

## Tinging av oppstartsmøte med planinitiativ og VVA-avklarings skjema

Sendast til [post@bjornafjorden.kommune.no](mailto:post@bjornafjorden.kommune.no) for tinging av oppstartsmøte.

Stadnamn og GNR/BNR:	Byvegen/Sveo, 55/8	
Plantype:	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan for:	
Planlagd føremål:	Kjøpesenter og bustadar	
Særleg aktuelle tema for diskusjon:	Handelsanalyse, mobilitet, klima og miljø, naturmangfold.	
Framlegg til plannamn:	Byvegen/Sveo	
Forslagsstillar (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	Norwegian Outlet Holding AS
	Telefon /e-post	Hans Petter Hagen 901 72 152, hph@glastad.no
Konsulent (skal alltid møte)	Namn/firma, organisasjons- nummer	Jan Espen Vik, HOLON Arkitektur AS, 923 219 706
	Telefon /e-post	<a href="mailto:ianespen@holon.no">ianespen@holon.no</a> , 975 83 416
	Referanse- prosjekt?	
Evt. andre som stiller på møtet (namn/funksjon)	Gabriel S. Gilje, HOLON Arkitektur AS gabriel@holon.no	

### 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-avklarings skjema

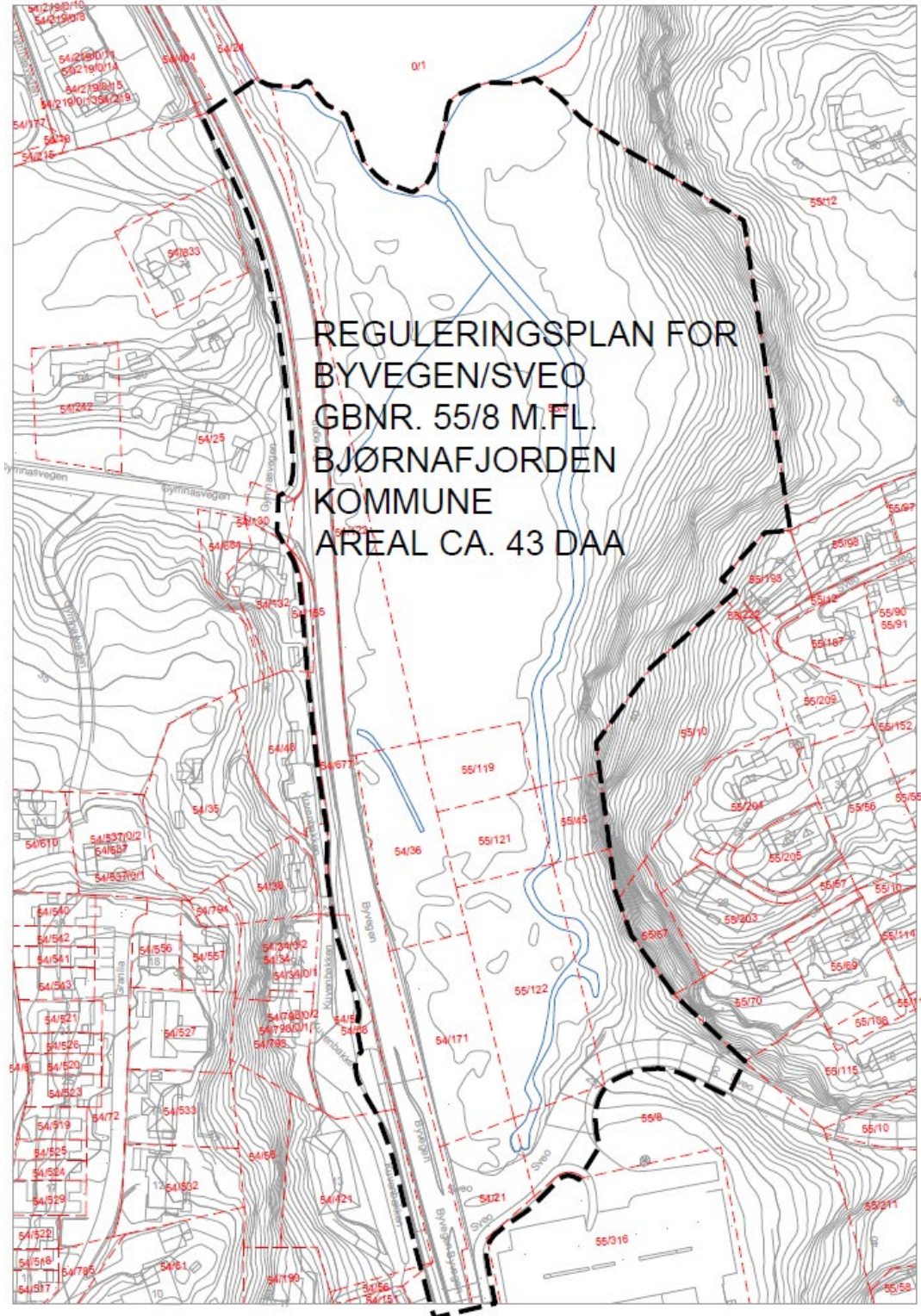
Ferdig utfylt VVA-avklarings skjema skal sendast inn seinast saman med tinging av oppstartsmøte. Dette skjema ligg som vedlegg til rettleiar for utarbeiding av private planar på heimesida til kommunen.

