidet varsla ved annonse i Avisa Sunnhordland, samt på heimesidene til Nordplan og Stord kommune. Naboar og andre offentlege og private interessentar vil bli varsla direkte ved brev/e-post.

I tillegg til naboar vert følgjande høyringsliste for offentlege og private høyringsinstansar lagt til grunn:

| Namn                                                                                                                                                                                                                                                       | E-post                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Statens vegvesen                                                                                                                                                                                                                                           | <a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a>                                                              |
| Vestland fylkeskommune                                                                                                                                                                                                                                     | <a href="mailto:post@vlfk.no">post@vlfk.no</a>                                                                                |
| Statsforvalteren i Vestland                                                                                                                                                                                                                                | <a href="mailto:sfvlpost@statsforvalteren.no">sfvlpost@statsforvalteren.no</a>                                                |
| Noregs vassdrag- og energidirektorat (NVE)                                                                                                                                                                                                                 | <a href="mailto:nve@nve.no">nve@nve.no</a>                                                                                    |
| Fagne AS                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="mailto:post@fagne.no">post@fagne.no</a>                                                                              |
| Renevo AS                                                                                                                                                                                                                                                  | <a href="mailto:post@renevo.no">post@renevo.no</a>                                                                            |
| Mattilsynet                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>                                                      |
| Sunnhordland interkommunale miljøverk                                                                                                                                                                                                                      | <a href="mailto:sim@sim.as">sim@sim.as</a>                                                                                    |
| Stord kommune v/avdeling: <ul style="list-style-type: none"><li>- Stord Brann og redning</li><li>- Veg</li><li>- Tekniske tenester og eigedom</li><li>- Barnerepresentant</li><li>- Eining for kultur</li><li>- Rådgjevar idrett- og friluftsliv</li></ul> | <a href="mailto:post@stord.kommune.no">post@stord.kommune.no</a>                                                              |
| Stord vatn og avløp AS                                                                                                                                                                                                                                     | <a href="mailto:post@stordva.no">post@stordva.no</a>                                                                          |
| Naturvernforbundet                                                                                                                                                                                                                                         | <a href="mailto:stord@naturvernforbundet.no">stord@naturvernforbundet.no</a>                                                  |
| Birdlife Norge, Sunnhordland lokallag                                                                                                                                                                                                                      | <a href="mailto:bl.sunnhordland@gmail.com">bl.sunnhordland@gmail.com</a>                                                      |
| IL Solid Hovedlag                                                                                                                                                                                                                                          | <a href="mailto:post@ilsolid.no">post@ilsolid.no</a>                                                                          |
| Trygg trafikk Vestland                                                                                                                                                                                                                                     | <a href="mailto:nestas@tryggtrafikk.no">nestas@tryggtrafikk.no</a>                                                            |
| Norsk forbund for Utviklingshemmede (NFU)                                                                                                                                                                                                                  | <a href="mailto:post@nfunorge.org">post@nfunorge.org</a> / <a href="mailto:kari.f.giske@gmail.com">kari.f.giske@gmail.com</a> |
| Autismeforeningen, Hordaland lokallag                                                                                                                                                                                                                      | <a href="mailto:hordaland@autismeforeningen.no">hordaland@autismeforeningen.no</a>                                            |
| Norges handikapforbund                                                                                                                                                                                                                                     | <a href="mailto:nhf.soervest@nhf.no">nhf.soervest@nhf.no</a>                                                                  |
| Sagvåg bygdalag                                                                                                                                                                                                                                            | <a href="mailto:sagvag.bygdalag@outlook.com">sagvag.bygdalag@outlook.com</a>                                                  |
| Nysæterstølen vel v/Herborg Skjølde                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                               |
| Åkervikåsen vel 19-42 v/ Grethe Angen                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                               |
| Åkervikåsen vel avd. 2                                                                                                                                                                                                                                     | <a href="mailto:hilde.a.tveit@sklbb.no">hilde.a.tveit@sklbb.no</a>                                                            |

Ut over minimumskrav i pbl. skal følgjande inviterast særskilt til medverknad:

- Elevrådet til Nysæter ungdomsskule
- FAU ved Nysæter ungdomsskule
- Sagvåg bygdalag
- Nysæterstølen vel
- Åkervikåsen vel
- Lokal medverknadsarena i form av folkemøte eller liknande
- Involvering av representantar for brukarane (råd for menneske med nedsett funksjonsevne, Autismeforeningen, samt ei nærare gjeve gruppe definert av Stord kommune)

## 5 Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiingar

Me har gjort førebels vurdering av om planen utløyser krav om konsekvensutgreiing;

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8;

