



2. gangs behandling reguleringsendring Lyseparken 2 PlanID 20141601

Saksbehandlar:
Ragnhild Lønningdal

Arkivkode:
20141601L12

Arkivsaksnr.:
23/8069

JournalpostID:
25/30074

Saksnr:	Utval:	Dato:
37/2025	Plan-, bygg- og miljøutvalet	02.04.2025
28/2025	Bjørnafjorden kommunestyre	03.04.2025

Vedtak som innstilling frå Plan-, bygg- og miljøutvalet - 02.04.2025 - 37/2025

Bjørnafjorden kommunestyre vedtar delområde KBA8 i endring av områderegulering for Lyseparken, med plankart datert 17.03.2025 og føresegner datert 18.03.2025. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12 første avsnitt, jf. § 1-5, og § 12-13 første avsnitt. Reguleringsendringa har planID 20141601.

Kommunestyret sitt endelege vedtak om reguleringsplan kan klagast på, jf. pbl. § 12-12, tredje avsnitt, jf. § 1-9m jf. fvl. § 28.

I samsvar med fvl. § 27 b, blir det bestemt at søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om skadebot som følgje av vedtaket, ikkje skal kunne reisast utan at part har nytta sitt høve til å klage over vedtaket, og at klagen er oppe og avgjort av den høgaste klageinstansen som står open.

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Bjørnafjorden kommunestyre vedtar delområde KBA8 i endring av områderegulering for Lyseparken, med plankart datert 17.03.2025 og føresegner datert 18.03.2025. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12 første avsnitt, jf. § 1-5, og § 12-13 første avsnitt. Reguleringsendringa har planID 20141601.

Kommunestyret sitt endelege vedtak om reguleringsplan kan klagast på, jf. pbl. § 12-12, tredje avsnitt, jf. § 1-9m jf. fvl. § 28.

I samsvar med fvl. § 27 b, blir det bestemt at søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om skadebot som følgje av vedtaket, ikkje skal kunne reisast utan at part har nytta sitt høve til å klage over vedtaket, og at klagen er oppe og avgjort av den høgaste klageinstansen som står open.

Bjørnafjorden, den 20.03.2025

Arild McClellan Steine
Kommunedirektør

**Behandling og vedtak/uttale i følgjande utval:
BJØRNAFJORDEN KOMMUNESTYRE 03.04.2025**

Behandling:

Votering:

Innstillinga frå plan-, bygg og miljøutvalet blei einstemmig vedtatt.

Møtet blei heva kl. 17:28.

Vedtak:

Bjørnafjorden kommunestyre vedtar delområde KBA8 i endring av områderegulering for Lyseparken, med plankart datert 17.03.2025 og føresegner datert 18.03.2025. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12 første avsnitt, jf. § 1-5, og § 12-13 første avsnitt. Reguleringsendringa har planID 20141601.

Kommunestyret sitt endelege vedtak om reguleringsplan kan klagast på, jf. pbl. § 12-12, tredje avsnitt, jf. § 1-9m jf. fvl. § 28.

I samsvar med fvl. § 27 b, blir det bestemt at søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om skadebot som følgje av vedtaket, ikkje skal kunne reisast utan at part har nytta sitt høve til å klage over vedtaket, og at klagen er oppe og avgjort av den høgaste klageinstansen som står open.

PLAN-, BYGG- OG MILJØUTVALET 02.04.2025:

Behandling:

Arealplanleggar Ragnhild Lønningdal orienterte.

Votering:

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak blei einstemmig vedtatt.

Vedtak:

Bjørnafjorden kommunestyre vedtar delområde KBA8 i endring av områderegulering for Lyseparken, med plankart datert 17.03.2025 og føresegner datert 18.03.2025. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12 første avsnitt, jf. § 1-5, og § 12-13 første avsnitt. Reguleringsendringa har planID 20141601.

Kommunestyret sitt endelege vedtak om reguleringsplan kan klagast på, jf. pbl. § 12-12, tredje avsnitt, jf. § 1-9m jf. fvl. § 28.

I samsvar med fvl. § 27 b, blir det bestemt at søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om skadebot som følgje av vedtaket, ikkje skal kunne reisast utan at part har nytta sitt høve til å klage over vedtaket, og at klagen er oppe og avgjort av den høgaste klageinstansen som står open.

Samandrag:

Saka gjeld endring av områdereguleringsplan for Lyseparken, og spørsmål om planframlegget skal vedtakast. Både Statsforvaltaren, Vestland Fylkeskommune og Statens vegvesen har fremma motsegn mot planforslaget. Gjennom dialog i høyringsperioden har vi

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

skilt ut og gjort justeringar av delområde KBA8, som er Posten si tomt for ny postterminal, slik at motsegnene ikkje gjeld dette delområdet. Nokre av føresegnene er i den samanheng endra tilbake til ordlyden i gjeldande plan. Denne saka gjeld difor vedtak av berre delområde KBA8. Resten av reguleringsendringa for områdeplanen vil bli arbeidd vidare med, gjennom dialog og eventuelt mekling, og resultatet vil bli lagt fram for vedtak på eit seinare tidspunkt.

For å betre ivareta naturverdiene ved Hestatjørna innafor KBA8, er det lagt inn omsynssone for naturmiljø og føresegnsområde #6 med krav om detaljreguleringsplan. Dette er ein del av KBA8 som ikkje er del av første byggetrinn for Posten.

Med dei grepa som er tatt ved å leggja inn igjen plankrav og ny omsynssone, meiner kommunedirektøren at det er forsvarleg å gjera vedtak av berre KBA8 no. Dei sterke samfunnsinteressene med å få lagt til rette for ny postterminal veg tungt, og det er svært usikkert kor lang tid resten av planprosessen vil ta. Området kan kopla seg til både vegsystemet i gjeldande plan, og til nytt vegsystem i forslag til reguleringsendring.

Konsekvensar av saka/vedtaket:

Økonomi: Endringane vil få vesentleg positive konsekvensar for kommunen sin økonomi ved at investeringar knytt til energi, vatn- og avløp, veg o.l ikkje er like omfattande som i gjeldande plan.

Klima: Planframlegget reduserer behovet for sprenging og massetransport, noko som er positivt for klimaet. Kravet om utsleppsfrie anleggsmaskiner er fjerna, noko som kan auka klimagassutsleppa, men desse maskinene måtte på grunn av manglande straumtilførsel uansett ha blitt lada med aggregat.