#### a) Kva er føremålet med planen?

Planen skal regulere for eit kjøpesenter, Norwegian Outlet og bustadar. Det heile skal vere i eitt samanhengande bygg, kor kjøpesenteret held til i første etasje, mens bustadane og parkeringsplassar er plassert på toppen.

Formål på området er ein kombinasjon av bustadar og kjøpesenter med parkering, samt grøntstruktur. Utgangspunktet med myr med vegetasjon gjer at det kan hende er formålstenleg å sjå for seg ein *blågrøntstruktur*.

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



- *Forslag til plangrense (Endeleg planavgrønsing og sosi vert sendt til oppstartsmøte)*



Området inneheld i dag våtmark eller myr og ein bekk frå Banktjørna. Fylkesveg 583 Byvegen går langs vestsida til planområdet og austsida bratt avgrensa av åsen Sveo med Prestegardskogen. Tilkomst for bil vil vere frå vegen Sveo, som går opp på åsen med same namn. For mjuke trafikantar kan det til dømes bli mogleg å legge til rette for betre tilkomst frå nord, sjølv om det vil krevje ny kryssing av fylkesvegen.

Barnetråkk frå 2020 viser ingen informasjon rundt planområdet, men eit fint område om vinteren ved Klokkargarden, vonleg ein akebakke sør for Rema 1000.



Det er leidningar for overvatn, vatn og spillvatn i fylkesvegen.

NVDB viser Fv.583 med ÅDT 11.000, fastsett etter ei skjønnsvurdering. Eit kjøpesenter på denne plasseringa vil trekke mykje ny trafikk inn i området. Det er då viktig at kryssa mellom fylkesvegen, Sveo, Rema 1000 og Norwegian Outlet får gode dimensjonar og form for å fungere optimalt. Den nære plasseringa til busshaldeplassane (Kuven) ved krysset i fylkesvegen, samt gang- og sykkelvegen som går nord-sør, gjer at det kan bli ein del mjuke trafikantar å vise omsyn i denne kryssituasjonen. Den eksisterande situasjonen må vurderast og eventuelle oppgraderingar må følge utbygginga.



