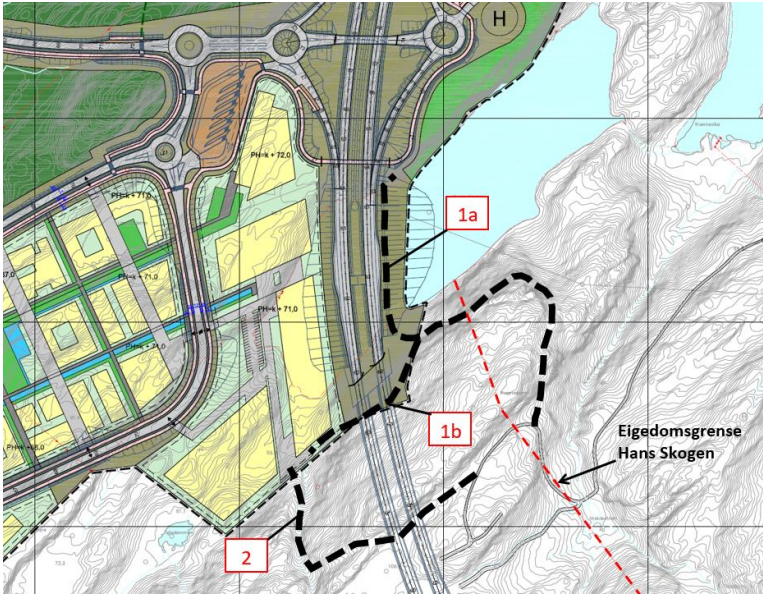


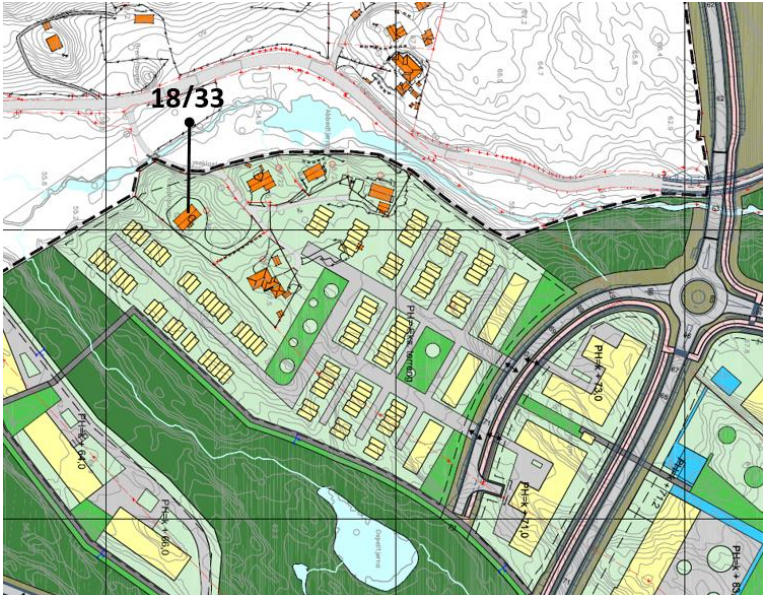
## Merknadsskjema – offentlig ettersyn

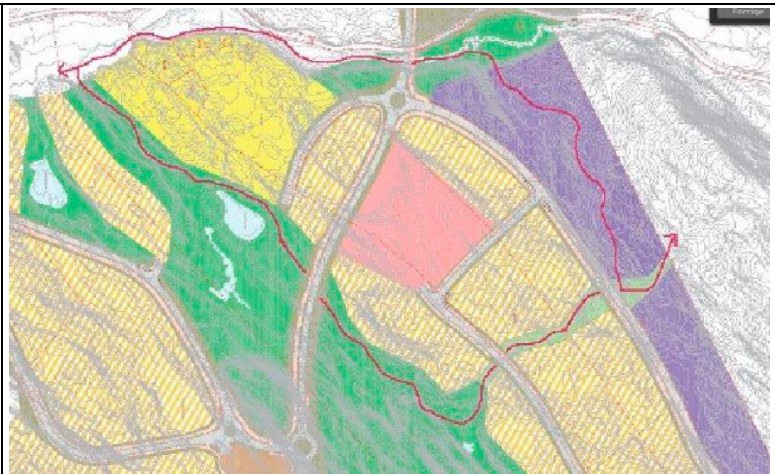
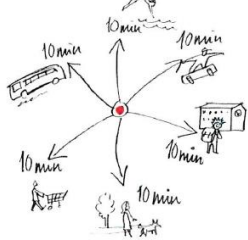
<b>Plannamn</b>	Lyseparken
<b>Arealplan-ID</b>	1243_2004030
<b>Saksnummer</b>	14/3561
<b>Utarbeida av</b>	ABO plan & arkitektur og Os kommune
<b>Sist revidert</b>	28.06.2019
<b>Vedlegg</b>	Kommentar til HFK Region Vestland 21.06.2019

Nr.	Avsendar	Hovudpunkt i merknad/uttale	Forslagsstillars kommentar
1	Advokat Georg von Erpecom (for Christa von Erpecom).	<p>Viser til kjøpekontrakt der Os kommune i 2005 erverva areal frå Christa von Erpecom:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Planframlegget manglar omsyn til avtalt bygging av traktorveger (nord for planområdet) og korleis desse skal koplant til planlagde veger i Lyseparken.</li> <li>Bruken av namnet “Lysekloster” er avtalt ikkje å nyttast i utbyggingsområdet. Kommunen har brutt denne plikten.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Reguleringsplanen er endra slik at grunneigar får to tilkomstar til Lauvåsen i nord. Dette er vist med stipla linjer i plankartet og tatt inn i reguleringsføresegner.</li> <li>Os kommune vil søkja å ikkje nytta «Lysekloster» i utbyggingsområdet.</li> </ol>
2	Hans Skogen	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ønsker avkøyring inn på si eigedom 56/1 – vist på et vedlagt kart. Hovudføremålet å få tilgang til skog samt drifting og vedlikehald av LNF-område. Alternativ 1a er foretrukket pga. det påverkar andre eigedomar lite. Ønskjer at avkøyringa bør vere kopla til sekundærvegar i industriområde, ikkje via parkplass eller inne frå planlagde industritomter.</li> <li>Skogen ønskjer også at området bør leggjast til rette for framtidig utviding av industripark mot sør, evt. mogleg bustad-utbygging.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Os kommune forstå merknaden slik at eigar ynskjer ei tilknytning direkte til Lyseparken. Eigedom 56/1 har i dag vegtilkomst frå aust.  Det er naturleg at dette spørsmålet vert arbeid vidare med som del av sykkelplanen for Os kommune. I arbeidet med Lyseparken har ein konkret sett på ein ny G/S-veg frå Byvegen/Hetleflåtvatnet til Lyseparken.</li> <li>Ynskje om utbyggingsområde sør for Lyseparken er registrert. Område er sett av til LNF i gjeldande kommuneplan.</li> </ol>

