

## Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Fylkesutvalet		20.10.2021

## Fråsegn til Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest - 2021-2033

Forslag til vedtak:

1. Vestland fylkeskommune ser det som positivt at Bjørnafjorden kommune får ein kommunedelplan for areala i Os-delen av kommunen som kan gi føreseie og utviklingsmoglegheiter. Kommunen har gjort endringar i planen sidan første høyring med reduksjon av byggeområde og noko tilpassing til nasjonal og regional arealpolitikk.
2. Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest 2021 - 2033 tek berre delvis opp i seg utfordringane knytt til klima og miljø. Planen føl ikkje i tilstrekkeleg grad opp måla om klima- og miljøvenleg samfunnsutvikling nedfelt i Utviklingsplan for Vestland 2020-2024, og vidareførte regionale planar. Planen er ikkje i tilstrekkeleg grad endra for å imøtekomme motsegnspunkta som vart reist av *Utval for kultur, idrett og regional utvikling* i Hordaland fylkeskommune i 2019.
3. Planforslaget legg ikkje i tilstrekkeleg grad til rette for ei kollektivbasert byutvikling med sykkel og gange. Utbyggingsmønster og vid avgrensing av sentrumsområde er framleis i strid med *Regional areal- og transportplan for Bergensområdet (RATP)* og *Regional plan for attraktive senter*. Vestland fylkeskommune fremjar motsegn til manglande føresegner for tilrettelegging av dei miljøvenlege reisealternativa for å sikre ei arealutvikling i tråd med nullvekstmålet, Byvekstavtalen og regionale planar.
4. Området rundt Osøyro er definert som regional vekstsone der hovuddelen av veksten i kommunen bør skje, men fortettingssona har ei for stor avgrensing til at utbygginga vil skje i tråd med føringane i *RATP for Bergensområdet*. Ytre fortettingssone rundt Osøyro er på nær 5 kilometer i diameter i luftlinje, og utstrekning strir med retningsline 3.1 i planen: *Veksten i bustader og arbeidsplassar bør i hovudsak kome innanfor regionale vekstsoner definert som areal som: (...) b. er knytt til bydelssenter eller regionsenter og samstundes er i gangavstand til kollektivstopp*. Vestland fylkeskommune meiner at ytre fortettingssone for Osøyro må reduserast og fremjar motsegn til dette punktet.
5. Fortettingssona rundt Lysefjorden lokalsenter er omlag 2 km i utstrekning og lokalisert utanfor regional vekstsone i *RATP for Bergensområdet*. Dei store utbyggingsområda vil svekke Osøyro som eit regionalt senter og bygge ned urørt grøntareal, i strid med retningsliner i *Regional plan for attraktive senter og RATP for Bergensområdet* som nemnd over. Vestland fylkeskommune meiner at fortettingssona for Lysefjorden må reduserast og fremjar motsegn til dette punktet.
6. Tøsdalsskiftet inngår som ein del av sentrumsområde for Osøyro, med føremål avsett til senterformål. Staden er i dag prega av infrastruktur og handel med arealkrevjande vareslag, som fell inn under unntaksvarane i *Regional plan for attraktive senter*. Staden ligg drygt 3 kilometer frå Osøyro, og utvikling her må sjåast i samheng med styrking av Osøyro som regionalt senter. Ei brei etablering av service-, kontor-, og handelstilbod som planen legg opp til, vil kunne gje direkte konkurranse med Osøyro som regionalt og kommunalt senter. Vi ber om at følgjande tekst vert inkludert i føresegnene: *På grunn av nærleik til Osøyro skal type handel, tenesteyting og kontor regulerast strengt. Det skal gjerast ei konkret*

*vurdering av lokalisering i forhold til Osøyro i kvar sak. Det er krav om områdeplan og handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m2.*

#### Samandrag

Kommunedelplan for Bjørnafjorden Vest er på 2. gongs høyring, og var på 1. gangs høyring som kommuneplanens arealdel for Os kommune. Det vart fremja motsegn til planen frå Hordaland fylkeskommune og fleire andre regionale etatar. Sidan førre høyringsrunde er det gjort ein del endringar for å forbetre planen. Det er teke ut nokre utbyggingsområde, og det er teke større omsyn til kulturminne. Samstundes er hovudinnvendningane mot planforslaget framleis dei same; knytt til senterutvikling, senterstruktur og senterutstrekning, samt strid med regionale planar for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Planen var handsama i *Utval for kultur, idrett og regional utvikling* (KIRU) 30.9 2019 og dei vedtok då fleire motsegnspunkt knytt til: manglande samordning av areal- og transportbehov, utflytande senteravgrensing, manglande tilrettelegging for mjuke trafikantar, definisjon av handelsføresegner, samt omsyn til kulturminne og fylkesveg.

Ved gjennomgang av planutkastet har fylkesdirektøren teke utgangspunkt i *Utviklingsplan for Vestland* og vidareførte regionale føringar, særleg *Regional areal- og transportplan for Bergensområdet*, og *Regional plan for attraktive senter*. Tema som er vurderte er mellom anna samordna areal- og transportplanlegging, senterstruktur, stadutvikling, vassforvaltning, veg og infrastruktur, mobilitet og kollektiv, samt kulturminne. I saksframlegget tar vi særskilt stilling til endringane i revidert saksframlegg. For at ikkje saksframlegget skal vere for langt, har vi lagt ved eit eige dokument kor mange av dei administrative vurderingane kjem fram.

Etter avtale med kommunen, har administrasjonen sendt eit notat som summerer opp førebelse vurderingar til planframlegget, og vi vil ettersende fråsegn med vedtak etter møte i fylkesutvalet.

