



Os kommune
Postboks 84
5202 OS

Saksbehandlar, innvalstelefon
Torgeir Flo, 55 57 21 46

Samordna uttale og referat frå dialogmøte om områderegulering for Lyseparken i Os kommune

Vi viser til oversending av områdereguleringsplan for Lyseparken. Vi viser òg til brev av 22.12.2017 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet om delegering av myndigheit til å samordne statlege motsegn til kommunale arealplanar til Fylkesmannen.

Dette brevet refererer og summerer opp hovudtema og konklusjonar frå dialogmøte om planen. Møtet vart halde den 25.01.2019 ved Statens Hus i Bergen. Os kommune, Hordaland fylkeskommune, Statens vegvesen og Fylkesmannen deltok på møtet.

Vi gjev att hovudpunkta i drøftingane og konklusjonen om vidare arbeid med planen.

Drøftingstema - referat

Fylkesmannen ynskter velkomen til dialogmøte med føremål å avklare statlege og fylkeskommunale merknadar til framlegg til områderegulering for Lyseparken i Os kommune. Under ein kort presentasjonsrunde blei det opplyst at SVV ikkje hadde fått planen til offentleg ettersyn, dei nytta difor møtet til å bli nærare informert om planframlegget.

Ordførar Terje Søviknes innleia med ein gjennomgang av historikk, intensjonar og utforming av planframlegget. Det blei særleg poengtert at planen i store trekk ligg innanfor rammene til tidlegare godkjent regulering for næringsområdet. Kommunen ynskjer å leggje til rette for større næringsetablerarar til Lyseparken, m.a. datasenter. Ein ser for seg ei stegvis utbygging over ein periode fram til 2050. Det blei skissert to etappar (2030 og 2050) med gradvis auke i utnytting (50% og 100%).

Fylkeskommunen la vekt på manglar knytt til rammer for planlegginga og trakk særleg fram at planen, slik han no er utforma, er i strid med regional planføresegn for senterstruktur og regional areal- og transportplan. Det blei også særleg fokusert på vanskar knytt til tenleg kollektivtransport-dekning av området.



Fylkesmannen viste til merknadane frå fylkeskommunen og oppmoda kommunen om å vente med dette planarbeidet til overordna arealplanrullering er klar. Slik planen no ligg føre er han òg i strid med statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Det blei vidare uttrykt uro om ein er nok førebudd når det gjeld sikring av naturmangfaldverdiane i våtmarka både i anleggstida og i «driftstida». Nærare om handsaming av naturverdiar nedanfor.

Kommunen konkluderte med at dei vil endra planen slik at den blir meir i samsvar med merknadane frå høyringsinstansane, men såg ikkje trong for å utsetje områdereguleringa til kpa-rulleringa blei ferdig.

Endringar som det elles vart fokusert særskild på frå høyringsinstansane:

- Ei tydlegare rekkefølge for utbygginga av det sær store planområde. For å sikre ei arealplanlegging i tråd med 0-vekstmålet, legg ein til grunn at ein startar i sør der området si kopling til G/S-veg mot Osøyro og overordna vegnett/kollektivtilbod er best.
- Tal på og etablering av parkeringsplassar må koplust til rekkefølga for utbygging og den enkelte detaljregulering.
- Krav om detaljregulering til alle dei ulike områda i planen.
- Nærare presisering av kva slags detaljhandel som kan tillatast og omfanget av denne, slik at planen ikkje kjem i strid med regional føresegn.
- Totale utnyttingsrammer og fordeling på dei ulike føremåla (kontor kopla til industriverksemd, tenesteyting og industri) for områda med kombinert føremål. Det er ikkje naudsynt med ei slik spesifisering innanfor kvar einskilde detaljregulering. Kommunen vart beden om framlegg til slik spesifisering i den vidare dialogen.

Det vart elles drøfta korleis ein kan unngå at det oppstår utilsikta skadelege verknader av den komande utbygginga på det viktige naturmangfaldet i området og såleis følgje opp det planarbeidet som til no er gjort for å sikre dette. Fylkesmannen la vekt på følgjande:

Stien som er stipla inn over naturvernområdet i plankartet og gangbru mellom BKA9 og B2 må takast ut (punkt 4.26.2 og 4.11.5 i føresegna). Planarbeidet bør i staden presentere eit meir heilskapleg fokus på tilrettelegging av ferdsle/stiar. Tilrettelegging vil redusere press på dei nasjonalt viktige naturkvalitetane i naturvernområdet, og må etablerast utanfor dette.