Om lag halvparten av området er allereie planert i forbindelse med utbygginga av E39, og utslepp av klimagassane har allereie skjedd, basert på ein tidlegare reguleringsplan. Av arealet som gjenstår er mesteparten av den delen med karbonrikt areal og myr pålagt utarbeiding av detaljreguleringsplan. Det resterande arealet er skog på ulendt terreng, og fjerning av denne, samt sprenging, vil også føra til utslepp av klimagassar. Det er i denne omgang ikkje rekna på kor store utsleppa frå KBA8 vil bli, men dette vil bli inkludert i vidare arbeid med resten av områdereguleringsplanen.

Folkehelse: Det blir i planframlegget lagt opp til gode sykkelparkeringsmoglegheiter. Det er krav om innvendig sykkelparkering og garderobe, dette vil gjera det meir attraktivt å velja sykkel. Ny veg mellom Åsen og Helleskaret vil auka tilgjengelegheita for gåande og syklande frå eksisterande og kommande bustadfelt. Fjerning av rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg mot Byvegen kan gjera gang- og sykkeltilgjengelegheita mot aust dårlegare.

Saksutgreiing:

Saka gjeld endring av områdereguleringsplan for Lyseparken, og spørsmål om planframlegget skal vedtakast, jf. § 12-12 i plan og bygningslova (pbl). PlanID for gjeldande områdeplan for Lyseparken er 20141600, og planID for denne reguleringsendringa er 20141601.

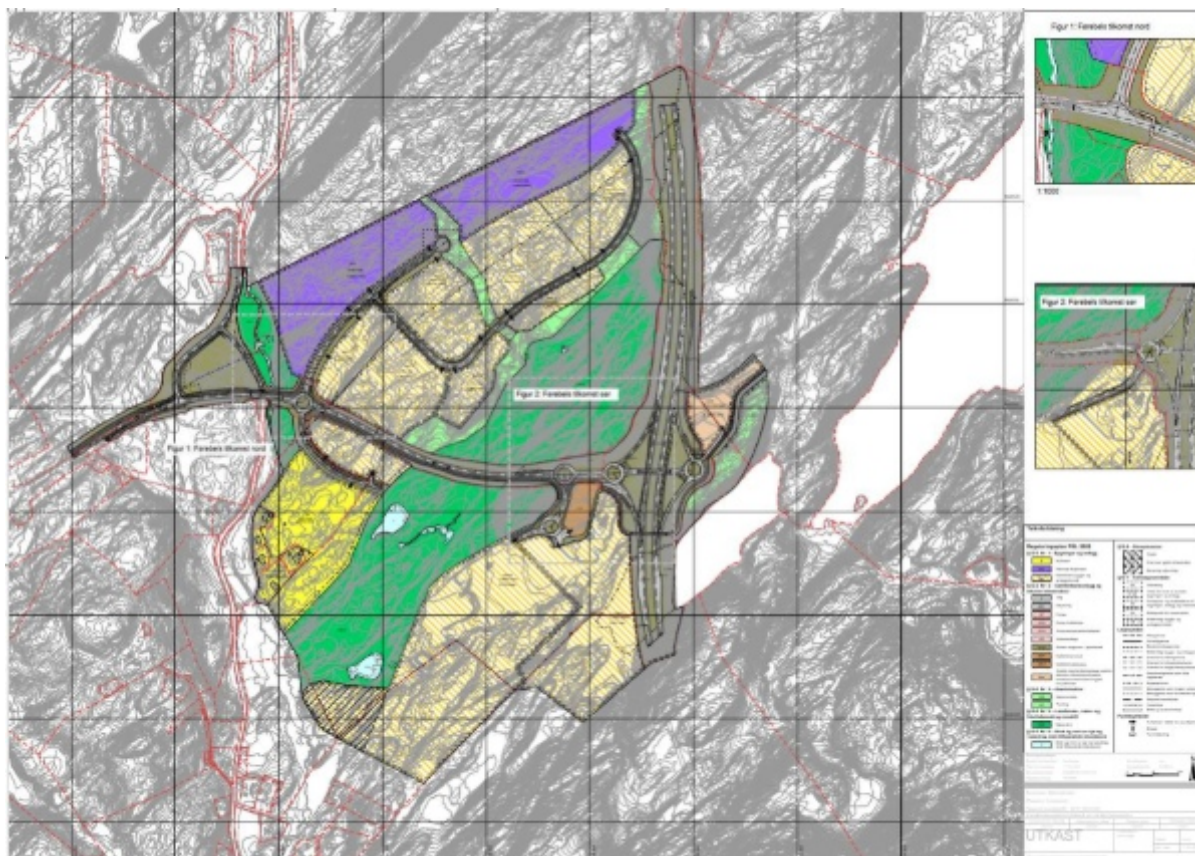
Utvalet og kommunestyret skal vurdere om framlegget innhaldsmessig følger opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, statlege planretningslinjer og mål i regionale planar, jf. Pbl. §§ 12-3, jf. § 3-1 andre ledd, jf. § 5-4.

Før planen kan vedtakast skal den «tilfredsstillende krav til ein reguleringsplan i plan- og bygningslova § 12-1 og føresegnene i forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og

kommunalt planregister (kart- og planforskrifta) §§ 9 og 10», samt krava til framstilling og innhald i kommunen sin eigen kravspesifikasjon.