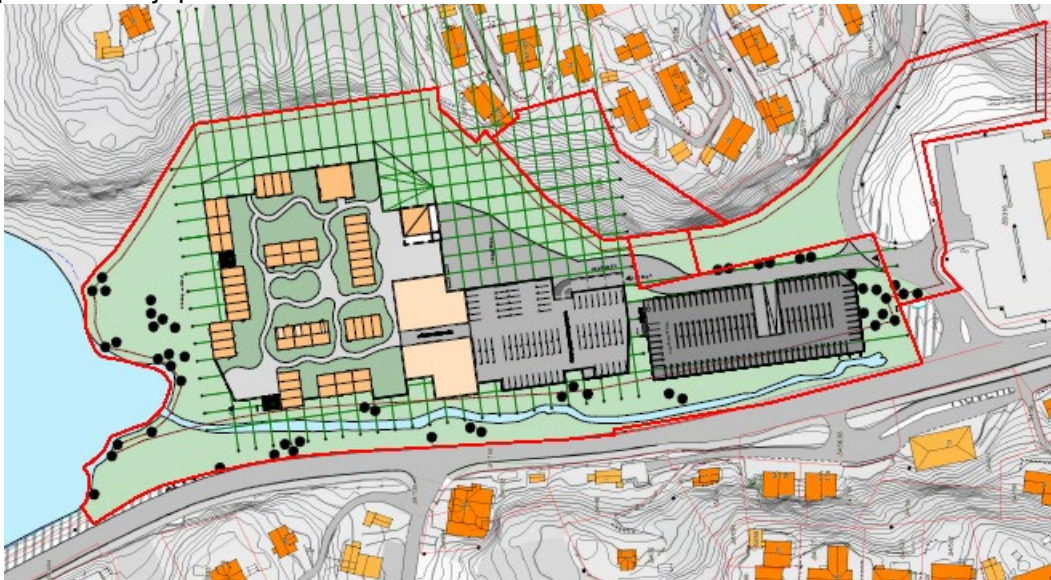
Støy frå veg er opptil 60 L<sub>den</sub> om dagen på tenkt areal for bygg, gul sone. Bustadar i inntrekte øvre etasjar skal ikkje råkast tungt av støy. Det vil vere raud sone på områdene nærast vegen, som kan eigna seg betre til grøntstruktur. Kjøpesenter er heller ikkje eit støyvart formål. Både trafikkmengd og støy kan auke viss Norwegian Outlet blir populært, dette er eit viktig tema å sjå nærmare på i planprosessen.

Det er eit mål for verksemd som driv med handel å trekke til seg så mange kundar som mogleg. Mange kjøpesenter blir skulda for å ta kundar frå handelen i sentrum, men Norwegian Outlet har ei anna butikksamansetning og famnar vidare samanlikna med dei fleste kjøpesenter. Deira konsept i Ålgård sentrum hadde over 600 000 besøkande i pandemiåret 2021 og er prisa av Ålgård Handelsforening for å ha vekt til live sentrumshandelen.

Norwegian Outlet ser på verksemda si som ein destinasjon, og undersøkingar viser at kundane deira planlegg turen og bruker om lag fire gonger meir tid og nær det doble i kroner der enn på andre kjøpesenter. Dei kundane som kom heile vegen til Ålgård på grunn av kjøpesenteret la også igjen tid og pengar i resten av sentrum. Med godt samarbeid mellom kommunen, Norwegian Outlet, bedriftene i sentrum og elles kan ein få til ein liknande effekt i Osøyro.

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

Reguleringa skal legge til rette for eit kjøpesenter med bustadar over den nordre delen. Skissa under viser korleis bygga er tenkt på den austre delen av området, med noko plass til tilkomst mellom bygga og den bratte fjellveggen opp til Sveo og Prestegardskogen. Den nordre delen av kjøpesenteret er breiare, her kan det vere bustadar i dei øvre etasjane. I skissa er dei plassert som eit slags tun med uteopphald på taket. Parkeringa til bustadane er også på taket til kjøpesenteret.



Vassdraget er her lagt om, slik at bekken går mellom fylkesvegen og kjøpesenteret. Rundt den må det vere ein grøntstruktur som passar til å gje best balanse mellom rekreasjon og natur.

Det søre bygget er parkeringsgarasje med plassar til Norwegian Outlet.



