

## Lyseparken Konsekvensutgreiing – arealbruk



Planid: 1243\_2004030

Saksnr: 14 / 3561

Dato: 04.10.2018/revidert 28.06.2019



## Innhold

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 føringar og mål .....	10
3.2	Kommunale føringar og mål .....	13
4	<i>Konsekvensvurdering</i> .....	18
5	<i>Omtale av alternativa</i> .....	22
6	<i>Avbøtande tiltak som støttar opp om ønskt arealbruk i kommunen</i> .....	23
7	<i>Konklusjon og samandrag</i> .....	24
8	<i>Kjelder</i> .....	25

<b>Prosjekt:</b> Lyseparken	<b>Rapportdato:</b> 31.08.2018/
<b>Plannamn:</b> Lyseparken	<b>Plannr.</b> 1243_2004030 <b>Saksnr.</b> 14 / 3561
<b>Rapporttittel:</b> Konsekvensutgreiing – arealbruk	
<b>Fylke:</b> Hordaland	<b>Kommune:</b> Os
<b>Stad:</b> Lysekloster	
<b>Samandrag:</b>	
<p><b>Arealbruk</b> – 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.</p> <p>Revisjon av Lyseparken er ein viktig del i strategien for utvikling av Os-samfunnet framover. Områdereguleringsplan for Lyseparken er samordna med pågåande revisjon av KPA og vedtatt samfunnsdel for Os kommune. Planen bidreg til reduksjon i underdekning på arbeidsplassar i Os kommune og legg samtidig til rette for redusert utpendling og reduserte arbeidsreiser for både Osingar og folk i Bergen sør. Fleire arbeidsplassar i Lysefjorden bidreg i tillegg til berekraftig utvikling av lokalsenteret «Lysefjorden nord».</p> <p>Lyseparken bidreg til å innfri regionale behov ved å legge til rette for fleire næringsareal sør for Bergen og med det økt attraktivitet i Bergensområdet. Industrielle næringsklynger er ei ønska og viktig satsing for regionen. Lyseparken tilbyr ein type areal med tilhøyrande infrastruktur som er unik for Bergensregionen. Konseptet bidreg til betre dynamikk og næringsbalanse i regionen både når det gjeld type næring og geografisk fordelt konkurranse.</p> <p>Planen gjev grunnlag for auka kollektivdekning både i Os kommune og Bergen (sør).</p> <p>Arealbruk/samfunn er vurdert til <b>liten positiv konsekvens</b>.</p>	
<b>Oppdragsgjevar:</b> Os kommune	<b>Forfattar:</b> 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 000m<sup>2</sup> 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.

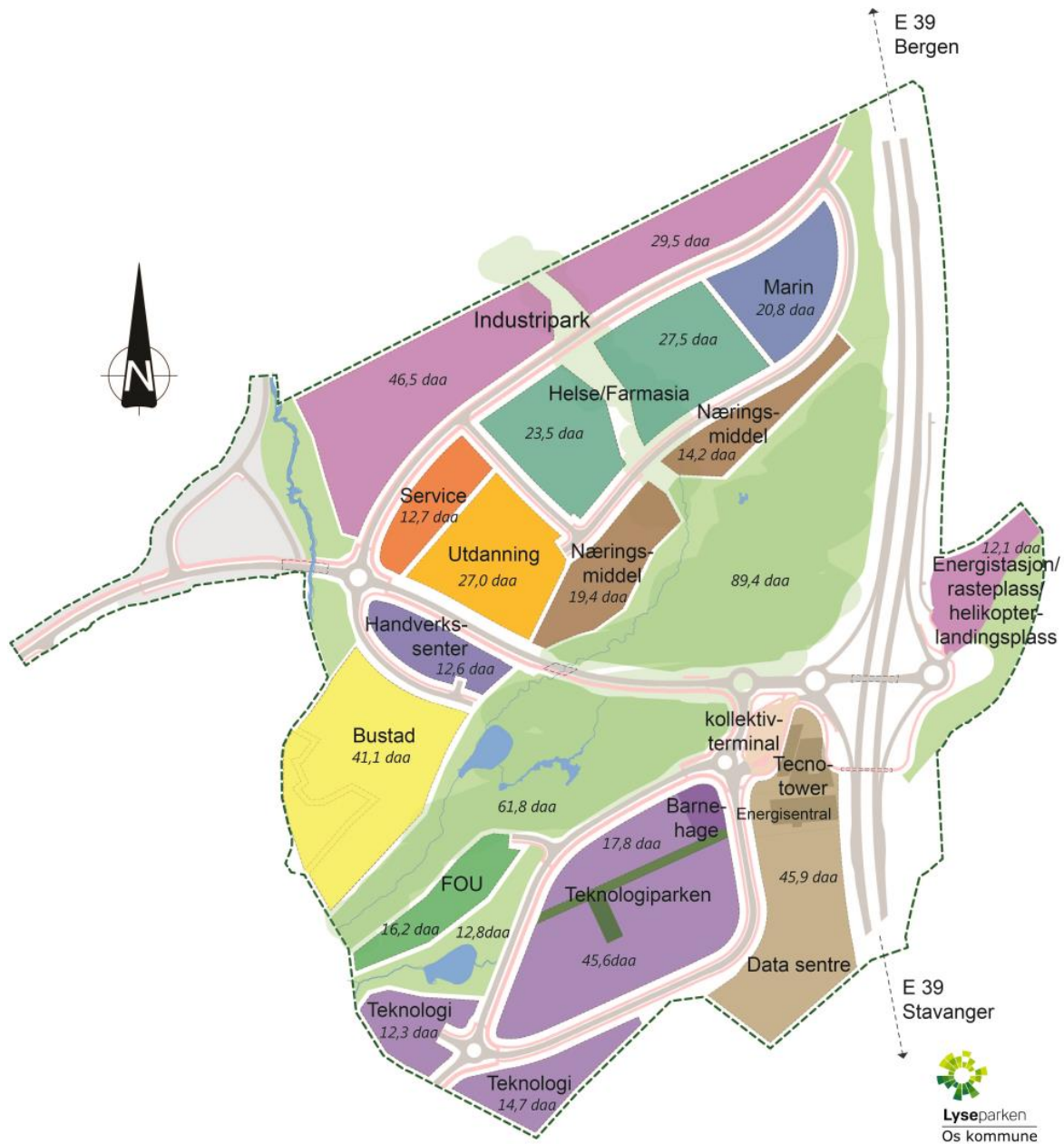
2. Arealbruk	Storleik på utbygging Tilhøve til overordna planar Naturmangfald og naturvern Etappevis utbygging Intern og ekstern infrastruktur, Formingsretteleiar, Landskapsverknad Samspel/konkurranse mellom Osøyro, Flåten og Lyseparken Avbøtande tiltak	Standard kvantitativ og kvalitativ konsekvensanalyse 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 000m<sup>2</sup> 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 ein lang utviklingshorisont. Ny områderegeringsplan må vere rusta for framtidige endringar både i marknaden og innan ny teknologi. Dette gjer det utfordrande å seie klart kva verksemder som vert etablert i området og kor mange tilsette som kjem til å arbeide her. Med bakgrunn i den kunnskapen vi har i dag, og dei førespurnader som er komen frå aktørar som ønsker å etablere seg i Lyseparken, er det mest sannsynlege scenarioet at ein stor del av aktiviteten vil knytte seg til teknologi-bedrifter med eit stor t arealbehov. Vi legg til grunn at det på lengre sikt vil vere aktuelt å auke delen kontorarbeidsplassar etter kvart som ulike fagmiljø får etablert seg.