			
3	Knut Engevik	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ønskjer spisestader og overnatting, slik at vitjande og arbeidstakarar ikkje må heilt til Os sentrum eller Lagunen.</li> <li>2. Ønskjer pendlarparkering i nærleiken av kollektivterminal.</li> <li>3. Ønskjer utviding av industriområde mot sørvest. Utmarksområde tilhøyrande gnr.18/7 mellom eksisterande grense for Lyseparken (sørvest) og tilstøytande grenser for gnr.18/16 og gnr.18/10 ønskes innlemma i Lyseparken Industriområde. (sjå skravert område i vedlegg).</li> <li>4. Etterlyser VA-teikningar og skildring av korleis dette skal implementerast i høve eksisterande bebuarar i Åsen Sør.</li> <li>5. Etterlyser / skildring og planar om oppgradering av mobiltelefon dekning.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planframlegget legg ikkje hindringar for etablering av spisestader i planområdet. Overnatting / hotell er tatt ut av planframlegget etter ønskje frå overordna regionale mynde.</li> <li>2. I vedtatt planprogram er spørsmål om innfartsparkering tatt opp. Reguleringsplanen opnar for felles parkeringsanlegg delområde KBA 12, inntil avsett kollektivterminal. Planframlegget legg ikkje hindringar for framtidig pendlarparkering ved kollektivterminalen.</li> <li>3. Utviding av planområdet er ikkje mogleg no, men vist areal vil kunne knytast til Lyseparken sin infrastruktur. Planframlegget legg for øvrig ikkje hindringar for å seinare kunne utvidast sørover.</li> <li>4. Bebuarar i Åsen Sør ligg utanfor planen, og er ikkje ein del av VA-anlegget til Lyseparken.</li> <li>5. Dette er tilhøve som ikkje regulerast gjennom områdeplanar. Det er høgst sannsynleg at Lyseparken blir del av framtidig 5G-nett.</li> </ol>

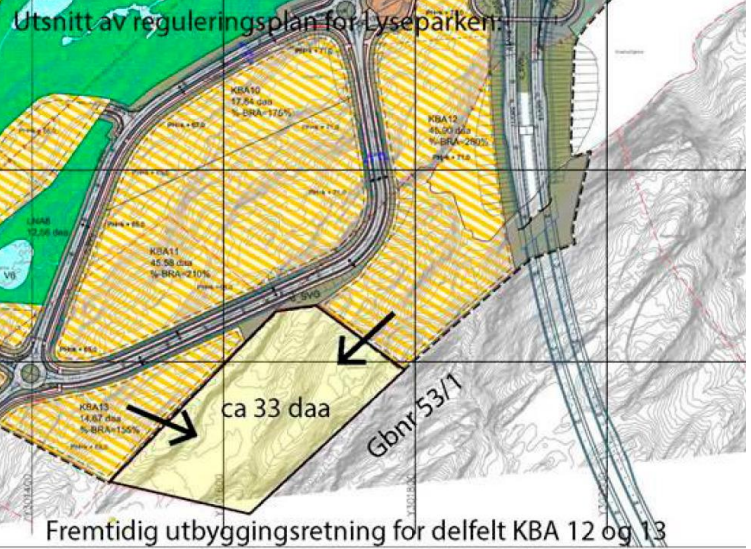
4	<p>Arnstein Haugen og Bjørg Irene Hellem Gnr./Bnr. 18/33</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Saknar omtale av konsekvensar for eksisterande bebuarar som ligg i planlagt bustadområde. Eksemplifiserar med: omsyn/kopling til eksisterande VA-system, negative konsekvensar av sjølve utbygginga og i utbyggingsperioden, tilkopling til eksisterande infrastruktur.</li> <li>2. Påpeiker at konsekvensutgreiinga for landskap har utelatt eksisterande bustader.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planframlegget sikrar plankrav til bustadområdet som gnr./bnr. 18/33 inngår i. Dette betyr at problemstillingane vert ivareteken gjennom ny plan for delområde B2 i områdereguleringsplanen. Framlegg til områdeplan legg ikkje hindringar for at gode løysingar med VA-anlegg og annan infrastruktur i området. Føresegner set strenge krav for anleggsfase i utbyggingsprosjekt. Desse reglane gjeld både for plan og byggjesaker.</li> <li>2. Konsekvensutgreiing for tema landskap er supplert og dekkjer ny situasjon for eksisterande bustadar.</li> </ol>