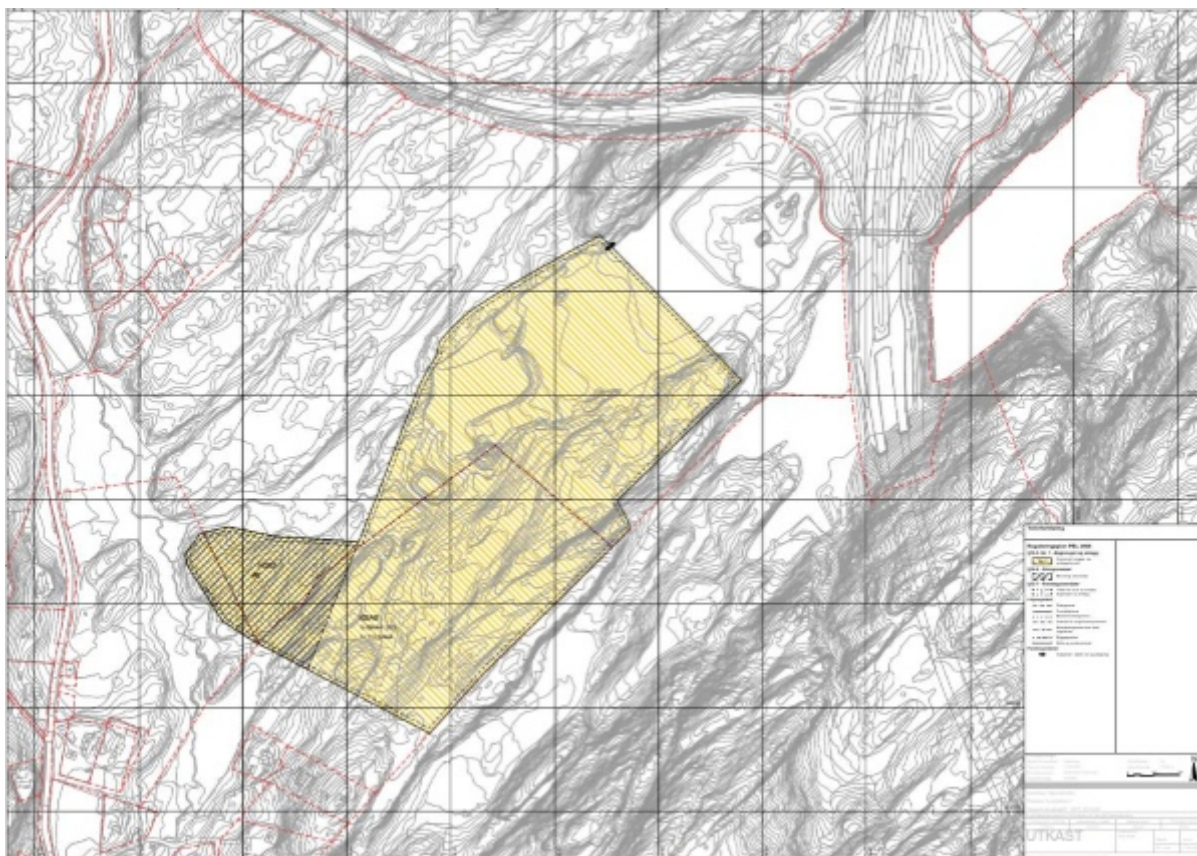
Nøkkelinformasjon	
Stad	Lyseparken, Endelausmarka
Gnr./bnr.	18/1, 18/45, 18/53, 53/1 (som gjeld området til vedtak no)
Planens hovudføre mål	Kombinert bygg- og anleggsføre mål
Plannamn	Områdeplan for Lyseparken, 18/45 m.fl., endring av plan
Plantype	Endring av områdereguleringsplan
PlanID	20141601
Planområdets areal	111 daa til vedtak no, heile områdeplanen er 943 daa.
Krav om konsekvensutgreiing (KU)	Nei
Oppstartsmøte dato	14.12.2023
Kunngjering oppstart, dato frå - til	23.03.2024 - 26.04.2024
Vedtak om offentleg ettersyn	29.01.2025
Offentleg ettersyn, dato frå - til	03.02.2025 - 17.03.2025
Innkomne merknadar ved offentleg ettersyn	9 uttalar, tre av dei med motsegn.

Hovudføre målet med områdeplan for Lyseparken er å leggja til rette for framtidsretta næringsutvikling i Bjørnafjorden. Forslagsstillar BUS AS har grunngitt behovet for reguleringsendringa slik: "Reguleringsendring for Lyseparken omfattar fleire endringar og justeringar for områdeplanen Lyseparken. Desse endringane har som mål å gjera planen betre og enda meir miljøvennleg. Samstundes skal planen bli enklare å gjennomføra i praksis ved at reguleringa blir tilpassa faktiske tiltakshavarar som til dømes den samfunnsskritiske etableringa til Posten Bring konsernet i Lyseparken. Reguleringsendringa skal også søka å ivareta dei overordna føringane og konseptane som er utarbeidde i den eksisterande områdereguleringa.



Figur 1. Plankart for reguleringsendring områdeplan for Lyseparken.

Framlegget til endring av områdereguleringsplan for Lyseparken har vore sendt på høyring og lege ute til offentlig ettersyn i perioden 3. februar til 17. mars 2025. Planendringa blei også lagt fram for regionalt planforum i møte den 4. februar, sjå vedlagt referat. Ut i frå tilbakemeldingar i dette møtet blei det avtalt oppfølgingsmøte med både Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren for vidare dialog om planframlegget. Det blei med bakgrunn i desse møta, og skriftleg dialog i etterkant, klart at både Statsforvaltaren, fylkeskommunen og Statens vegvesen har vesentlege merknader og motsegn til framlegget til reguleringsendring for Lyseparken. I Søre Lyseparken skal Posten etablera ny postterminal, og det er tidskritisk å få til ei reguleringsendring for dette området. Det har difor blitt einigheit om nokre endringar tilbake mot eksisterande områdeplan for delområdet KBA8, for å unngå å få motsegn for denne delen av planen. Dette gjer at vi no fremmar berre delar av reguleringsendringa for vedtak, jf. plan- og bygningslova § 12-13 første ledd.



Figur 2. Den delen av planområdet som blir lagt fram for vedtak er nye KBA8, med eit areal på 111 daa. I gjeldande plan har dette delområdet områdekodane KBA8, 9, 10 og 12.

Det kom inn 4 offentlege merknader og 5 private merknader til høyringa, og alle er vedlagt saka. Dei merknadene som gjeld, eller er relevante for, KBA8 er svart ut i merknadsskjemaet. Resten av merknadane og motsegnene vil bli jobba med i den vidare prosessen med resten av reguleringsendringa.

Motsegner

Statsforvaltaren har vurdert at forslag til endra områdereguleringsplan kjem i vesentleg konflikt med statlege omsyn innan deira interessefelt i slik grad at det utløyer motsegn, og dei kjem med både ei generell motsegn og fleire konkrete. Det blir tydeleg presisert at ingen av desse gjeld for KBA8, og at vi kan gjera vedtak av denne delen av planen no.

Vestland fylkeskommune har motsegn knytt til to konkrete punkt, og har presisert at KBA8 er unnateke frå dette:

- T-kryss som mellombels løysing for kryss mellom fylkesveg og kommunal veg til Nordre Lyseparken og tilrettelagt kryssingspunkt for gåande og syklende.
- Manglande rekkefølgekrav som sikrar effektiv ferdsle og tilfredsstillande trafikktryggleik for mjuke trafikantar i planområdet og frå planområdet til Byvegen.

Statens vegvesen har motsegn til planforslaget grunna manglande trafikkutgreiing. Det må komme fram kva som er konsekvensar for avvikling og trafikktryggleik tilknytt kryssområde ved E39. Det er presisert at dei ikkje har motsegn til KBA8.

Kort skildring av endringane

Som vedlegg til dette sakspapiret ligg det to versjonar av føresegnene. Den eine versjonen inneheld tre ulike typar endringsmarkeringar, der to av dei er dei same som føresegsndokumentet som har vore til offentlig ettersyn. Svart overstryking betyr at teksten

er foreslått fjerna, medan raud tekst er forslag til ny tekst. Den tredje typen markering er blå tekst, og det er endringar som er gjort no til 2. gangs behandling, for å unngå motsegn for nye KBA8. Det andre føresegnsdokumentet inneheld berre dei blå markeringane, der sletta tekst (svart overstryking) er fjerna, slik at dokumentet kan brukast til vedtak.

I plankartet er KBA8 oppdatert med dei justeringane som er skildra i denne saka, medan resten av plankartet ligg slik det var ved offentleg ettersyn. I planomtalen er det lagt inn eit nytt punkt 3.4 som skildrar prosessen, samt tilleggstekst om endringane i punkt 8.1.1 og 9.12.

I føresegnene for området der Posten skal etablere ny terminal, som i det nye planframlegget heiter KBA8 (sett saman av KBA8, 9, 10 og 12 i gjeldande plan), er det gjort nokre endringar som gjeld kva kombinert bygg- og anleggsføremål (KBA) kan innehalda. Det er tatt inn igjen presisering om at det ikkje er tillate med bustad i KBA-føremålet, samt fjerna opning for at forretning er tillate i KBA8. I fellesføresegnene er det i pkt. 4.1.5 tatt inn igjen ei føresegn som seier "Der planen nyttar føremålet «kontor» er det å forstå som støttefunksjon for industri, teknologileverandørar, transport- og logistikkverksemdar i Lyseparken."

For området som ligg nært Hestatjørna og i eksisterande plan heiter KBA8, pluss noko vegareal, blei det frå Statsforvaltaren varsla at det ville koma motsegn mot at kravet om detaljreguleringsplan var fjerna. Området er eit karbonrikt areal, samt at det står i direkte samband med det verdifulle naturområdet i LNA7, og naturmangfaldet knytt til Hestatjørna. Det er difor lagt inn eit føresegnsområde #6 og ei omsynssone for naturmiljø H560 over dette området, sjå det skraverde området i figur 2. Følgjande føresegn er knytt til dette området: *"Det er krav om detaljregulering for føresegnsområde # 6 i KBA8. Ved utarbeiding av detaljplan, må det utgreiast og sikrast i planen at korkje anleggs- eller driftsfase vil føre til negativ påverknad på rikmyra, Gulflekktorvlibelle, eller vassdrag."*

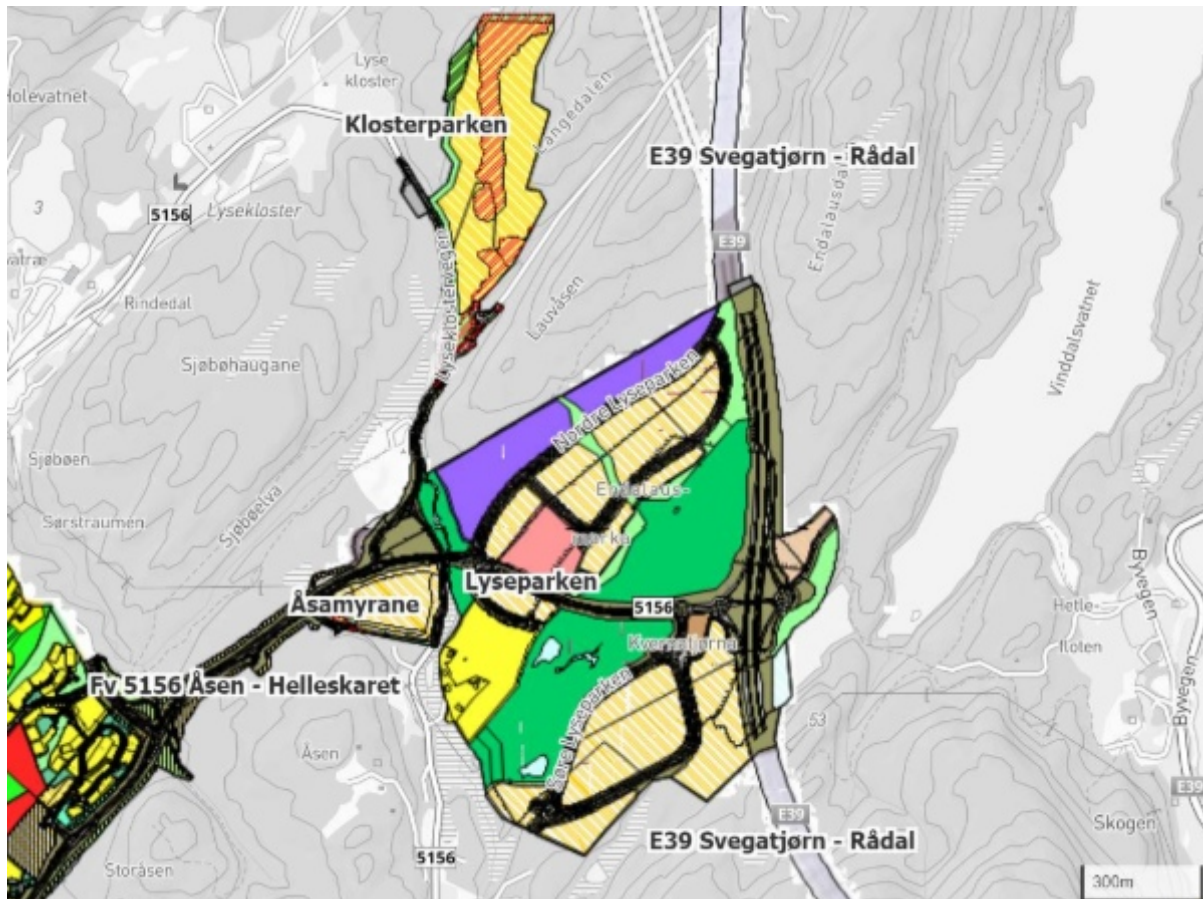
Omkringliggende reguleringsplanar

Reguleringsplan for E39 Svevatjørn – Rådal blei vedteken i 2006 og la grunnlaget for utbygginga av E39 rett aust for Lyseparken. Då områdereguleringsplan for Lyseparken blei vedtatt i 2020 blei E39 mellom Skogafjellstunellen og Lyshorntunnelen innlemma i denne. Reguleringsplanen for E39 frå 2006 ligg igjen og er gjeldande for arealet i tunellane.

