

Tinging av oppstartsmøte med planinitiativ og
VVA-avklaringsskjema

Sendast til post@bjornafjorden.kommune.no for tinging av oppstartsmøte.

Raud tekst i malen er rettleiingstekst som skal slettast når tekst er fylt inn.

Kopier og legg inn fleire radar for kontaktinfo til forslagsstillar og konsulent i skjema dersom det er
trong for dette.

Stadnamn og GNR/BNR:	Korsabrumyrane, Sjøbøhaugane 12/6, 12 og 14 PlanID 20250800	
Plantype:	☒ Detaljreguleringsplan ☐ Endring av reguleringsplan for:	
Planlagd føremål:	Næring	
Særleg aktuelle tema for diskusjon:	Naturmangfald Myr Vassdrag og overvatn Buffer til Sjøbøelva og Bustadområdet Støy Tilkomst Flaum Tursti	
Framlegg til plannamn:	Sjøbøhaugane næringsområde	
Forslagsstillar (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	Bjørn Frode Skaar Stabburshaugen Eiendom AS 991 556 184
	Telefon /e-post	97001223 bjorn@midgardgruppen.no
Konsulent (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	Arne Kristian Kolstad Sweco Norge AS 967 032 271
	Telefon /e-post	95721101 arnekrystian.kolstad@sweco.no
	Referanse- prosjekt?	
Evt. andre som stiller på møtet (namn/funksjon)		

Planinitiativ

Private forslagsstillarar skal sende inn eit *planinitiativ* til kommunen seinast samstundes med tinging av oppstartsmøte, jf. [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1](#). Det må leggjast ved kart som syner planområdet. Planinitiativet skal i naudsynt utstrekning gjere greie for premissane for det vidare planarbeidet og gjere greie for dei tema som er lista opp som bokstav a-l i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

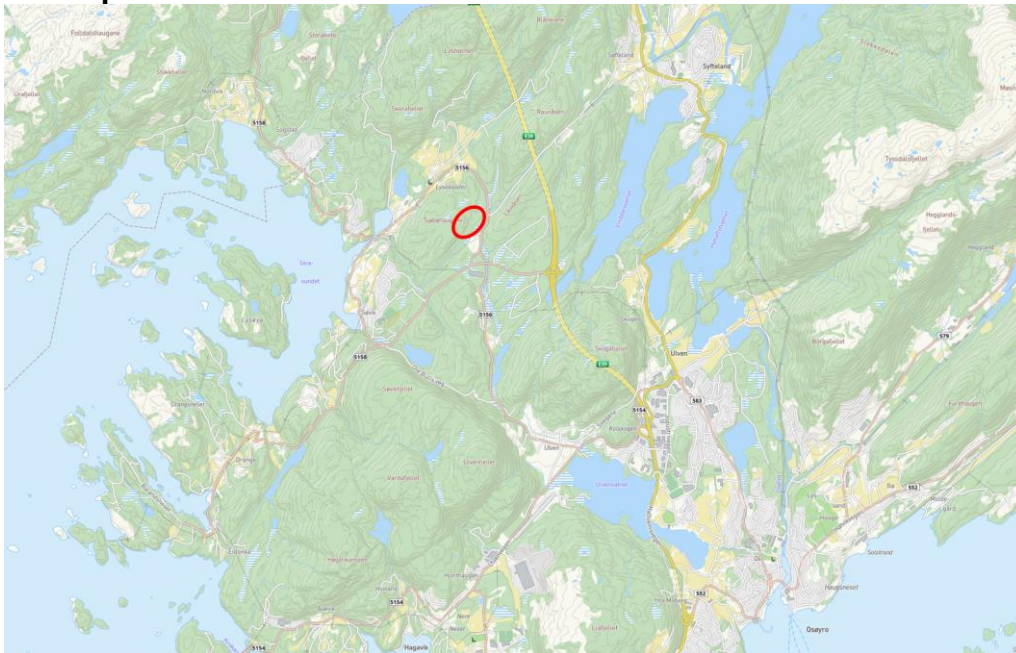
VVA-avklaringsskjema

Ferdig utfylt VVA-avklaringsskjema skal sendast inn seinast saman med tinging av oppstartsmøte. Dette skjema ligg som vedlegg til rettleiar for utarbeiding av private planar på heimesida til kommunen.

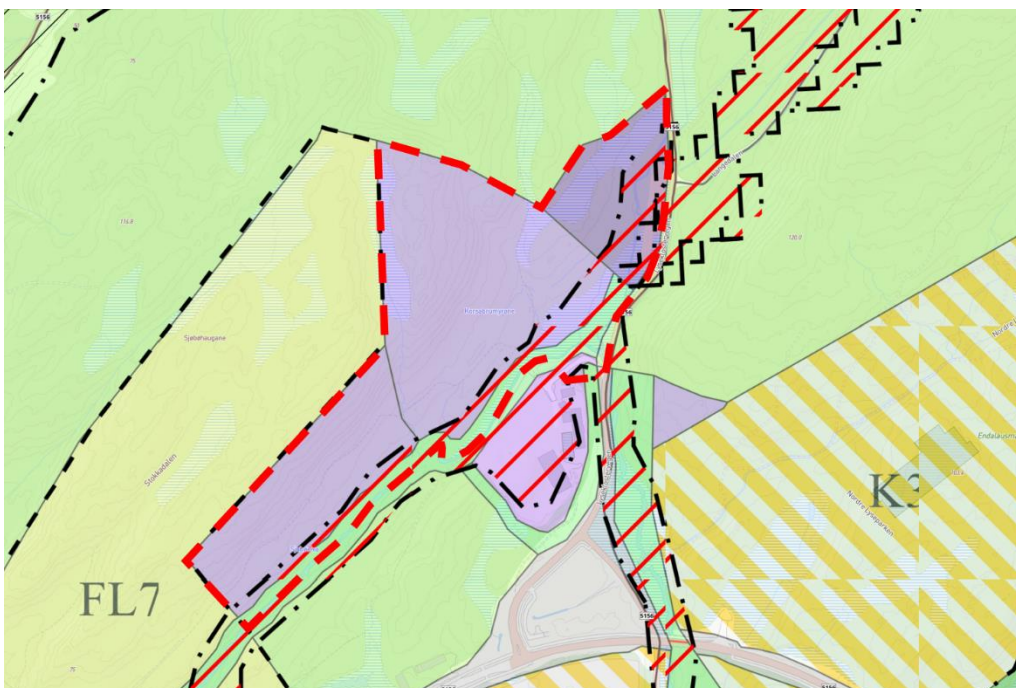
a) Kva er føremålet med planen?

Føremålet med detaljreguleringa er å legge til rette for næringsverksemd i samsvar med KDPA Bjørnafjorden Vest, kor planområdet er avsett til næringsføremål. Innanfor planområdet vil ein legge til rette for næringsbygg for logistikk, industri, lager og verkstadar, som kan bidra som eit supplement til næringsaktivitet i Lyseparken næringsområde. Korsabrumyrane næringsområde ligg fordelaktig lokalisert nært E39 og tilgrensande næringsområde, og vil fungere som eit positivt tillegg for næringsverksemda i Bjørnafjorden vest.