#### d) Gjer greie for utbyggingsvolum og byggjehøgder

Kjøpesenteret Norwegian Outlet er ønskt i ein høg etasje, og parkeringsgarasje skal ikkje vere høgare enn dette. Bustadane over kjøpesenteret er tenkt i varierende høgde, mellom ein og fire bustadsetasjar. Skissa til dette planinitiativet viser BYA på rundt 11 000 m<sup>2</sup> utanom parkeringsanlegga.

#### e) Beskriv funksjonell og miljømessig kvalitet

Det er viktig for Norwegian Outlet at bygg og områda rundt er best mogleg tilgjengeleg, det er faktisk er avgjerande for forretningsmodellen. Universell utforming er ein del av dette.

Plasseringa til tomte er særst god med tanke på mobilitet. Det er under ein kilometer til sentrum av Osøyro langs hovudvegen – dryge 10 minutt å gå – og halvanna kilometer nordover til E39. Busshaldeplassane er like over gata. Det er gang- og sykkelvegen òg. Ein liten mangel er moglegheita for å krysse fylkesvegen ved Banktjørna. Det ville opna for ein gjennomgang frå Gymnasvegen/Flåten og sørover på denne sida av veggen.

Planarbeidet vil på eit tidleg stadium sette mål for klima og berekraft i prosjektet, og har ambisjonar om å sette høge mål for utslepp, krav til materialval m.m.

Norwegian Outlet si verksemd baserer seg på å trekke folk frå eit stort område. Dei ønsker å drive på eit mest mogleg klimavennleg vis og vil gjere satsinga i Os til eit eksempel på korleis ein kan få flest mogleg av kundane over på kollektivtransport, sykkel og gonge.

- Kollektivtransport
- Levering for dei utan transport
- Vende seg til dei lokale
- M.m.

Bumiljøet vil definerast av uteopphaldsarealet på tak, nærleik til butikkar og serveringsstadar i førsteetasjen og utsikt over Banktjørna. Det er viktig at forholda på toppen av kjøpesenteret er av ein kvalitet som svarer til det ein kan få til på terreng. Retningslinjene for støy må vere rettleiande for prosjektering av bustaddelen av området, det er naudsynt med ei utgreiing av dette undervegs i planprosessen. Areal på terreng mot Banktjørna vil også i noko grad kunne definerast som uteoppholdsareal, og i alle høve integrerast naturleg i uteområda for bustadane.

Naturmangfaldet kan få hjelp ved at alle framandartar blir fjerna og at all utplanting blir gjort etter ein planteplan som skal tilføre dei riktige artane. Stådeigne og som fremmer viktige dyreartar. Utforminga av grøntstrukturen og vegetasjonen på tak må altså bygge opp under målet om å betre naturmangfaldet samanlikna med situasjonen i dag.

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

Byggetomta ligg nedanfor ei bratt skråning, som ifølge data tilgjengeleg hos NVE ikkje har spesiell fare for ras. Ein må likevel gjennomføre undersøkingar, for ei utrasing her kan få store konsekvensar. Bygga vil uansett ikkje bli bygd inntil skråninga. Eigedommen er elles relativt flat, grunnen for dette er at terrenget er myr med mykje vegetasjon. Det er ukjent kor langt ned det er til fjell, men på grunn av fare for vassinntrenging og flaum er det sannsynleg at ein må fylle delar av myra igjen for å få god grunn til bygget, men det vil også vurderast å byggje på pålar. Som nemnt, må bekken frå Banktjørna leggest om, og i og rundt han må ein senke vatnet om det kjem styrtregn og høg vasstand.