Vidare må formuleringa for naturvernområdet i føresegna vere tydelegare for å sikre arealføremålet her. Anbefalt formulering "*All vegetasjon og dyreliv er freda mot skade og øydelegging. Det er ikkje lov å gjere noko form for inngrep i naturvernområdet*".

I vår uttale til planprogram for plansaka, dagsett 4. november 2016 skreiv vi at nedbørsfelta må identifiserast og nyttast som ramme i arbeidet. Det må gjerast ei konkret hydrologisk vurdering av dei lokale nedbørsfelta i Lyseparken. Dette må vurderast opp mot risiko for avrenning av ureina vatn i både driftsfase og anleggssfase. Den endelege avgrensinga av utbyggingsområda i planen må ikkje vere slik at det vert risiko for skade på den sterkt trua rikmyra og naturvernområdet i planen. Os kommune orienterte om at dette var gjort og vil sende over rapport om teamet til Fylkesmannen.



I vår uttale av november 2016 trakk vi også fram at dersom planen legg opp til store og høge bygningar nær naturvernområdet, vil det kunne gje skuggeeffektar som vil vere svært uheldig for naturmangfaldet. Vi kan ikkje sjå at det er gjort greie for eller visualisert kva skuggeeffektar byggehøgdedene i planen vil gje. Dette må utgreiast nærare.

Fleire stader i føresegnene (t.d. punkt 4.6.6) står det at det skal etablerast "plantesone" langs naturvernområde for å infiltrere og reina vatn. Denne plantesona må bestå av stadeigen vegetasjon.

Som i føresegnene til gjeldande plan, må verdiar for vasskvalitet kome tydeleg fram i planen. Det må minimum vere automatiske målarar (med alarm/ sms-varsling) i bekken mellom GP3 og LNA6, bekk frå KBA11 til LNA8, i Ospelitjørna og bekkane som renn ned i Sjøbuelva frå LNA5 og LNA3. Ved overstiging av grenseverdiane for vasskvalitet må det straks setjast i verk tiltak for å betre denne.

Fylkesmannen oppfatta elles at det var semje om at det å bygge ut så store områder teitt inntil sterkt trua natur av nasjonal verdi, krev ekstraordinære tiltak for å ivareta naturkvalitetane. Hovudelementa av slike førebyggjande tiltak må då presenterast allereie på dette plannivået. Eksempelvis må ansvar for drift av måling av vasskvalitet, sedimenteringsbasseng, plantesone, og andre førebyggjande tiltak konkretiserast i føresegnene til planen.

Det må gå fram i føresegnene at det skal vere ein uavhengig konsulent / føretak som skal gjennomføre overordna kvalitet- og miljøkontroll av at utbygginga skjer i tråd med godkjent plan (jf. naturmangfaldlova § 11 om at kostnader ved miljøydelegging skal dekkast av tiltakshavar).

Konklusjon

Fylkesmannen oppfatta etter møtet at det var semje om at det hadde vore nyttig med ein samla gjennomgang av planen, der kommunen og statlege/ regionale aktørar med interesser i planarbeidet fekk kome med sine innspel. Det var òg semje om at dialogen vil halde fram og at det dermed ikkje ville vere naudsynt for Fylkesmannen å gjere ei nærare vurdering av motsegnsspørsmålet på dette stadiet i prosessen.

SVV har i ettertid vurdert planframlegget. Vi viser her til brev av 1.2.2019. Fylkesmannen vil vidare vurdere nærare hydrologisk rapport og mobilitetsplan og gje attendemeldingar på desse.

Sidan kommunen har gitt uttrykk for at ein ønskjer å forlenge samordnings- og medverknadsfasen, jf. pbl. § 1-4, legg Fylkesmannen til grunn at kommunen no vil arbeide vidare med planen med sikte på å løyse dei regionale og statlege utfordringane som er trekte fram og at høyringspartane deretter vert gjeve høve til å uttale seg til eit nytt/ endra planframlegg. Etter dette, vil Fylkesmannen gjere si vurdering av eventuelle attståande motsegnskrav. Skulle kommunen som planstyresmakt likevel finne det rett å ta planen opp til slutthandsaming utan at aktuelle konfliktpunkt er løyste, må statlege styresmakter med interesser i planarbeidet og Hordaland fylkeskommune få høve til å vurdere motsegnsspørsmålet på nytt.

Vi ønskjer lukke til med det vidare arbeidet med planen!

Med helsing

Egil Hauge
seksjonsleiar

Torgeir Flo
seniorrådgjevar



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen, region vest Postboks 43 6861 LEIKANGER

Hordaland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN