

Lyseparken Konsekvensutgreiing – arealbruk



Planid: 1243_2004030

Saksnr: 14 / 3561

Dato: 31.08.2018

Innhald

1	<i>Forord</i>	4
2	<i>Arealbruk, overordna planar og samspel mellom Osøyro, Flåten og Lyseparken</i>	5
2.1	Skildring av utgreiingstema.....	5
2.2	Skildring av arealbruk i områdeplanen	5
3	<i>Overordna planar</i>	10
3.1	Regionale føringa og mål	10
3.2	Kommunale føringar og mål	12
4	<i>Konsekvensvurdering</i>	16
5	<i>Omtale av alternativa</i>	18
6	<i>Avbøtande tiltak som støttar opp om ønskt arealbruk i kommunen</i>	19
7	<i>Konklusjon og samandrag</i>	20
8	<i>Kjelder</i>	21

Prosjekt: Lyseparken	Rapportdato: 31.08.2018
Plannamn: Lyseparken	Plannr. 1243_2004030 Saksnr. 14 / 3561
Rapporttittel: Konsekvensutgreiing – arealbruk	
Fylke: Hordaland	Kommune: Os
Stad: Lysekloster	
Samandrag:	
<p>Arealbruk – Aktuelle tiltak som er i samsvar med områdeprogram og områderegulering kan gjennomførast som byggjesaker. Ny plan viser ein fullstendig oppbygging av område med vegsystem og inndeling i aktuelle delfelt.</p> <p>Det er lagt stor vekt på energisentral, energiutveksling, datasentre, arbeidsplassar og mobilitet. I framlegg til ny plan er føremål som handel og hotell tatt ut. LNF-naturvern er auka med om lag 15 daa. Det er sett av ein buffer i utbyggingsområda mot LNF-naturvernområda. VA-rammeplan omfattar tiltak for å møte auka nedbør og krav om ny overvasshandtering og systematisk landskapsforming.</p> <p>Revisjon av Lyseparken er ein viktig del i strategien for utvikling av Os-samfunnet framover. Områdereguleringsplan Lyseparken er samordna med pågåande revisjon av KPA og vedtatt samfunnsdel for Os kommune. Arealbruk/samfunn er vurdert til liten positiv konsekvens.</p>	
Oppdragsgjevar: Os kommune	Forfattar: Åshild Blomdal; Sjur Frimann Hjeltnes, Helge Jørgensen

1 Forord

Lyseparken har sidan 2003 vore sett av til næring i kommuneplanen. Felles plan med tilstøytande parsell for E39 vart vedteke i 2006 og revidert i 2012. Ny E39 forbi Lyseparken skal opne i 2022. Kommunen arbeider i 2018 med ein framtidsorientert områdereguleringsplan for Lyseparken. Planen skal dekkje internasjonale, regionale og kommunale mål for miljø, økonomisk berekraft og ei klimatilpassa utvikling av samfunnet.

Områdereguleringa legg til rette for omlag 700 000m² BRA og ein utnyttingsgrad på 160% BRA. Etablering av eit næringsområde i dette omfanget og kva verknader dette får for arealbruken må vurderast både i eit lokalt, regionalt og nasjonalt perspektiv. Denne rapporten vurderer planlagt arealbruk med tilhøyrande føresegner opp mot innhaldet i overordna planar på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå.

2 Arealbruk, overordna planar og samspel mellom Osøyro, Flåten og Lyseparken

2.1 Skildring av utgreiingstema

I vedtatt planprogram omfattar arealbruk fleire utgreiingstema. Denne rapporten tek for seg tilhøve til overordna planar og samspel/konkurranse mellom Osøyro, Flåten og Lyseparken. Dei andre tema vert omtalt i egne rapportar.

Tabell 1 Utdrag frå vedtatt planprogram.

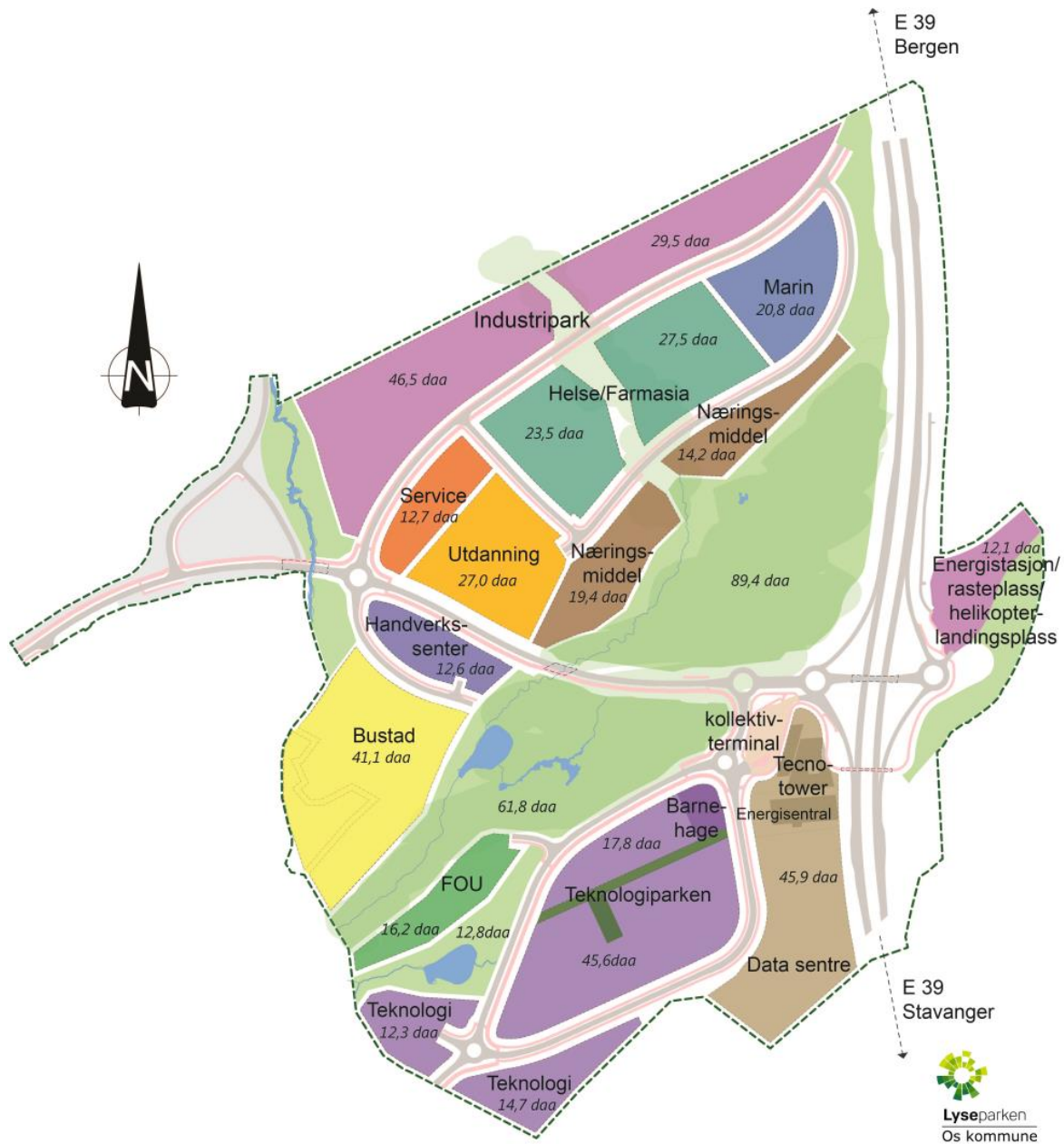
2. Arealbruk	Storleik på utbygging Tilhøve til overordna planar Naturmangfald og naturvern Etappevis utbygging Intern og ekstern infrastruktur, Formingsretteleiar, Landskapsverknad Samspel/konkurranse mellom Osøyro, Flåten og Lyseparken Avbøtande tiltak	Standard kvantitativ og kvalitativ konsekvensanalyse av byggeområde. Visualisering, 3-D modellar	Ny kommuneplan for Os Utviklingsprogram frå Os kommune for Lyseparken. Framlegg og innspel til konkurranse/masterplan.
--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2 Skildring av arealbruk i områdeplanen