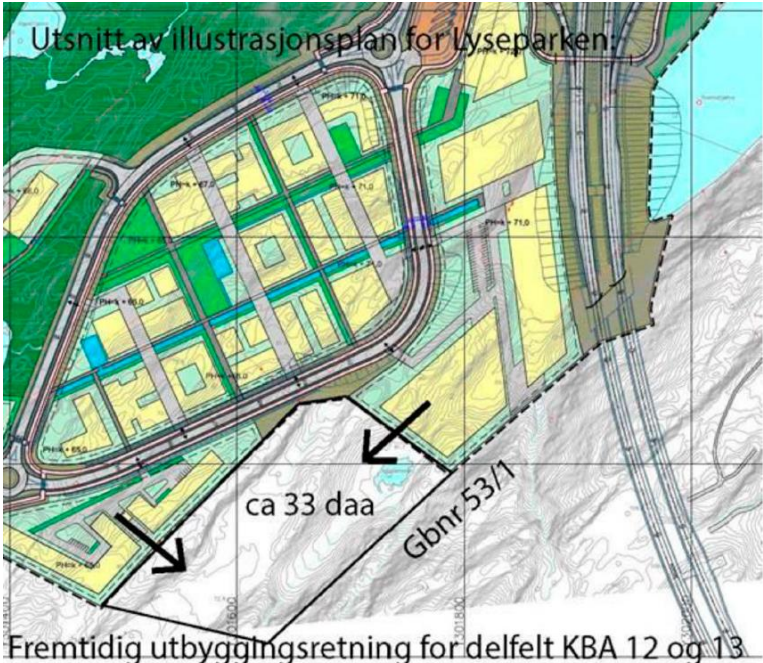
			
5	Nina Fredriksen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Foreslår våtmarkspromenade i planområdet.</li> <li>2. Foreslår viltkorridorar for hjort. Bør kartleggja konsekvensar og omsyn til hjort.</li> <li>3. Ønskjer at foreslått BYA for 18/48 vert tilpassa eksisterande bruk (Bed &amp; breakfast). På grunnlag av løyvet gjeven av kommunestyret, er det lagt ned betydelige investeringar på næringsdelen B&amp;B. I foreslåtte plan er tomte kun tatt med som bustadformål. Antar dette endrast i samsvar med kommunestyrevedtaket, elles vil det få konsekvensar for investert kapital.</li> <li>4. Saknar busshaldeplass langs fylkesvegen gjennom Lyseparken.</li> <li>5. Ønskjer rekkefølgekrav til at samanhengande gang- og sykkelvegnett må vere ferdigstilt før det gis rammeløyve.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. Det er ikkje høve til å tilrettelegge innanfor LNA-området. Dette er avklart med Fylkesmannen i Vestland</li> <li>2. Viltområder og konsekvensar for hjort er vurdert i fagrapport om naturmangfald (datert 29.08.2018). Det er ikkje avsett viltkorridorar for hjort ut over LNA-områda som dekkjer om lag 200 daa.</li> <li>3. Etter pbl. § 12-4 får ikkje reguleringsplan tilbakeverkande kraft. Byggeløyver har rettsvern mot planendring. For å trygge grunneigar har Os kommune tatt inn pkt. 4.18.3 i føresegna som tydeleggjer at dagens bruk på 18/48 kan halde fram.</li> <li>4. Det er regulert busshaldeplassar langs fylkesvegen.</li> <li>5. Det er fleire føresegner som sikrar gang- og sykkelvegnett: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Pkt. 7.4.1: Infrastruktur innanfor planområdet skal være sikret gjennomført fram til, gjennom og langs utbyggingsområdet før igangsettingsløyve kan gis.</li> <li>b) Pkt.: 7.7.2: Før ferdigattest skal gangbruar vere ferdig eller sikra gjennomført.</li> <li>c) Pkt. 7.3.6 og 2.10.1: Det er krav om mobilitetsplan for alle delområda, som skal sikra heilskapleg utbygging av planområdet.</li> <li>d) Pkt. 2.11: set krav om gjennomgåande gang- og sykkelveg gjennom planområdet.</li> </ol> </li> </ol>

			
6	Prosjekttil AS (på vegne av Miris)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ønsker område planlegges og utbygges som et «BREEAM Community-område».</li> <li>2. Ønsker at utbyggingen konsentreres og styres langs en utviklingsakse.</li> <li>3. Ønsker fokus på kortreist hverdagsliv.</li> </ol>  <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Ønsker at området deles i 2 ift. funksjon, med tradisjonelle næringsområder i sør og et område med meir fokus på kortreist kvardagsliv i nord.</li> <li>5. Ønsker at juridisk virkning av retningslinjene gjennomgås.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Området har vært vurdert utbygd etter «BREEAM Community». Hovedårsak til at denne standarden ikkje er nytta, er at krava i PBL ivaretar dei fleste krava som inngår i BREEAM Community.</li> <li>2. Planframlegget sikrar utbyggingstakt etter utviklings-aksar. Førsegner viser utbyggingstakt (jf. pkt. 7.2 i føresegna). Ein sentral målsetting i Lyseparken er utvikling av «klynge-verksemder», der eit viktig prinsipp er konsentrert lokalisering for å gi synergi-effektar.</li> <li>3. Planlagt utvikling av Lyseparken og Lysefjorden lokalsenter (les: lokalsenter som foreslått i rulleringa av KPA og utviklinga langs den nye vegen «Åsen – Helleskaret») gir gode tilhøve for kortreist kvardagsliv.</li> <li>4. Lyseparken/Lysefjorden er lagt opp til kortreist kvardagsliv. Lyseparken inngår i definert lokalsenter i Lysefjorden (jf. Rullering av KPA for Os kommune).</li> <li>5. Retningslina er revidert etter offentlig ettersyn. Mellom anna er plankrav formulert i retningslina tatt ut. Det er lagt inn plankrav direkte i føresegna, jf. pkt. 3.1. Generelt er retningslinene er ikkje rettsleg bindande. Dei delane som har juridisk bindande verknad er tatt inn i føresegna direkte eller gjennom konkret tilvising. Eksempelvis pkt. 8.1.4 – planteliste i retningslinene.</li> </ol>



7	Invest in Bergen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Positiv til intensjonen i planen.</li> <li>2. Lyseparken vil kunne bidra til å dekke næringsbehovet i Bergensregionen.</li> <li>3. Befolkningsvekst på 3% er realistisk.</li> <li>4. Har trua på en moderne næringspark som attraksjon og suksess for etablering av nytt næringsliv frå inn- og utland.</li> <li>5. Planen følger opp regionale mål.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til informasjon.</li> <li>2. Tas til informasjon.</li> <li>3. Tas til informasjon.</li> <li>4. Tas til informasjon.</li> <li>5. Tas til informasjon.</li> </ol>
8	Forsvarsbygg	Ingen innvendingar pt.	Tas til informasjon.
9	NVE (Noregs vassdraga- og energidirektorat)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prioriterer å gi uttale til reguleringsplanar der det er bede om hjelp til konkrete problemstillingar (det er det ikkje her). NVE gir difor ikkje konkret fråsegn i denne saka.</li> <li>2. Minner om at det er kommune som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig omsyn til flaum- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplanar. Dette gjeld uavhengig om NVE har gitt råd eller uttale i saka.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til etterretning.</li> <li>2. Tas til etterretning.</li> </ol>
10	Statskog	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Positive til regulering av Lyseparken</li> <li>2. KBA 12 og KBA 13: Lurer på om det kan sikrast i reguleringsplanen at ein detaljregulering skal ivareta framtidig tilkomst til bakenforliggjande areal (framtidig utviklingsretning), jf. skisser.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til informasjon.</li> <li>2. I dag ligg arealet i LNF i KPA og ligger utanfor planområdet. Privat planinitiativ er mogleg og arealet kan knyttast til veg o_SKV12. Os kommune avventer evt. eit slikt initiativ frå Statskog.</li> </ol>