I dialog med administrasjonen i etterkant av vårt førebelse notat, har kommunen endra føresegnsområdet *senter-avgrensing til fortettingssone* i plankartet, og lista opp felt med forretning avgrensa til daglegvare i kombinerte formål i indre fortettingssone for Osøyro. Men, det er store utbyggingsområde rundt Osøyro og Lysefjorden som framleis er i strid med føringane i regionale planar, og vi rår difor framleis til motsegn mot storleiken på fortettingssonene og til manglande kollektivbasert utvikling. Fylkesdirektøren fremjar også administrativ motsegn til definisjon av varegrupper på Kolskogen, og for manglande omsyn til kulturminne.

Rune Haugsdal  
fylkesdirektør

Paal Fosdal  
avdelingsdirektør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift*

- 1 Administrative vurderinger
- 2 Plankart
- 3 Føresegner
- 4 Planomtale
- 5 Vedtak i Utval for kultur, idrett og regional utvikling 2019
- 6 Merknadsskjema frå høyring 2019
- 7 Rettleiar visuelle tiltak
- 8 Rettleiar felles leike- og opphaldsareal

#### Bakgrunn for saka

Kommunedelplan vest for Bjørnafjorden kommune, som er kommuneplanens arealdel for tidlegare Os kommune, var på høyring fyrste gong hausten 2019. Planen vart handsama i Utval for kultur, idrett og regional utvikling i Hordaland fylkeskommune, og utvalet vedtok då fleire motsegnspunkt knytt til: omsyn til kulturminne og fylkesveg, manglande samordning av areal- og transportbehov, manglande tilrettelegging for mjuke trafikantar, definisjon av handelsføresegner og utflytande senteravgrensing.

Kommune(del)planar skal syne samanhengen mellom ønska samfunnsutvikling og framtidig arealbruk, gjennom føringar for hovudtrekk i kommunen si arealdisponering. Kommunen er i gong med samfunnsdelen for den nye kommunen, og har varsla at ny arealdel for heile kommunen vil verte prioritert dei kommande åra. Arbeidet med arealdelen har vore drøfta i regionalt planforum, seinast våren 2021.

Fråsegnar til kommunedelplanen tar i hovudsak for seg endringane frå førre høyring. Kommunen ønska rask framdrift, og det vart difor sendt eit administrativt notat med hovudpunkt 1. september. Kommunen vil få tilsendt administrativ innstilling når saksdokumenta er offentlege, og endeleg vedtak etter møte i fylkesutvalet. Administrasjonen har deltatt i dialogmøte etter oversendinga av notatet til hjelp for kommunen i sin vidare prosess. Administrative avklaringar frå Bjørnafjorden kommune har ført til positiv endring av planen på fleire punkt.

### Vedtakskompetanse

Etter Reglement for folkevalde organ og delegering har fylkesutvalet mynde til å uttale seg om kommunedelplanar for areal.

Fylkesdirektøren har mynde til fremje motsegn til tema i arealplanar som ikkje er av prinsipiell karakter, og som har vesentleg negativ verknad for myndeområda fylkeskommunen skal ivareta.

Motsegnretten er i medhald av Vestland fylkeskommune sitt reglement for folkevalde organ og delegering datert 05.10.20, avsnitt 41 om lov om planlegging og byggesaksbehandling.

### Vurderingar

Fylkesdirektøren vurderer kommunedelplanen ut frå mål og strategiar i Utviklingsplan for Vestland 2020-2024, målsettingar i regionale planar, og fylkeskommunen sitt sektoransvar. I denne saka er det særskilt Utviklingsplanen, *Regional plan for attraktive senter i Hordaland* (Senterplanen), og *Regional areal- og transportplan (RATP) for Bergensområdet* som er viktig.

### Verknader

**Økonomi:** Spreidd utbygging vil kunne føre til auka behov for køyreveg, samt gang- og sykkelveg.

**Klima:** Avgrensa grad av samordna areal- og transportplanlegging aukar mobilitetsbehovet, og kan gje auka klimagassutslepp.

**Folkehelse:** Spreidd utbygging gjev bilbasert mobilitetsmønster. Gange og sykkel til viktige målpunkt som har stor betydning for folkehelse, er mindre prioritert.

**Regional planstrategi:** Arealdelen balanserer ikkje i tilstrekkeleg grad omsynet til måla i Utviklingsplanen. Som styringsverktøy gjev planen avgrensa føreseie for kor eller når utbygging vil skje. Fortettingsområda har ei utstrekning som ikkje sikrar plassering av «rett funksjon på rett stad», eller legg til rette for meir kompakt og bymessig busetnad i sentra.

### Planfaglege vurderingar

Det er eit omfattande planmateriale til kommunedelplan Bjørnafjorden vest. Sidan førre høyring har mellom anna desse endringane med betydning for regional utvikling funne stad, og betra planframlegget:

- Bustadområde YFS11 i Hjellemarka (Søfteland) er tatt ut.
- Bustadområde YFO27 på Lyssandtræ (Osøyro) er tatt ut.
- Resten av det offentlege området ved Skinnflore (Heggland) er tatt ut.
- Føresegnzone rundt senterområda er teikna inn på plankart med blå, stipla linje.
- Utviding av bustadområde Hjellemarka og Gåsakilen er tatt ut.
- Det vert lagt inn eiga omsynssone rundt postvegen.

Vidare er Kolskogen endra til kombinert føremål; K10 - Forretning/ næring, som kjem i strid med føresegna 4.1, om handelsetablering i *Regional plan for attraktive senter*.

Trass nokre positive endringar i planen, er det likevel fylkesdirektøren si oppfatning at dei juridisk bindande dokumenta (arealkartet og føresegnene), ikkje føl opp arealstrategiane i samfunnsdelen, intensjonane i planskildringa eller motsegnspunkta frå førre høyring i tilstrekkeleg grad.

Kommunedelplanen vil slik vi vurderer det, i avgrensa grad kunne fungere som styringsreiskap for kor det er hensiktsmessig å legge ny busetnad, og følgje opp målsettingar om fortetting i allereie utbygde område, senterområde og langs kollektivaksar, då det er rikeleg med areal utanfor desse områda kor ein kan bygge.