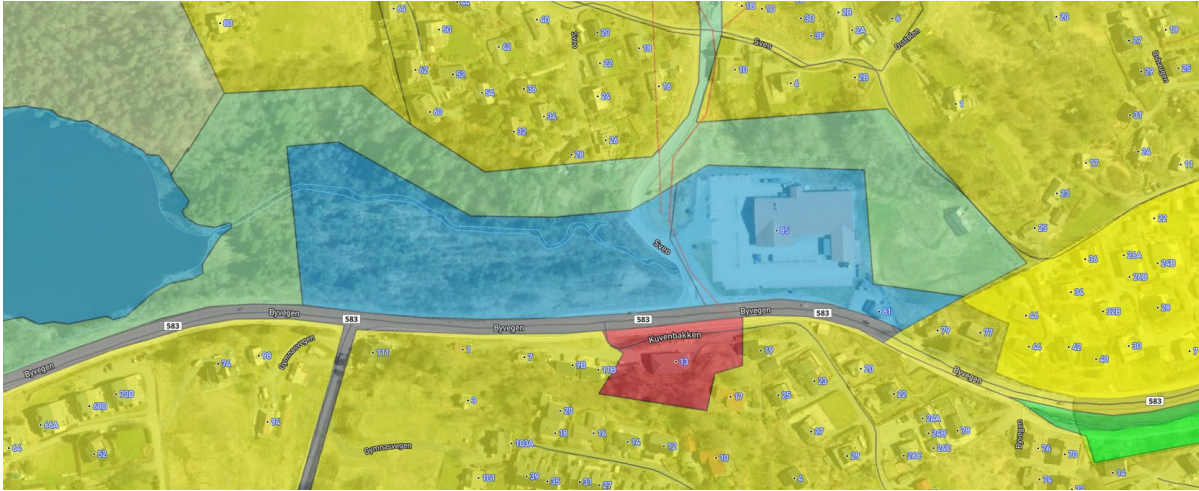
Med kjøpesenter på ein næringsetasje er bygget relativt lågt i omlandet. Terrenget ligg i dag om lag mellom ein og to meter lågare enn vegen. Bustadene og overbygg er plassert i nord mellom to åsar. Andre bustadar ligg på dei toppane. Den ekstra høgda verkar derfor ikkje ruvande her.

Norwegian Outlet markerer inngangsparti på sine bygg med oransje farge. Hensikta med dette er å vise at dei er til stades og kor ein skal for å gå inn. Det er også ein viktig del av deira merkevare. Kjøpesenter kan fort få store, daude fasadar. Her ønsker ein å motverke dette ved å bryte opp fasadane i kortare strekk og bruke grøne veggjar og blanda formål. Parkeringa kan òg få skjermar som gjer den mindre synleg utanfrå.

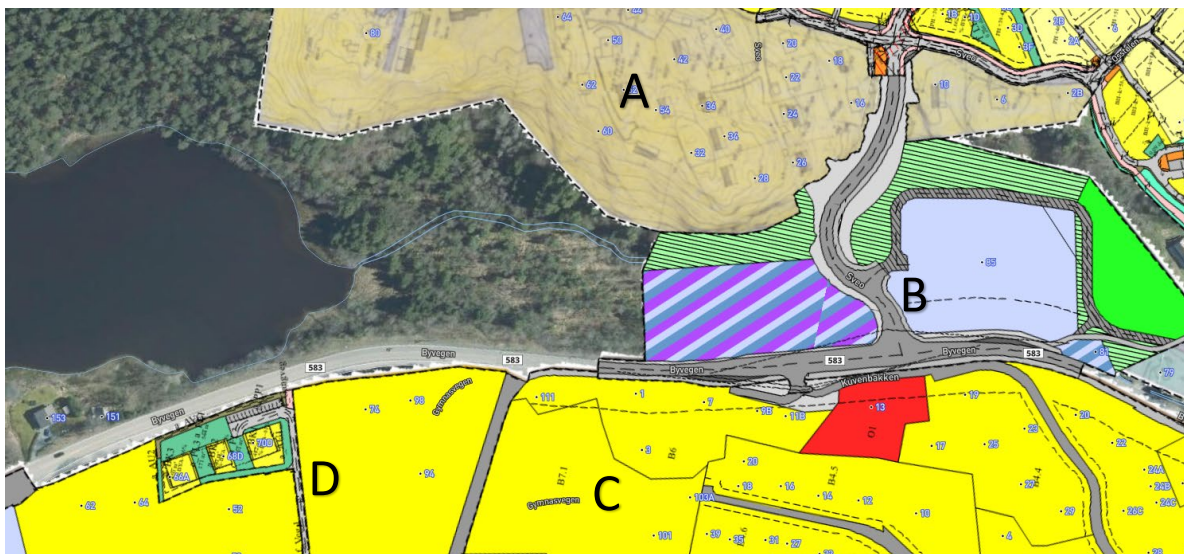
Tiltaket vil kunne styrke friluftslivet om ein gjer ting riktig med uteområda. Norwegian Outlet og bustadane vil trekke fleire folk til denne staden og opne for ferdsel langsmed bekken. Både for sikkerheita og bukvaliteten er det viktig at grøntarealet blir godt planlagd.