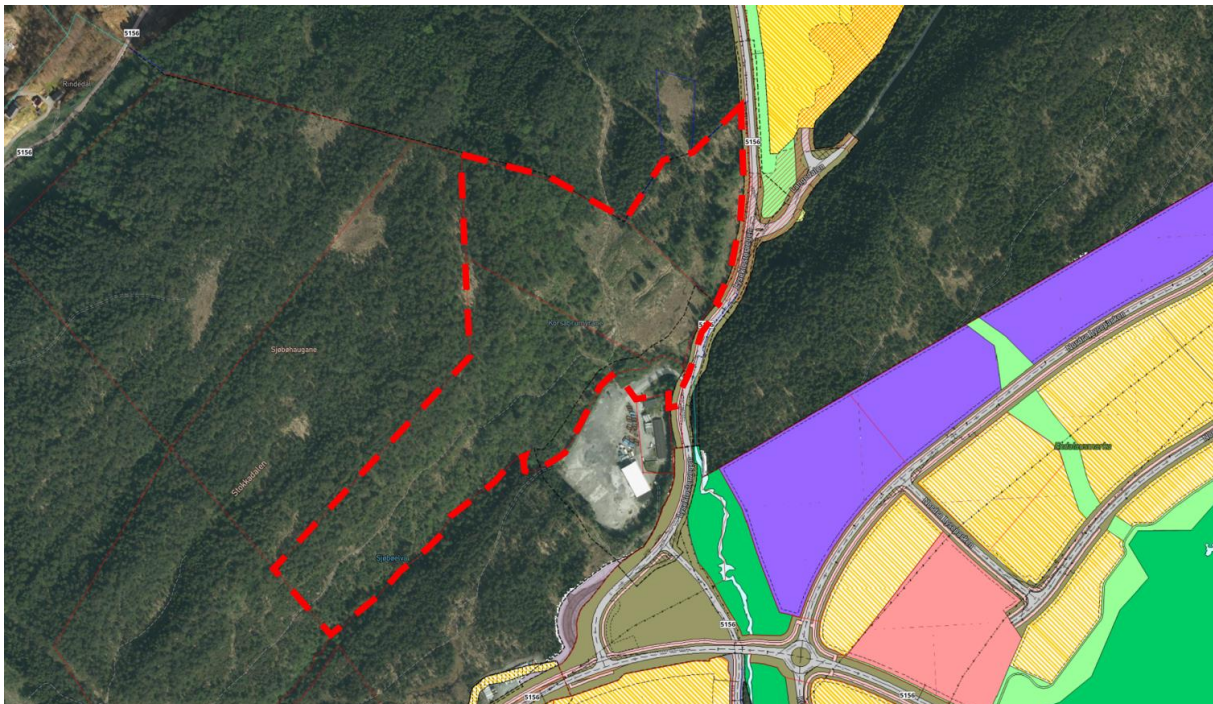
b) Gjer greie for planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet



Figur 1. Oversiktskart basiskart med planområde markert med raud ring. Kommunekart



Figur 2: Utsnitt Kommunedelplan for Bjørnafjorden vest med forslag til plangrense med raud stipling. Kommunekart



Figur 3: Utsnitt tilgrensande reguleringsplanar og flyfoto med plangrense i raud stipling. Kommune kart.

Planområdet ligg på vestsida av Lyseklostervegen og område nytta til masseuttak og steinknuseverk og tidlegare Fjellanger hundeskule. Området er ca. 125 da stort og ligg nært E39 og ny fylkesveg 5156 Åsen – Helleskaret, som vart opna august 2025. Området er i dag skogsterreng med nokre myrar. I samband med områdeplan for Sjøbbøhaugane, detaljregulering av Klosterparken og detaljregulering av Sjøbbøelva – Korsabrua er det gjort ei rekke registreringar både innanfor og i nærleiken av planområdet.

Planområdet vart kartlagt for naturtypar på land (NiN) av Biota Naturkompetanse i samband med områdeplan for Sjøbbøhaugane. I samband med kartlegginga er det funne hol eik og kystskriptlav sentralt i planområdet. I utkanten av planområdet mot sørvest er det funne boreonemoral regnskog utan barskogdominans med middels verdi.

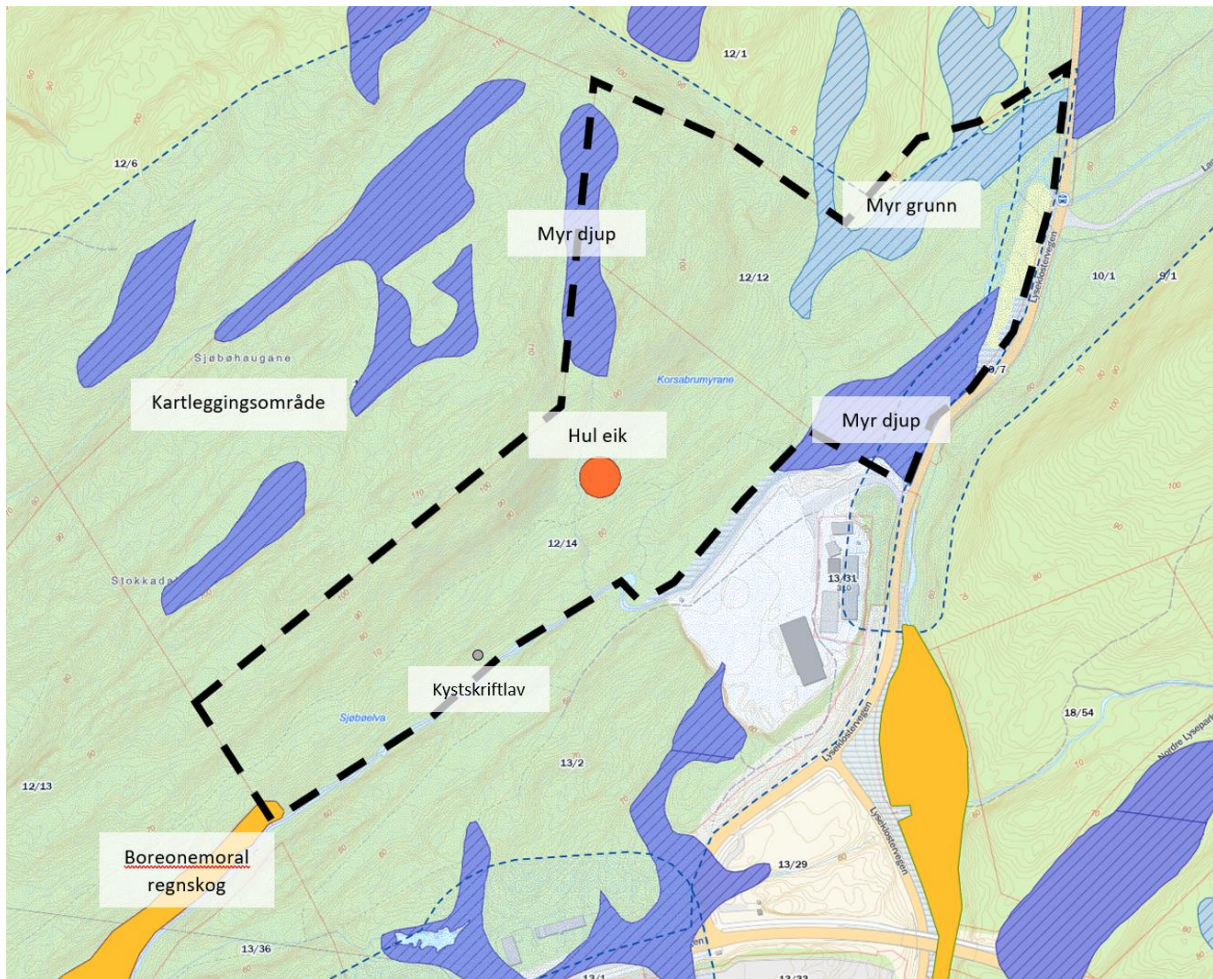
Det er registrert myr dels grunn og djup innanfor planområdet. Desse ligg hovudsakleg i utkanten av planområdet mot Lyseklostervegen og Sjøbbøelva. Delar av desse myrene ser ut til å være under attgroing. Dette må undersøkast nærare som del av planforslaget, og ein vil søke å unngå nedbygging eller øydelegging av verdifull myr. Planområdet er skogdekt med kupert landskap som skrår ned mot Sjøbbøelva. Området vil bli planert på mest mogleg naturleg nivå utan for store skjeringar og fyllingar. Områda nedst som vil vere mest formålstenleg til næringsareal, mens områda langs elva og øvst i terrenget vil setjast av til grøntstruktur for å ivareta omsyn til verknad på landskapet og punkt frå landskapsanalyse og punkt frå oppstartsmøte med kommunen. Skog og myr dekker store delar av området. Longs fylkesveg 161 Lyseklostervegen ligg bustadområde og mindre areal med dyrka mark. Området er prega av tett barskog, med meir open kystfuruskog på toppane, og glissen blandingskog i myrområda.