Reguleringsplan for Åsamyrane, del av 13/1 og 13/2, blei vedteken i 2014 og grensar mot Lyseparken i vest. Området er bygd ut med terminal for Post Nord.

Reguleringsplan for Fv 5156 Åsen – Helleskaret blei vedteken i 2019, og planområdet ligg som ei forlenging vestover av den delen av Fv 5156 som går gjennom Lyseparken.

Reguleringsplan for Klosterparken, del av 9/1-2, 10/1 blei vedteken i 2024 og ligg langs Lyseklostervegen, nord for Lyseparken. Planen legg til rette for gjenvinningsanlegg og massedeponi.



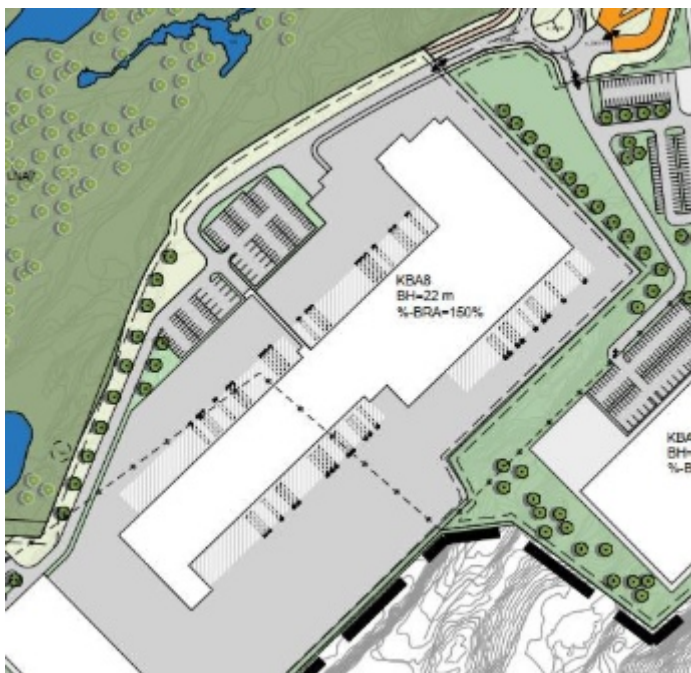
Figur 3. Omkringliggende vedtekne reguleringsplanar.

Planens konsekvensar og verknadar

I dette avsnittet blir reguleringsendringane for KBA8 som no skal vedtakast, skildra. Medan resten av planframlegget vil bli behandla på eit seinare tidspunkt.

Byggeføremål

I Søre Lyseparken omfattar reguleringsendringa at delfelta KBA8, 9, 10 og 12 er slått saman til KBA8 for å leggja til rette for ei heilskapleg utnytting i området med planlagd postterminal. Her er også ringvegen omgjort til byggeføremål, og Posten løyser interne vegar på tomta gjennom byggesak.



Figur 4. Utsnitt av illustrasjonsplan, som viser utforming av første byggetrinn på KBA8.

For å unngå motsegn er det lagt inn igjen følgjande føresegn: “4.1.6 Det er ikkje tillate med bustad innanfor føremål KBA.” Denne var ved offentlig ettersyn føreslått fjerna berre som ei forenkling av føresegnene. Det var aldri tanken å etablere bustader i næringsområda. Sidan KBA er eit veldig ope føremål (kombinert bygg- og anleggsføremål) er det viktig å ha med denne type presiseringar. Føresegn som definerer “kontor” er av same årsak også tatt inn igjen: “4.1.5 Der planen nyttar formålet «kontor» er det å forstå som støttefunksjon for industri, teknologileverandørar, transport- og logistikkverksemdar i Lyseparken.” I tillegg er “forretning” stroken som mogleg utnytting av KBA8 i føresegn 4.1.38.

Byggehøgder og grad av utnytting

Det er ingen endringar her etter offentlig ettersyn. For KBA8 aukar byggehøgda frå 18 m til 22 m, noko som gjev 1 ekstra etasje, og dette er basert på Posten sine noverande og framtidige behov. For dei to delområda KBA8 og KBA9 er tidlegare %-BRA frå KBA8-12 lagt saman og fordelt på dei to nye formåla, og KBA8 blir no lagt fram for vedtak med ein %-BRA på 150 %.

Parkering

Det er ingen endringar etter offentlig ettersyn for temaet parkering. Planframlegget opnar for at inntil 40 % av parkeringsplassane kan løysast som bakkeparkering, plassar etter dette skal løysast som parkeringskjellar eller liknande løysing. I eksisterande plan er det 10 % overflateparkering. Minimum 5% av plassane skal vera tilpassa rørslehemma både i eksisterande og ny plan. Det skal i planframlegget sikrast infrastruktur til elbillading for minimum 50 % av parkeringsplassane og halvparten av desse skal vera ferdigstilt med ladepunkt. I eksisterande plan er kravet 100 % infrastruktur for elbillading, men ingen ferdigstilte ladepunkt. For sykkelparkering blir det stilt krav om at halvparten av sykkelparkeringsplassane skal etablerast innandørs i bygg med arbeidsplassar. Sykkelparkering skal ligga i tilknytning til garderobe for å fremja sykling. Utandørs sykkelparkering skal etablerast med tak over 50% av plassane.