Plankart og føresegner

Det er positivt at kommunen har laga ei digital utgåve av plankartet, kor ein kan velje mellom ulike temakart. Det er og positivt at kommunen har laga eigne rettleiarar for felles leike- og opphaldsareal, og for visuelle kvalitetar av tiltak. Men ingen av rettleiarane er juridisk bindande dokument, og har difor avgrensa verdi som styringsverktøy.

### **Befolkningsvekst**

Kommunen viser i planskildringa at dei legg opp til omlag 3% årleg vekst med nær ei fordobling av folketalet fram til 2040 (planperioden er sett til 2033). Størst vekst er lagt til Osøyro, men senterområdet er stort, og inkluderer mellom anna Bjånes. Planforslaget syner og stor forventning til vekst i Lysefjorden.

Vestland sine prognoser for befolkningsvekst syner at befolkningsveksten til Bjørnafjorden har flata ut. Sjølv om ny E39 vert opna i 2022 og betrar kommunikasjonen mellom Bergen og Osøyro, er det ikkje grunnlag for å styre mot ei befolkningsvekst på omlag 94 % for kommunen i tidsrommet fram til 2033, med arealreservar i det omfang planen legg opp til. Viktige grøntareal kan verte bygd ned, utan at ein får til fortetting «innanfrå og ut», slik som *RATP for Bergensområdet* skal styre mot. Meir om dette nedanfor.

### **Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (BATP)**

*RATP for Bergensområdet* har som eitt av hovudmåla at *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 grøntstruktur og kulturminneverdiar vert bevart.*

Planen har fleire retningslinjer for arealbruk; retningslinje 3.2 seier *at Kommunane bør leggje til rette for arealeffektiv utbygging av arealreservane der transportreduserande og arealeffektive prinsipp er lagt til grunn. Sentrumsnære område bør bli prioritert først.* Retningslinje 5.4 seier at: *Nye større bustadområde (15 einingar) skal ha dokumentert trygg veg til grunnskule og kollektivstopp.*

I planlegging for å dekke utbyggingsbehov bør det leggast vekt på å bygge i eller nær senterområde eller langs kollektivaksar, og med rett funksjon og typologi. Ved planlegging av nye bustadområde, må kommunane legge til rette for å auke talet mindre bustader og bustader med universell utforming, også i område der det tradisjonelt har vore berre einebustader. Definerings av fortettingssoner er viktig for å legge til rette for miljøvenlege reisealternativ i arbeidet med å skape attraktive sentrumsområde og nå nullvekstmålet.

Samfunnsdelen til tidlegare Os kommune har gode arealstrategiar for mellom anna bustad, som føl opp regionale målsettingar og føringar:

#### Bustad

Bustadbygging skal skje som fortetting i tilknytning til eksisterande infrastruktur og langs kollektivaksar. Nye utbyggingsområde må sjåast i samanheng med realisering av nødvendig infrastruktur i og til/frå området.

Kommunen skal styre bustadbygginga mot fortetting og transformasjon i senterstrukturen, som Osøyro. Bustadbygginga skal stø opp under senterstrukturen og ha differensiert bustadmasse. Bjørnafjorden vest har overskot på einebustader og treng difor å styrke tilbodet av andre typar bustader.

Etter vår vurdering føl ikkje planforslaget opp arealstrategiane eller regionale føringar for arealpolitikk, i tilstrekkeleg grad. Ein stor del av nye utbyggingsområde ligg utanfor eksisterande infrastruktur eller kollektivaksar og vert bilbaserte. Planen har definert fortettingssoner rundt regionsenteret Osøyro og lokalsenteret Lysefjorden, men dei store avgrensingane legg opp til ei storstilt, bilbasert utbygging som strir med føringar og retningslinjer i *Regional areal- og transportplan for Bergensområdet*. Det er behov for endringar i planframlegget som gjev ein meir «stram» arealpolitikk som byggjer opp om nasjonale, regionale og lokale mål knytt til m.a. berekraftige lokalsamfunn, klima og folkehelse.

I 2019 vart byvekstavtalen for Bergensområdet framforhandla, der Bjørnafjorden kommune er ei av partane. Avtalen skal gjelde fram til 2029. Avtalen forpliktar partane å følgje opp målet om at veksten i persontrafikken skal takast med kollektivtrafikk, sykkel og gange. For å nå dette målet er arealbruk og tilrettelegging for bruk av miljøvennlege transportformer eit heilt sentralt verkemiddel. Dei regionale planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging skal vere førande for lokalisering av ulike arealformål. Det inneber mellom anna at det i by- og tettstadsområde og rundt kollektivknutepunkt skal leggast særleg vekt på høg arealutnytting, fortetting og transformasjon, samt leggast til rette for kollektivtransport, sykkel og gange som transportform. Planomtalen nemner

Byvekstavtalen; *Byvekstavtalen skal mellom anna bidra til meir effektiv arealbruk og meir attraktive regionsenter. Arealstrategiane som er vald i denne planen er med på understøtte måla i byvekstavtale.*

Fleire av dei tidlegare innvendingane mot KPA for Os kommune står framleis ved lag. Det dreier seg i stor grad om manglande samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og tilrettelegging for ein senterstruktur som gjer det utfordrande å etablere attraktive og effektive kollektivaksar og gang- og sykkeltilbod. Fortettingssonene har for stor utstrekning, og vil skape ei arealutvikling der bruk av privatbil blir det føretrekte transportmiddel. Med spreidde utbyggingsområde utanfor eksisterande knutepunkt og infrastruktur, vil det vere ressurskrevjande å etablere trygge og effektive løysingar for mjuke trafikantar.