Figur 4. Bilde av myrområde som ligg langs fylkesvegen aust i planområdet.

Fylkesvegar til planområdet har høvesvis ei trafikkmengd Fv.5156 Drangsvegen 1770 ÅDT. Det er venta at trafikk her vil bli noko høgare når det føreligg oppdaterte tal etter opning av Åsen – Helleskaret i 2025. Fylkesveg 5156 Lyseklostervegen har ei trafikkmengd på 1500 forbi planområdet, men her er venta at trafikk på denne vegen vert redusert. I samband med Klosterparken er det er lagt opp til ei oppgradering av fylkesvegen som er tilkomst til planområdet.

Under føresetnad av at planen legg føringar som sikrar elva mot avrenning i tilstrekkeleg grad, vert ikkje planlagde tiltak rekna å få verknader utanfor planområdet. Planen må vurdere korleis vegnettet vert påverka som følgje av tiltaket.



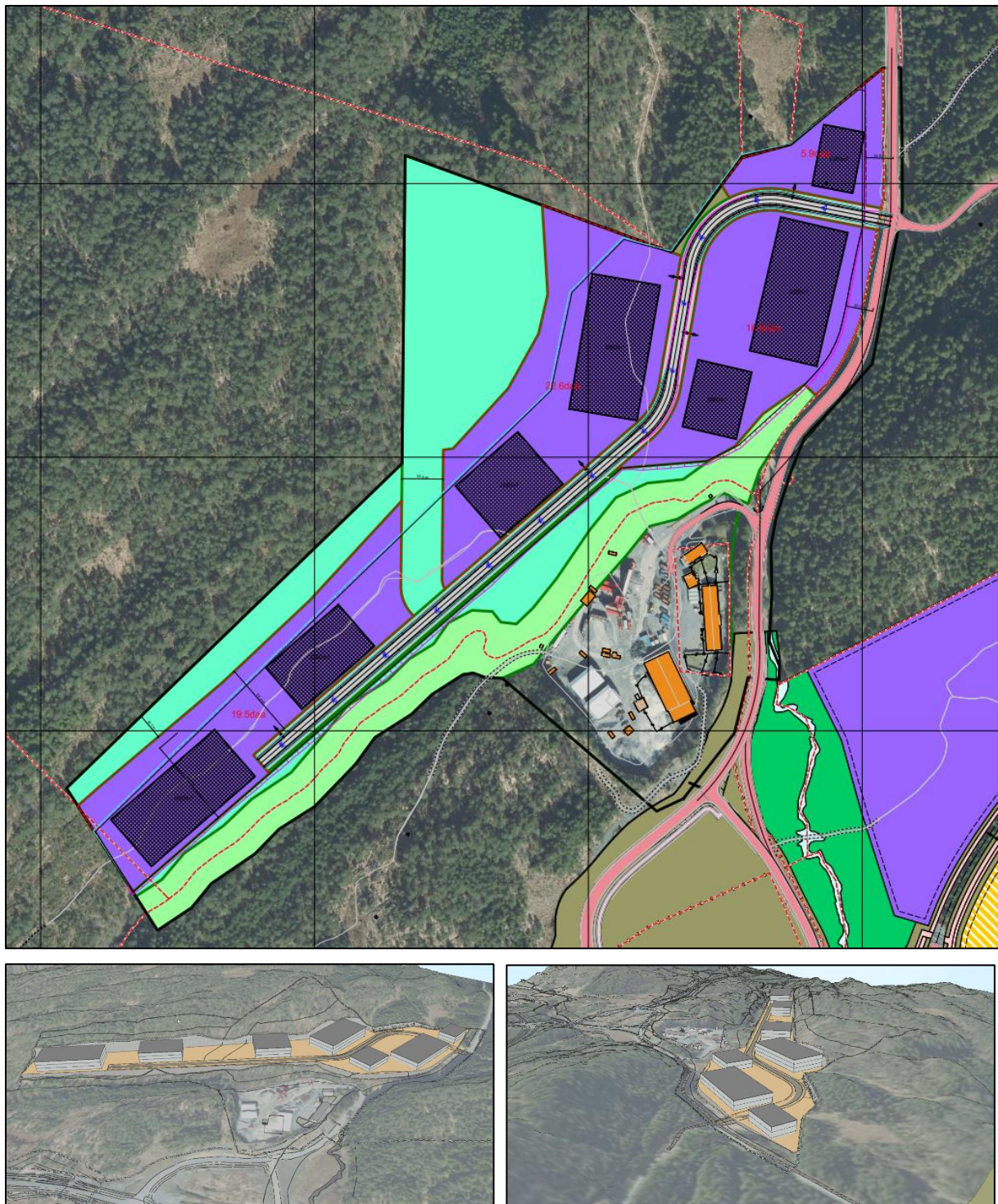
Figur 5: Utsnitt frå Naturbase.

c) Gjer greie for planlagde bygg, anlegg og andre tiltak

Det er utarbeida ei innleiande enkel moglegheitsstudie for planområdet der det er vist ca. inndeling i føremål og mogleg plassering av bygningar. Moglegheitsstudien viser ca. 67 da satt av til næringsføremål innanfor planområdet som totalt er på om lag 125 da. Resterande areal er satt av til grøntstruktur og tilkomstveg.

d) Gjer greie for utbyggingsvolum og byggjehøgder

Førebels ikkje gjort detaljerte studiar på utnyttingsvolum og byggjehøgder, men området kan tenkast bygd ut med om lag 24 000 m² grunnflate med ei byggjehøgde på om lag 18 - 20 meter. Dette går fram av ei tidlegare utarbeidd moglegheitsstudie utført av ABO Plan og Arkitektur i 2021. I samband med planarbeidet vil ein vurdere plassering og utforming av byggeområde særleg med tanke på vassdrag og myrområde innanfor planområdet.