I planframlegget er det lagt opp til ei ny parkeringsnorm. I fastsetting av norma er det tatt utgangspunkt i gjeldande plan, men talet kategoriar er redusert for å forenkla tabellen. Ein har også sett til ny parkeringsnorm i kommunedelplan for Bjørnafjorden vest (KDPA), som

ligg betydeleg høgare enn eksisterande norm i Lyseparken. Det er gjort nokre justeringar i parkeringsnorma for å sikra konkurransedyktige løysingar i området:

- Forretning/handel: auka frå 5 til 6 plassar per 1000 m². KDPA tillèt 20 plassar.
- Kontor: auka frå 6 til 8 plassar, KDPA tillèt 10-20 plassar.
- Industri/verkstad: auka frå 4 til 8 plassar, KDPA tillèt 10-20 plassar.
- Lager: auka frå 3 til 4 plassar i samsvar med KDPA.
- Krav til sykkelparkering blir vidareført i sin heilskap. Her ligg krava betydeleg høgare enn norma i KDPA.

Parkeringsnorma for planframlegget går fram av tabellen under. Dette er parkering for tilsette, biloppstilling knytt til drift av verksemda kjem i tillegg.

Verksemd	Grunnlag for utrekning	Bil (maks)	Sykkel (min)
Forretning, handel	100 m ² BRA	0,6	0,6
Kontor	100 m ² BRA	0,8	1,2
Industri, verkstad	100 m ² BRA	0,8	0,2
Lager	100 m ² BRA	0,4	0,2
Bustad	100 m ² BRA	1,2	4

Tabell 1. Parkeringsnorm for planframlegget. Bustad og forretning, handel er ikkje relevant for KBA8.

Formål	Berekningsgrunnlag	Bil (maks)	Sykkel (min)
Tenesteyting	1000 m ² BRA	6	12
Industri og verkstad	1000 m ² BRA	4	6
Logistikk	1000 m ² BRA	5	2
Lager	1000 m ² BRA	3	2
Samansett næring	1000 m ² BRA	5	6
Kontor	1000 m ² BRA	6	12
Forskingspark	1000 m ² BRA	6	12
Bustad	1000 m ² BRA	0,6-1,2	4

Tabell 2. Gjeldande parkeringsnorm for Lyseparken. Fleire av desse er heller ikkje relevante for KBA8.

Infrastruktur

Tilkomst til KBA8 blir liggande i eksisterande plan, og det er ikkje gjort endringar i denne omgang. Innanfor KBA8 er ringveg med tilhøyrande gang- og sykkelveg regulert vekk. Det er ikkje ønskeleg med gang- og sykkeltrafikk forbi postterminalen. Ei betre løysing for å koma frå Lyseparken til fv. 5156 Lyseklostervegen bør regulerast med ein kortare trasé frå Nordre Lyseparken, då det er der det vil koma flest arbeidsplassar.

Ringvegen kjem i direkte konflikt med Posten si disponering av tomte, og det er heller ikkje behov for ein ringveg når det ikkje er fleire grunneigarar innanfor dette området. Posten løyser sitt behov internt på KBA8, og tilkomsten blir først via den etablerte mellombels løysinga, seinare eventuelt frå ein arm av ny rundkøyring.



Figur 4. Reguleringsendringa er her lagt over gjeldande plan, med delvis gjennomsløkking. Kartutsnittet viser korleis litt av ringvegen blir liggande igjen nordaust og søraust om det austre hjørnet av ny KBA8. Inne på KBA8 skal alt samferdsleformål fjernast.

Grønstruktur

I eksisterande plan er det lagt opp til ei detaljert styring av grønstrukturen internt på delområda/tomtene, som ein del av overvasshandteringa. Dette gjer det veldig lite fleksibelt med tanke på utforming av bygga på tomtene, og kan vera eit hinder for etablering for enkelte bedrifter. Det nye planframlegget legg i staden opp til å bruka ein blågrøn faktor på minimum 0,3, der det gjennom byggesaka blir skildra korleis overvasshandteringa og grønstrukturen skal bli på kvar enkelt tomt. Areal som ikkje skal brukast til bygg, parkering eller trafikk-/logistikkareal skal opparbeidast som blågrøne strukturar, som kan nyttast av dei tilsette og andre. Det står meir om dette i kapittel 8.4.2 og 3 i planomtalen. Det er ikkje gjort endringar på dette temaet etter offentleg ettersyn.

Verdiskaping/næringsutvikling

Tilrettelegging for utbygging av KBA8 sikrar at Posten etablerer postterminal i Lyseparken, og bringar med seg om lag 300 arbeidsplassar, noko som er svært positivt for Bjørnafjorden kommune.

Leike- og uteopphaldsareal, og barn og unge sine interesser

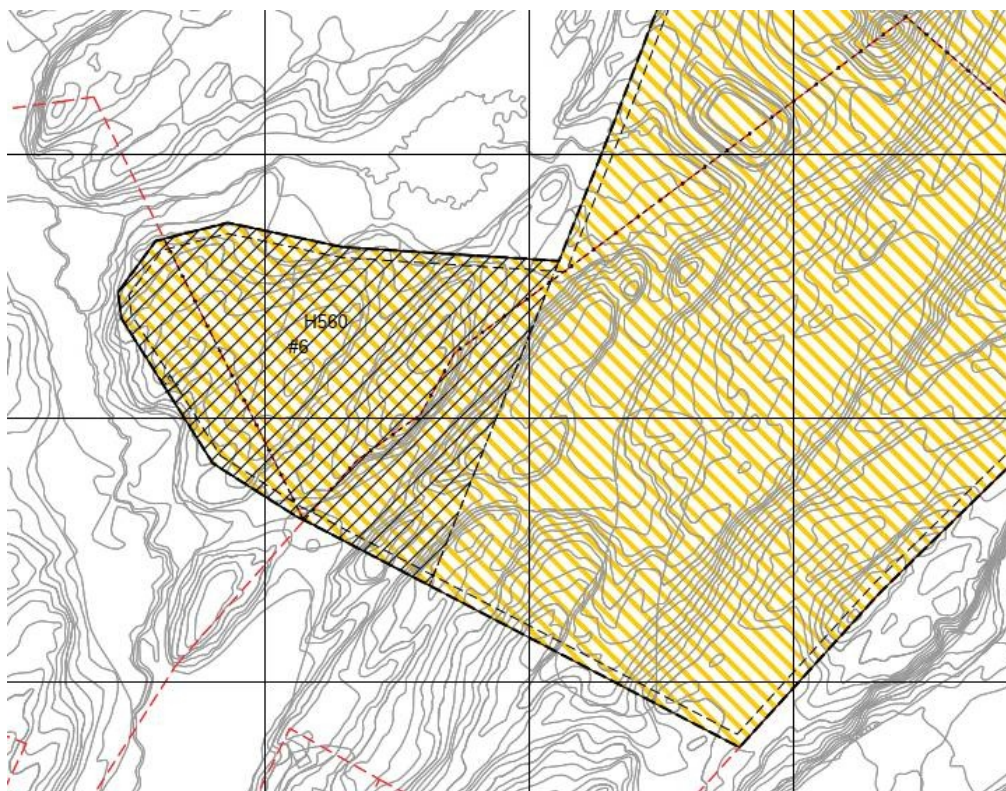
Den delen av planen som skal vedtakast gjeld ikkje bustadareal, og det er ikkje krav til etablering av leike- og uteopphaldsareal. Det er heller ikkje areal i denne delen av planen som er registrert brukt til leik i dag. Størsteparten av området er planert ut i forbindelse med bygging av E39, noko som gjer det lite attraktivt for opphald.