Sidan 2003 har området vore sett av til næring i kommuneplanen. Felles plan med tilstøytande parsell for E39 vart vedteke i 2006 og revidert i 2012 (Statens Vegvesen, 2005, 2012). Ny E39 forbi Lyseparken skal opne i 2022. Kommunen arbeider i 2018 med ein framtidsorientert områdereguleringsplan for Lyseparken. Planen skal dekkje internasjonale, regionale og kommunale mål for miljø, økonomisk berekraft og ei klimatilpassa utvikling av samfunnet. Os kommune ønsker å samle grupper av innovative næringsverksemder som skal nytte stadlege og sams energiressursar og ny teknologi på smarte sett. Føremonet til Lyseparken er at infrastruktur og likt system kan byggast frå grunnen av. Kommunen ønsker fleire lokale arbeidsplassar og vil tilby eit område der flinke hender, kloke hovud og innovative verksemder kan sette i gong.

Planområdet omfattar eit område i nord og eit i sør, delt av eit LNF-område. I samband med bygging av E39 vert det bygt ein fylkesveg gjennom planområdet som skal knyte saman noverande og nye bustadar i Lysefjorden i vest med næringsparken og E39.

Områdereguleringa legg til rette for omlag 700 000m² BRA og ein utnyttingsgrad på 160% BRA. I framlegg til ny plan vert det lagt til rette for industri og fleire temaklyngar av næring i samsvar med eit områdeprogram. Kommunestyret i Os skal i dei komande åra følge opp innhaldet i områdeprogrammet innanfor vedtekne og framtidige rammer.



Kart som illustrerer områdeprogrammet

Lyseparken 2030 og Lyseparken 2050

Planen legg til rette for at det kan arbeide opp mot 12 500 personar i Lyseparken, men det er ikkje venta fleir enn 2000-4000 i fyrste fase. Difor vert Lyseparken beskrive med to framtidsbilete; **Lyseparken 2030 og Lyseparken 2050.**

Lyseparken har eit langt perspektiv på utviklinga, og områdereguleringa må difor vere rusta for framtidige endringar. Med den kunnskapen vi har i dag, og dei førespurnadane som har kome frå aktørar som ønsker å etablere seg i Lyseparken, har vi danna oss eit bilete av kva for aktivitet vi kan vente oss. I fyste fase er det sannsynleg at ein stor del vil knyte seg til teknologibedrifter med stort arealbehov. På lengre sikt kan ein rekne med vekst i kontorarbeidsplassar etter kvart som ulike fagmiljø etablerer seg.

Aktuelle aktørar som vil etablere seg i Lyseparken er delt inn i tre kategoriar; **kontor, samansett næring og industri.** Samansett næring omfattar energi-, IT- og transportbasert verksemd som datasenter, IT-styring, logistikk, lagring, montering og netthandel (utan lokale for direkte handel). Samansett næring skal vere del av fleire næringsklynger som industri, teknologi, forskning- og utdanningsverksemd (FOU), helse/medisin/farmasi, næringsmiddel og undervising. Kjenneteikn på denne næringsgruppa i Lyseparken er at den i starten truleg vert arealkrevjande, og vil då gje avgrensa sysselsetting og begrensa behov for persontransport og parkering.

Etter kvart som verksemdene i Lyseparken aukar vil kontordelen auke på dei allereie bygde tomtene. Krav i føresegnene til planen sikrar at første byggetrinn på alle tomter skal gjere det mogleg at seinare byggetrinn på same tomte kan ha maksimal utnyttingsgrad. Mogleg gjennomføring i trinn skal sikrast som del av teknisk dokumentasjon i rammesøknad (søknad om byggeløyve) i trinn ein.