Figur 6: Frå moglegheitsstudie. ABO Plan & Arkitektur AS

e) Beskriv funksjonell og miljømessig kvalitet

Omsyn til Sjøbbøelva er eit viktig tema som må belysast. Sjøbbøelva har viktig verdi for naturmiljø i området og kantsonene langs vassdraget her må takast vare på. Vidare bør det sikrast at sti kopling gjennom området vert ivareteken. Det må vidare sikrast at det ved utbygging eller drift av området ikkje skjer utslepp eller avrenning av negativ påverknad til vassdraget, då dette kan ha påverknad på vassmiljøet eller naturmangfaldet i Sjøbbøelva. Det vil bli gjennomført ei kartlegging av myr innanfor planområdet og ein vil søke å unngå nedbygging eller øydelegging av verdifull myr.

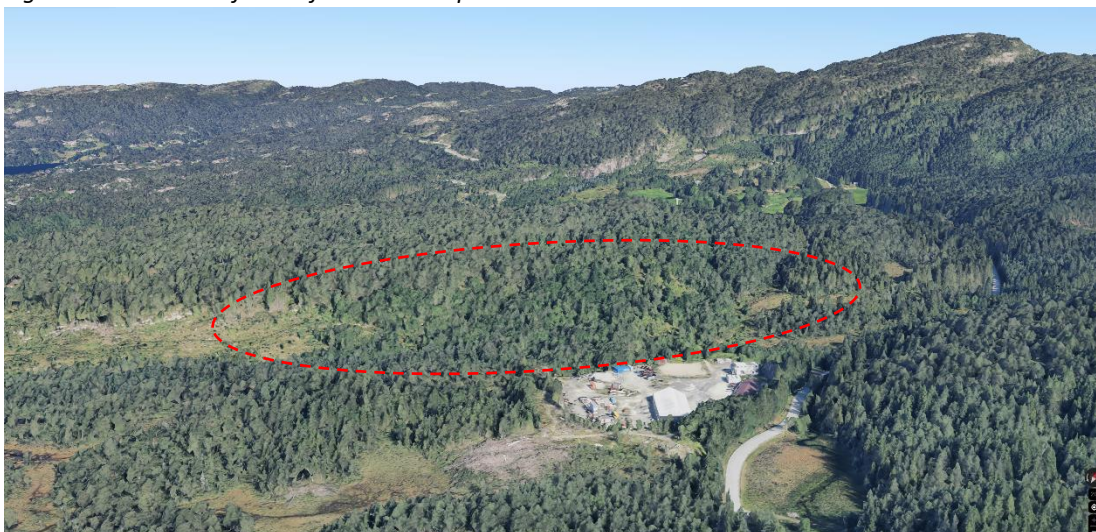
f) Gjer greie for tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

Den konkrete verknaden av planområdet vil bli tydeleg gjennom detaljplanlegginga ut i frå dei omsyn som må takast i planprosessen. Området vil bli planert på mest mogleg naturleg nivå utan for store fyllingar og skjeringar. Ein vil bruke bygningar for å skjule skjeringar inn mot terrenget. Dei nedste områda, ei flatare hylle, vil vera formålstenleg til næringsbygningar. Områda langs elva og øvst i terrenget vil setjast av til grøntstruktur. Nærleik til etablert næringsverksemd og veg er viktige trekk for utbyggingsområdet.

Langs fylkesveg 161 Lyseklostervegen ligg spreidd busetnad og mindre areal med dyrka mark. Området er prega av tett barskog, med meir open kystfuruskog på toppane, og glissen blandingsskog i myrområda. Det vil bli gjennomført ei kartlegging av myrområde innanfor planområdet og ein vil sjå nærare på innskrenking av utbygging for å unngå nedbygging og terrenginngrep.



Figur 7: 3D-kart med formål frå kommuneplanen.



Figur 8: Utsnitt frå 3D-modell i Google maps med ca. planområde markert med raud ring. Bildet er sett frå søraust mot nordvest, med Lyshornet og Lysekloster hovedgård til høgre i bildet.

g) Gjer greie for tilhøve til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og områdeplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid

Kommuneplan

Kommunedelplan for Bjørnafjorden Vest 2023 _PlanID 20151200

Planforslaget er i tråd med overordna planar. Området er sett av til næringsverksemd, grøntstruktur og omsynssone flaumfare. Sjå figur 2.

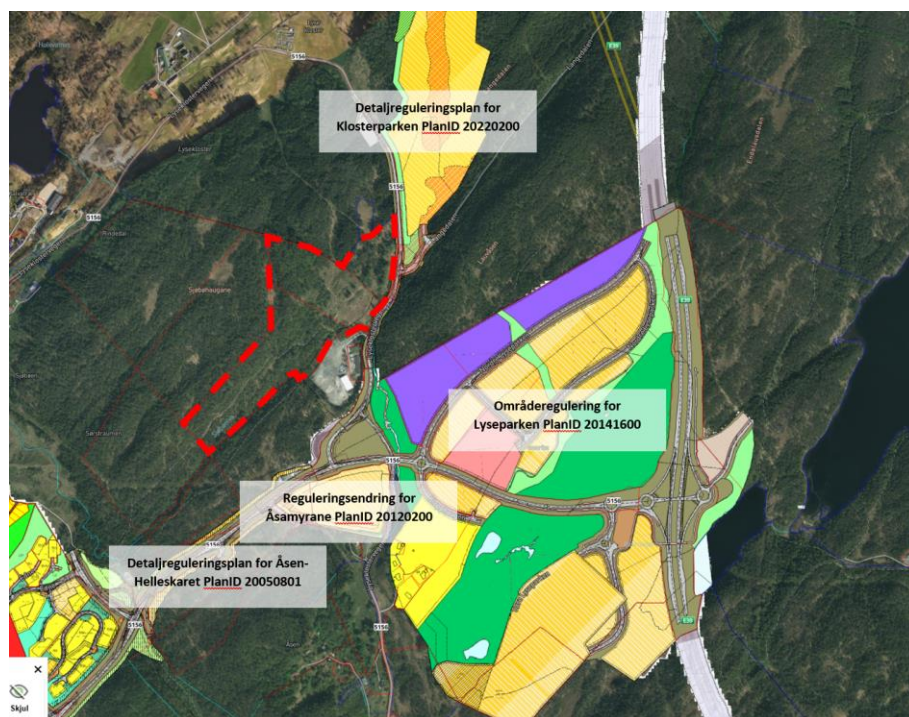
Kommunedelplan for klima, energi og miljø 2021-2033