Aktørar som skal etablere seg i Lyseparken er delt inn i tre kategoriar; kontor, samansett næring og industri. Med samansett næring meiner vi energi-, IT- og transportbaserte verksemder som; datasentre, IT-styring, logistikk, lagring, montering, netthandel (utan fysisk publikumsbutikk). Samansette næringar skal inngå som del i fleire næringsklynger som industri, teknologi, forskning- og utdanningsverksemder (FOU-verksemder), helse/medisin/farmasi, næringsmidlar og undervisning. Kjenneteikn på denne næringsgruppa i Lyseparken er at vi legg til grunn at den er arealkrevjande, vil i starten gi ei avgrensa sysselsetting og føre til eit avgrensa behov for persontransport og parkering.

Etter kvart som verksemdene i Lyseparken tiltar, kan kontordelen auke på i dei alt bygde tomtene. Krav i føresegner til planen skal sikre at første byggetrinn på alle tomter skal ta høgde for at seinare byggetrinn på same tomt skal kunne nå maks. regulert % BRA. Moglegheit for gjennomføring i trinn skal sikrast som del av teknisk dokumentasjon i rammesøknad (søknad om byggeløyve). Ref føresegner.

Framlegg for Lyseparken er utarbeidd som ein robust plan og skal vere framtidsretta, med tanke på type verksemder som skal etablere seg i Lyseparken i framtida. Planen legg opp til at verksemder skal kunne utvidast med tida. Det er derfor sett ein maks % BRA utnytting for kvart delfelt. Det er venta at bedrifter ikkje vil unytte maks % BRA ved etablering i Lyseparken, men at dei vil ønske å vokse etter kvart. Utnyttingsgraden blir derfor vurdert mot to scenario; Lyseparken 2030 og Lyseparken 2050.