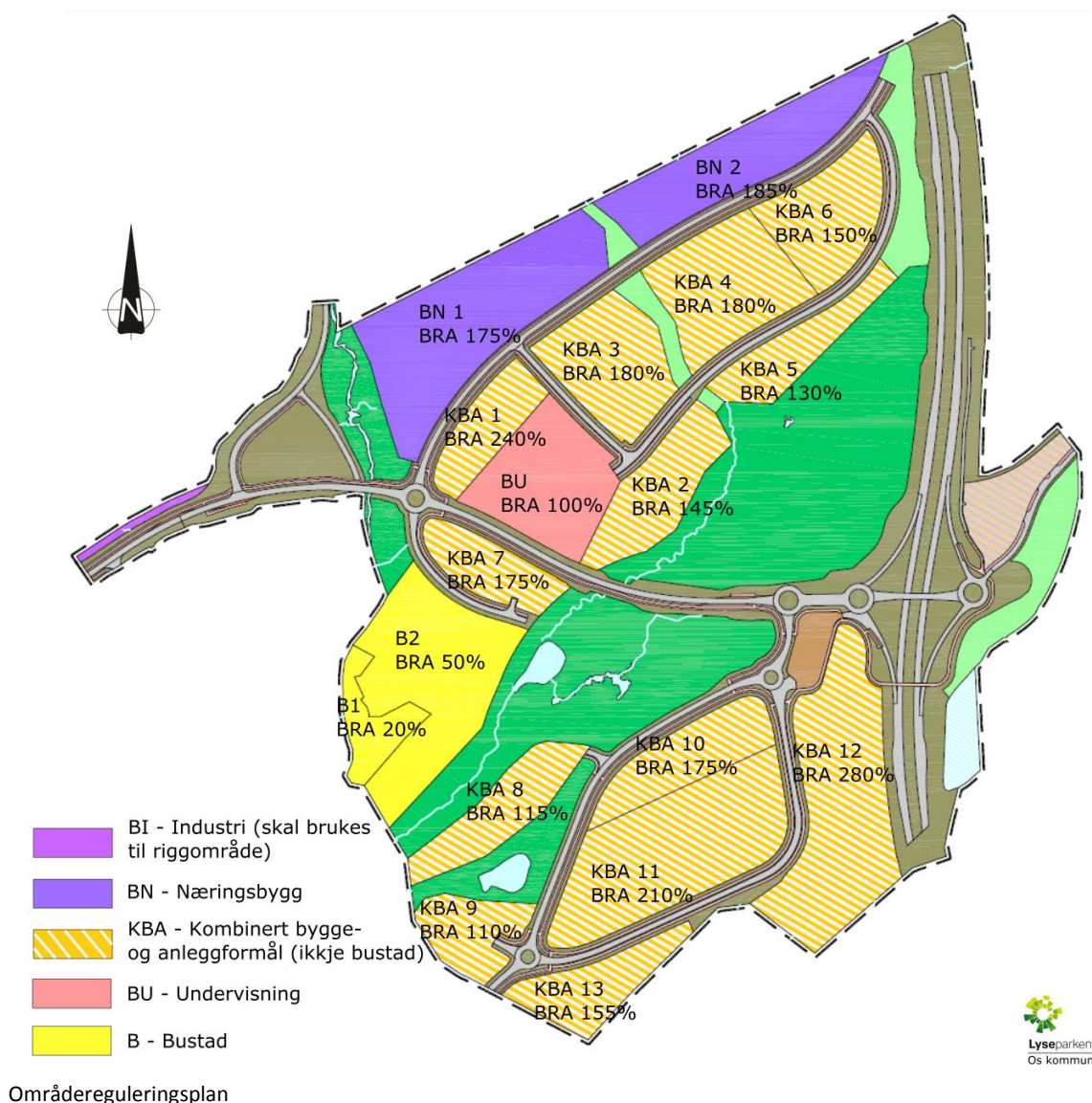
Framtidsbilete Lyseparken 2030 og Lyseparken 2050 er vurdert ut frå talet på arbeidsplassar prosjektet legg til rette for i dei ulike fasane. I framtidsbilete 2030 er det rekna med at verksemdene i snitt for alle delområda vil benytte seg av 50 % av tillate BRA. For Lyseparken 2050 vil 100 % av tillate BRA være utnytta. 20 % av BRA er sett av til parkering.

Utbygging av Lyseparken skal skje i trinn. Sørrområdet skal etter planen settast i gong først. I Lyseparken 2030 estimerer at omlag 1800 vil arbeide her. Etter kvart som utbygginga i sørrområdet aukar og det er behov for meir areal, vil utbygginga i nordområdet ta til. I nordområdet vert det lagt til rette for at opp til 2200 personar kan arbeide der. Til saman for Lyseparken 2030 vert det lagt til rette for at 4000 kan arbeide her. For Lyseparken 2050 vil både sør- og nordområdet være i gong med å auke utnyttinga mot 100%. Framtidsbiletet vil vere retta mot at opp til 12 500 personar kan arbeide i Lyseparken.

Områdereguleringsplan

Områdereguleringsplan for Lyseparken er delt i to hovudområde; nordområdet og sørområdet. Bruksarealet, BRA, er om lag 400 000 m² for nordområdet og 300 000 m² for sørområdet. Lyseparken ynskjer å trekke til seg verksemdar som kan arbeide med synergi og i klyngar. Arealformåla i Lyseparken er BN - industri, KBA - kombinerte bygge- og anleggsformål, BU - undervisning, og eit lite bustadområde - B. Gjennomsnittleg utnytting (BRA) for Lyseparken er 160%.

Til hovudvegnettet i planområdet følgjer gang- og sykkelveggar med høg kapasitet. Mobilitetsplanen for Lyseparken føreset at ein høg andel av arbeidstakarane skal reise kollektivt, gå og sykle, gjerne i kombinasjon. Lyseparken er planlagt med låg parkeringsdekking for bil og høg andel sykklar/el-sykklar. Området får ladepunkt for persontransport. Planen har innarbeidd ei projisert framtidig klimaendring. Areal skal formast slik at området har kapasitet til å stå imot klimautløyst endring.