Fylkesdirektøren meiner at høyringsutkastet har vesentlege manglar knytt til styring av arealbruk som ligg i nasjonale og regionale føringar og gjennom nullvekst-målet i Byvekstavtalen. Slike føringar må sikrast gjennom prioritering av utbyggingsområde som fortetting i senterområde og langs kollektivaksar, og med føresegnar som set krav til utbyggingsrekkefølge, kollektivdekning i dei ulike utbyggingssonene, og rekkefølgekrav som sikrar etablering av felles infrastruktur. Fylkesdirektøren rår difor til at det vert fremja motsegn til avgrensinga av Ytre fortettingssone rundt Osøyro, som strir med retningslinene i 3.1 i RATP for Bergensområdet: *Veksten i bustader og arbeidsplassar bør i hovudsak kome innanfor regionale vekstsoner definert som areal som: (...) b. er knytt til bydelssenter eller regionsenter og samstundes er i gangavstand til kollektivstopp.*

Fylkesdirektøren ber om at ytre fortettingssone for Osøyro vert redusert, og at område utanfor rimeleg kollektivdekning (meir om dette nedanfor) og som ikkje alt er bygd ned, vert tilbakeført til grønstruktur.

Fylkesdirektøren rår og til at det vert fremja motsegn til avgrensinga av Ytre fortettingssone rundt Lysefjorden lokalsenter. Sona er omlag 2 km i utstrekning og lokalisert utanfor regional vekstsonen i RATP for Bergensområdet. Dei store utbyggingsområda vil svekke Osøyro som eit regionalt senter og bygge ned grøntareal, i strid med retningslinjer i *Regional plan for attraktive senter og RATP for Bergensområdet*. Fylkesdirektøren ber om at ytre fortettingssone for Lysefjorden vert redusert, og at område utanfor rimeleg kollektivdekning (meir om dette nedanfor) og som ikkje alt er bygd ned, vert tilbakeført til grønstruktur.

### **Mobilitet og kollektiv**

Fylkesdirektøren viser til strategiar og mål for kollektivtrafikken som er vidareført i *Trafikkplan Bergen sør og Bjørnafjorden* frå mai 2021. Arealutvikling som tek omsyn til best mogleg tilrettelegging for kollektivtrafikk legg opp til at tett utbygging vert etablert rundt knutepunkt, mens anna utbygging vert etablert i gangavstand til haldeplassar langs eksisterande linjer, alternativt der eksisterande linjer kan utviklast direkte vidare.

### Uttrekking av fortettingssområde gjer det krevjande med god kollektivbetening

Eit bustadområde bør ikkje ligge lenger enn 500 meter frå ein haldeplass dersom kollektivtilbodet skal vere eit attraktivt og reelt alternativ til bruk av personbil. Når utbyggingsområda vert strekt ut i areal slik det er lagt opp til i høyringsutkastet, vil det vere vanskeleg å sikre akseptabel avstand til kollektivtilbod. I trafikkplanen vert det slått fast at det er ei utfordring for dei sentrale delane av Os at mange bur i lang gangavstand til næraste busstopp.

Oversikta over daglege passasjertal for linjer i Bjørnafjorden og Bergen sør, viser at det er linja mellom Halhjem-Osøyro og Bergen som har størst passasjergrunnlag. Lokale linjer har færre avgangar og eit lågare passasjergrunnlag. Når ny veg mellom Svevatjørn - Rådal er opna, vil det vere behov for ekspressruter langs den nye vegen for å kunne konkurrere med bilen og møte forventningane om å nå nullvekstmålet. Denne prioriteringa vil ha betyding for linjer med lågare passasjergrunnlag.

Uttrekninga til fortettingssonene gjer det krevjande å betene ytterkantane med eit godt kollektivtilbod. I planlagd utbygging på Bjånes vil avstanden til kollektivtilbod i Hatvikvegen vere lang frå områda som ligg lengst unna. Vidare vil utbygging i fortettingssona til lokalsenteret Lysefjorden både utfordre mogleg vekst på og nær Øyro, og vere vanskeleg å betene med eit godt kollektivtilbod. I dag er kollektivtilbodet avgrensa, då det er vanskeleg å knyte Lysefjorden til eit linjestrekk med tilstrekkeleg passasjergrunnlag som gjer det aktuelt med hyppigare avgangar.

Føresegnene under pkt 9 sikrar ikkje i tilstrekkeleg grad at fortetting og ny utbygging vil skje langs eksisterande kollektivtrasear og strir soleis med ATP for Bergensområdet. Fylkesdirektøren rår til motsegn, og ber om at kommunen tek følgjande formulering inn i føresegnene: *Utbygging kan ikkje skje før teknisk infrastruktur, inkl. trafikksikringstiltak og trygg tilkomst til kollektivtilbod, samfunnservice og grønstruktur er tilstrekkeleg etablert eller sikra gjennomført. I fortettingssoner skal nye*