			
11	<p>Samordna uttale frå motsegnsmynnda Fylkesmannen (FM), Statens vegvesen (SVV) og Hordaland fylkeskommune (HF), datert 14.02.2019</p> <p>(Viser til uttaler frå HFK datert 22.01.2019 og SVV datert 01.02.2019)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. HF: Planforslaget er i strid med regional planføresegn for senterstruktur.</li> <li>2. HF: Planframlegget er i strid med regional- areal og transportplan.</li> <li>3. HF: Set spørsmålsteikn ved kollektivtransportdekning av området.</li> <li>4. FM: Ønsker tydelegare rekkefølge for utbygginga. Ønsker at ein startar i sør for å sikre arealplanlegging i tråd med 0-vekstmålet.</li> <li>5. FM: Tal på og etablering av parkeringsplassar må koplast til rekkefølga for utbygging og den enkelte detaljregulering.</li> <li>6. FM: Krav om detaljregulering til alle dei ulike delområda i planen.</li> <li>7. FM: Nærare presisering av kva slags detaljhandel som kan tillatast og omfanget av denne, slik at planen ikkje kjem i strid med regional føresegn.</li> <li>8. FM: Totale utnytingsrammer 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 ein skilde detaljregulering., Kommune vart beden om framlegg til ei slik spesifisering i den vidare dialogen.</li> <li>9. FM: 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</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Os kommune har endra og presisert i plankart, føremål og føresegnar slik at kommunen no klarare rettar seg etter vilkår og føresetnadar som ligg i regional planføresegn for senterstruktur. Dette fører til at detaljhandel, «reine» kontorarbeidsplassar og samfunnservice med hotell vert lokalisert til regionsenteret på Osøyro og i dei mest sentrale deler av Os. Lyseparken får eit industrielt og eit logistikkbasert utgangspunkt. Lyseparken skal bli eit attraktivt regionalt lokaliseringsalternativ for verksemdar som skal nytte smart-teknologi og energi i sin produksjon, og sin vidare utvikling. Med samhandling på energiområdet og ei koordinert marknadsføring, siktar kommunen mot ein «Silicon-Valley»-liknande effekt. Det vil måtte skje over tid og utvikle seg gradvis i takt med etterspurnad. Kontorfunksjonar i Lyseparken vil dermed ta eit industrielt utgangspunkt. Handel i Lyseparken vert over internettet. Handel vert avgrensa til plasskrevjande varer. I Lyseparken skal det ikkje vere detaljhandel/ daglegvarer / forbruksvarer i store butikkar og sentre. Lyseparken skal ikkje konkurrere verken med Osøyro eller Lagunen.</li> <li>2. Revidert KPA-grunnlag med 40 000 osingar i 2040 er ein vel forankra politisk føresetnad for utvikling av Osøyro og Lyseparken. Ved opning</li> </ol>



		<p>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.</p> <p>10. FM: Vidare må formuleringa for naturvernområdet i føresegna vere tydelegare for å sikre arealføremålet her. Anbefalt formulering «<i>All vegetasjon og dyreliv er freda mot skade og øydelegging. Det er ikkje lov å gjere noko form for inngrep i naturvernområdet</i>».</p> <p>11. FM: Det må gjerast ei konkret hydrologisk vurdering av dei lokale nedbørsfeltene i Lyseparken.</p> <p>12. FM: Det må utgreiast kva konsekvensar skugge-effekt av høge bygningar vil ha for naturvernområdet.</p> <p>13. FM: Plantesoner må bestå av stadeigen vegetasjon og sikrast i føresegna.</p> <p>14. FM: Verdier for vasskvalitet må tydeleg kome fram av føresegna. Det må minimum vere automatiske målarar (med alarm/ sms-varsling) i bekken mellom GP3 og LNA6, bekk frå KBA1 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. FM: Det må sikrast ekstraordinære tiltak for å ivareta naturkvalitetane i området. Eksempelvis må ansvar for drift av måling av vasskvalitet, sedimenteringsbasseng, plantesone, og andre førebyggjande tiltak konkretiserast i føresegna til planen.</p> <p>15. FM: Det må gå fram i føresegna 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).</p> <p>16. SVV: Etaten legg til grunn ei omfattande detaljregulering. Det er mellom anna peika på at avkøyringar langs kommunale vegar ikkje er vist med dimensjonerande siktsoner.</p> <p>17. SVV: Stiller spm. ved formuleringa «sikra opparbeidd» for rekkefølgekrev.</p>	<p>av ny parsell, Svegatjørn-Rådal E39 i 2022, vil det vere naudsynt med ein oppdatert planberedskap for å styre veksteffektane av nyvegen. Os kommune ønskjer å balansere vidare sentrums-, lokalsenterutvikling, bustadbygging og å leggje til rette for auka næringsverksemd i Lyseparken. Dette ser kommunen som viktig for å oppfylle sine krav etter regional-, areal- og transportplan.</p> <p>3. Plangrunnlaget er revidert og mobilitetsplan omtaler no Os kommune som ei reell sykkelbygd / sykkelby: Mobilitetsplanen viser det framtidige grøne og mjuke gang- og sykkelnettet i Os med Lyseparken. Kommunen arbeider for at Lyseparken skal dekkje delar av det regionale og kommunale behovet for eit framtidretta næringsområde («smart-samfunn»). Storsamfunnet investerer no 7 milliardar i ny parsell for E39 og dette opnar for god kollektivdekning med tilknytning til Osøyro-Lyseparken/Lysefjorden-Lagunen. Her kan ein tenkje ei trinn fot trinn utvikling, etter kvart som utbygginga skrur fram. Mobilitetsplanen peikar på aktuelle område der transportsystemet skal dekkje behova. I merknadene frå Fylkeskommunen vert det peika på ulemper med at bussar langs E39 må ta av i hovudkrysset ved E39 for å setja av / ta opp passasjerar ved Lyseparken. Dette vil gje tidstap for andre buss-passasjerar som ikkje skal av/på ved Lyseparken. Det vert peika på at ein fortrinnsvis bør ha av- og påstiging direkte ved E39. Kommunen har under høyringa av planen vurdert løysing av utvida kollektivstopp tett på den nye E39 vegen, ved hovudkrysset i Lyseparken. Utvida kollektivtiltak langsetter og inntil E39 er det til no ikkje regulert for. Når region, stat og kommune og regionale trafikkelskap vil vere med på å forsterke kollektivløysingane nær hovudkrysset i Lyseparken ved E39, må det til ei reguleringsendring. Slik reguleringsendring inneber ei vesentleg ombygging av det E39 anlegget som nå vert realisert. Til dette kan det seiast at noverande plan ikkje utelukker framtidige gode kollektivløysingar. Mobilitetsplan viser til framtidige kollektivløysingar med pendelbussar frå Lagunen kombinert med elektriske, førarause minibussar internt i planområdet.</p> <p>4. Justert planframlegg sikrar ei definert rekkjefølgje i utbygginga, jf. føresegna pkt. 7.2, plankrav i pkt. 3.1, og figur under. Definert rekkjefølgje sikrar utbygging i sør og nord først og til slutt dei område som grensar til LNA naturvernområdet.</p>
--	--	---	---