Illustrasjonsplan

Sørområdet er fase ein i utbygging av Lyseparken. Området nær E39 vert planlagt med eit signalbygg. Typologiar for bygg i nordområdet varierer mellom lamell, karrébygg og bygg med en base over to plan med eit høgare, tilbaketrukke volum over. Bygga varierer i høgde for å optimalisere stadlege soltilhøve. Å ta vare på blågrøn struktur i landskapet har høg prioritet, både fordrøying og estetisk effekt. Overvatn skal nyttast som ressurs i form av vassvegar, vassbed og vasspegel. Der utbygginga vender seg mot naturvernområdet vert det anlagt grøn sone og infiltrasjonsområde. Blågrøne element skal sikre reint vatn ut mot naturvernområdet. Os kommune og Lyseparken skal legge til rette for energibesparande løysingar, og effektivisere produksjons- og tenesteprossar. Smarte byar og samfunn handlar om å kople saman offentlege tenester og infrastruktur. Smarte byar skal nytte læringsteknologi til å betre drift av infrastruktur, offentlege tenester og energiforbruk.



Illustrasjonsplan for Lyseparken

3 Overordna planar

3.1 Regionale føringa og mål

Utviklingsplan for Hordaland, Regional planstrategi 2016-2020 (vedtatt i Fylkestinget 14.12.2016)

Regional planstrategi 2016-2020 er ein overordna utviklingsplan for Hordaland fylke dei næraste fire åra. På grunnlag av omfattande medverknad frå hordalandssamfunnet har fylkestinget vedtatt eit langsiktig mål om at fylket skal vera berekraftig, attraktivt og nyskapande. Strategien er eit styringsverktøy for regional utvikling. Måla skal vidare konkretiserast og innarbeidast i planar og strategiar som er handlingsretta (Hordaland-Fylkeskommune, 2016).

Planstrategien inneheld eit langsiktig mål:

Hordaland skal vera berekraftig, attraktivt og nyskapande

Det er sett opp fire hovudmål:

- *Høg sysselsetjing*
- *Eit inkluderande samfunn*
- *Ei klima- og miljøvenleg utvikling*
- *Samarbeid i ein sterk Vestlandsregion*

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017–2028, vedteke juni 2017

Planområdet omfattar kommunane Bergen, Radøy, Meland, Lindås, Askøy, Fjell, Øygarden, Sund, Osterøy, Vaksdal, Samnanger og Os.

Planen har som overordna mål at Bergensområdet skal vere ein berekraftig og konkurransedyktig vekstregion. Utbyggingsmønster og transportsystem skal gje effektiv utnytting av samfunnsressursar og infrastruktur. Samordna planlegging og eit klimavenleg utbyggingsmønster skal leggje til rette for at transportveksten skjer i tråd med nullvekstmålet og at regional grønstruktur og kulturminneverdiar vert bevart. Det skal vere ein balansert fordeling av bustader og arbeidsplassar i Bergensområdet (Hordaland-Fylkeskommune, 2017).

Mål for næringsareal og arbeidsplassar er at Bergensområdet skal ha attraktive og gunstig lokaliserte næringsareal som dekker eit langsiktig behov. Regional areal- og transportplan for Bergensområdet er forankra i Regional planstrategi for Hordaland 2010-2012.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026

Regional plan for attraktive senter er forankra i Regional planstrategi for Hordaland 2010-2012. Planen erstattar gjeldande Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel frå 2002. Planen avløysar også aktuelle tema i Fylkesplan for Hordaland 2005-2008. Dei regionale føresegnene erstattar Forskrift om rikspolitisk føresegner for kjøpesenter frå 2008.

Føremål med dei fylkespolitiske retningslinene for senterstruktur og lokalisering av service og handel er å oppnå ei meir berekraftig og robust by- og tettstadsutvikling med ein langsiktig

senterstruktur. Mellom anna inneber det at byar og tettstader ikkje skal spreie seg ut over for stort areal, men utbyggjast slik at transportbehovet kan avgrensast. Publikum skal ha eit godt handels- og tenestetilbod innan rimeleg avstand gjennom ei geografisk deling av tilboda (Hordaland-Fylkeskommune, 2015).

Eit prinsipp som er nedfelt i denne planen er at daglegvarehandel må lokaliserast nær der folk bur eller arbeider for å oppnå redusert transportbehov.

Hovudmål:

- Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal leggje til rette for vekst i heile fylket.
- Sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i.
- Sentera skal ha eit mangfald av tenester, arbeidsplassar, fritids- og kulturtilbod tilpassa senteret sitt nivå i senterstrukturen.
- Sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.
- Sentera skal vere tilrettelagt for effektiv og miljøvenleg transport i, til og frå sentrum.

Regional plan for folkehelse 2014-2025

Eit sentralt punkt i folkehelsesatsinga og for å sikre god helse for framtidige generasjonar, er førebyggjande og helsefremjande innsats retta mot å sikre barn og unge gode oppvekstilhøve. Helsevenleg samfunnsplanlegging og omsynet til «helse i alt vi gjer» er berande element i planen. Universell utforming er og inkludert i planen, då eit godt universelt utforma samfunn gjev det mogleg at alle kan delta på like vilkår, og jamne ut sosiale helseskilnader (Hordaland-Fylkeskommune, 2014).

Byregionprogrammet (BYR) starta av Kommunal- og Moderniseringsdepartementet for å stimulera til aktiv samhandling mellom by og land. Det er gjennomført eige prosjekt for regionsenter og omland i randkommunane rundt Bergen - Os, Fjell, Meland og Lindås .

Byvekstavgift

Staten, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune har ein byvekstavgift, som gjeld for perioden 2017-2023. Denne avgiften har nullvekst for persontransport som overordna mål. Løysningane som blir valde skal bidra til å sikra betre mobilitet totalt sett, spesielt ved å tilrettelegga attraktive alternativ til privatbil og betre framkome for næringstransport. Os er saman med Lindås, Fjell og Meland i forhandlingar med Samferdselsdepartementet om ein byvekstavgift i Bergensområdet.