Området er del myr med bekk, som er ein del av Oselvvassdraget, og fjell/skog. Det er naturlegvis ei sone med aktsemd for flaum. Ramsarkonvensjonen seier at Norge skal ta vare på våtmarker og dette er FN sitt tiår for å restaurere forsvinnande typar natur. Dette vil vere eit openbert konsekvensutgreiingstema.

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



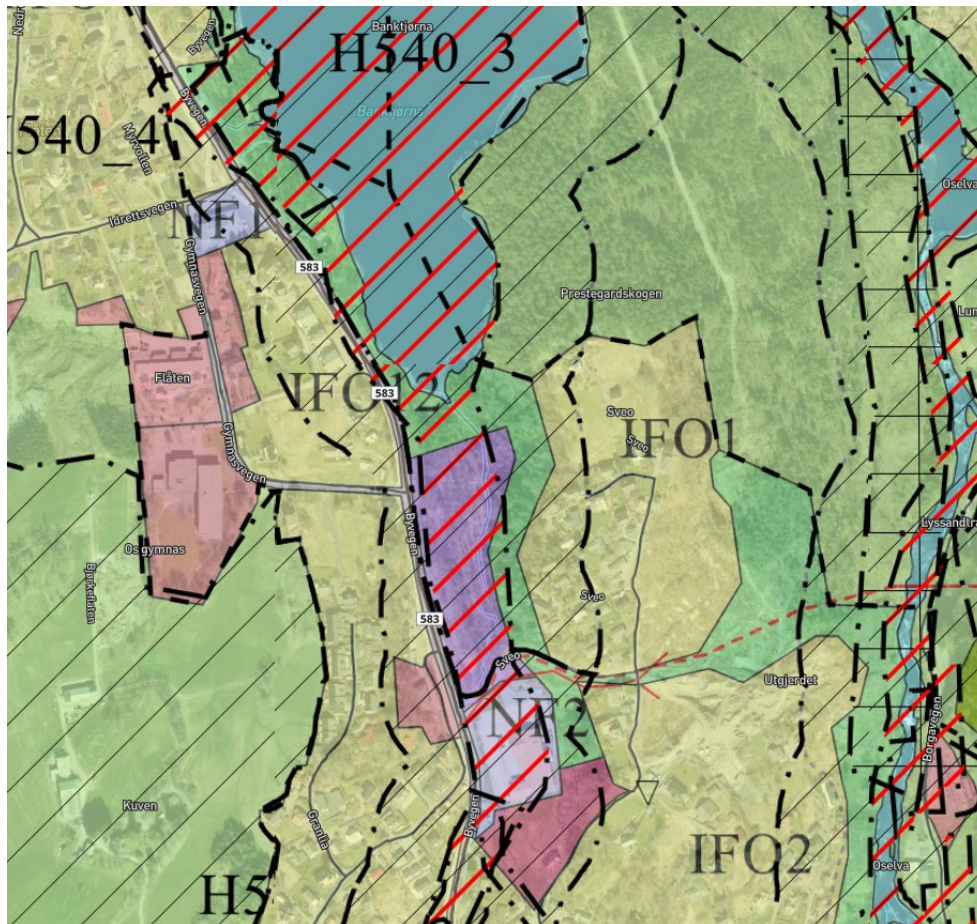
Store delar av planområdet har formålet «nåværende erverv» i kommuneplanens arealdel 2012–2023. Den rullerast no, sjå avsnittet under. Eigedommen er ikkje faktisk utbygd med erverv.



