



Sameiet Sjøfronten Os
c/o OBOS Postboks 6666 St.Olavs Plass
0129 Oslo

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
25/190652	25/21254	Alexander Drange Svendal - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		25.11.2025

Vedtak Mobergsneset, Os Sjøfront endring etter forenkla prosess - Korrigert

Delegasjonssaksnr. Utval
1119/2025 - Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

PlanID: 20061502
Gbnr.: 52/485
Forslagsstillar og konsulent: Bjørnafjorden kommune

Vedtak

Bjørnafjorden kommune vedtar endring av detaljregulering Mobergsneset, Os Sjøfront slik det går fram av saka og vedlagte plandokument.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Om endringane

I samband med at kommunen skal lyse ut rett til etablering av 100 båtplassar er det behov for at det offentlegrettsleg blir avklart kor mange parkeringsplassar dette tiltaket vil ha. Endringa legg ikkje opp til endringar i andre dokumenter enn føresegna.

Teknisk forskrift har krav om tilstrekkeleg kapasitet til parkering for bueiningar, men ikkje for andre arealformål. Der er heller ingen andre statlege retningslinjer eller anna fagleg vurderingsgrunnlag av kor mykje parkering ulike prosjekt med ulike plasseringar bør ha. Praxis er derfor at krav til parkering blir fastsett etter skjønn frå sak til sak

Med bakgrunn i dette er det lagt inn følgjande setning i føresegn § 7: «For båtplassar skal det sikrast minimum 0,1 parkeringsplass for bil og 0,1 for sykkel per båtplass.»

Varsling

Varsel om endring etter forenkla prosess vart sendt ut den 16.07.25 med frist for uttale den 20.08.25. Det kom inn eit spørsmål til endringa som vart svart ut etter fristen og spørsmålsstillar fekk utsett frist til 29.08.25 for moglegheit til å supplere. Det kom ikkje inn fleire merknadar.

Merknader/Spørsmål

Spørsmål frå Sameiet Sjøfronten Os

«Hei.

Viser til mottatt varsel om endring for detaljregulering Mobergsneset.

Vi ser at det reguleres inn parkeringsplasser for ny båthavn. Om jeg forstår rett er det snakk om 0,1 bil plass per båtplass altså 10 plasser. Hvor tenker dere at disse plassene

skal være? Tenker først og fremst på dersom båthavn ferdigstilles og tas i bruk før eventuell fjellhall eller annen parkering er på plass.

I perioder er det trangt om plassen der borte slik det er i dag. Det parkeres stadig oftere i miljøgaten og på plasser som ikke er oppmerket til parkering. Vi ønsker å få vite litt mer om hvordan dere tenker om dette med parkering, spesielt i perioden frem til en eventuell fjellhall står klar.»

Svar frå kommunen:

«Viser til sameiet Sjøfronten Os sine spørsmål til forenkla endring mobergsneset. På utklipp frå kart under kan dere se området tenkt brukt som parkering for båtplassane.



Endringa legg ikkje opp til å bruke andre områder enn dette til parkering. Det pågår arbeid med detaljregulering for hotelltomta ved oseana. Det vil ikkje bli publikumparkering for besøkande til oseana, og fram til parkeringsanlegg i fjell er etablert må ein parkere på dagens parkeringsplassar i Osøyro og gå til Oseana, med unntak for HC-parkering. Dersom dere ønsker kan dere komme med en ny eller utvida uttale til endringen. Ny frist for dere vert da 29.08.25».

Planstatus

Mobergsneset er erstatta av områdeplan for Osøyro, men er ikkje oppheva. Ettersom områdeplanen ikkje legg føringar for parkeringsplassar knytt til båtplassar i dette området vil detaljregulering for Mobergsneset framleis gjelde.

Konsekvensar av endring

Endringa vill ikkje få nye konsekvensar. Planen legg i dag opp til fleire båtplassar som enda ikkje er etablerte. Planen mangla derimot eit tydeleg krav til parkeringsplassar for desse i dagens reguleringsplan. Kommunen sin foreløpige plan er at parkeringsplassane kan leggest til kommunen sin eigendom 52/285 kor det allereie er parkering i dag. Endeleg plassering avgjerast ved etablering av båtplassar.

Kommunen si vurdering

Området er i hovudsak ferdig utbygd med unntak av moglegheit for å etablere småbåthamn langs Os Sjøfront, og den såkalla hotelltomta der det i dag blir utarbeida eige reguleringsplan. Endringa vil difor ikkje påverke gjennomføringa av planen for øvrig. Vidare ligg området nær sentrum med god kollektivdekning. Plassering nær sentrum gjer det sannsynleg at nokon av dei som leige båt plassar bur i sentrum med gangavstand.