3.2 Kommunale føringar og mål

Kommuneplanens arealdel 2012-2023

I kommuneplanens arealdel er planområde i all hovudsak sett av til industri (Os kommune, 2014).

Endelausmarka vert utvikla primært som næringsområde i tilknytting til ny stamveg (E 39). I direkte tilknytting til dette vert det lagt ut nye bustadfelt som er meint å styrke området i botnen av Lysefjorden som nytt knutepunkt. I tillegg til næringsareala i Endelausmarka, inneheld avsette areal for ny bustadbygging rom for 900 nye bustader. (Frå planomtalen, arealdelen.)

Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027

Det er eit hovudmål i samfunnsdelen at Osøyro skal være eit attraktivt kommune- og regionsenter der det er mykje aktivitet og liv heile året. Dette skal mellom anna oppnåast med å leggje til rette for auka busetting, handel og næringsverksemd (Os kommune, 2015).

Eit anna hovudmål er å ha eit aktivt og innovativt næringsliv som skapar arbeidsplassar lokalt. Lyseparken er omtala i eit eige delmål (pkt 4.4):

Vi vil utvikle Lyseparken til å verta eit velfungerande utviklingsområde gjennom:

- å danne eit tyngdepunkt med allsidig næringsverksemd i kommunen og i regionen
- å sørge for at samlokalisering av nærings- og bustadføre mål ikkje hindrar eit godt oppvekstmiljø for barn og unge.
- å sikre berekraftig arealutnytting over tid
- innovative og framtidsette løysingar innanfor miljø- og energiforsyning
- utforming som sikrar høg kvalitet på arkitektur og landskap
- nye trafikksystem som sikrar, og legg til rette for, mjuke trafikantar
- god kollektivdekning

Delmål 5.2.:

Vi vil redusere bilbruk, auke kollektivdelen og auke talet på gåande og syklende gjennom:

- å leggje til rette for gjennomgåande trasear for fotgjengarar og syklistar
- å etablere pendlarparkering langs eksisterande kollektivruter og særleg i/nær sentrum og nye knutepunkt som Lyseparken
- konsentrert utbygging som gir korte avstandar til daglege gjeremål

Forslag til senterstruktur i samfunnsdelen følgjer same struktur som fastlagt i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Osøyro er kommunesenter i Os kommune. I tillegg er Osøyro fastsett som regionsenter i regional plan. Dette betyr mellom anna:

- Offentleg og privat tenesteyting samt detaljhandel skal lokaliseras i sentrum eller innanfor 10 minutt gåavstand frå sentrum. Bustadbygging i same område skal ha høg arealutnytting.

Kommunen har valt å leggje opp til ein senterstruktur i Os kommune som byggjer på Osøyro som kommune-/regionsenter og Lysefjorden, Nore Neset, Søfteland, Søre Neset og Søre Øyane som nærsenter. I tillegg vil Bjånes på sikt verta nytt nærsenter. Lyseparken kan på sikt verta lokalsenter.

Senterstruktur og handelsanalyse Os kommune. Kunnskapsgrunnlag 12.01.2017

Rapporten vert omtalt som ei senterstrukturanalyse med vekt på handel, Analysen inneheld informasjon om dagens situasjon for handel, føringar for handel- og senterstruktur og trendar om handel og god sentrumsutvikling generelt. I handels- og sentrumsanalysane er det sett på dagens dekningsgrad for handel i kommunen og regionen og kva for behov det vil vere fram mot 2040 basert på to scenario for folketalsutvikling i Os. I tillegg inneheld rapporten vurderingar av sentrumsavgrensingar for sentra (Asplan Viak, 2017).

Å revitalisere-, og skape «Liv på Øyro» er framheva i kommuneplanen, noko som mellom anna skal oppnåast gjennom fortetting og styrking av handel, tenester og kulturtilbod. Daglegvarehandelen kan med fordel spreia til ulike delar av kommunen, men lokaliseringa bør vere sentral i høve kringliggande bustadområder (fortrinnsvis i gangavstand), og storleiken må vere tilpassa ein lokal marknad. All detaljvarehandel må ha ei lokalisering som er godt tilpassa ønska senterstruktur og transportsystem.

Osøyro som regionsenter har allereie ei rekke funksjonar, men har framleis stort potensial for å utvikle seg. I følgje analysen vil meir utvalsvarehandel, fleire tilsetteintensive arbeidsplassar (kontorarbeidsplassar), betre utdannings- og kulturtilbod, fleire tenester og fleire bustader er døme på funksjonar som vil gje Osøyro enda meir liv.

Når det gjeld Lysefjorden/ Lyseparken er det ikkje funnet grunnlag for å ha to separate senter slik som det er føreslege i samfunnsplanen. Desse to sentera vil ligge for tett opp i ein annan slik at dei risikerer å «utkonkurrerer» kvarandre, sjølv med den folketalsveksten som scenario 2 legg opp til.

I Noreg er det i snitt 0,51 tilsette per busette og verdiar mellom 0,45 og 0,56 (grøne områder i figuren) vert rekna å ha ein god balanse. Os har 0,3 tilsette per busett innafør kommunegrensa og kan difor reknast som ei typisk bustadsone. Nesten 4000 personar pendlar til Bergen, noko som er nesten like mange som jobbar i eigen kommune (4720 personar). Pendlinga har påverka på handlemonsteret i regionen. Til dømes har den store pendlinga til Bergen tyding for handelen i Os fordi mange av pendlarane truleg handlar i samband med sine arbeidsreiser.

Rullering av kommuneplanens arealdel

Arealdelen av kommuneplanen er under rullering. Planprogrammet vart godkjent i kommunestyret 20.12.2016. I planprogrammet er Lyseparken omtalt under tema senterstruktur, pkt 4.1:

Senterstrukturen i Os kommune følgjer same struktur som fastlagt i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Osøyro er definert som kommunesenter og regionsenter.