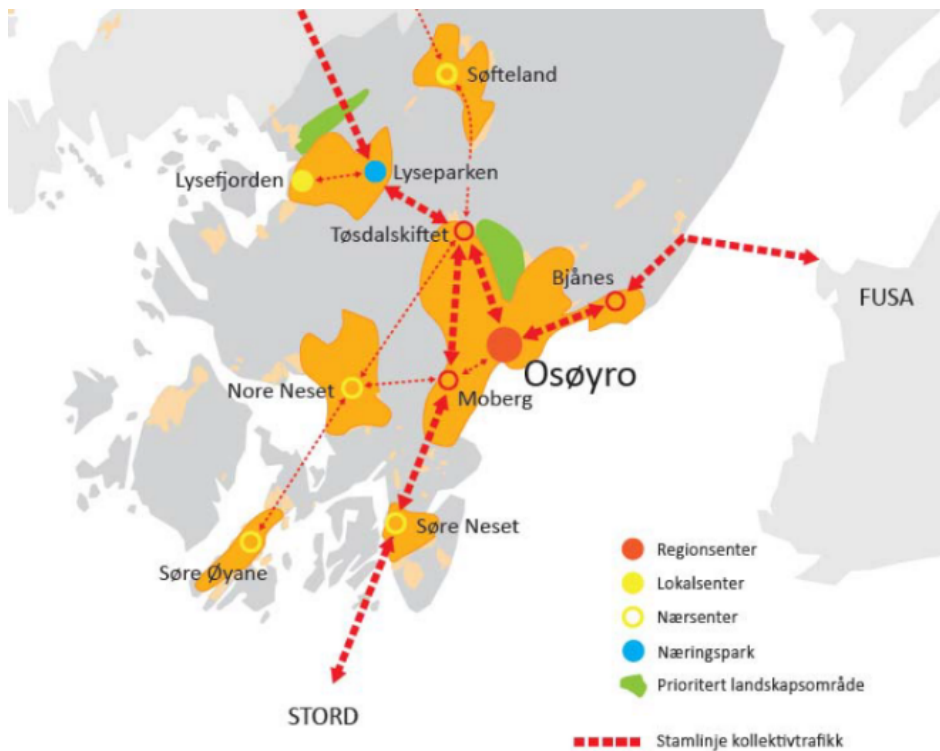
utbyggingsområde ligge langs kollektivakse med gangavstand på maksimum 5 minuttar til næraste haldeplass.

### Senterutvikling og -struktur

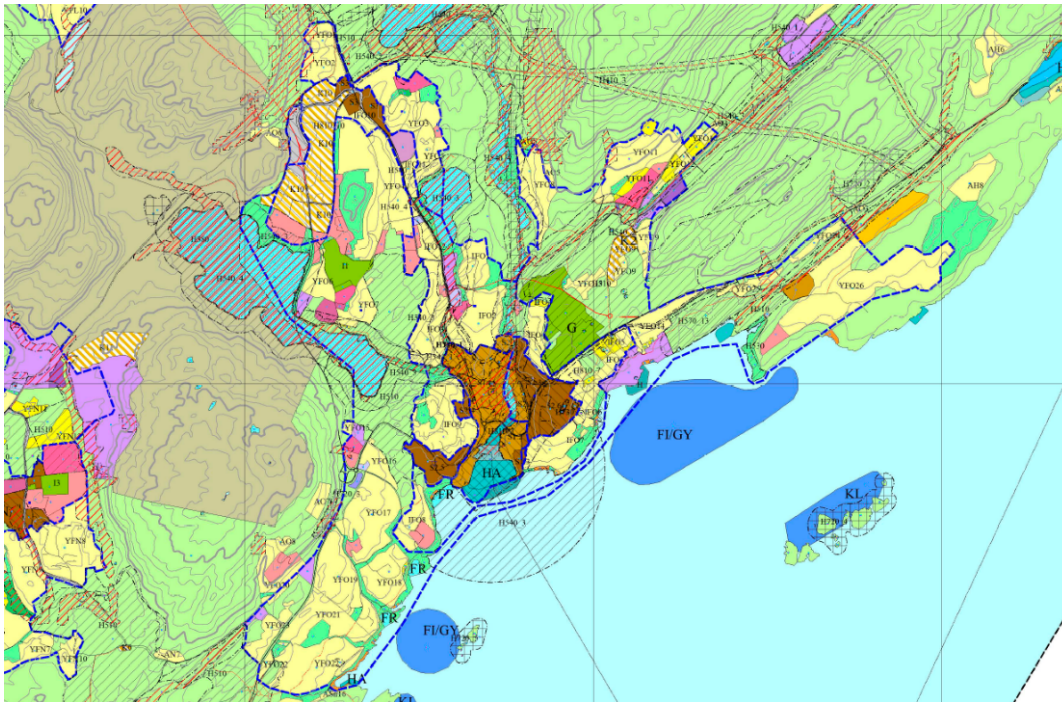
*Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel*, har som hovudmål at tidlegare Hordaland, no del av Vestland, skal ha attraktive sentre som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen. Den regionale planen har ei juridisk bindande føresegn knytt til lokalisering, definering og dimensjonering av handel, § 4.1, som kommunane og næringsaktørar må følgje opp i plan- og byggesaksprosessar.

KDP for Bjørnafjorden Vest legg opp til følgjande senterstruktur:

- Osøyro er definert som region-/kommunesenter med handel og tenester for både Bjørnafjorden og kommunane rundt.
- Lysefjorden er definert som lokalsenter med *Regional næringspark*, handel og tenester for senteromland, samt desentraliserte kommunale tenester
- I tillegg er det fire nærsenterområder med daglegvarehandel; Søfteland, Nore Neset, Søre Neset og Søre Øyane:



Figur 1 Illustrert senterstruktur i Os kommune – frå planskildringa



Figur 2 – utsnitt av plankart KDP som syner Osøyro og senterområde Tøsdalskiftet

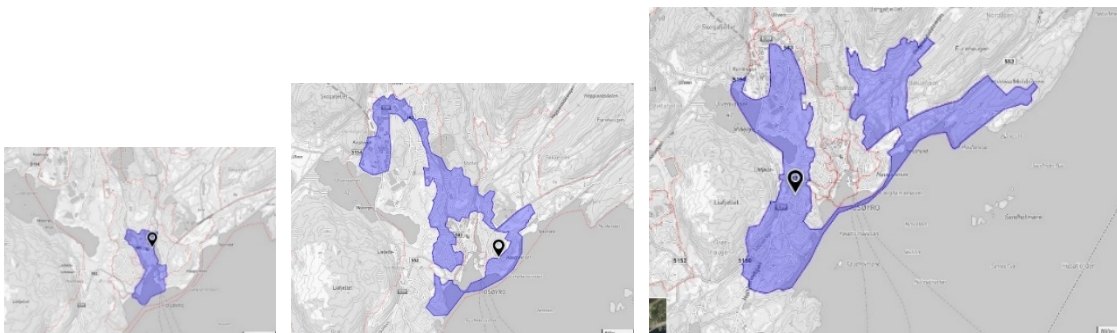
### Generelle vurderingar

Planomtalen seier at areal i planen legg til grunn føringane i *Regional plan for attraktive senter*, og legg til rette for: livskvalitet, vekst, robust næringsliv, og miljøvennleg transport. Fylkesdirektøren er positiv til at kommunen har laga ei senterstruktur, med nivåinndeling. På dette punktet føl kommunen opp føringar i regional plan. Men, fortettingssonene rundt Osøyro og Lysefjorden har ei stor avgrensning som gjev spreidd utbygging som for ein stor del vert bilbasert, og kan ikkje seiast å vere basert på miljøvennleg transport.

