

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE

Bakgrunnen for oppstartsmøtet er å skapa tidleg kontakt mellom tiltakshavar og kommunen i private plansaker. Oppstartsmøtet sitt føremål er å avklara offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunna bli realisert og gje grunnlag for ein god planprosess og gjensidig orientering. Tiltakshavar skal før møtet ha sendt inn eit planinitiativ. Planavdelinga skal orientera om overordna planar og føringar, gje generell informasjon om planarbeid og informera om planprosessen, og krav til innhald og framstilling av planmateriale.

Planavdelinga sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Oppstartsmøtet skal avklara aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vil verta avklart gjennom den vidare planprosessen.

Jamfør forskrift om handsaming av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova, skal alle tema som er naudsynt for å klargjere føresetnader drøftast.

Oppsettet i referatet er basert på allereie innsendt planinitiativ, samt dei øvrige tema som forskrift om handsaming av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova krevjer at det vert teke stilling til i oppstartsmøtet.

MØTESTAD/DATO:	Teamsmøte / 18.06.2021 kl. 10.00
PLANTYPE:	Detaljregulering
PLAN-ID:	20210700
NAMN PÅ PLANEN:	Elvehaugane, 62/28
SAKSNUMMER:	21/4111

DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:	Namn:	Avd:	e-post:
	Stine Unneland	Plan	stun@bjornafjorden.kommune.no
	Tor Nagelgaard	Plan	tornag@bjornafjorden.kommune.no
	May-Linn Engelsen Dalhaug	Kart og oppmåling	mled@bjornafjorden.kommune.no
DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Aina Tjosås	Konsulent	Aina@abo-ark.no
	Matilde Ilper Johnsen	Konsulent	mathilde@abo-ark.no
	Otto Lekven	Tiltakshavar	Otto.Lekven@erstad-lekven.no
	Dag Dalland	Tiltakshavar	Dag.Dalland@erstad-lekven.no
Mons Tore Lyssand	Grunneigar	mons-tore@moly.no	
GEBYRMOTTAKAR:	Namn:	Firmanavn:	Adresse:
	Erstad & Lekven Utbygging AS	Erstad & Lekven Utbygging AS	Paradisalléen 8, 5232 Paradis elu@erstad-lekven.no

1. KAN PLANINITIATIVET FØRAST VIDARE?

Finn kommunen at eit planinitiativ ikkje bør førast fram, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppast jf. pbl § 12-18. Forslagsstillar kan ikkje foreta varsling og kunngjering før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstillar har motteke skriftleg underretning.

<input type="checkbox"/> Planarbeidet kan fortsetje. Samtykke til oppstartsvarsel vert gjeve.	
<input type="checkbox"/> Samtykke til oppstartsvarsling vert gjeve på følgjande vilkår:	
<input checked="" type="checkbox"/> Administrasjonen tilrår ikkje oppstart av plan. På grunnlag av følgjande punkt vert det ikkje gjeve samtykke til oppstartsvarsling: <i>Forslagsstillar kan krevje planinitiativet lagt fram for kommunestyret.</i>	Planinitiativet er ikkje i tråd med arealføremål i gjeldande kommuneplan for Os.
<input type="checkbox"/> Saka er ikkje tilstrekkeleg opplyst. Tilleggsinformasjon må sendast inn før avgjerd kan takast.	

2. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

Innhaldet i planinitiativet vert gjennomgått. IR betyr ikkje relevant.

TEMA:	INNHALD I PLANINITIATIV OG EVT. KOMMENTAR FRÅ PLANAVDELINGA: <i>Sakshandsamar fyllar ut før møtet</i>	IR:	Må avklarast:	KOMMENTAR:
a) Føremålet med planen	Bustad			
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Planområdet ligg mellom Vallaelva og Hegglandsdalsvegen, like ved Vallabrua og nye Borgafjellet barneskule, ca. 2 km nordaust for Osøyro. Tiltaket vil kunne påverke tilhøve utanfor planområdet i form av noko auka trafikk på Hegglandsdalsvegen. Denne er regulert utbetra med g/s-veg fram mot Hatvikvegen.			
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus med parkering, tilkomstveg og uteoppfallsareal.			
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder	Om lag 30-35 bueiningar i form av rekkehus i to til tre etasjar, med uteoppfallsareal langs bebyggelsen og parkeringsplass mot fylkesvegen. Utnyttingsgrad vil med 30-35 bueiningar, inkludert parkering, vere om lag 45% BYA.			
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Planområdet ligg tett på barneskule, barnehage, kollektivstopp, flotte turområde og med sykkel- og gangavstand til Osøyro. Det vert planlagt for konsentrert småhusbebyggelse med uteoppfallsareal mellom og tett inntil husa. Bygga skal skjermast mot støy langs vegen. Elles må planen sikre at ein tek tilstrekkeleg omsyn til Vallaelva, både			