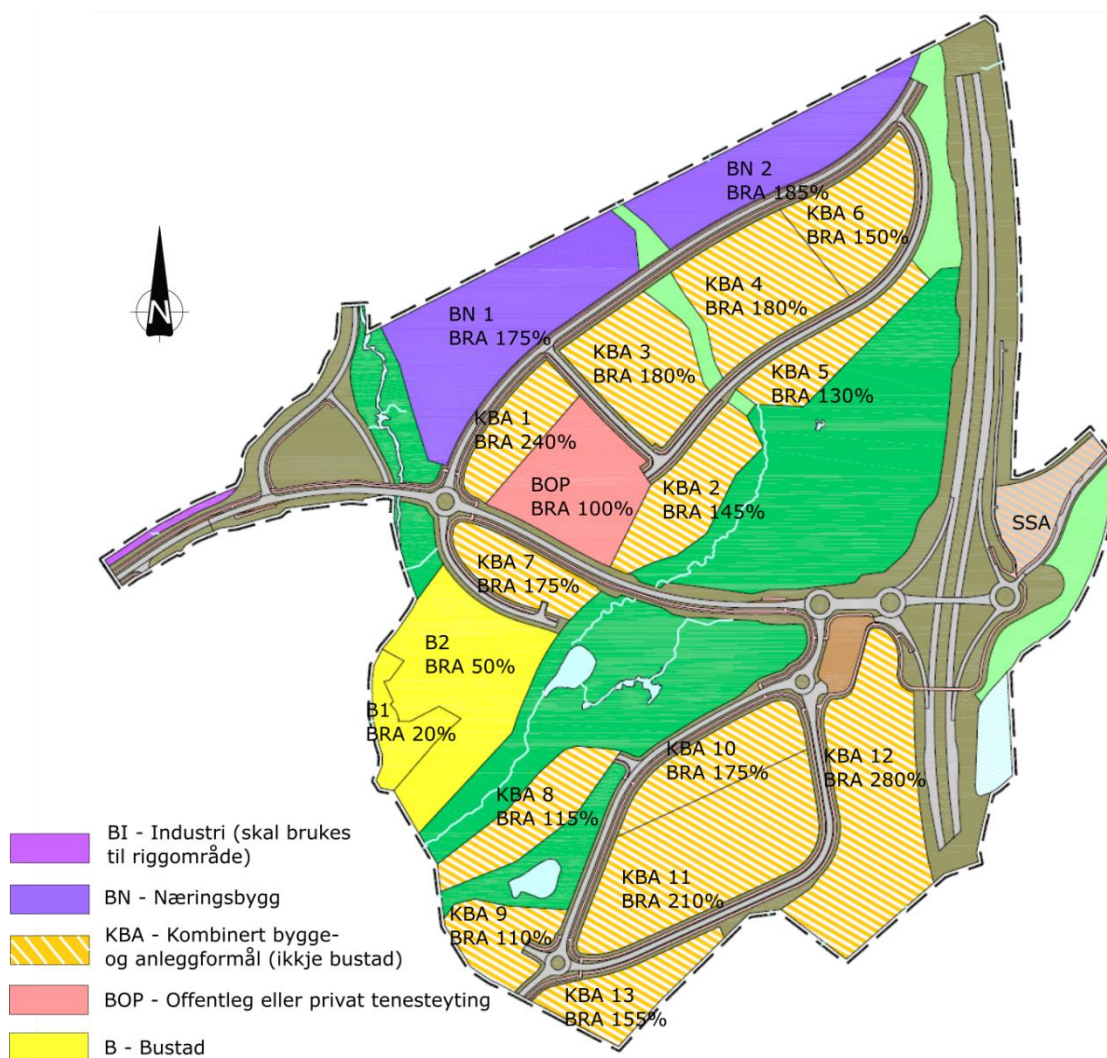
Scenarioa Lyseparken 2030 og Lyseparken 2050 er vurdert ut frå forventta tall arbeidsplassar som prosjekta legg vil leggje til rette for. I scenario 2030 er det antatt at verksemder i snitt for alle delområda vil nytte seg av 50 % av tillaten BRA. For Lyseparken 2050 vil 100 % av tillaten BRA være utnytta.



## Områdereguleringsplan

Områdereguleringsplan for Lyseparken er delt i to hovudområde; nordområdet og sørområdet. Bruksarealet, BRA, er om lag 400 000 m<sup>2</sup> for nordområdet og 300 000 m<sup>2</sup> for sørområdet. Lyseparken ynskjer å trekke til seg verksemder som kan arbeide med synergi og i klyngar. Arealformåla i Lyseparken er BN - industri, KBA - kombinerte bygge- og anleggsformål, BOP – offentlig eller privat tenesteyting, og eit lite bustadområde - B. Gjennomsnittleg utnytting (BRA) for Lyseparken er 160%.