I førre høyringsrunde var det i arealformålet for sentrum (S) sett krav om heilskapleg regulering ...gjennom reguleringsplan som følgjer opp kommunal «veiledende plan for offentlege rom» basert på tverrfagleg stadanalyse og mulighetsstudie. Det var i føresegnene sett krav om at bygg mot handlegater og sentrale offentlege rom skulle ha publikumsretta verksemd med aktive, opne fasadar i første etasje, maksimale byggehøgder, tilpassing til eksisterande busetnad osv.. Desse føresegnene følgde i stor grad opp retningsliner og råd i *Regional plan for attraktive senter*, men desse kvalitetskrava er no tatt bort. Vi rår til at desse vert tatt inn i planen igjen.

### Regionsenteret Osøyro

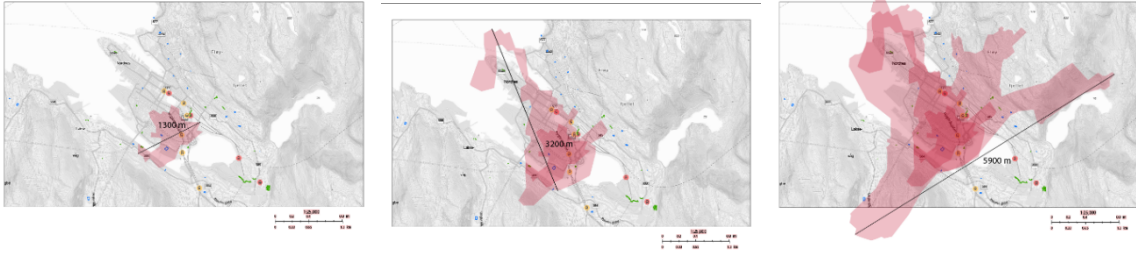
Fortettingssområda for Osøyro er delt i tre soner, sjå illustrasjonane under:



Figur 3 Osøyro er delt inn i 3 soner: Sentrum (S), Indre fortettingssone (IFO) og Ytre fortettingssone (YT).

### Sentrum (S)

Jf. føresegnene § 10.1.1, så er den indre sona delt i Indre sentrum (S1) og Ytre sentrum (S2): (...) / indre sentrum (S1) er det høve til å etablere Kjøpesenter, forretning, kontor, hotell, bevertning, offentlig/privat tenesteyting, park, grønstruktur og bustad. I Ytre sentrum (S2) er det høve til å etablere bustad, offentlig privat tenesteyting, kafear, park, grønstruktur og felles leik og møteplassar.



Utstrekninga til sentrumssona utgjør totalt nær 6 km for ytre fortettingssone, nemnd som føresegnssområde sentrumssone i plankart. Illustrert med kart for Bergen sentrum.

### Indre fortettingssone (IFO)

Sone to rundt regionsenteret er avsett som *Indre fortettingssone*. Jf. plankart og føresegn § 10.4 så vert det her opning for å etablere tenester og forretningsareal:

#### Forretning

Formålet omfattar: daglegvare og plasskrevjande varer. Nye areal til forretning skal inngå i reguleringsplan.

Forretning i ytre fortettingssone og utanfor senterstruktur, er avgrensa til daglegvare inntil 3000m<sup>2</sup>.

Føresegnene gjev ein upresis definisjon av kva formålet forretning skal romme. *Plasskrevjande* varegrupper er omgrep som ein har forlete i planlegging av areal, og vert heller ikkje nytta som omgrep i *Regional plan for attraktive senter*. Definisjonen let det vere opp til dei einskilde næringsaktørane og sakshandsamarane å vurdere kva *plasskrevjande* kan bety i kvart einskild tilfelle, noko som ikkje gjev styring eller føreseie. Føresegna kunne soleis vere strid med regionale føringar for handelsetablering og regional føresegn § 4.1 for handel, men i dialog med kommunen, har dei ettersendt ein tabell som spesifiserer kva felt som opnar for forretning:

Formålet er nytte på følgjande områder:

Nr.	Krins	Område	Indre/ ytre
1	Osøyro	Industrivegen avgrensa til daglegvare	Indre
2	Osøyro	Elvebakken avgrensa til dagligvare i samsvar med gjeldande detaljplan	Indre
3	Osøyro	Moberg (Kiwi) avgrensa til dagligvare avgrensa til dagligvare i samsvar med detaljplan	Ytre
4	Osøyro	Moberg (framtidig – Rema 1000) avgrensa til dagligvare i samsvar med gjeldande detaljplan	Ytre
5	Nore Neset	Kloppamyra avgrensa til dagligvare i samsvar med gjeldande detaljplan	Ytre