Måla i klima-, energi- og miljøplanen (KLEM-planen) gjeld for Bjørnafjorden kommune som geografisk område og som verksemd. Gjennom denne planen vil kommunen jobbe fram ein langsiktig og berekraftig strategi for miljø-, energi- og klimaarbeidet. Planen synleggjer gode tiltak innan både miljø, klima, energieffektivisering og energiforsyning, og inneheld ein handlingsdel for realisering av tiltaka. Arbeidet med både planen og tiltaka vil heve kompetansen i kommunen og gjere kommunen betre kvalifisert til å omsetje kunnskap og løyse utfordringar knytt til klima, energi og miljø.

Gjeldande reguleringsplanar

Området er uregulert men det er fleire reguleringsplanar i som grensar til planområdet.

- Områdeplan for Lyseparken næringsområde, planID 20141600
- Reguleringsplan for Klosterparken med delar av fylkesveg 5156 Lyseklostervegen, planID 20220200
- Reguleringsplan for FV Åsen – Helleskaret, planID 20050801
- Endring av detaljregulering for Åsamyrane, planID 20120200



Figur 9: Gjeldande reguleringsplanar i området. Plangrense markert med rød stipling.

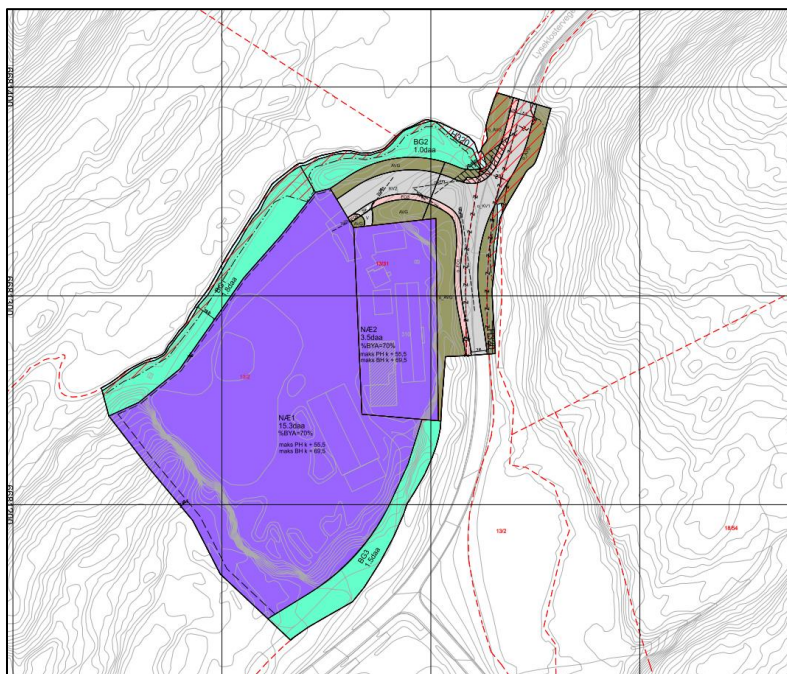
Pågåande planar under arbeid

Områdeplan for Sjøbøhaugane, planID 20141500

Planprosessen ble igangsett i 2020, med kunngjering av oppstart i mai 2024, men det er ikkje utarbeida planforslag. Planområdet omfattar feltane FL7 og FL8 i kommuneplanen, i tillegg til grøntareal og næringsareal frå kommuneplanen. Planområdet ligg like vest for Lyseparken på nordsida av FV5156. Planen omfatta tidlegare næringsområde som er del av dette planforslaget. Det er med bakgrunn i dette gjort ein del innleiande studiar knytt til området.

Reguleringsplan for Sjøbøelva – Korsabrua, planID 20241000

Oktober 2024 ble det tanga oppstartsmøte for detaljreguleringsplan med førebels namn Lyseparken vest. Planen grensar for Lyseparken i vest og har som føremål å leggja føringar for etablering av næringsbygg for logistikk, industri lager og verkstader. Planforslaget omfattar næringsareal og Sjøbøelva som grensar til planområdet. Planforslaget er 1. gongs handsama og ligg på høyring.



Figur 10: Forslag til plankart for Sjøbøelva- Korsbrua.

Reguleringsplan for Storhaugen, planID 20250200

Planprosessen er sett i gang med kunngjering av oppstart av planarbeid i mai 2021, men det er ikkje utarbeida planframlegg. Planområdet ligger like sør for Sjøbøhaugane, og er det same som felt FL9 i kommuneplanen som viser areal lagt ut til bustad.

Endring av områdeplan for Lyseparken

Reguleringsendring for Lyseparken omfattar fleire endringar og justeringar for områdeplanen Lyseparken som mål å gjere planen betre og endå meir miljøvennleg. Samstundes skal planen bli enklare å gjennomføre i praksis ved at reguleringa vert tilpassa faktiske tiltakshavarar som til dømes den samfunnsskritiske etableringa til Posten Bring konsernet i Lyseparken.

Gang- og sykkelveg Lyseparken – Søfteland

Planforslaget regulerer ein samanhengande gang- og sykkelveg frå Lyseparken til Søfteland langs Vindalsvatnet. Planforslaget har vore ute på 2. gongs høyring august/september 2025.

Statlege føringar

Statleg planretningsline for arealbruk og mobilitet, 24.01.2025

Den statlege planretningslina for arealbruk og mobilitet fokuserer på å fremje berekraftig utvikling gjennom effektiv utnytting av areal og forbetring av transport. Dette inneber konsentrering av utvikling rundt kollektivknutepunkt og hovudtransportårer, samt effektiv bruk av eksisterande infrastruktur. Grøntområde og naturressursar skal bevarast. Vidare vert kollektivtransportnettverket styrka, og det vert lagt til rette for gang- og sykkelveg, noko som bidrar til å redusere bilavhengigheit og trafikkproblem. Integrasjon av klima- og miljøomsyn er sentralt, med mål om å minimere utslepp og klimapåverknad, samt verne natur- og landskapsverdiar. Samla søker planretningslina å balansere utviklingsbehov med miljøomsyn, og bidra til eit meir effektivt og miljøvennleg samfunn.

For Sjøbøhaugane næringsområde kan dette innebere:

1. Prioritering av utvikling som støttar kollektivtransport, gang- og sykkelveg.
2. Bette tilgang til transportinfrastruktur, som kan redusere tilkomsttid og kostnader for bedrifter.
3. Strengare reguleringar for å bevare natur- og landskapsområde samt utfordringar med å balansere miljøomsyn mot utviklingsbehov.