I samfunnsplanen er det ikkje definert ein senterstruktur for Os. Dette arbeidet må difor gjerast ved rullering av arealplanen. Vi har valt å leggje opp til ein senterstruktur i Os kommune som byggjer på Osøyro som kommune-/regionsenter og Lysefjorden, Nore Neset, Sjøfteland, Søre Neset og Søre Øyane som nærsenter. I tillegg vil Bjånes og Lyseparken på sikt bli nye nærsenter. På sikt kan Lyseparken utvikle seg til å bli eit lokalsenter for nordvestre del av kommunen. Arealplanen skal definere senterpunkt og

omland til dei ulike sentra. Utstrekning må tilpassast topografi og utbyggingsmønster i Os.

Framdriftsplanen for rulleringa er blitt justert. Det vert per 18.05.2018 lagt opp til offentlig ettersyn av arealdelen i mars/april 2019, med godkjenning i kommunestyret juni 2019.

For næringsområde har kommunen fylgjande arealstrategi:

Kommunen skal ha eit aktivt og innovativt næringsliv som skapar arbeidsplassar lokalt. Kommunen skal legge til rette for næringsaktivitet gjennom attraktive næringsareal, god infrastruktur og effektiv forvaltning. Det er viktig å sikre berekraftig arealutnytting over tid. Ny næring bør leggjast til område avsett til næring i gjeldande arealplan. Ny Interkommunal næringsarealplan har utarbeida strategiske temakart over moglege nye næringsområde i regionen og felles retningslinjer for næringsutvikling.

Os kommune held på å definere nærsentra i kommunen. Det første nærsenteret var oppe til politisk handsaming i juni 2018. I saksutgreiinga frå administrasjonen er nærsentra omtala slik:

Nærsentera, svarer til krinsane i Os kommune. Her skal ein ha bustad og den type handel og tenester som dei busette innanfor det næraste omlandet har bruk for frå dag til dag. Kwart senterområde skal avgrensast i arealdelen både geografisk og juridisk. Dette kan skje på fleire måtar, mellom anna med ei formålsgrense, eit føresegnområde eller ei omsynssone og/eller føresegn. Innanfor kvart senter skal det fastsetjast ei avgrensa og gangbar sentrumskerne, der arbeidsplassar, handel og tenester skal konsentrerast. Det er òg naturleg at den tettaste busettinga ligg innerst i og rundt sentrumskjerna, slik at flest mogleg folk har god og direkte tilgang til sentrumsfunksjonane.

Utgangspunktet for Os kommune sitt arbeid med å fastsetje sentrumsavgrensing er retningslinjer i Regional senterplan, som gjeld inntil kommunen har fastsett sentrumsavgrensing i eigen kommuneplan eller reguleringsplan. Utgangspunktet er at eit regionsenteret har ein utstrekning på inntil 800 meter og eit kommunesenter inntil 600 meter i diameter. Eit sentralt prinsipp for avgrensing av sentrumsområdet er at det skal vere gangbart, dvs. ha ei utstrekning som gjer at folk flest vel å gå eller sykle framfor å køyre bil. Rundt 1 km for gange og 2- 5km for sykling blir ofte rekna som akseptable avstandar på generelt grunnlag.

For nærsenter, som ligg under desse nivåa skalamessig i hierarkiet, slår planen fast at «tilbod bør i høg grad konsentrerast». I tillegg har regional plan retningslinjer for funksjonar, utnytting og utforming av sentrumsområde, som skal leggjast til grunn for planlegginga i kommunane (Retn.liner 2.1- 2.7). I rullering av KPA for Os vert det no foreslått ein todelt sonering av nærsentera, i form av ei indre sentrumssone og ei ytre sentrumssone. Den indre sona skal vere tett, fleirfunksjonell og urban med bustadfortetting, arbeidsplassar, handel og tenester og med ei urban utforming. Den ytre sentrumssona avgrensar fortettingsområdet rundt nærsentera.

Os, Fusa og Samnanger kommunar Interkommunal næringsplan (2015)

Lyseparken er i den interkommunale næringsplanen for Os, Fusa og Samnanger omtalt som eit av fleire viktige næringsareal både for Os og for Bjørnefjordregionen, der ein må sikra at det er nok areal i framtida (Asplan Viak, 2015).

Tilhøve mellom Os og Lyseparken er omtalt i planen:

«På Osøyro skal det leggjast til rette for næring i 1. og 2. etasje. Her vil det vere naturleg å legge opp til mindre verksemder og gjerne kontorfellesskap og mindre næringsklynger, til dømes innan rekneskap, konsulenttenester, reklame, IT m.m. I stads- og mogelegheitsstudiet for Osøyro er det også lagt inn eit næringsdrag langs riksvegen gjennom sentrum. Her kan det være aktuelt med reine nærings-/kontorbygg då areala i mindre grad eignar seg til bustadføremål grunna støy. I Lyseparken vil det vere meir aktuelt med reine næringsbygg/kontorbygg for større verksemder og større næringsklynger for ulike fagmiljø som for eksempel helse, energi og utdanning.»

4 Konsekvensvurdering

Denne konsekvensvurderinga omfattar både Lyseparken sine verknader i høve til lokal sentrumsutvikling i kommunen og moglege regionale ringverknader.

Utviklinga av konseptet i Lyseparken strekkjer seg tilbake til 2013 då ABO Plan og Arkitektur og Migrant vann konkurranse utlyst av Os kommune om utvikling av konsept og prosjektering for Lyseparken. I det opphavlege konseptet vart det eit mål at Lyseparken skulle:

- danna eit tyngdepunkt med allsidig næringsverksemd i regionen
- bli ein attraktiv stad for store og små bedrifter
- i størst mogleg grad være sjølvforsynt m.h.t. energi
- formast slik at arkitektur og landskap blir av høg kvalitet. Alle trinn skal bygge varemerket
- bygge nye sosiale arenaer innan idrett, utdanning, helse, friluftsliv, mat, servering, stemne og arrangementssteder
- romme ein andel nye bustader. Sikre korte koplingar til nye bustadområde i nabolaget

I utviklinga av dette konseptet vart det lagt vekt på at Os er en viktig arealressurs for vidare by og næringsutvikling i Bergensregionen. Det var lagt opp til at sørområdet skulle nyttast til regional storhandel med varehus og t.d. bildelar o.a. Nordområdet skulle primært nyttast til kontor og service.