#### Tøsdalsskiftet (S3)

Tøsdalsskiftet inngår som ein del av indre fortettingssone rundt Osøyro, med føremål avsett til senterformål. Staden er i dag prega av infrastruktur og handel med arealkrevjande vareslag, som fell inn under unntaksvarane i regional plan. Staden ligg dryge 3 kilometer frå Osøyro. Vi rår til at staden vert utvikla med nærsenterfunksjonar, og ikkje som ei *utviding* av Osøyro. Nærsenterfunksjonar vil opne for noko etablering av service- og handelstilbod, dimensjonert for å serve omkringliggjande bustadbusetnad. Fylkesdirektøren ber om at følgjande tekst vert inkludert i føresegnene: *På grunn av nærleik til Osøyro skal type handel, tenesteyting og kontor regulerast strengt. Det skal gjerast ei konkret vurdering av lokalisering i forhold til Osøyro i kvar sak. Det er krav om handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m<sup>2</sup>.*

#### Kolskogen (K10)

Kolskogen inngår og i indre fortettingssone rundt for Osøyro. Ved førre høyringsrunde var K10 sett av til næringsareal, og fylkeskommunen hadde ikkje særskilte merknader eller motsegn. I planen er arealet avsett til *kombinert formål* med opning for handel med både utvalsvarer og unntaksvarer. Sjå vedlegg for detaljar. Fylkesdirektøren meiner at Kolskogen må vidareførast som næringsområde, og at eventuell handel må skje i tråd med unntaksvarane i regional plan. Etablering av utvalsvarer på Kolskogen vil stri med § 4.1 i *Regional plan for attraktive senter*.

Avdelingsdirektør for strategisk utvikling og digitalisering fremjar administrativ motsegn til følgjande punkt i planen som ikkje er av prinsipiell karakter og som har vesentleg negativ verknad for regionale interesser:



Planframlegget gir opning for etablering av handel fleire stadar, både innanfor kombinerte formål, som forretningsformål og i sentrumsformål. Dei kombinerte formåla ligg i hovudsak langt frå eksisterande senter, sjølv om planframlegget legg opp til å innlemme områda i eit vid senterområde, med eige føresegnssone. Føresegna i *Regional plan for attraktive senter* §4.1 seier at handel skal skje i definerte senterområde. Kolskogen (K10) ligg ikkje i, eller i tett tilknytning, til etablerte senterområde. Etablering av detaljhandel utover 3000m<sup>2</sup>, med mogleg unntak av unntaksvarene lista opp i regional plan, strir med § 4.1 i regional plan. Avdelingsdirektøren meiner kommunens føresegnområde for sentrum strir med regionale føringar for sentrumsavgrensing, og at detaljhandel difor ikkje kan etablerast i desse områda. Det er difor knytt administrativ motsegn til handelsetablering for K10.

### ***Ytre fortettingssone - (YFO)***

Sone tre er avsett som *ytre fortettingssone*. Planomtala nemner at Osøyro og Kolskogen har vakse saman, slik at ytre fortettingssone rundt Osøyro heng saman med Kolskogen. Ytre fortettingssone rundt Osøyro omfattar store bustadområde, frå Lekven og Moberg i sør, Kolskogen og Nymark i nord, Nordmarka og Hjelle i nordaust og Midtbøvegen og Bjånes i aust. I ytre fortettingssone vert det ikkje høve til å etablere handel utover daglegvare.

Det er positivt at planen no opnar for etablering av fleirmannsbustadar i randsona til Osøyro. Her har kommunen imøtekome fylkeskommunen sitt motsegnspunkt 4c i førre høyringsrunde. Men, fylkesdirektøren meiner at store deler av ytre fortettingssone ikkje har karakter av eller ligg i tilstrekkeleg nærleik til senterområde korkje på Tøsdalskiftet eller Osøyro, og bør ikkje verte utvikla for senterfunksjonar som forretning, kontor eller service, eller større bustadkonsentrasjonar.

### Lysefjorden lokalsenter

Lysefjorden er definert som eit lokalsenter som omfattar både eksisterande senter Lysekloster og framtidig næringsområde Lyseparken, og som korrelerer med dei to sonene *indre og ytre fortettingssone*. Målet er at Lysefjorden skal innehalde (...) *handel og tenester for eit større senteromland*.

Områdereguleringsplan for Lyseparken er legg til rette for eit stort tal kontorarbeidsplassar i eit område 4-5 km frå regionsenteret Osøyro. Området ligg i tilknytning til ny E39, og i følge planomtala er det mest sannsynlege scenarioet at ein stor del av aktiviteten vil knytte til seg teknologibedrifter med eit stort arealbehov. Dette er verksemder som normalt ikkje inngår i sentrumssoner. Likevel er heile Lyseparken innlemma i føresegnssone for sentrum for Lysefjorden. Senteravgrensinga er omlag 2 km i utstrekning og lokalisert utanfor regional vekstsone, definert i *Regional plan for areal- og transport i Bergensområdet*. Senteravgrensinga for Lysefjorden med store utbyggingsområde vil svekke Osøyro som eit regionalt senter og bygge ned grøntareal, i strid med regionale planar og *Utviklingsplan for Vestland*. Fylkesdirektøren meiner at senteravgrensinga for Lysefjorden må reduserast, og rår som nemnd under overskrifta *Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging* til motsegn på dette punktet.

### Nærsentra

Tilsvarande er nærsentra Søfteland, Nore Neset, Søre Neset og Søre Øyrane definert med indre og ytre fortettingssone som opnar for etablering av bustader, arbeidsplassar, handel og tenester i indre fortettingssone, og eine- og tomannsbustader i ytre fortettingssone. Her er og den vide avgrensinga i strid med regional plan for senterstruktur, og vi vil rå til at dei vert avgrensa ytterlegare.

### **Veg og infrastruktur**

Statens vegvesen som vegstyresmakt, som gjennom sams vegadministrasjon for fylkesveg og riksveg, hadde kommuneplan for Os kommune til handsaming før regionreforma, fremja òg fleire motsegnspunkt. Etter regionreforma er sams vegadministrasjon oppløyst og oppgåver overført til fylkeskommunane. Sjølv om sams vegadministrasjon er oppløyst, skal motsegner fremja av Vegvesenet likevel trekkjast av dei. Fylkeskommunen har vore i dialog med Vegvesenet om motsegner som vedkjem fylkeskommunen sitt ansvarsområde.