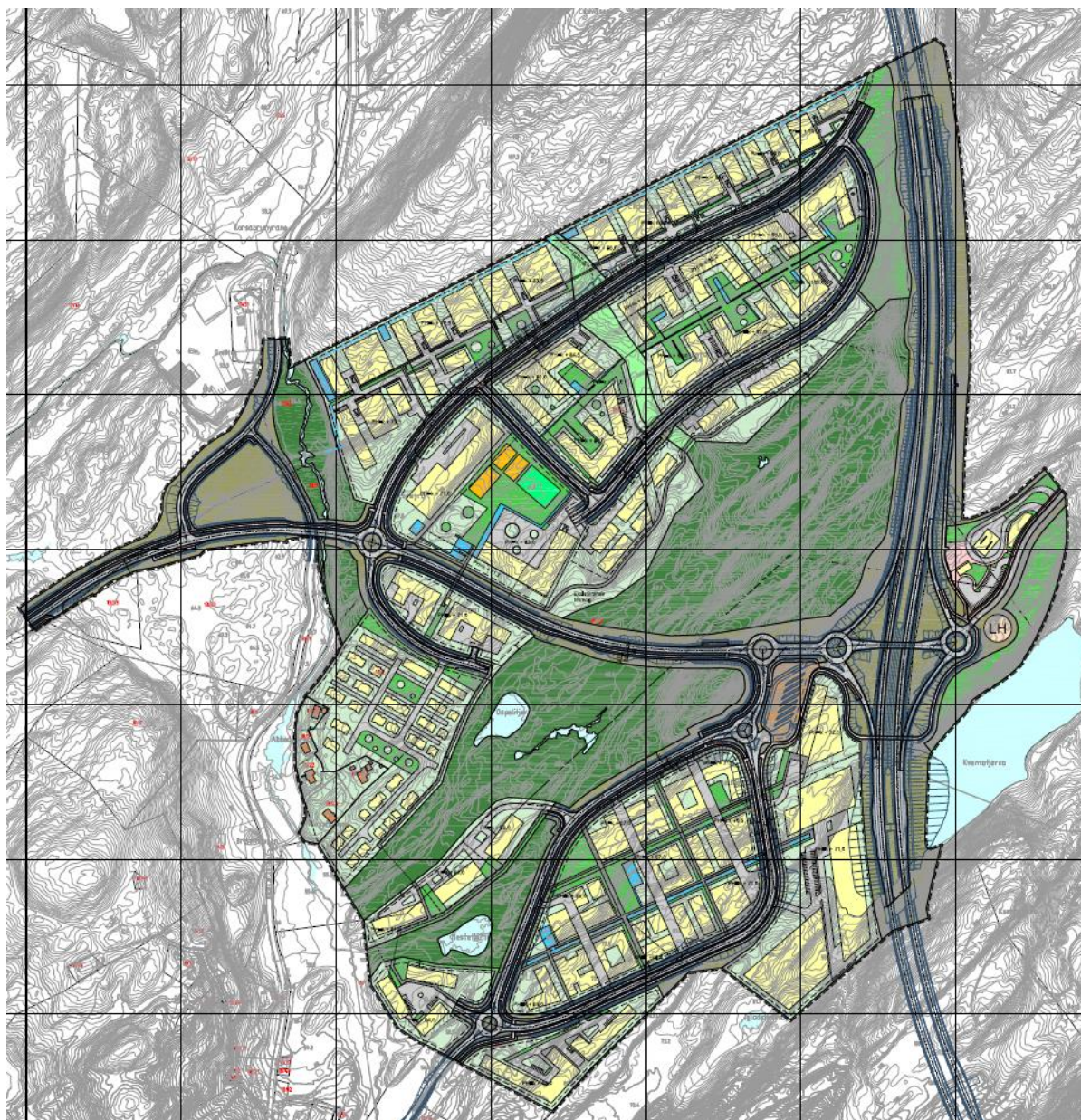
Til hovudvegnettet i planområdet følgjer gang- og sykkelveggar med høg kapasitet. Mobilitetsplanen for Lyseparken føreset at ein høg andel av arbeidstakarane skal reise kollektivt, gå og sykle, gjerne i kombinasjon. Lyseparken er planlagt med låg parkeringsdekking for bil og høg andel sykklar/el-sykklar. 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.



Områdereguleringsplan

## 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, tilbaketrukket volum over. Bygga varierer i høgd 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 føringar 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 gunstige lokaliserte næringsareal som dekkjer 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.

Andre relevante føringar ligg og i:

- Interkommunal næringsplan for Os, Fusa og Samnanger (2015): «I Bjørnefjorden skal ein arbeida for betre balanse mellom bustad og arbeidsplass».
- Ny klima-, energi- og miljøplan for Os 2019 (KLEM)
- Næringsplan for Hordaland 2012-2017
- Strategisk næringsplan for Bergensregionen 2015
- Kollektivstrategi for Hordaland (utvikling fram mot 2030)
- Rapport «Behov for næringsarealer i Bergensregionen 2012

### Grunnrapport til RATP Bergensområdet 2017-2028, «-Temaområde 2: Næringsareal

Det er store geografiske skilnader på kva type næringsareal som vert bygd i Bergensregionen. I Bergen er andelen utbygd kontor, industri/lager og forretningsbygg om lag jamt fordelt, medan i omegnskommunane i hovudsak vert bygd industri- og lagerbygg. Dette tydar på at ein må planlegge nye næringsareal sjølv i nedgangstider. Ein må også planlegge ulike typer areal slik at ein har kapasitet til å fange opp dei mange ulike geografiske og arealmessige behova som finst. Dagens pendlingsmønster viser også at det er ulike arbeidsmarknader i ulike delar av regionen, og at folk ser på pendling gjennom Bergen som ein barriere. Dette forsterkar behovet for at det må etablerast næringsareal både aust, vest, nord og sør for Bergen.

### 3.2 Kommunale føringar og mål

#### Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2027

Det er eit hovudmål i samfunnsdelen at Os kommune skal ha eit aktivt og innovativt næringsliv som skapar arbeidsplassar lokalt. Lyseparken er omtala i eit eige delmål, pkt. 4.4, (Os kommune, 2015):