Aust for planområdet er reguleringa (A) 19700100, *Osstølen-Sveo* frå 1975. I sør er (B) 20030300, *Elvebakken* frå 2004. I vest (C) 19900700, *Kvernelva – Granlia* frå 1992, og litt nord (D) 19900800, *Flåten-Varåsen* frå 1991, som òg blei endra ved 19900802 i 2010.

Om lag ein tredel av det ønska byggeområdet er regulert til *forretning/kontor/industri* i 20030300. Det austre arealet er *parkbelte i industriområde*. Dette gjeld ikkje for kjøpesenter.





Heile planområdet er i høyringsforslaget til kommunens arealdel merka med omsynssone H540\_3 *Verna vassdrag Oselvvassdraget* og forvaltningsklasse 3: «*Innafor desse områda skal vern av hovudtrekk i landskapet og området sitt naturmiljø vektleggjast.*» Arealet er framleis sett til noverande næring, men byggegrensa er her lagt utanom planområdet. Viss ein skulle følge denne, kan ein ikkje planlegge for bygg her.

#### h) Gjer greie for vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet

Den svartelista høgrisikoarten amerikahumbleblom er registrert på heile planområdet. Tiltaket er et høve for å fjerne denne vegetasjonen. Det er viktig at ein gjer dette på eit vis som ikkje bidrar til å spreie arten.

I Blanktjørna var det i 1989 registrert europeisk ål (*Anguilla anguilla*), som er strekt trua. Det er ikkje kjent om det har vore andre søk sidan. Blanktjørna har utslepp til planområdet og viss det framleis finst ål i vatnet, vil han vandre – eller ha vandra – frå og til sjøen gjennom planområdet.

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

Heile planområdet er i høyringsforslaget til kommunens arealdel merka med omsynssone flaumfare, H320.



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

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- NVE
- Statens vegvesen
- BIR
- Naboar, grunneigarar
- BKK Nett? Fusa Kraftlag?
- Velforeiningar?

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

Det vert sett som føresetnad for oppstart at det skal liggje til grunn ein handelsanalyse og ein mobilitetsplan. Desse vert utarbeidd etter handsaming av løyve til oppstart i planutvalet.

Bjørnafjorden kommune har planlagt å ha møte med Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland på førehand der temaa og moment avdekt i handelsanalysen og mobilitetsplan vil avklarast.

Behov for medverknad frå naboar og informasjonsmøte vil vurderast etter oppstartsvarsling.

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

Planområdet er delvis uregulert og har ikkje tidlegare konsekvensutgreiing. Det vurderast opp mot vedlegg I og II i forskrifta:

Ønska bygg kan gå utover 15 000 m<sup>2</sup>, men er ikkje «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>*». Kjøpesenter er underordna sentrumsformål, ikkje næringsbygningar, i følge rettleiaren til kart- og planforskrifta. Det er dermed ingen aktuelle tiltak i vedlegg I til forskrifta, med mindre kjøpesenter definerast som allmennyttig.

Tiltaket faller inn under punkt 10b *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg*, eventuelt 11j *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*, og skal ha konsekvensutgreiing utan planprogram og melding på grunn av konsekvensar for miljø og samfunn.

Aktuelle tema for KU kan vere naturmangfald, økosystemtenester, nasjonalt og internasjonalt fastsette miljømål, landskap, forureining (klimagassutslepp og støy), vassmiljø, transportbehov, energiforbruk og energiløysingar, samt verknadar som følge av klimaendringar (flaum og skred).