Det er positivt at kommunen har lagt inn rekkefølgjekrav om gang- og sykkeltilbod før utbygging i nokre av områda. Fylkesdirektøren viser til at ein vil få høgare samfunnsnytte ved å bygge gang- og sykkeltilbod med god kvalitet for mjuke trafikantar i dei sentrale senterområda. Det er ein føresetnad for å lukkast med fortetting der. Sentrale senterområde må derfor prioriterast betre.

Når det gjeld til dømes Osøyro vil det vere viktig å realisere gang- og sykkeltilbod samt sanering/sikring av avkøyrslar langs fylkesveg 552 Mobergsbakken, for å sikre mjuke trafikantar i område som ligg sentralt i høve til tettstad Osøyro. Det same vil gjelde for fylkesveg 552 Hatvikvegen, aust om elva der

kryssa ved Hamnevegen og Finnebrekka treng utbetring. Rekkfølgekrav når det gjeld tilkomst til området aust om elva i sentrumsplanen bør inn i føresegnene til kommunedelplanen.

### Vassforvaltning

I planframlegget er det teke i bruk fleire verkemiddel som er positivt for vassmiljøet, mellom anna omsynssone for drikkevatt (H110), flaumfare (H320), friluftsliv (H530), verna vassdrag Oselvassdraget (H540) og naturmiljø (H560). Når det gjeld omsynssone naturmiljø vil Vestland fylkeskommune rå til at dette vert nytta for å ta omsyn til fleire vassførekomstar som er sårbare for påverknad (PBL § 11-8 bokstav c). Her er nedbørsfeltet til Døsjaelva (id 056-147-R), der elvemusling-bestanden er sterkt trua, ei klar prioritering, men også alle andre vassførekomstar innanfor planområde som ikkje har god miljøtilstand i dag. Meir utfyllande tekst om temaa finnast i vedlegg kalla administrative vurderingar.

### Kulturminne og kulturmiljø

Vi har vurdert forslag til arealplan som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevern. Kulturminne og kulturmiljø er ein ikkje-fornybar ressurs som skal vernast i ei heilskapleg miljø- og ressursforvaltning. Både som vitenskapleg kjeldemateriale og som synlege element i omgjevningane, skal desse ressursane gje varig grunnlag for nolevande og framtidige generasjonar sin kunnskap om kulturarv.

Avdelingsdirektør for kultur, idrett og inkludering fremjar administrativ motsegn til følgjande punkt i planen som ikkje er av prinsipiell karakter, og som har vesentleg negativ verknad for regionale og nasjonale kulturminneinteresser:

- 1) Det er knytt motsegn til føresegn 7.6 Kulturmiljø og landskap, avsnitt 3 «Er ikkje anna fastsett i plan gjeld ein byggegrense på 25 meter mot automatisk freda kulturminne. Tilsvarande grense gjeld mot kulturmiljø vist med omsynssone H570. Grensa vert rekna frå yttergrense av omsynssone». Her må det understrekast frå sist høyring at motsegna er grunna i at denne føresegna ikkje tek opp i seg utilbørleg skjemming av automatisk freda kulturminne, eller fare for at dette kan skje, jf. KML § 3. Det er Vestland fylkeskommune som er mynde til å avgjere kva som er eigna avstand til eit freda kulturminne i høve til tiltak. Ein kan heller ikkje sette ei slik fast grense når det gjeld viktige kulturminne og kulturmiljø med omsynssone H570, av høg lokal eller regional verdi. Dette må vurderast i kvart enkelt tilfelle. *Motsegn fell bort dersom føresegna vert teke ut.*

Særskilte merknader til planframlegget ligg i vedlegget Administrative vurderingar.

### Konklusjon

Fylkesdirektøren meiner at dei juridisk bindande dokumenta (arealkartet og føresegnene), ikkje føl opp alle motsegnspunkta frå førre høyring eller intensjonane i planskildringa i tilstrekkeleg grad.

Kommunedelplanen kjem i konflikt med *Regional plan for areal- og transport for Bergensområdet* og *Regional plan for attraktive senter*, og vil i avgrensa grad kunne fungere som styringsreiskap for kor det er hensiktsmessig å legge ny busetnad, og følgje opp målsetjingar om fortetting i allereie utbygde område, i senterområde og langs kollektivaksar, då det er rikeleg med areal utanfor desse områda kor ein kan bygge. Fylkesdirektøren rår difor til å fremje motsegn til manglande samordna areal- og transportplanlegging, utstrekning av fortettingssone for Osøyro og Lysefjorden, samt rår til at Tøsdalsskiftet vert utvikla med nærsenterfunksjonar, og ikkje som ei *utviding* av Osøyro.

Fylkesdirektøren meiner at Kolskogen må vidareførast som næringsområde, og at eventuell handel må skje i tråd med unntaksvarene i regional plan. Etablering av utvalsvarer på Kolskogen vil stri med § 4.1 i *Regional plan for attraktive senter*, og fremmer difor administrativ motsegn mot føremålet handel i K10.

Fylkesdirektøren kan ikkje sjå at Bjørnafjorden kommune har teke nok omsyn til eller sikra kulturminne og kulturmiljø tilstrekkeleg i planframlegget. Det er difor fremja administrativ motsegn til planen då den har vesentleg negativ verknad for myndeområde som fylkeskommunen skal ivareta. Motsegna vert trekt dersom våre framlegg til føresegner vist i saksframlegget, vert teke med i planframlegget ved endeleg godkjenning. Motsegna og merknadene knytt til kulturminne og kulturmiljø er alt langt på veg løyst i dialog med kommunen etter vårt notat vart sendt kommunen i september. For meir informasjon sjå vedlegget administrative vurderingar.