KDPA for Bjørnafjorden vest stiller krav til parkeringsdekning på 0,5 plassar for bil og 0,2 plassar for sykkel, og eit krav til 0,1 parkeringsplass for kvar båt plass er såleis ein betydeleg reduksjon.

Parkeringskravet i KDPA for Bjørnafjorden vest er derimot eit generelt og grovmaske krav som gjeld heile kommunen uavhengig av plassering, der kvar einskild sak ikkje er vurdert i detalj. I denne saka er det snakk om eit småbåtanlegg i den mest sentrale delen av kommunen, med sær mange bustader og leilegheitsbygg innan gangavstand frå anlegget. Behovet for parkeringsplassar vil såleis vere mindre enn andre plassar, både som følgje mange av båt plassane truleg vil eigast av folk som bur i gangavstand til småbåthamna og fordi det ligg nær gode kollektivtilbod, og tilgang til offentlege parkeringsplassar i nærleiken.

Det er viktig at krava til parkering for småbåtanlegget dimensjonerast ut frå den bruken det faktisk leier til, og at vi ikkje legg til grunn at dei resterande bilane kan nytte offentlege parkeringsplassar. Tilgangen til offentlege parkeringsplassar er likevel viktig, fordi ein i større grad kan legge til grunn eit gjennomsnitt, og at ein likevel vil ha moglegheit til å løyse parkering på dei travlaste dagane. I ein situasjon med stor knappheit på areal, er det nemleg heller ikkje ønskjeleg å nytte areal til parkeringsplassar som står tomme mesteparten av året.

Med bakgrunn i framtidig småbåthamn si plassering sentralt i Osøyro med tilkomst via kollektivtrafikk, og med fleire offentlege parkeringsplassar i sentrum inkludert framtidig parkeringsanlegg i fjell, vurderer derfor kommunen at eit parkeringskrav på 0,1 for bil for og 0,1 for sykkel for kvar båt plass er ei akseptabel løysing for dette område.

Vi kan ikkje sjå at endring av detaljregulering for Mobergsneset vil få betydning for andre sakar og det er derfor ikkje behov for å sjå endringa i ei større samanheng.

Endring påverkar heller ikkje omsynet til natur og friluftsiinteresser då den ikkje legg opp til nye tiltak, men presiserer krav som må følgjast opp ved ei framtidig utviding av småbåthamna.

Konklusjon

Endringa er vurdert til å oppfylle alle tre krava som kjem fram av plan- og bygningslova § 12-14. Vidare er endringa vurdert til å ikkje vera konfliktfylt då den ikkje legg opp til nye tiltak, men krav som må følges opp på seinare tidspunkt.

Kunngjering av vedtak

Vedtaket kan klagast på, jf. plan- og bygningslova §1-9, jf. forvaltningslova § 28. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-14 andre ledd, og reglement for delegering av mynde for Bjørnafjorden kommune, jf. kommunelova § 23 nr. 4. Vedtaket er eit enkelt vedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (forvaltningslova).

Vedtaket kan klagast på og klagen skal då sendast til kommunen. Du har klagerett dersom du er part i saka, eller har rettsleg klageinteresse. Vedtaket kan klagast på innan tre veker frå

du mottar dette brevet. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva for endring(ar) ein ynskjer. Klagen skal sendast skriftleg til: post@bjornafjorden.kommune.no

Lovheimel

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak skal saken foreligges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte skal gis anledning til å uttale seg, jf. for øvrig § 1-9», jf. plan- og bygningslova § 12-14, 2. og 3. ledd.

Mynde

Mynde til å vedta endringar i plan etter forenkla prosess er delegert til kommunedirektøren. Saka er såleis handsama og avgjort administrativt.

Med vennleg helsing

Idar Landro
Plan- og byggesakssjef

Alexander Drange Svendal
Rådgevar - Plan

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

Notat på korrigerering

Føresegn Mobergsneset, Os Sjøfront endring forenkla prosess 17.10.25

Svar på spørsmål frå Sameiet Sjøfronten Os til endring etter forenkla prosess for mobergsneset

Merknad frå Sameiet Sjøfronten Os

Varsel om endring etter forenkla prosess for detaljregulering Mobergsneset

planbeskrivelse_moberg 27.11.08

Reg.plan.Mobergsneset_06 01 09