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

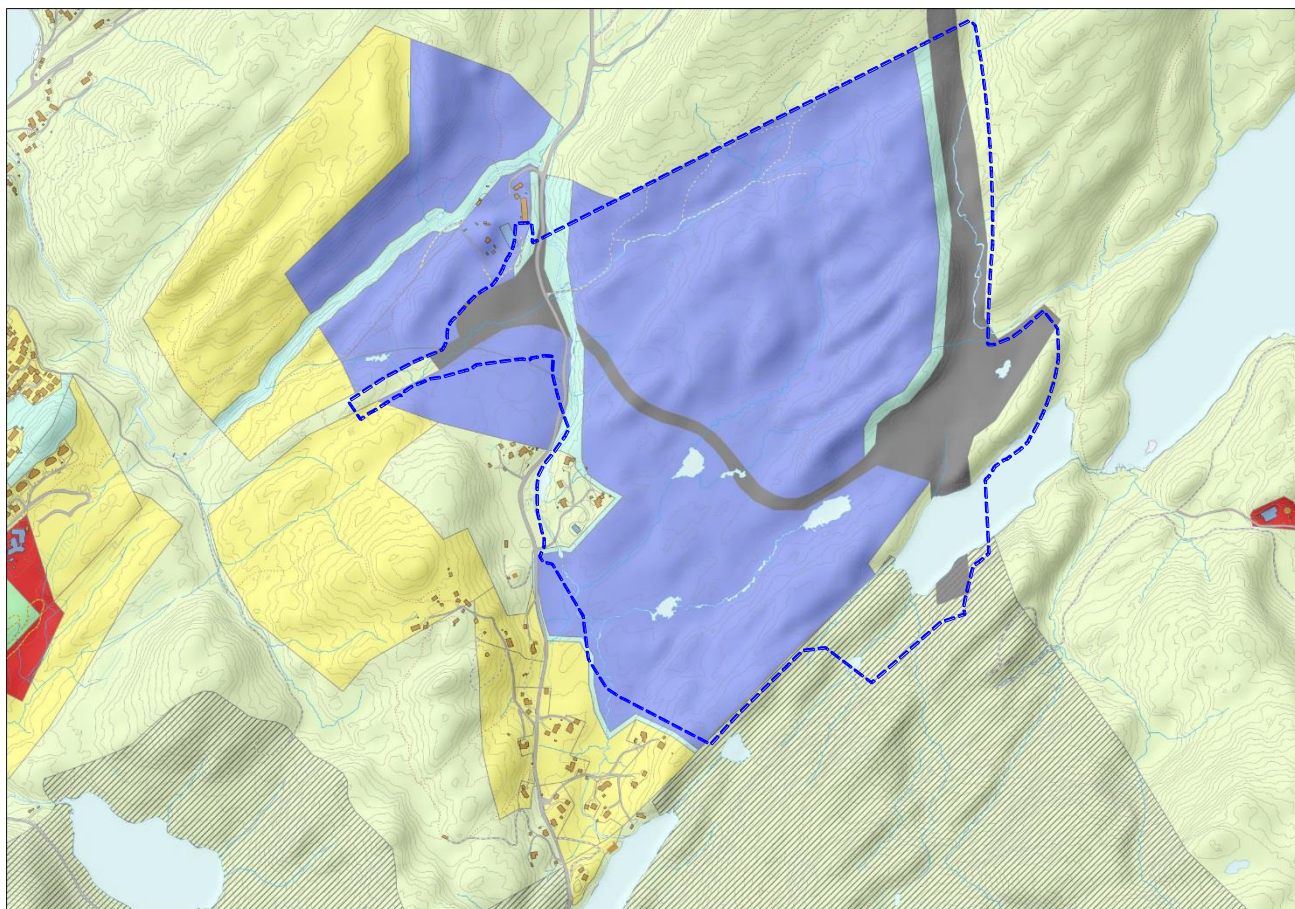
- *å danne eit tyngdepunkt med allsidig næringsverksemd i kommunen og i regionen*
- *å sørge for at samlokalisering av nærings- og bustadføre mål ikkje hindrar eit godt oppvekstmiljø for barn og unge.*
- *å sikre berekraftig arealutnytting over tid*
- *innovative og framtidretta løysingar innanfor miljø- 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 pendlerparkering langs eksisterande kollektivruter og særleg i/nær sentrum og nye knutepunkt som Lyseparken*
- *konsentrert utbygging som gir korte avstandar til daglege gjeremål*

#### Kommuneplanens arealdel, 2012-2023

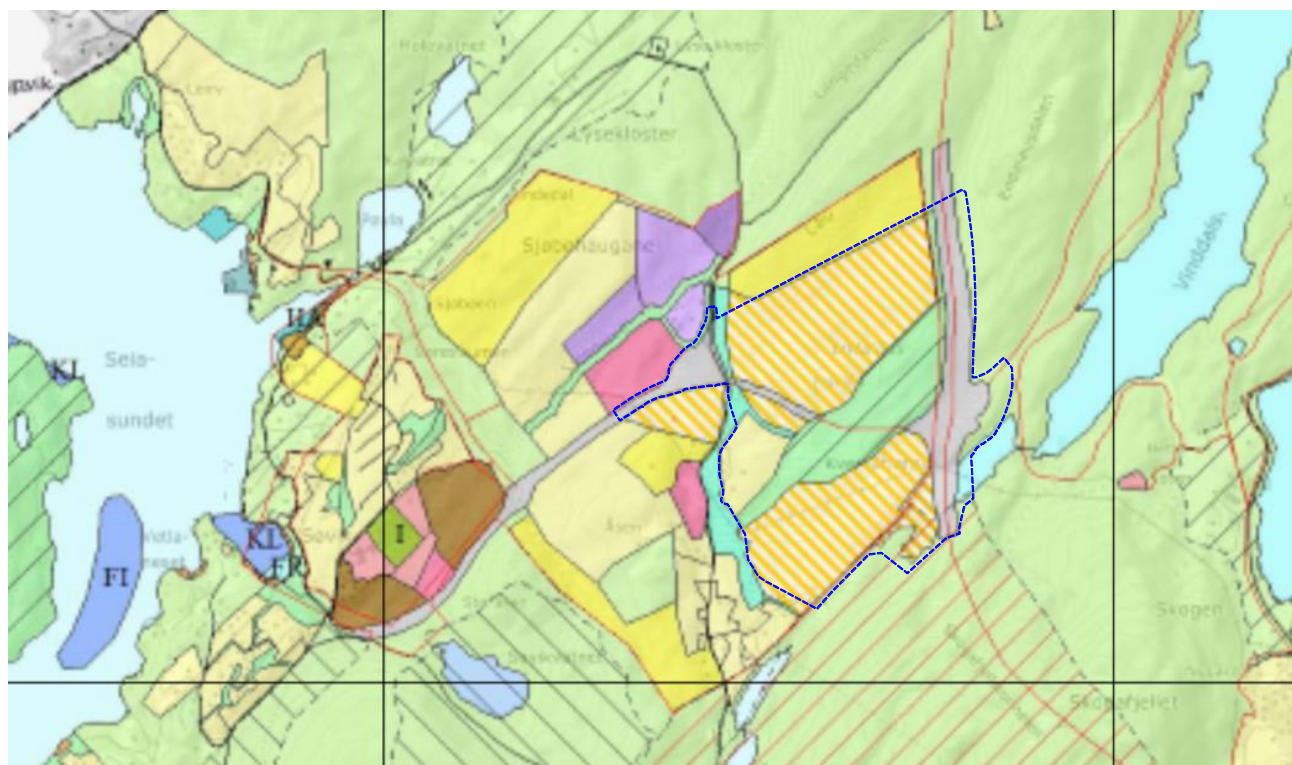
Lyseparken er sett av til noverande industriområde i kommuneplanens arealdel (Figur 1).