Naturmangfald

Det er gjennom dialogen i høyringsperioden lagt inn igjen plankrav for tidlegare KBA8, pluss noko vegareal. Dette for å sikra at det blir tatt omsyn til det verdifulle naturmangfaldet ved Hestatjørna. Endringa er løyst i plankartet med å fjerna naturområdet/vegetasjonssona GN4, og leggja inn føresegningsområde #6 og omsynssone for naturmiljø H560. Det er lagt til følgjande føresegn: "Det er krav om detaljregulering for føresegningsområde # 6 i KBA8. Ved utarbeiding av detaljplan, må det utgreiast og sikrast i planen at korkje anleggs- eller driftsfase vil føre til negativ påverknad på rikmyra, Gulflekktorvlibelle, eller vassdrag."

Statsforvaltaren presiserer i sin uttale at dette er ei minimumsløysing, og at området #6 eigneleg bør tilbakeførast til LNA-føremål:

“Som utgangspunkt meiner vi, i lys av nye føringar, at heile område #6 må attendeførast til naturområde og inngå i LNA7. Dette for å ta tilstrekkeleg omsyn til dei viktige naturverdiane i området. Dette gjeld omsynet til både rikmyra med tilhøyrande vassdrag/hydrologi, og tilhøyrande artsmangfald, m.a. Gulflekktorvlibelle som freda art. Detaljplankravet med tilhøyrande omsynssone og føresegn til #6 utgjer ei minimumssikring av verdiane.”



Figur 5. Avgrensing av føresegnsovråde #6 og omsynssone for naturmiljø H560.

Klima

Planframlegget reduserer behovet for sprenging og massetransport, noko som er positivt for klimaet. Kravet om utsleppsfrie anleggsmaskiner er fjerna, noko som kan auka klimagassutsleppa, men desse maskinene måtte på grunn av manglande straumtilførsel uansett ha blitt lada med aggregat.

Om lag halvparten av området er allereie planert i samband med utbygginga av E39, og utslepp av klimagassane har allereie skjedd, basert på ein tidlegare reguleringsplan. Av arealet som gjenstår er mesteparten av den delen med karbonrikt areal og myr pålagt utarbeiding av detaljreguleringsplan. Klima vil bli tema i den plansaka. Det resterande arealet er skog på ulendt terreng, og fjerning av denne, samt sprenging, vil også føra til utslepp av klimagassar. Det er i denne omgang ikkje rekna på kor store utsleppa frå KBA8 vil bli, men dette vil bli inkludert i vidare arbeid med resten av områdereuleringsplanen.

Folkehelse

Det blir i planframlegget lagt opp til gode sykkelparkeringsmoglegheiter. Det er krav om innvendig sykkelparkering og garderobe, dette vil gjera det meir attraktivt å velja sykkel. Ny veg mellom Åsen og Helleskaret vil auka tilgjengelegheita for gåande og syklande frå

eksisterande og kommande bustadfelt. Fjerning av rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg mot Søfteland eller Hetlefloten kan gjera gang- og sykkeltilgjengelegheita mot aust dårlegare, men ein såg at rekkefølgekravet var mindre heldig utforma, og at det hadde dårlege sanksjonsmoglegheiter.

Tilgjenge og universell utforming

Tiltaka innanfor planframlegget skal utarbeidast i samsvar med teknisk forskrift. Bygga i området skal vera arbeidsbygningar og skal derfor i all hovudsak vera universelt utforma. Dette gjeld også uteareala tilknytt arbeidsbygg.

Terreng og landskap

Lyseparken er i dag eit kupert naturlandskap med låg grad av utbygging. Planframlegget vidarefører fordelinga mellom areal til bygging og til grønstruktur frå gjeldande plan. Innafor delområda avsett til næring vil terrenget i stor grad planerast ut for å gjera areala brukbare til dei verksemdene som skal etablera seg. Det skal her leggast til rette for sjølv bygga, men også til logistikk og transport med til dels store køyretøy. Terrenghandtering i utviklingsfelt er et tema som gjeld heile planområdet, og krav om massehandteringsplan skal være oppfylt før søknad om igangsettingsløyve. Det er i dette planframlegget lagt vekt på krav om dokumentasjon for utforming av terreng og landskap. I samband med byggjesøknad skal ein leggja ved ein detaljert utomhusplan/landskapsplan som viser tiltaket si utforming, ein skal oppfylle krav til blågrøn faktor og det skal i hovudsak nyttast stadeigen vegetasjon.

Kulturminne og kulturlandskap

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet, og heller ikkje i nær tilknytning til planområdet som blir påverka av planlagde tiltak i planen.

Estetikk

Planframlegget har for KBA8 store endringar i korleis heile området kan byggast ut med omsyn til volum, høgder og struktur. Dokumentet Retningslinjer for bygg og landskap Lyseparken, datert 10.10.2019, er teke ut som førande dokument i reguleringsføresegnene. Dette dokumentet la opp til ei svært detaljert utbygging som ikkje samsvarar med dagens situasjon i Lyseparken. For å sikra at ein likevel får ei heilskapleg utvikling, der ein framleis legg vekt på arkitektur og estetikk, har ein auka krav til dokumentasjon i byggjesøknad. Det skal no leverast inn ein detaljert landskapsplan. Samstundes har ein lagt inn krav til blågrønfaktor, som vil sikra at utbyggjarar må ta omsyn til uteareala og leggja opp til ei grønnare utforming rundt bygga. Det er òg krav i føresegnene om å utarbeida ei utgreiing for arkitektoniske og landskapsmessige kvalitetar. Her må ein gjera greie for korleis planlagde tiltak innehar gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til bygget sin funksjon og plassering i landskapet.

Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser i eller rundt delområdet KBA8.

ROS-analyse

Det er utarbeidd oppdatert ROS-analyse basert på dei planendringane som er føreslått. Risikofaktorar som blei avdekte, og som er handtert ved hjelp av føresegner, eller andre plangrep er:

- Store nedbørmengder og urban flaum
- Forureining av nedbørfelta

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

- Trafikkulukker

Støy

Det nye planframlegget fører ikkje til nokon endringar i støypåverknaden.

Trafikk og trafikktryggleik

Tilkomst til KBA8 inneheld ingen nye eller endra vegar, og baserer seg på den godkjente mellombelse tilkomsten i eksisterande plan, og seinare eventuelt ny rundkøyring. Temaet trafikk og trafikktryggleik vil bli handtert vidare i resten av områderegeringsplanen.

Renovasjon

I krav i føresegnene om at renovasjonsløysingane skal "legga til rette for framtidsretta felles løysingar" er ordet "felles" tatt vekk. Ei fellesløysing for heile Lyseparken er ikkje realistisk, sidan det er kvart delområde/tomt som har krav om utarbeiding av renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP), og dette kravet blir vidareført.

Overvasshandsaming

Heile planområdet for Lyseparken dekkjer ti nedbørsfelt, og det er til gjeldande reguleringsplan utarbeidd plan for overvasshandsaming, med dimensjonering. Til det nye reguleringsplanframlegget er det utarbeidd eit tilleggsnotat om overvatn. Det er krav til handtering av overvatn internt på tomtene ved hjelp av blågrøn faktor, og dette skal dokumenterast i byggesak.

Økonomi

Endringane vil få vesentleg positive konsekvensar for kommunen sin økonomi ved at investeringar knytt til energi, vatn- og avløp, veg o.l ikkje er like omfattande som i gjeldande plan.

Vurdering

Den delen av planen som blir lagt fram for vedtak no, er endra i forhold til det framlegget som låg ute til offentleg ettersyn. Det må difor gjerast ei vurdering av behovet for ny eller avgrensa høyring av planframlegget. Dei endringane som er gjort er i all hovudsak gjort som eit steg tilbake mot eksisterande plan, og unntaket her er at det også er lagt på ei omsynssone på området som hadde detaljreguleringsplankrav. Kommunedirektøren vurderer at desse endringane ikkje løyser ut krav til ny høyring.

Kommunedirektøren er svært positiv til nedskalering av samferdsleanlegg, og at meir av arealet blir nytta til næringsutvikling. Parkeringsplassar er under krava i parkeringsnorm i KDPA for Bjørnafjorden vest. Men kommunedirektøren meiner at tal parkeringsplassar er høgt sett i høve tal arbeidsplassar. Kommunen skal jobbe for at fleire reiser med kollektiv, sykkel og gange. Difor er det positivt at dei på sikt skal reduserast. Vi må få til eit godt samarbeid med næringslivet og fylkeskommunen for å gjere kollektivtilbodet meir attraktivt enn bil.

Kommunedirektøren meiner også det er riktig å ta ut rekkefølgjekrav til gang- og sykkelveg mellom Lyseparken og Byvegen. Talet på arbeidsplassar er kraftig redusert og behovet er ikkje like stort for ein fullverdig gang- og sykkelveg her. Rekkefølgjekravet, slik det er formulert i gjeldande plan, var vanskeleg å forhalde seg til. Det er bygd opp slik at tiltakshavar er prisgitt at kommunen oppfyller kravet innan to år etter at tiltakshavar har fått

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

bruksløyve. Kommunen bør uansett jobba for å etablera eit tilbod mot aust, men at det ikkje er knytt til eit rekkefølgekrav som slår inn to år etter første ferdigattest i området.

I planframlegget er det ved endring av KBA8 ikkje lagt til rette for gang- og sykkelkopling sørover mot Ulven og vidare til Osøyro. Dette kan vera uheldig, då enkelte kan få noko lenger veg å sykla frå knutepunktet i Endelausmarka. På den andre sida ser kommunedirektøren at hovudvekta av arbeidsplassane vil koma i Nordre Lyseparken. For tilsette her blir trasé til dømes gjennom området B2 ei kortare rute mot Ulven. Dessutan har ikkje gjeldande plan for Lyseparken ei konkret regulert løysing for å kopla traseen gjennom Søre Lyseparken til fv. 5156 Lyseklostervegen.

Kommunedirektøren er positiv til at ambisjonane ein hadde for lokal energiproduksjon og energideling i den eksisterande planen er redusert. Desse har vist seg å vera for høge. Planen bygde på føresetnader og reglar som i ettertid er endra eller omarbeida. Med nye krav og standardar er det vurdert at det ikkje lenger er berekraftig å etablere ein felles energisentral, med lange føringsvegar gjennom området.

Bruken av blågrøn faktor innafor alle tomter er etter kommunedirektøren sitt syn også positivt, då dette gir meir fleksibilitet enn på førehand fastsette strukturar. Samstundes skal ein framleis følga overvassplanen slik at dimensjonering og fordrøying blir korrekt, og at ein har kontroll på at overvatnet blir ført til rett stad.

Når det gjeld økonomi så vil alle reduksjonane kunna få vesentlege og positive konsekvensar for kommunen. Kommunedirektøren peiker særskilt på energisentral, reduksjon i vatn- og avløp, samferdsleløysingane og massehandtering vil spara samfunnet for kostnader.

Konklusjon

Kommunedirektøren meiner planframlegget har lykkast med å gjera planen meir fleksibel og realistisk for KBA8, samstundes som nokre av føresegnene er endra tilbake til ordlyden i gjeldande plan. Med dei omsyna som er tatt, ved å leggja inn igjen plankrav og omsynssone i føresegnsområde #6, meiner kommunedirektøren at det er forsvarleg å gjera vedtak av berre KBA8 no. Dei sterke samfunnsinteressene med å få lagt til rette for ny postterminal veg tungt, og det er svært usikkert kor lang tid resten av planprosessen vil ta. Området kan kopla seg til både vegsystemet i gjeldande plan, og til nytt vegsystem i forslag til reguleringsendring.

Bjørnafjorden, den 20.03.2025
Ragnhild Lønningdal
Rådgjevar