	kva gjeld naturmangfald, landskapsverdiar og risiko for flaum. Forekomst av Kvitpestrot er hensyntatt i plan.			
f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Planlagde tiltak er tenkt bygd som konsentrert småhusbebyggelse, slik omkringliggende bustadfelt i Hesthaugen og på Hjelle er bygd. Bygga vil ikkje føre til siluettverknad i landskapet. Det er ikkje landbruksareal på eller i tilknytning til eigedomen og tiltaket vil ikkje kome i konflikt med friluftsiinteresser eller etablerte turstiar.			
g) Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	Eigedommen er uregulert. Eigedom 62/28 er i kommuneplanens arealdel (kommunedelplan for tidlegare Os kommune) avsett delvis til bustadføremål og delvis til industri, samt til friområde. Sone 2 og 3 i soneforvaltningsplan for arealbruk i Oselvassdraget. Nærmare detaljar om forholdet til planretningslinjer i planinitiativ.			
h) Vesentlege interessar som vert råka av planinitiativet	<ul style="list-style-type: none"> - Byggegrense mot fylkesveg. - Nærleik til Vallaelva både med omsyn til naturmangfald og flaum. - Omsynet til Kvitpestrot i planområdet. - Lågspenteledning langs eigedomen. - Tilhøve for mjuke trafikantar. Rekkefølgjeføresegner vil sikre at det ikkje vert teke i bruk bustader her før gang- / sykkelveg er ferdigstilt.			
i) Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	ROS-analyse vil utarbeidast etter Bjørnafjorden kommune sin mal.			
j) Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal verslast om planoppstart	Alle tilgrensande naboeigedomar, samt Borgafjellet skule og Borgafjellet barnehage. Os jakt- og fiskelag og Osvassdagets forvaltningslag. Elles vil Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen og Statsforvaltaren i Vestland motta varsel om oppstart av planarbeid.			
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Det er ikkje vurdert at det vil vere behov for medverknad frå råka partar ut over oppstartsvarsling og høyring. Det må sikrast god dialog med kommunen og overordna mynde ang. omsyn til Vallaelva og byggjegrænse mot veg.			
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Konsulent har vurdert at det ikkje trengs KU. Det er under 15 dekar som omdisponerast i forhold til arealformålet i KPA.			

3. SENTRALE PLANTEMA

Kryss ut dei tema som er aktuelle i saka – *sjå kommentarar under punkt 5*

TEMA:	<i>Sakshandsamar fyllar ut med naudsynt informasjon og/eller kommentarar på førehand og supplerer under møtet.</i> KOMMENTAR:
<input checked="" type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag (geologi, biologi, flaum- og skredfare)	
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)	
<input checked="" type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser	
<input checked="" type="checkbox"/> Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne og kulturlandskap	
<input type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	
<input checked="" type="checkbox"/> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	
<input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod	
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (bumiljø, uteopphaldsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggjeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestruktur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader, fongjeving, bidrag til stadutvikling/sentrumsutvikling)	
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	
<input checked="" type="checkbox"/> Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	
<input type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgekrav	
<input type="checkbox"/> Er det aktuelt med utbyggingsavtale?	
<input type="checkbox"/> Er det aktuelt med parallell plan- og byggjesaksprosess?	

4. PLANAVDELINGA INFORMERAR

Er alle partar orientert om planprosessen?	<i>Prosess er beskrive i rettleiar til utarbeiding av private planar. Sjå elles regjeringa si rettleiar for utarbeiding av private planar.</i>
--	--

VA-rammeplan	<i>VA-rammeplan skal utarbeidast etter Os kommune si VA-norm og leverast saman med planframlegget. Planstillar avtaler eigne møter med VVA- prosjektavdeling for avklaringar.</i>
Kravspesifikasjon	Planmateriell som innsendast skal følgje Bjørnafjorden kommune sin kravspesifikasjon.
Planretteleiar med vedlegg	Planstillar vart orientert om malar som skal nyttast og kvar desse er å finne
Gebyr	Sjå vedlegg.

Skal kommunen bidra med noko undervegs i planarbeidet?	Oppmåling/ innmåling av planområdet – teneste som kan kjøpast hos oppmålingsavdelingen.
Kva er planlagd framdriftsplan?	

5. ØVRIGE MERKNADER

Her kan det fyllast ut informasjon som kjem fram i møtet som ikkje passar inn i punkta over.

Vi gjer merksam på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderingar er faglege og førebels og er ikkje bindande for nokon av partane i seinare sakshandsaming. Protestar frå naboar, fråsegn frå offentlege instansar og politiske vedtak kan medføra nye moment eller føra til krav om, eller trong for endring i planarbeidet undervegs.

1. Administrasjonen informerte om at vi ikkje kan anbefale planen slik den er føreslått, grunna motstrid med arealformål i KPA, og anbefaler å venta til rullering av arealdel av ny kommuneplan. Eventuelt kan ein søkja om politisk behandling av oppstart.
2. Punkter som vart tatt opp frå kommunen var:
 - Plangrense mot elv – bør flyttast til andre sida (maksimalt til midtlinja)
Det var einigheit om dette punktet.
 - Avstand bustad frå elva – 15 meter i skisse (sone 2 tilseier 20 meter)
 - Overlapp av planar i sør og nord. Dette relaterte seg til moglegheiter/avtalar ifm. kryss/avkøyrslar.
3. Grunneigar informerte så om historikk knytt til elv og tilgrensande bygging, og om historikk for plansituasjonen for gbnr. 62/28 – med mellom anna misforståing som førte til at området vart delt mellom bustad og næring.
4. Prosess vidare vert at konsulent sender over notat om historikk, og moment for kvifor ein bør anbefale politisk oppstart, samt søknad om politisk behandling av oppstart av detaljregulering.