Figur 1 Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2012-2023), plangrensa er markert med blå stipla linje.

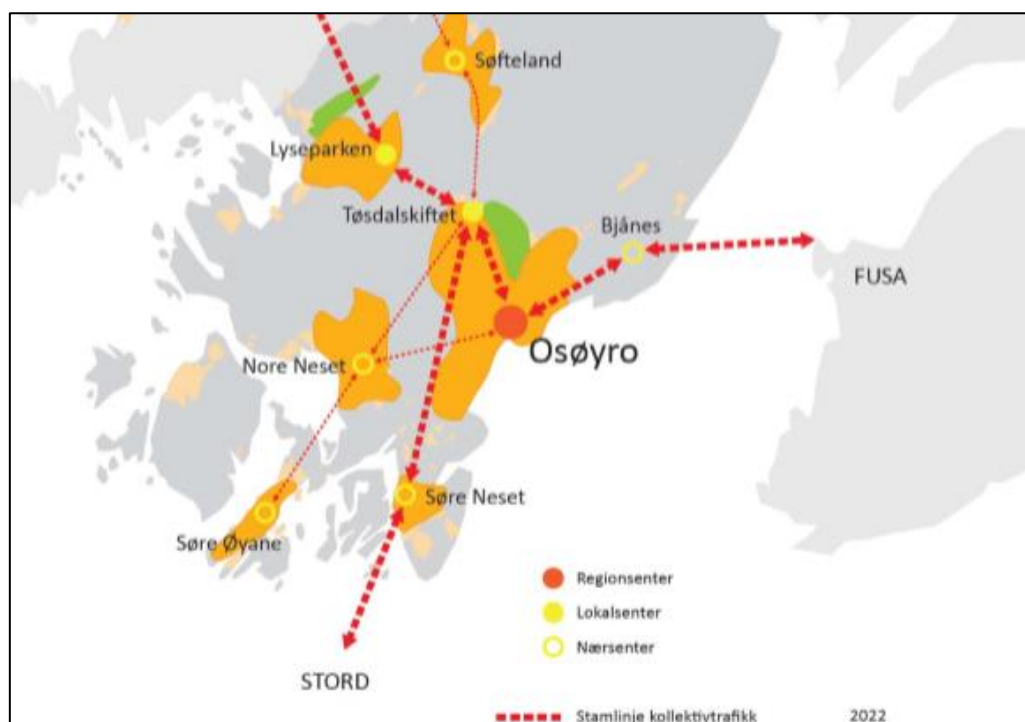
### Kommuneplanens arealdel – 2019 – 2030 (mai 2019)

Arealdelen av kommuneplanen 2012-2023 er under rullering og er planlagt lagt ut til offentlig ettersyn i mai/juni 2019. I plankartet som vart presentert i planforum i april 2019 er Lyseparken sett av til kombinerte utbyggingsområde, naturområde og bustadområde.



Figur 2. Utsnitt av plankart KPA 2019-2030 (utkast). Plangrensa er markert med blå stipla line.

Arealplanen definerer senterpunkt og omland til dei ulike sentra. Utstrekning er tilpassa topografi og utbyggingsmønster i Os. Lyseparken inngår i Lysefjorden lokalsenter, jf. planomtale kap. 3.1.:



Figur 3. Illustrert senterstruktur i Os kommune henta frå KPA 2019-2030 (utkast).

Lyseparken ligg tett ved nytt kryss på E39 og nær viktig infrastruktur som flyplass og Bybanen i Bergen kommune. Lyseparken vil utfylle tilbodet for næringsareal i både Os kommune og i heile Bergensregionen. Det vil legge til rette for betre dynamikk og næringsbalanse i regionen, sikre kortare reiseveg for mange og vere med å bidra til nullvekstmålet for personbiltrafikk. Senterområda for Lysefjorden vil ligge rundt eksisterande skule, barnehage og idrettsanlegg. Kommunen ønskjer å utvikle dette området og knytte Lysefjorden og Lyseparken saman som eit senterområde.