Statlege planretningslinjer for klima og energi, 20.12.2024

Den statlege planretningslina for klima og energi fokuserer på reduksjon av klimagassutslepp, auka energieffektivitet og satsing på fornybar energi. Hovudmålet er å fremje berekraftig energibruk som bidrar til å nå Noregs klimamål. Dette inneber at bedrifter og næringsområde må tilpasse seg nye krav og tiltak som inneber redusert energiforbruk, investering i energisparande teknologi, og bruk av fornybare energikjelder som sol- og vindkraft. Samla skal desse tiltaka hjelpe til med å bygge eit meir miljøvennleg og energieffektivt samfunn som støttar opp under nasjonale klimamål. Som del av planmaterialet vil det bli utarbeidd ein risiko- og sårbarheitsanalyse, der ein mellom anna vil vurdere potensielle farar med lausmassar, skred, stabilitet og flaum.

For Sjøbøhaugane Næringsområde kan dette innebere:

1. Bedrifter vil kanskje måtte implementere tiltak for å redusere sine klimagassutslepp, som energieffektiv produksjon og bruk av miljøvennlege transportmetodar.
2. Investering i energisparande teknologi og prosessar kan bli naudsynt.
3. Bedrifter kan bli oppmuntra til å investere i solceller, vindkraft eller andre fornybare energikjelder for eige energiforbruk.

Forslag om endring av plan- og bygningsloven - forbud mot nedbygging av myr, Forslag på høyring frå 02.07 til 01.11.2025

Departementene foreslår at et forbud mot nedbygging av myr plasseres i plan- og bygningsloven § 1-8a, etter modell fra byggeforbudet i strandsonen. Forslaget omfatter all myr, uansett dybde. Kommunen kan gjøre unntak fra forbudet ved ny reguleringsplan etter plan og bygningsloven kapittel 12, men slik plan kan bare fastsettes dersom en klar overvekt av interesser taler for det.

«§ 1-8 a Forbud mot nedbygging av myr

Nedbygging av myr er forbudt. Myr er arealer med myrvegetasjon og torvdannelse. Som nedbygging regnes alle midlertidige eller permanente tiltak på myra som endrer vannbalansen i jorda eller reduserer eller forringer myras økologiske funksjon eller funksjon som karbonlager.

Forbudet mot nedbygging av myr gjelder ikke for uttak av myr som omfattes av naturmangfoldloven § 56a andre ledd eller nydyrking som regulert i jordlova.

Forbudet gjelder ikke for tiltak med konsesjon etter energiloven § 3-1, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven eller som gjennomføres etter godkjent plan i medhold av vilkår satt for slike konsesjoner.

Forbudet mot nedbygging av myr gjelder ikke der det er vedtatt en rettslig bindende reguleringsplan. Slik plan kan bare vedtas dersom en klar overvekt av interesser taler for det.»

Det er myrområde innanfor delar av planområdet som må kartleggast i samband med planarbeidet.

Regionale føringar

Regional plan for klima 2022-2035

Hovudmålet i klimaplanen er å setje den strategiske retninga for klimainnsatsen i Vestland, og synleggjere viktigheita av samarbeid for å løyse utfordringane Vestland står ovanfor. Planen har 5 prioriterte tema: redusere direkte klimagassutslepp, redusere klimafotavtrykket, trygt og robust Vestland, sikre naturmangfald og klimarettferd og folkehelse.

Det er vurdert at planområdet ligg strategisk til og tett på Lyseparken og E39. Dette gjev kortare og meir miljøvennlege reiser/transport. Som del av planmaterialet må ein sjå på klimarekneskapen i høve nedbygging av natur.

Regional plan for vassforvaltning for Vestland vassregion 2022–2027

Føremålet med Regional plan for vassforvaltning er å gi ei omtale av korleis vi ønskjer å forvalte vassmiljøet og vassressursane i regionen på lang sikt og i alle sektorar. Planen skal bidra til at vi når måla som følgjer av vassforskrifta. Planen fastsett miljømål for elvar, bekker, innsjøar, grunnvatn og kystvatn. Planen gjeld alle sektorar og skal medverke til å styre og samordne vassforvaltning og arealbruk på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Kommunar, regionale organ og statlege etatar er gjennom planen plikta til å legge miljømåla til grunn for si planlegging og verksemd.

Regional areal- og transportplan for Bergensområdet 2017-2028

Føremålet med planen er å utvikle eit utbyggingsmønster som legg til rette for vekst i bustader og næringsareal innanfor berekraftige rammer, knytt til kollektivtransport og effektiv vegtransport, og med omsyn til langsiktig grønstruktur, jordvern, samt gode nærmiljøkvalitetar.

Det er vurdert at planområdet ligg strategisk til og tett på Lyseparken og E39. Dette gjev effektiv vegtransport.

Regional transportplan for Vestland 2022-2033

Føremålet med planen er ein målestruktur med vekt på korleis klimagassutslepp frå transportsektoren kan reduserast, og som samsvarer med fokusområda i ATP (nemnd over) og målsettinga med Byvekstavtala for Bergen. Planen ligg til grunn for arbeidet med miljøvennleg utvikling av Bergen og omkringliggjande tettstader og felles målsetting om nullvekst i biltrafikken.

Det er vurdert at planområdet ligg strategisk til og tett på Lyseparken og E39. Dette gjev effektiv vegtransport.

Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021 - 2033

Den regionale planen for innovasjon og næringsutvikling for Vestland fokuserer på å styrke konkurranseevna og berekraftig vekst i regionen. Hovudmålet er å fremje ei dynamisk

næringsutvikling gjennom innovasjon, teknologi og samarbeid mellom offentlege, private og akademiske aktørar. Dette inneber å leggje til rette for utvikling av nye produkt og tenester, støtte små og mellomstore bedrifter, og fremje forskning og utdanning som svarar til framtidens behov.

Fokusområda omfattar:

1. **Innovasjon og teknologi:** Støtte til bedrifter som utviklar nye løysingar, med fokus på digitalisering og forskning.
2. **Berekraftig utvikling:** Fremje tiltak som fremjar miljøvennlege forretningsmodellar og grønn teknologi.
3. **Kompetanse og utdanning:** Samarbeid med utdanningsinstitusjonar for å sikre tilgang til relevant kompetanse og fagleg utvikling.

For Sjøbbøhaugane Næringsområde kan dette for eksempel innebære:

1. Støtte til innovasjonsprosjekt: Bedrifter kan søke midlar og støtte til utvikling av nye produkt, teknologi og tenester.
2. Berekraftige løysingar: Utvikling av miljøvennlege praksisar og økonomiske insentiv for å redusere miljøpåverknad.
3. Kompetanseutvikling: Samarbeid med lokale skolar og universitet for å sikre at bedriftene får tilgang til høgt kvalifisert arbeidskraft og kompetanseprogram.