- § 6: Planen fell ikkje inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Dette då planen ikkje vil omfatte tiltak i vedlegg I, eller følgeleg tiltak i vedlegg I som vert handsama etter andre lover enn pbl.
- § 7: Planen fell ikkje inn under § 7, planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Planen inneheld ikkje tiltak i vedlegg II som vert handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller skal vedtakast av eit departement.
- §§ 8 og 10: Etter ei samla vurdering vurderer vi at planen ikkje fell inn under § 8; planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei får vesentlege verknader for miljø og samfunn. I tabellen under er vurderingane våre etter kriterium i § 10 sett opp;

| Kriterium § 10                                                                                                                                                                                                                                                                       | Førebels vurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Eigenskapar ved planen eller tiltaket omfattar:</i>                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a) <i>størrelse, planområde og utforming</i>                                                                                                                                                                                                                                         | Planområdet er ubyggd, men ligg omkransa etablert busetnad. Det skal planleggjast for om lag 16-20 bueiningar (leilegheiter) i maks to etasjar, som er typologiar ein finn i området. Ein ønskjer å inkludere dei nye bueiningane i det etablerte bumiljøet i nærområdet.                                                                                                                                              |
| b) <i>bruken av naturressurser, særleg arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>                                                                                                                                                                             | Det er ikkje dyrka eller dyrkbar mark på aktuelt areal. Det er om lag 10 daa skog av høg bonitet og 8,4 daa skog av låg bonitet. Skogen er registrert som naturskog (etablert før 1940). Det er om lag 3,3 daa grunn myr på aktuelt areal. Det er ikkje vatn i planområdet, men det går ein bekk med årssikker vassføring mot nord-vest. Planen medfører ikkje omfattande bruk av, eller påverknad på, naturressursar. |
| c) <i>avfallsproduksjon og utslepp</i>                                                                                                                                                                                                                                               | Ikkje aktuelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| d) <i>risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>                                                                                                                                                                                                                          | Ikkje aktuelt mot. type planlagde bygg. Nye bygg og anlegg skal prosjekterast etter TEK17. Det skal gjennomførast ROS-analyse i planarbeidet.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a) <i>verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i> | Det er registrert utvalt naturtype i sør; hol eik. Plasseringa tyder på at den kan takast i vare gjennom grøntføremål i planen.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| b) <i>truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kultur-</i>                                                                                                                                                                                     | Det er registrert maskerte data for hubro (sterkt truga, EN i Norsk rødliste) som omfatt-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>miljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i>                                                                                                                 | <p>ar heile Stord kommune. Det er ingen registreringar av hubro i området i Artsdatabanken sitt Artskart. I området rundt planområdet er det registrert vipe (kritisk truga, CR), grønnfink (sårbar, VU), gråmåke (VU), granmeis (VU), taksvale (nær truga, NT), tårnseiler (NT) og gjøk (NT). Det er ikkje grunn til å tru at planen vil påverke desse artane i særleg negativ grad.</p> <p>Det er ingen registreringar av verdifulle landskap, kulturminne/kulturmiljøe, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar, eller område som er særleg viktige for friluftsliv.</p> |
| <i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i> | <p>Tiltaket vil dels vera i tråd med arealføremål i gjeldande KPA. Arealet ligg innanfor areal definert som tettstad av SSB.</p> <p>Nedbygging av myrareal vil ikkje vera i tråd med Statlige planretningslinjer for klima og energi, eller for arealbruk og mobilitet. Regjeringa jobbar no med eit nytt lovforslag om forbod mot nedbygging av myr. Myrarealet er avgrensa (3,3 daa), og omfanget er vurdert til å ikkje utløyse KU.</p>                                                                                                                                             |
| <i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>                                                                                                    | Det er ingen slike registreringar innanfor planavgrensinga, eller i nærleiken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>                                                                                                                                                                                                                 | Ikkje aktuelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>                                                                                                                                                                                                   | Ikkje aktuelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>                                                                                                                                                                                                                                                  | Ikkje aktuelt. Utslippsfaktor for myr i V712 er 201,9 tonn CO <sub>2</sub> -ekv./daa, som er et estimat basert på en myrdjune på 1 meter. Nedbygging av myrareal på 3,3 daa utgjør om lag 666 tonn CO <sub>2</sub> -ekv., som er under «grensa» for KU på 2.000 tonn CO <sub>2</sub> -ekv./over 5 daa myr, jf. M-1941.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>                                                                                                                                                                                                              | Området ligg ikkje under marin grense, eller i område som vart vurdert med tjukke, uspesifiserte lausmassar under marin grense (NGU si aktsemdskartegging, 2025). Ein skal vurdere området etter NVE sin rettleiar nr. 1/2019 Sikkerheit mot kvikkleire-skred.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Ut frå dette vurderer ein at planen ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. Med bakgrunn i registrerte verdiar og planlagde tiltak, vurderer vi at omsyn til miljø og samfunn vil bli tilstrekkeleg tatt i betraktning i planarbeidet, der vi vil omtale og vurdere verknadane av reguleringsplanen for tema gjeve opp i startpakke for reguleringsplanar, som t.d. naturmangfald, kulturminne, landskap og estetikk, verknader for naboar, friluftsliv, trafikk/samferdsle mv.