Senternivå	Innhald	Os kommune
Regionsenter/ kommunesenter	Funksjonar, handel og tenester for heile kommunen og kommunane rundt. Hovudtyngda av kommunal forvaltning og besøksintensive tenestetilbod	Osøyro
Lokalsenter	Funksjonar, handel og tenester for eit større senteromland. Desentraliserte kommunale tenester	Lysefjorden
Nærsenter	Funksjonar og tilbud til nærområdet. Handel inntil 3 000 m <sup>2</sup>	Søfteland Nore Neset Søre Neset Søre Øyane

### Klima, energi og miljøplan for Os kommune, 2019

Kommunen har som mål å redusere bilbruk, auke kollektivdelen og auke talet på gåande og syklende. I medhald av planstrategien for Os kommune skal klima- og energiplanen for kommunen, 2012, rullerast innan 2020.

Status for revidert «KLEM-plan» er at planprogrammet er vedtatt og behandla i plan- og bygningsutvalet i kommunen. Os kommune vil ha eit samfunn som tar høgde for framtidig klimautfordringar. Saman med overordna klimaplan for Hordaland, skal Os kommune sin klimaplan leggast til grunn for all planlegging i kommunen. Planstrategien til kommunen skal legge til rette for klimaeffektiv transport i og til kommunen, planlegge og bygge miljøvennleg for å sikre at klimagassutslepp blir redusert. Berekraft ska vere eit grunnleggande prinsipp for utvikling i kommunen.

Under følgjer eksempel på tiltak henta frå KLEM-planen:

Tabell 5-1: Liste over prioriterte tiltak for fokusområde arealbruk og transport. Tiltaka er ikkje prioritert seg imellom. Andre tiltak med lågare prioritet finn ein i vedlegg.

Tiltak	Utsleppsområde	Ansvar
Fortetting i definerte nærsentre.	Kommunen totalt (geografisk)	Planavd.
Auka satsing på kollektivknutepunkt og med høve for overgang til andre transportmiddel.	Kommunen totalt (geografisk)	Planavd.
Pendlarparkering, mellom anna i høve til butikk/skule/barnehage, som eit tiltak for å redusere transportbehovet.	Kommunen totalt (geografisk)	Planavd.
Betre sykkelparkeringstilbodet i kommunen.	Kommunen totalt (geografisk)	Planavd.
Etablere samanhengande og trygt hovudnett for sykkel i (og mellom) lokal- og nærsentra.	Kommunen totalt (geografisk)	Planavd.
Fase inn av elbilar og elsyklar til bruk i teneste.	Eiga verksemd	Rådmann/samtlege tenesteområde
Auka bruk av videokonferanse/Skype i tenesta for å redusere reiser med fly og bil.	Eiga verksemd	Rådmann/samtlege tenesteområde
I Lyseparken skal det leggast til rette for ein energistasjon som tilbyr klimavenleg energi til framtidens framkomstmiddel. Val av energibærarar (hydrogen, elektrisitet m.v.) skal takast etter analyser av grundige utgreiingar.	Kommunen totalt (geografisk)	Utviklingsdirektør
Utgreie Lyseparken som kollektiv-HUB og med autonom, utsleppsfri internttransport.	Kommunen totalt (geografisk)	Utviklingsdirektør



Tabell 5-7: Tiltaksliste for fokusområde næringsliv og teknologi. Tiltaka er ikkje prioritert seg imellom. Andre tiltak med lågare prioritet finn ein i vedlegg.

Tiltak	Utsleppsområde	Ansvar
Gjere Os til ein attraktiv og føretrekt kommune for etablering av eit berekraftig næringsliv gjennom gode rammevilkår og tilrettelegging av nye næringsareal.	Kommunen totalt (geografisk)	Næringsavdelinga
Stimulere til klima- og miljøvenleg entreprenørskap, forskning og utvikling gjennom samarbeid med høgskular og universitet, samt tillate pilotverksemdar og uttesting av ny teknologi og forretningsidear.	Kommunen totalt (geografisk)	Næringsavdelinga

side 38 av 80

KLIMA, ENERGI OG MILJØPLAN  
RAPPORT

Etablere Lyseparken som fyrtårn og pilot for storskalatiltak for eit grønt skifte gjennom forpliktande samarbeid med større teknologiutviklarar og kraftselskap.	Kommunen totalt (geografisk)	Utviklingsdirektør
Lyseparken skal sikre samarbeid med partnerar og investorar som vil vere med på å utvikle og bygge ut framtida sine energikonsept med bruk av lokale fornybare energiresursar og gjenbruk av energi.	Kommunen totalt (geografisk)	Utviklingsdirektør
Os kommune skal kartlegge og marknadsføre seg for bransjar, produktgrupper og verksemdar som passar inn i kommunen sin overordna strategi om ønska næringsetablering i kommunen.	Kommunen totalt (geografisk)	Næringsavdelinga

## Sykkelsatsing

Os kommune vil styrke sin posisjon som ein attraktiv kommune å bu og jobbe i. Kommunen vil bidra i det nasjonale klima- og miljøarbeidet. I alt reguleringsarbeid som kommunen tek del i vert temæt sykkel gjeve stor merksemd. Kommunen satsar på fleire område innan sykkelplanlegging, for å ruste seg kompetansemessig og økonomisk, slik at dei til dels svært kostbare infrastrukturelle tiltaka som må gjennomførast for å få fleire til å velje å sykle, kan realiserast.