**h) Gjer greie for vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet
Det må gjerast utsjekk av nasjonale, regionale og lokale databasar. Det må
øg gjerast ein førebels vurdering av behov for ulike typar utgreiingar
(td. geologi, trafikk, kulturminne osv.)**

Naturmangfald

Området er kartlagd tidlegare av Biota i høve naturmangfald, som del av tidlegare større områdeplan for Sjøbbøhaugane. Sjøbbøelva er i rapporten vurdert til å ha stor verdi som funksjonsområde for fisk. I samband med kartlegginga er det funne hol eik og kystskriptlav sentralt i planområdet. I utkanten av planområdet mot sørvest er det funne boreonemoral regnskog utan barskogdominans med middels verdi. Eit viktig tema i vidare planlegging blir omsyn til vassdraget med kantvegetasjon og at ein ikkje forringar kvaliteten. Som vist i figur 11 er det gjort fleire registreringar innanfor planområdet. Det vil i samband med detaljplanlegginga sendast ut biolog for å kartleggje myrområda.

Planforslaget må ta omsyn til desse naturverdiane i samband med den vidare detaljplanlegginga. Omsynet til Sjøbbøelva må ivaretakast og skal ikkje forringast. Kantvegetasjonen skal også bevarast. Gode løysingar for å sikre avrenning skal sikrast i planarbeidet og skal gjelde for alle fasar av utviklinga i området.

Landskap

I samband med områdeplan for Sjøbbøhaugane, detaljregulering av Klosterparken og detaljregulering av Sjøbbøelva – Korsabrua er det gjort ei rekke registreringar både innanfor og i nærleiken av planområdet. Området er i landskapsanalyse for Os del av område 26 Endelausmarka. Dette området er registrert med middels landskapsverdi. Viktige omsyn i landskapsanalyse vil vere:

- Vassdraga med randsoner/kantvegetasjon.
- Ny E39 og byggeområde omkring vil endre landskapskarakter i vesentleg grad og ny arealbruk vil dominere austre del av landskapsområdet og leggje press på tilgrensande område.

- Omsyn og tilgrensande areal mot bustadområde i sør-vest.

Overordna prinsipp for utvikling:

- Istandsetting av terreng og landskap kring ny E39 og byggjeområde. Sikre gode grøntkorridorar og buffersoner mellom nye byggjeområde og skogsområde.
- Unngå byggjetiltak på åskammane for å unngå / avgrense fjernverknad.

Auka trafikk og støy

Retningslinje T-1442 med tilhøyrande rettleiar skal leggst til grunn for planarbeidet. Det vil utarbeidast støyrapport som belyser støynivå. Ved avvik frå grenseverdiane skal det vurderast kva plangrep eller avbøtande tiltak som er naudsynt for å sikre tilfredsstillande støynivå. Planområdet ligger i gul- og rød støysone. Verking for planlagde bygg og løysningar må avklarast undervegs i planprosessen. Viktige omsyn i vidare planlegging vil vere omsyn til bustadområde som grensar til planområdet.

Friluftsliv

Det går i dag ein tursti igjennom planområdet, frå nord til sør-vest. Denne må vidareførast i planarbeidet og utformast til å vere tilgjengeleg. Det må og vere mogleg for mjuke trafikantar å kome seg igjennom planområdet i alle fasar av utviklinga. Det er elles ikkje registrert friluftsområde innanfor planområde.

Kulturmiljø

Det er ikkje registrert kulturminne innanfor planområdet.

i) Beskriv korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, mellom anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit

Området ligg delvis under marin grense og det må gjennomførast ein områdestabilitetsvurdering i samband med ROS-analyse. Det kan også vera nokre brattare parti som må vurderast. I forhold til ras. Langs Sjøbøelva og ein mindre sidebekk er det aktsomheitssone for flaum.

Planarbeidet skal ivareta samfunnstryggleiken, og det vil bli utarbeida ei risiko og sårbarheitsanalyse som ein del av planarbeidet. Det stilles krav til risiko- og sårbarheitsanalyse i alle planer for utbygging etter plan- og bygningsloven, jfr. PBL. §4-3. Risiko- og sårbarheitsanalyse skal syne forhold som har betydning for om arealet er egna til utbyggingsføremålet og eventuelle endringar for framtidige forhold som følge av planlagt utbygging. Til planinitiativet stilles det krav planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det vidare planarbeidet, og gjere greie for korleis samfunnssikkerheit skal ivaretakast, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarheit, jfr.

Forskrift om behandling av private planforslag etter plan- og bygningslova §1.

Aktuelle tema kan supplerast etter ønske med Bjørnafjorden kommune i oppstartsmøte, i tilbakemeldingsbrev/referat frå oppstartsmøte og frå eventuelle merknader til varsling av oppstart med planarbeid. Følgande tema er vurdert som aktuelle frå oppstartsmøte med kommunen:

- Overvatn og flaum
- Trafikktryggleik
- Ras og skred
- Støy, luft- eller grunnforureining
- Samfunnstryggleik

Overvatn og flaum

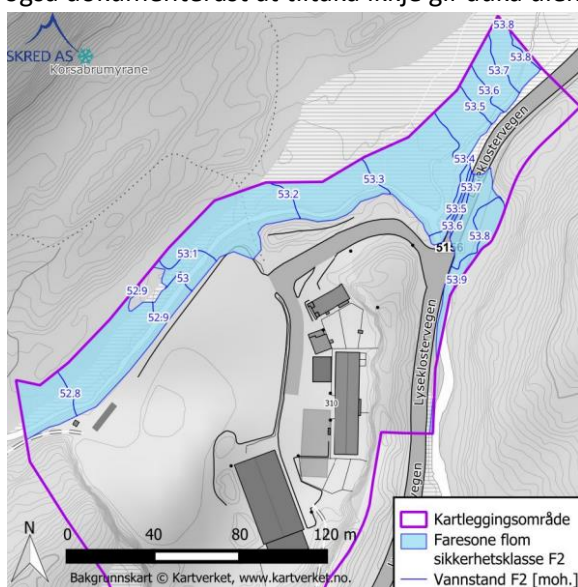
Eit sentralt tema i ROS-analyse vil vere flaumfare og handtering av overvatn. Nedbørfeltet til Sjøbøelva består av eit bekkeløp frå sør og et frå nord som samlast i kartleggingsområdet. Feltet er i hovudsak naturleg og består i hovudsak av skog. Mesteparten av feltet er slakt med fleire tjern og myrer som det forventast at vil bidra til noko naturleg flaumdemping. Delar av planområde ligg under marin grense og tett på Sjøbøelva. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 definerer klare krav til sikkerheit mot flaum og stormflaum for nybygg, samt saktevoksende flaumar som normalt sett ikkje medføra fare for menneskeliv. I samband med reguleringa av næringsområde Lyseparken Vest er det gjennomført ei flaumfarevurdering av Sjøbøelva iht. NVEs rettleiar «Sikkerheit mot flaum – Utredning av flaumfare i reguleringsplan og byggesak», med bakgrunn i TEK 17 § 7-2 sikkerheitsklasse F2 (framtidig 200-årsflaum).