Etter dette konseptet vart utvikla er det vedteke nye regionale og lokale planar som dels endrar føresetnadane for aktuell utvikling av Lyseparken.

I regional plan for attraktive senter i Hordaland er det ei klår målsetting at ein skal oppnå ei meir berekraftig og robust by- og tettstadsutvikling med ein langsiktig senterstruktur. Det er utforma fylkespolitiske retningslinene for senterstruktur og lokalisering av service og handel som skal bidra til dette. Det er lagt opp til ein senterstruktur i seks nivå: fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, lokalsenter og nærsenter. Innhaldet i handelsanalysen gjer at kommunen i det pågåande arbeidet med rullering av kommuneplanen revurderer å legge til rette for to separate senter i Lysefjorden, og i staden planlegge for eit nærsenter i dette området.

Liv på Øyro

Tilhøve mellom Osøyro og Lyseparken har vore tema i dialog med kommunen. Dette vart og løfta fram som ei sentral problemstilling når Lyseparken vart presentert i planforum 31.10.2017.

Os kommune har over tid arbeidd for å legge til rette for Liv på Øyro. Etter stadanalyse og moglegeheitsstudie i 2014, vedtok Kommunestyret å starte arbeidet med ny områderegulering for Os sentrum. Hausten 2016 vedtok kommunestyret planprogram som inneheld retningslinjer for dette. Planen skal legge opp til neste fase i utviklinga rundt Osøyro.

Det er allerede gjort store investeringar i sentrum, med oppgradering av VA-anlegg i bakken og etablering av bydraget med granitt, beplantning og baldakinar. Kommunen har og kosta oppføring av nytt restaurantbygg på torget som vert leigd ut til private aktørar. Det gamle Bankbygget (Brødrene Aspenes) er rusta opp og teken i bruk som butikklokale og restaurant.



Figur 1 Bilete av Os sentrum med nytt dekke, baldakinar og restaurantbygg.

I vidareutvikling av konseptet for Lyseparken næringspark er det lagt vekt på å velje funksjonar som bidreg til å støtte kommunen si satsing på auka aktivitet og handel i Os sentrum og senterstrukturen elles. Som ein følgje av dette er det gjort ein del konkrete endringar i arealføremåla i områdeplanen.

Ei hovudendring i konseptet er at områdeplanen ikkje opnar for etablering av detaljhandel i Lyseparken. Dette er gjort for å unngå handelslekkasje frå Os og Flåten til Lyseparken slik at Lyseparken ikkje skal bli ein konkurrent til Osøyro som senter.

Eit anna grep er at hotellet som tidlegare var ein del av konseptet no er teken ut. Ved å ikkje ha hotell i Lystparken, men i staden legge til rette for at hotelltilboda i Os sentrum kan nyttast vil etablering av Lyseparken kunne gi synergjar til utviklinga av sentrum. Hotellgjestar vil kunne nytte lokale servicetilbod i sentrum i større grad enn om hotellet var lokalisert i Lyseparken.

Med ny tunell kjem og rask og effektiv koping til Lagunen næringspark. Dette legg til rette for handelslekkasje til Lagunen. Etter kvart som Lyseparken utviklar seg og talet på tilsette aukar vil dette kunne generere auka handel, men for at denne skal kome Os kommune til gode er det ein føresetnad av at det vart lagt til rette for god kommunikasjon mellom Lyseparken og Os i form av høg frekvens på kollektivtilbod og godt sykkelsamband.

Sjølv om det ikkje skal leggst til rette for detaljhandel så vil det bli trong for noko handelstilbod i Lyseparken. Det vil bli trong for ulike lunsjtilbod og det kan til dømes vere

naturleg kunne tilby andre mindre service-tilbod. Dette vil likevel vere i liten skala og ikkje gjere at Lyseparken får ein sentrumsfunksjon.

Fordelinga av arbeidsplassar i Os sentrum og Lyseparken må balanserast opp mot ønsket om å legge til rette for auka aktivitet i sentrum. Arbeidstakarar som har sin arbeidsstad i sentrum vil og nytte seg av handelstilbodet i sentrum. Det er difor viktig at Lyseparken vert eit supplement til dei typar næring og verksemder som bør etablerast i sentrum og ikkje ein konkurrent.

Områdereguleringsplanen for Lyseparken legg både til rette for plasskrevjande arealbruk med få tilsette og arbeidsplassintensive arbeidsplassar. Dei arbeidsplassintensive arbeidsplassane det vert lagt til rett for i Lyseparken skil seg frå arbeidsplassane det kan være aktuelt å legge til rette for i Os sentrum. Konseptet baserer seg på at større verksemder og næringsklynger for ulike fagmiljø skal etablerer seg i parken. Aktuelle næringer er energi-, IT- og transportbasert verksemd som datasenter, IT-styring, logistikk, lagring, montering og netthandel (utan lokale for direkte handel) og vert definert som samansett næring. Samansett næring skal vere del av fleire næringsklynger som industri, teknologi, forskning- og utdanningsverksemd (FOU), helse/medisin/farmasi, næringsmiddel og undervising. Det er lagt føringar for dette i områdeprogrammet som følgjer planen. Desse næringsklyngene er av eit omfang som ikkje let seg realisera i Os sentrum. For Os sentrum er i følgje næringsplanen naturleg å legge opp til mindre verksemder og gjerne kontorfellesskap og mindre næringsklynger, til dømes innan rekneskap, konsulenttenester, reklame , IT m.m.

Revisjon av Lyseparken er ein viktig del i strategien for utvikling av Os-samfunnet framover. Områdereguleringsplan Lyseparken er samordna med pågåande revisjon av KPA og vedtatt samfunnsdel for Os kommune.