Med dette som utgangspunkt har kommunen søkt om og fått tildelt status som sykkelby og Hordaland fylkeskommune har i 2019 løyva tilskott til kommunen for utvikling av sykkelstrategiar for kommunen. Ein viktig del av dette arbeidet er at det skal utarbeidast ein handlingsplan med konkrete og kostnadsberekna tiltak for å nå målet om at stadig fleire skal velje sykkel framfor bil som transportmiddel i Os. Handlingsplanen skal ha sitt eiga årlege budsjett, tilknytt og avklart gjennom kommunen sin årlege, ordinære budsjetthandsaming.

## 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 verksemdar og gjerne kontorfellesskap og mindre næringsklynger, til dømes innan rekneskap, konsulenttenester, reklame, IT m.m. I stads- og moglegeheitsstudiet*

*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. Lyseparken-prosjektet følgjer opp desse føringane:

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, regionssenter, kommunesenter, lokalsenter og nærsenter. Innhaldet i handelsanalysen gjer at kommunen i det pågåande arbeidet med rullering av kommuneplanen har revurdert å legge til rette for to separate senter i Lysefjorden, og i staden planlegge for eit lokalsenter i dette området Lyseparken inngår i ny senterstruktur som følger prinsippa i regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Planframlegget følgjer opp RATP for Bergensområdet 2017-2028 sine retningslinjer for lokalisering av arbeidsplassintensive og/eller besøksintensive verksemder (pkt. 6.2):

- A. Arbeidsplass- og besøksintensive verksemder bør lokaliserast i senter med god tilgjenge for reisande med kollektiv, sykkel og gange.
- B. Større konsentrasjonar av kontorarbeidsplassar bør lokaliserast i definerte område for arbeidsplassvekst i fylkessenter, regionssenter og bydelssenter.

Lyseparken er ein del av Lysefjorden lokalsenter med god tilgjenge for reisande med kollektiv, sykkel og gange. Kontorarbeidsplassane i Lyseparken er relatert til industribedrifter. Dette er sikra i føremål i plankartet og føresegner.

### 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 mogelegheitsstudie 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 allereie 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 4 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 kopling 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.

Aktørar som skal etablere seg i Lyseparken er delt inn i tre kategoriar; kontor, samansett næring og industri. Med samansett næring meiner vi energi-, IT- og transportbaserte verksemder som; datasentre, IT-styring, logistikk, lagring, montering, netthandel (utan fysisk publikumsbutikk). Samansette næringar skal inngå som del i fleire næringsklynger som industri, teknologi, forskning- og utdanningsverksemder (FOU-verksemder), helse/medisin/farmasi, næringsmidlar og undervisning. Kjenneteikn på denne næringsgruppa i Lyseparken er at vi legg til grunn at den er arealkrevjande, vil i starten gi ei avgrensa sysselsetting og føre til eit avgrensa behov for persontransport og parkering.

Hovudvekt er lagt på industri (minimum 55%) som er samansett av fleire spesialiserte produksjonsnæringar. Dette omfattar produksjonslokale, lager, kontor, administrasjons-, sals- og utviklingsavdelingar. Bilparkering av avgrensa og det er sett av stor plass til ei komplett oppdatert sykkelparkeringsordning, i kvart delområde. Forretning (maksimum 10 %) er avgrensa til plasskrevjande varer, unnataks-varer etter definisjonar i Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015. Det er forbod mot detaljhandel utover dette. Resten av arealbruken i Lyseparken (maksimum 35 %) kan fordelast på regulert formål med unntak av forretning. Lokal salsverksemd/tenesteyting som skal tene behovet innafor kvart delområde er tillate.

Etter kvart som verksemdene i Lyseparken tiltar, kan kontordelen auke på i dei alt bygde tomtene. Krav i føresegner til planen skal sikre at første byggetrinn på alle tomter skal ta høgde for at seinare byggetrinn på same tomt skal kunne nå maks. regulert % BRA. Moglegheit for gjennomføring i trinn skal sikrast som del av teknisk dokumentasjon i rammesøknad (søknad om byggeløyve). Ref. føresegner.

Konseptet baserer seg på at større verksemder og næringsklynger for ulike fagmiljø skal etablerer seg i parken. Det er lagt føringar for dette i områdeprogrammet som følgjer planen. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 anleggspføremål 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 m<sup>2</sup> 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 arbeidspending 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 for Lyseparken er samordna med pågåande revisjon av KPA og vedtatt samfunnsdel for Os kommune. Planen bidreg til reduksjon i underdekning på arbeidsplassar i Os kommune og legg samtidig til rette for redusert utpendling og reduserte arbeidsreiser for både Osingar og folk i Bergen sør. Fleire arbeidsplassar i Lysefjorden bidreg i tillegg til berekraftig utvikling av lokalsenteret «Lysefjorden nord».

Lyseparken bidreg til å innfri regionale behov ved å legge til rette for fleire næringsareal sør for Bergen og med det økt attraktivitet i Bergensområdet. Industrielle næringsklynger er ei ønska og viktig satsing for regionen. Lyseparken tilbyr ein type areal med tilhøyrande infrastruktur som er unik for Bergensregionen. Konseptet bidreg til betre dynamikk og næringsbalanse i regionen både når det gjeld type næring og geografisk fordelt konkurranse. Planen gjev grunnlag for auka kollektivdekning både i Os kommune og Bergen (sør).

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.