5. Justert planframlegg koplar tal på- og etablering av parkeringsplassar til utbygging i kvart delområde, (jf. føresegn, pkt. 2.10.2).
6. Justert planframlegg set krav til detaljregulering til alle felt som grenser til LNA naturområdet (jf. dei felta merka med 3-tall i figuren over). Dette er sikra i pkt. 3.1 i føresegna.
7. Justert planframlegg presiserer at det ikkje er tillate med detaljhandel utover unntaksvarer (plasskrevjande varer) i planområdet (jf. pkt. 4.1.2 i føresegna –). Formålsfordelinga er sikra (jf. føresegna pkt.: 4.1.2, 4.3.1, 4.4.1, 4.5.1, 4.6.1, 4.7.1, 4.8.1, 4.9.1, 4.10.1, 4.11.1, 4.12.1, 4.13.1, 4.14.1, 4.15.1 og 4.16.1).
8. Justert planskildring og føresegner gjer greie for samla utnytting.
9. 9.1 - Sti:  
I justert planframlegg er stien i formålet LNA Naturvern området tatt ut.

I byggeområde skal det leggjast ein aktivitetsssti med kvalitetar som skal:

- a) Sikra gode ferdslårar for gåande/syklende mellom delområda.
- b) Knyte saman til gang- og sykkelstiar med fortau og gang og sykkelveggar.
- c) Leggje til rette ferdslar for gåande/syklende blir styrt slik at det ikkje blir tråkk og ferdslar i naturvernområdet.

Punkta over er sikra i føresegna (jf. m.a. pkt. 2.11.4, 2.8.1 og 7.4.1). Aktivitetssstien er vist i illustrasjonsplan som er retningsgjevande etter føresegna.

#### 9.2 Gang- og hengebru over LNA naturvernområdet:

			<p>Justert planframlegg sikrar plass for ei gang- og hengjebru mellom KBA 8, 9 og B2. Tiltaket skal leggja til rette for å unngå at det vert ferdsl i LNA naturvernområdet. Forankring og feste av hengebru skal skjer innanfor byggeformålet. Dette er sikra i føresegn, pkt. 2.11.2, 4.11.7, 4.12.7 og 4.19.5. Gangbru er vist i illustrasjonsplan.</p> <p>10. Justert føresegn følger tilråding frå FM, jf. 4.26.</p> <p>11. Planframlegget byggjer på hydrologisk analyse (vedlagt planframlegget) som ser på dei lokale nedbørsfelt i Lyseparken. Kommunen har tatt den hydrologiske analysen inn, same gjeld med aktuelle prognoser for auka nedbør inn i VA-rammeplan for næringsparken.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Hydrologiske vurderingar er utført etter 3-leddsstrategien til Norsk Vann (til info: trinn 0 – planlegging og hydrologiske analyser utført på eit tidleg stadium i planarbeidet. Trinn 0 omfattar planfasen.</li> <li>b) Os kommune sin VA-norm er fulgt (40% klimapåslag for rekning av overvann er tatt inn)</li> <li>c) Kalkyle for overvann er utført etter dagens tilstand i Lyseparken, samt for utført planlagt tiltak. Avbøtande tiltak er tilrådd i VA-rammeplan og ROS-analysen.</li> <li>d) Areal og storleik på fordrøyingsbasseng er kalkulert for alle delområde.</li> <li>e) VA-rammeplan dekkjer aktuelle overvann-berekningar. Avrenning følgjer VA-rammeplanen (jf. 2.3.2 og 8.1.1)</li> <li>f) Handtering av overvatn, opparbeiding av landskap og re-vegetering er sikra i pkt. 2.3, 2.4 og 8.1.1.</li> <li>g) Planframlegget sikrar lik vasstilførsel til naturvernområdet, som før utbygging. Planframlegget set krav til infiltrasjons-soner langs areal som grenser til naturvernområdet, noko som sikrar reint vatn nedstrøms til resipient. Dette er sikra i føresegna, pkt. 2.1, 7.3.1 og 7.3.3.</li> </ol> <p>12. Justert planframlegg inneheld ein revidert rapport om naturmangfald. Utført vurdering synar at skugge-effektar frå bygg ikkje gir vesentlege negative påverknadar for habitatet til Stor torvlibelle.</p> <p>13. Justert planframlegg sikrar at overgang mot LNA-området må bestå av stadeigen vegetasjon. Stadeigen vegetasjon er definert i liste i rapport frå rådgivende biologer, datert 14.05.2019, s. 42. Denne lista er gjort rettsleg bindande gjennom føresegna, jf. 8.1.3, 8.1.4 og 2.7.1, 4.6.7, 4.8.7, 4.11.5, 4.12.5 og 4.19.7. Det er også referert til ein eigen planteliste for planting i byggeområdet, der det ikkje er krav om stadeigen vegetasjon. Listen er tatt inn i føresegna gjennom pkt. 8.1.4. Denne lista er utført av Ljono Stauder, basert på registreringar utført av Rådjevande Biologar.</p> <p>14. Justert planframlegg sikrar ekstraordinære tiltak for å ivareta naturkvalitetane i området, og følgjer i hovudtrekk dei råda som er kome</p>
--	--	--	---