5 Omtale av alternativa

Alternativ 0 – gjeldande plan, 2012

Lyseparken ligg innanfor gjeldande reguleringsplan for E39 – Os kommune, Sveгатjørn – Bergen grense, Plan ID 2004030. Reguleringsplanen er frå 2012 og er ei oppdatering av tidlegare plan frå 2006. I samband med E39 vert det bygt fylkesveg gjennom planområdet. Referansealternativet omfamnar dermed E39 og fylkesvegen som går på tvers av planområdet.

0-alternativet omfattar eit næringsområde på om lag 500 daa med ein utnyttingsfaktor på 50 % BRA for bustadar, og 100 % for næringsbygg. Samla gav det ein BRA på om lag 400 000 m² om ein tar ut vegareala, som er lagt til i framlegg til ny plan, innanfor formåla. I føresegner frå 2012 er det lagt som krav at samla næringsareal skal fordelast på 30- 40 % forretning, 20- 40 % kontor og 30- 50 % industri.

Det er ikkje starta utbygging i reguleringsplanen frå 2012 med unntak av E39 og fylkesvegen. Lyseparken består i dag av vegetasjon, våt-/myrområde, vassdrag, mindre vatn og bustadar.

0-alternativet er gjeldande plan og utbygt vegnett (E39 og fylkesveg). Ny kunnskap og informasjon som har kome fram sidan gjeldande plan vart godkjend er inkludert i konsekvensutgreiinga.

Alternativ 1 – framlegg til ny områdereguleringsplan

Planområdet er om lag 943 daa, og omfattar ny E39 til Bergen og ny fylkesveg med gang- og sykkelveg. I vedtatt plan ligg det fire byggjeområde, mens i forslag til ny plan har ein delt inn desse områda i fleire mindre formål.

I forslag til ny plan er det foreslått BRA på ca. 700 000 m², noko som svarar til ei utnytting på ca. 160 % BRA. Arealføremåla er endra dels til eit reint industriområde i nord og dels kombinert bygge- og anleggsføremål som omfattar forretning, kontor og tenesteyting, samt eit område for undervisning.

Referansesituasjon (Alternativ 0) og Alternativ 1

Gjeldande plan opnar for etablering av om lag 400 000 m² BRA samt noko detaljhandel. Endringane planframlegget opnar for inneber ein vesentleg auke i talet på arbeidstakarar som på sikt får Lyseparken som sin arbeidsstad og ei endring kva formar for næringsaktivitet som kan etablerer seg her. Detaljhandel vert ikkje ein del av Lyseparken, men vil i staden kome som eit tilbod i det komande nærsenteret i Lysefjorden.

Lyseparken byggjer opp om:

- Utviklingsplan for Hordaland sine mål om høg sysselsetting og ei klima- og miljøvennleg utvikling ved å setje krav til berekraftig utvikling av næringsområde
- Fleire arbeidsplassar i Os reduserer det samla regionale transportbehovet og bidreg til å nå mål om nullvekst i biltrafikk i Bergensregionen ved å redusere den høge graden av arbeidspendling ut av kommunen
- God intern og ekstern kollektivdekning
- Regional areal- og transportplan for Bergensområdet sitt mål at Bergensområdet skal vere ein berekraftig og konkurransedyktig vekstregion

6 Avbøtande tiltak som støttar opp om ønskt arealbruk i kommunen

Plan for utvikling av Lyseparken og senterstrukturen i kommunen skjer no parallelt. Det skal være eit samspel mellom Lyseparken og Os sentrum. Kommunen og private investorar skal samarbeide for å nå balansert utvikling av Os kommune.

Det ligg eit stort potensiale for auka aktivitet i sentrum dersom tilhøva vert lagt til rette for at arbeidstakarane i Lyseparken vel å nytte handels- og tenestetilbod i sentrum. Ein føresetnad for at det skal kunne skje er at det vert etablert raske og gode kollektivløysingar. Dette gjeld og eit vesentleg oppgradert gang- og sykkelvegnett mellom Os sentrum og Lyseparken. Arbeidet for å styrkje og investere i Os sentrum er eit vilkår for attraktivt handels og tenestetilbod i sentrum.

7 Konklusjon og samandrag

Arealbruk – Aktuelle tiltak som er i samsvar med områdeprogram og områderegulering kan gjennomførast som byggjesaker. Ny plan viser ein fullstendig oppbygging av område med vegsystem og inndeling i aktuelle delfelt.

Det er lagt stor vekt på energisentral, energiutveksling, datasentre, arbeidsplassar og mobilitet. I framlegg til ny plan er føremål som handel og hotell tatt ut. LNF-naturvern er auka med om lag 15 daa. Det er sett av ein buffer i utbyggingsområda mot LNF-naturvernområda. VA-rammeplan omfattar tiltak for å møte auka nedbør og krav om ny overvasshandtering og systematisk landskapsforming.

Revisjon av Lyseparken er ein viktig del i strategien for utvikling av Os-samfunnet framover. Områdereguleringsplan Lyseparken er samordna med pågåande revisjon av KPA og vedtatt samfunnsdel for Os kommune. Arealbruk/samfunn er vurdert til **liten positiv konsekvens**.

8 Kjelder

Asplan Viak (2015) *Os , Fusa og Samnanger kommunar Interkommunal næringsarealplan*. Bergen.

Asplan Viak (2017) *Senterstruktur og Handelsanalyse Os kommune*. Bergen.

Hordaland-Fylkeskommune (2014) *Regional plan for folkehelse - Fleire gode leveår for alle -*. Bergen.

Hordaland-Fylkeskommune (2015) *Regional plan for attraktive senter i Hordaland*. Bergen.

Hordaland-Fylkeskommune (2016) *Utviklingsplan for Hordaland, Regional planstrategi 2016-2020*. Bergen.

Hordaland-Fylkeskommune (2017) *Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017 - 2028*. Bergen.

Os kommune (2014) *Arealdelen til kommuneplanen for Os 2012-2023*. Os.

Os kommune (2015) *Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2027*. Os kommune.

Statens Vegvesen (2005) *Reguleringsplan, E39 Svegatjørn – Rådal*. Bergen.

Statens Vegvesen (2012) *Reguleringsplan for E39, Svegatjørn - Rådal*. Bergen.