Faresona dekker store deler av myra i nordenden av kartleggingsområdet, og følg lågbrekket til elva sørover. Den lågaste delen av nordenden av industriområdet er også utsett for flaumfare på grunn av låg over høgdde til elva. Dimensjonerande 200-årsvannstand for kartleggingsområdet går frå 52,8 moh. nedst til 53,1 moh. øvst i næringsområdet, og høgare oppstrøms næringsområdet. Dersom det etablerast bygningsmasse innanfor flaumfaresona anbefaler vi at det nyttas et sikkerheitspåslag på 0,3 meter. Dette gir flaumsikkert nivå for industriområdet innanfor faresona på 53,4 moh. Faresona for flaum er vist i Figur 12.

Flaumfarevurderinga konkludera med at ny bygningsmasse plasserast utanfor faresona for flaum, som vist i figur 11 under. Dersom ny bygningsmasse etablerast innanfor faresona må det utførast risikoreduserande tiltak som varetek krav til sikkerheit mot flaum og erosjon. Aktuelle sikringstiltak for kartleggingsområde kan vere:

- Heve planeringshøgde til flaumsikkert nivå
- Anlegga flaumvollar eller flaumverk for å hindre overfløyming

Eventuelle risikoreduserande tiltak må detaljerast og prosjekterast til et nivå som sikrar at tiltaket varetar krav til sikkerheit mot flaum og erosjon. Arbeidet bør utførast av eit føretak med vassdragsteknisk kompetanse og vi anbefaler at NVE sin sikringshandbok leggst til grunn. Det må også dokumenterast at tiltaka ikkje gir auka ulempe for omgjevnadane, ref. TEK17 §7-1.



Figur 11: Faresone som synar flaumutsette område for sikkerheitsklasse F2 (200-årsflaum med klimapåslag), kjelde: Bjørnafjorden kommune

Trafikktryggleik

Det vil bli utarbeida ei trafikkanalyse med mobilitetsplan i tråd med Bjørnafjorden kommune si kravspesifikasjon.

Ras og skred

Delar av planområdet i nord-aust ligg under marin grense. Konsekvens vil bli vurdert i detaljplanlegginga i konsekvensutgreiinga. Det vil bli gjennomført ei vurdering av områdestabilitet i konsekvensutgreiinga.

Støy

Retningsline T1442 med tilhøyrande rettleiar skal leggst til grunn for planarbeidet. Det skal utarbeidast støyrapport i samband med detaljplanlegginga. Verking for planlagde bygg og løysningar må avklarast undervegs i planprosessen.

Samfunnstryggleik

Det går i dag ein tursti igjennom planområdet, frå nord til sør-vest. Denne må vidareførast i planarbeidet og utformast til å vere tilgjengeleg. Det må og vere mogleg for mjuke trafikantar å kome seg igjennom planområdet i alle fasar av utviklinga.

j) Oppgje kva aktuelle offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart

Offentlege organ og andre som skal varslast i samband med planoppstart:

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- NVE
- Statens vegvesen
- BKK Nett
- Naboar, grunneigarar
- Interessegrupper

k) Belys prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre

Det er vurdert at det ikkje vil vere behov for medverknad frå råka partar ut over oppstartsvarsling og høyring. Det må sikrast god dialog med kommunen og overordna mynde særleg ang. omsyn til Sjøbbøelva og utvida tilkomst. Det vil bli oppretta kontakt med pågåande planarbeid som grensar til planområdet. Det er gjennomført oppstartsmøte med Bjørnafjorden kommune november 2025.

l) Gjer greie for vurderinga av om og korleis planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil verte ivareteke

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding

Følgjande planar og tiltak skal alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding:

- b) reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak i vedlegg I. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne planen

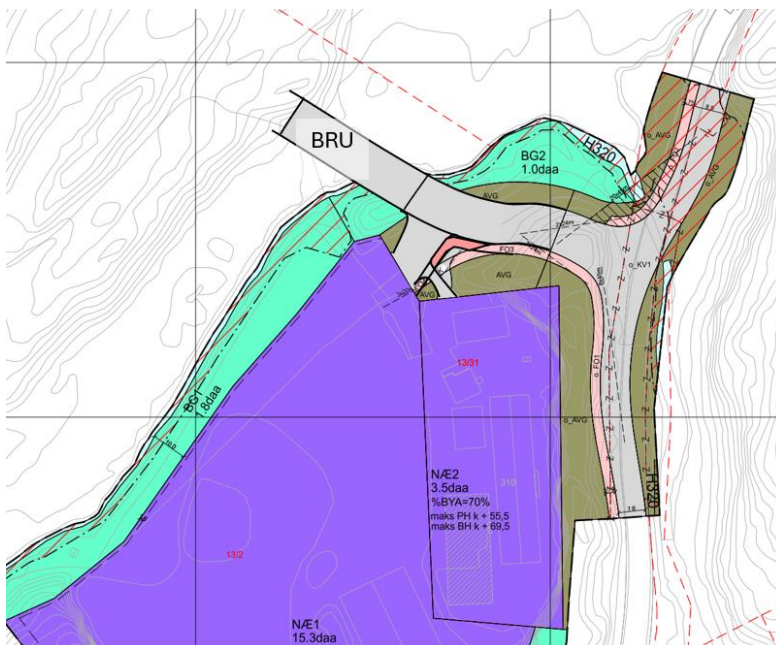
Vedlegg I nr. 24: Næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på meir enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattast av vedlegg II nr. 11j).

Konklusjon om konsekvensutgreiing

Det er vurdert at tiltaket fell inn under vedlegg I nr. 24 då det er planlagt å bygge meir enn 15 000 m² BRA innanfor planområdet. Førebels ser ein moglegheit for å regulere om lag 50 000 m² til 75 000 m² BRA næringsbygg innanfor planområdet.

Andre opplysningar

Det pågår planarbeid for næringsutbygging på naboeigedomen gnr. 13 bnr. 2 Reguleringsplan for Sjøbøhaugane - Korsabrua. Det er gjennomført eit innleiande møte der ein har drøfte moglegheit for ein felles tilkomstløyning for begge desse to næringsområde på begge sider av Sjøbøelva. Tiltakshavar for reguleringsplan for Korsabrua er positiv til felles tilkomst, så lenge dette ikkje skapar forseinkingar for deira planprosess. Ein ser derfor for seg at denne planen kan ferdigbehandlast slik den no føreligg og at ein kan omregulere tilkomsten i samband med reguleringsplan for Sjøbøhaugane næringsområde, sjå skisse under, dersom det er aktuelt med felles tilkomst. Ein har derfor tatt med krysset innanfor planområde til denne planen. Moglegheit for felles avkøyrsl blir tatt med i vidare handsaming av planforslaget.



Figur 12. Skisse felles tilkomst til næringsområda.



Figur 13. Bilde av kryssområde ved fylkesvegen og tilkomst inn til eksisterende næringsområde.



Figur 14. Bilde av tilkomstveg inn til eksisterende næringsområde område.

Andre alternative tilkomststar til planområdet vil være direkte frå fylkesvegen Lyseklostervegen lengre nord i område der ein ikkje vil vera i konflikt med verdifull myr.