			<p>frå Fylkesmannen i Vestland. jf. 2.1, 2.13.1, 3.1, 7.3.1, 7.3.3, 7.4.2, 7.5.1 og 7.5.2.</p> <p>15. Dette omsynet vert ivaretatt gjennom pkt. 2.1.5 i føresegna.</p> <p>16. Avkøyrslar frå kommunale vegar i heile Lyseparken er kvalitetssikra. Illustrasjonsplanen som er retningsgjevande viser nå plassering, utforming og sikt-liner for tilkomst til alle delområde. Tilkomst-piler i områdeplanen er retta. Behov for detaljregulering i Lyseparken er nyansert slik at dei delområda som er eksponert mot LNA-området har fått plankrav. Avkøyrslar frå kommunale vegar er forutsatt handtert som byggesaker.</p> <p>17. "sikra gjennomført" (jf. pkt. 7.1.1 i føresegna) er meint å mogleggjere ein trinnvis utvikling av infrastrukturen tilpassa utviklingstakten i kvart område. Kommunen har gjennom rekkefølgjekravet sikra at tekniske anlegg kan fullfinansierast gjennom utbyggingsavtalar så vel som tomtesala. I første byggetrinn vil parken kunne realiserast med veg og sykkelveg tilpassa belastninga av første byggetrinn, samstundes som kommunen kan fortsette å sikre bidrag til gjennomføring av planlagt infrastruktur fram til det tidspunkt samla belastning gir grunnlag for utviding av denne. Planen sikrar at det er avsett tilstrekkeleg areal, og at dette vil kunne realiserast og finansierast over tid, innanfor rammene av pbl. §17-3.</p>
	<p>Hordaland Fylkeskommune (HFK)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Detaljeri</u>ng i planen: «Byggkvalitet vert i hovudsak styrt i retningslinene og ikkje i føresegna. Sidan det heller ikkje er krav til detaljregulering, vert reguleringsplanen lite styrande for framtidig utbygging».</li> <li>2. <u>Rekkefølge</u>: Krav om rekkefølge må sikrast i føresegna og sør-området som ligg nær E39 må byggast ut først. Rekkefølge på utbygginga er omtala, men ikkje sikra i føresegner og plankart.</li> <li>3. <u>Senterstruktur og areal- og transport</u>: Konsekvensutgreiinga er mangelfull og viser ikkje på ein tilfredsstillande måte konsekvensane utbygging av Lyseparken har for Osøyro som regionsenter.</li> <li>4. <u>Samferdsel</u>: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) «Tal på parkeringsplassar for bustad er uklart».</li> <li>b) «Det må leggjast til rette for trygg sykkelparkering, helst under tak og lokalisert nær inngangspartiet ved viktige målpunkt».</li> <li>c) «Utviklinga av eit nærområde av Lyseparken sin storleik utan tilknytning til eit senterområde og gode kollektivforbindingar er ikkje i tråd med premissane i Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transport for å redusere utslepp frå transportsektoren og bidra til 0-vekstmålet».</li> <li>d) Vidare vil Lyseparken vere i direkte konkurranse med tilsvarende prosjekter som ligg meir sentrumsnært og tilknytt eksisterande / planlagde kollektivreiser og knutepunkt».</li> </ol> </li> </ol>	<p>Alle endringar som er gjort etter offentleg ettersyn er omtalt i innleiinga av planomtalen.</p> <p>I og med at HFK har varsla motsegn, har Os kommune som eit tillegg utarbeidd utfyllande svar på dei hovudpunkta som Fylkeskommunen formulerer i merknad av 22.01.2019. Utfyllande svar frå Os kommune er eit vedlegg til dette merknadsskjemaet (jf. vedlegget: Kommentar til HFK Region Vestland 21.06.2019).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Detaljeri</u>ng i planen: Etter offentleg ettersyn er planframlegget ytterlegare presisert. Reviderte føresegner gir tydelege rammer for regulert utbygging av kvart einskild delområde, i alt 19 stk. Planframlegget set krav om detaljregulering for dei delområda som grensar til LNA-områda. Plan for å ta vare på ytre miljø, sikring og beredskap, naudsynt tilrettelegging og vilkår for bygging i fleire trinn – og avgrensa parkering og mobilitetsplan skal vere sikra ved byggemelding. Omsyn til naturvern og Stor torvlibelle samt avbøtande tiltak er konkretisert - mellom anna er byggegrenser for 2 delområde trekt tilbake frå LNA-grensa</li> </ol> <p>Supplert planframlegg gir no eit dekkjande grunnlag for vidare og sikker områdeutvikling. Det vil ta tid å leggje til rette og å byggje ut. Kommunen vil</p>

5. Kollektivtransport:
- e) «Det vil være store utfordringar knytt til etablering av eit kollektivtilbod som kan konkurrere med bil på strekninga Lyseparken – Bergen, både av praktiske og økonomisk omsyn». Det kan ikkje leggjast til grunn ein føresetnad om eit auka kollektivtilbod då dette må sjåast opp mot økonomiske rammer for kollektivtransporten og prioriteringar i høve strategiske føringar (Kollektivstrategien). «Kommunen har i sin mobilitetsplan gitt «kollektiv ein langt meir dominerande plass enn bil» for å bygge opp om nullvekstmålet, men vi kan vanskeleg sjå at det er realisme i denne intensjonen». HFK peiker på at eit konkurransedyktig kollektivtilbod bør ha av- påstigning ved E39.
6. Stadutvikling og arkitektur og estetikk:
- f) «Det er lite krav til byggkvalitet og materialbruk i føresegna».
7. Handel:
- g) «I følgje planomtalen skal det ikkje leggjast til rette for detaljhandel i Lyseparken, men det vil bli trong for noko handelstilbod. Det vil i følgje *KU arealbruk* bli trong for ulike lunsjtilbod og at det til dømes kan vere naturleg å tilby andre mindre servicetilbod. Det er ikkje spesifisert kva for servicetilbod som er tenkt, men det vert presisert at handel og service vil vere i liten skala og ikkje gjere at Lyseparken får ein sentrumsfunksjon. Planforslaget regulerer derimot gjennom føresegna at alle område sett av til kombinerte føremål kan innehalde forretning og tenesteyting». Dette er i strid med Regional plan for attraktive senter som gjennom regional føresegn for handel set krav om at handel berre kan lokaliserast i definerte senter».
8. Universell utforming:
- h) «Vi kan ikkje sjå at universell utforming er ivarettatt i planframlegget».
9. Energi og klima:
- i) HFK påpeiker dei høge ambisjonane for energibruk i området og at dette er i tråd med Klimaplan for Hordaland.
- j) HFK peiker på karbonfangst i myrområde og at overvannshandtering er viktig i området, herunder at oppfølging av tiltak i VA-rammeplan er viktig.
10. Kulturminne og kulturmiljø:
- k) Fylkeskonservatoren har ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i / skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som



innafor definerte rammer sikra fleksibilitet og definera kvalitet i planen med referanse til TEK – for alle bygg i planområdet. TEK20 vil styre byggkvaliteten i Lyseparken framover, ref. Regelverket under Direktoratet for Byggkvalitet.

2. Rekkefølgje: Etter offentlig ettersyn er planframlegget ytterlegare presisert. Justert planframlegg set krav om rekkefølgje i føresegna, jf. føresegna pkt. 3.1 som set plankrav og pkt. 7 som sikrar rekkefølgje i tid. Rekkefølgje som sikra i føresegna er illustrert i figuren under. Delområda som grensar til LNA naturvernområdet har plankrav og det vert tilrettelagt og bygd ut til slutt. For Os kommune er det viktig å kunne leggje til rette for ei berekraftig utbygging i sør og i nord. For ei rasjonell samling av verksemdar i same klynge er planmessig tilgang til sikra område, i sør og i nordområdet viktig.

3. Senterstruktur og areal- og transport: Etter offentlig ettersyn er planframlegget ytterlegare presisert. *KU Arealbruk* har presisert konsekvensane Lyseparken har for regionsenteret Osøyro og Bergensregionen. Planskildring med *KU* og temarapport om arealbruk har etter offentlig ettersyn tatt inn eit oppdatert kunnskapsgrunnlag frå regionale planar, tilsvarende frå gjennomført kommuneplanarbeid og KPA prosessen i Os kommune. Og regional plan for senterutvikling skal ha ei lokal tilpassing. Denne tilpassinga er gjort i arbeidet med områderegeringsplan for Osøyro, som del av KPA - framlegget og ved etterarbeidet med plangrunnlaget for Lyseparken. Os kommune har samordna planframlegget for Lyseparken med KPA prosessen og Klima- og miljøplan 2019 («KLEM – planen»). Os kommune har fått status som sykkelby og samanhengande trasear vert tatt inn i kommuneplanen.



steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. Gjer elles merksam på at tiltakshavar har plikt til å visa aktsemd.

4. Samferdsel:

- a) Krav til avgrensa og restriktiv parkering og for bustad går fram av pkt. 2.10.2 i føresegna. Det er også stilt krav til detaljregulering for bustad-området. Parkeringsdekning i bustadområdet skal definerast som del av detaljreguleringa.
- b) Parkering under tak og lokalisering nært viktige målpunkt er sikra i pkt. 2.10.6 og 2.10.7 i føresegna.
- c) Synet på og utsegn frå HFK om at Lyseparken ikkje er knytt til senterområde og gode kollektivforbindingar kan Os kommune ikkje dela. Lyseparken inngår i lokalsenter Lysefjorden (jf. rullering av KPA) og vedlagt mobilitetsplan (vedlegg til planframlegget) viser potensialet og realismen i framtidige gode kollektivløysingar.
- d) Planframlegget sikrar i stor grad formål i Lyseparken som ein ikkje finn på Osøyro eller som det vert opna for i ny sentrumsplan. Kommunal planlegging i Os med Lyseparken skal gi positive synergjar for region og kommune. Lyseparken utvidar tilbodet om eit spekter av næringsareal på Bergenshalvøya (eksempelvis med klyngeverksemd). Os kommune vurderer at Lyseparken fremmer konkurranseevna til denne regionen, Vestlandet og Noreg.
- e) HFK peiker på planområdets attraktive lokalisering i forhold til hovudvegnettet og potensiell høg del bilbasert transport, samt utfordringane med å etablere konkurransedyktige, miljøvenlege reisealternativ som t.d. kollektivtransport og sykkel. Med dette vert det reist spørsmål om mobilitetsplanen er realistisk, og om planen vil medverke til overordna miljømål som t.d. nullvekstmålet.

Det overordna grepet for at Lyseparken skal medverke til å nå overordna miljømål er å redusere utpendling frå Bjørnefjord-regionen, og med dette medverke til å redusere samla transportarbeid til arbeidsreiser. Kortreiste arbeidsplassar i vekstregionen ved Bjørnafjorden vil avgrense lengre bilbaserte reiser til Bergen og gjer det mogleg at ein større del av arbeidsreisene kan gjerast med sykkel og gange.

Til grunn for Lyseparken ligg ein framoverretta og ambisiøs mobilitetsplan som held bildelen vesentleg lågare enn gjennomsnittet for tilsvarande næringsområde. Det viktigaste verkemiddelet for å oppnå dette er å avgrense parkeringstilbodet for arbeidsreiser gjennom dei framlagte parkeringsnormene (jf. pkt. 2.10.2 i føresegna). I tillegg er det lagt opp til å utelate publikumsretta funksjonar som detaljhandel og personretta service.

			<p>Dette set føre at ein må utvikle kapasitetssterke, alternative transporttilbod for dei som ikkje har parkering og må nytte kollektiv, sykkel og gange.</p> <p>Mobilitetsplanen er vurdert som operativ under den føresetnad at planlagt infrastruktur for sykkel og kollektiv transportløyising vert etablert. Dette er ein ambisiøs målsetting og føresett eit langsiktig og forpliktande samarbeid med Os/Bjørnafjorden kommune om utvikling av ny og attraktiv infrastruktur for sykkel, samt samarbeid med statlege og fylkeskommunale etatar om utvikling og drift av kollektive transportløyisingar.</p> <p>Det er rimeleg å leggje til grunn at trendar og utviklinga m.o.t. miljøvennlege transportløyisingar i tidsperspektivet fram til 2050 vil leggje betre til rette for både samkøring, sykling og kollektivtransport, gjennom til dømes: - auka bruk av elsyklar - bysykkeldordningar på Osøyro og ved Lyseparken - fasilitetar ved arbeidsplassane for auka sykkelbruk - innretningar/ordningar som kan stimulere til samkøring og kollektivbruk</p> <p>Kort om utviklinga innan dei ulike transportmidlane:</p> <p><u>Sykkel</u></p> <p>Mobilitetsplanen legg opp til ein sykkelandel på 15% i 2030 og 20% i 2050. Ambisjonane og høg sykkelandel er såleis langsiktige og tilrettelegginga som krevjast for å få til dette må sjåast i det same tidsperspektivet.</p> <p>Os kommune har store ambisjonar om å styrke sin posisjon som ein attraktiv kommune å bu og jobbe i. Kommunen har òg store ambisjonar om å bidra i det nasjonale klima- og miljøarbeidet. I alt reguleringsarbeid som kommunen tek del i vert temaet sykkel gjeve stor merksemd. Kommunen satsar på fleire område innan sykkelplanlegging, for å ruste seg opp med kompetanse og økonomisk, slik at dei til dels svært kostbare infrastrukturelle tiltaka som må gjennomførast for å få fleire til å velge å sykle, kan realiserast.</p> <p>Med dette som utgangspunkt har kommunen søkt om status som sykkelby og Hordaland fylkeskommune har i 2019 løyva tilskot til kommunen for utvikling av sykkelstrategiar for kommunen.</p>
--	--	--	---

			<p>Utvikling av Lyseparken må sjåast på som eit langsiktig privat og offentleg samarbeid der Os/Bjørnafjorden kommune sitt ansvar som tilretteleggjar for bustadutvikling opp mot nye arbeidsplassar og utvikling av miljøvennlege transportløysingar er avgjerande. Med nye bustadområde nær Lyseparken og utbygging av sykkelveggar mellom Osøyro og Lyseparken vil ein leggje grunnlag for å nå dei ambisiøse målsettingane som er nedfelt i mobilitetsplanen om 15-20% sykkeldel for arbeidsreisene.</p> <p>Illustrasjon av eksisterande og framtidig G/S-vegnett i Os kommune er vist på neste side.</p> <p><u>Kollektivtransport</u></p> <p>Mobilitetsplanen krevjar langsiktig utvikling av eit attraktivt kollektivtilbod. Planen går ikkje inn på korleis dette skal finansierast, men det er peika på ulike grep for korleis systemet skal fungere. I merknadene frå Fylkeskommunen vert det peika på ulemper med at bussar langs E39 må ta av i hovudkrysset ved E39 for å setja av / ta opp passasjerar ved Lyseparken. Dette vil gje tidstap for andre busspassasjerar som ikkje skal av/på ved Lyseparken. Det vert peika på at ein fortrinnsvis bør ha av- og påstiging direkte ved E39.</p> <p>Til dette kan det seiast at planen ikkje har til hensikt å utelukke gode kollektivløysingar. Det er lagt fram førebelse tankar om framtidige kollektivløysingar med pendelbussar frå Lagunen kombinert med elektriske, førarlause minibussar internt i planområdet. Dette stenger ikkje for at ein også kan leggje til rette for bussar som har av- og påstiging ved E39. Ein legg til grunn at statlege, fylkeskommunale og lokale etatar må samarbeide om langsiktig utvikling av effektive og attraktive kollektivløysingar som kan gje naudsynt kapasitet slik mobilitetsplanen legg opp til. Om dette inneber tiltak eller endring av gjeldande planar for krysområdet med tilrettelagt av- og påstiging ved E39 samt tilhøyrande gangsystem, så bør ein gjennomføre prosessar for å sikre denne moglegheita.</p> <p>f) Sjå kommentar til pkt. 1 over.</p> <p>g) Planframlegget er justert slik at tenesteyting er tatt ut og forretning er konkretisert både for innhald og mengde. Føresegna (pkt. 4.1.2 og 4.1.3) sikrar at det ikkje er tillate med detaljhandel utover plasskrevjande varer på maksimalt 10% av utnyttinga i planområdet.</p>
--	--	--	--

			<p>Rullering av KPA for Os kommune definerer Lyseparken inn i Lysefjorden lokalsenter, og viser ein senterstruktur i tråd med føringane som ligg i Regional plan for attraktive senter i Hordaland.</p> <p>Momenta over visar at områdeplan for Lyseparken er i tråd med Regional plan for attraktive senter (jf. kap. 4, inkl. føresegna pkt. 4.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- at nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsuttrekninga definert i kommunal plan.</li> <li>- at nytt bruksareal for detaljhandel berre er tillate fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan.</li> <li>- at det ikkje er ønskjeleg å lokalisera område for plasskrevjande konsept i sentrum.</li> <li>- Kravet om samtykke ved etablering av over 3000 m<sup>3</sup> detaljhandel fell bort, då det gjeld unntak for plasskrevjande varer.</li> </ul> <p>h) Justert planframlegg sikrar etablering av heis opp til gangbru over fylkesvegen og andel bilparkeringsplassar (minimum 5%) til rørslehemma.</p> <p>For øvrig: Krav til tekniske løysningar i det einskilde bygg er forbeholdt byggtknisk forskrift, jf. Ot. Prp. Nr. 32 (2007-2008) s. 222. Det vert vist til at Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet i fleire brev har gitt uttrykk for at det i plan berre er adgang til å stille krav om at en viss andel eller et visst antall boenheter i planområdet må oppfylle tilgjengelighetskravene i byggtknisk forskrift, men at det ikke er adgang til å gi tekniske krav for bygg. Det er ikkje stilt konkrete krav til bustadareala. Området er gjenstand for detaljregulering.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Tas til informasjon.</li> <li>j) Oppfølging av tiltak i høve myrkomplekset og VA-rammeplan er sikra i føresegna, jf. pkt. 2.1, 2.3, 2.4, 4.1.6, 4.3.7, 4.4.7, 4.6.7, 4.8.7, 4.11.5, 4.12.5, 4.13.6-4.13.8, 4.14.5-4.14.7, 4.15.6-4.15.10, 4.16.5, 4.17.9, 4.27.1, 4.27.2, 7.3.1, 7.3.3, 7.4.2, 7.5.1, 7.5.2, 8.1 og 8.2.</li> <li>k) Tas til informasjon.</li> </ul>
--	--	--	--