

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:	Osøyro, 16.03.2022
PLANTYPE:	Detaljregulering, full planending
PLAN-ID:	20220100
NAMN PÅ PLANEN:	Detaljregulering for Ådnamarka sør, 35/2.
SAKSNUMMER:	22/566

DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:	Namn:	Avdeling:	e-post:
	Stine Unneland	Plan	stun@bjornafjorden.kommune.no
Caroline Lygren	Plan	carlyg@bjornafjorden.kommune.no	
DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Arne Kristian Kolstad	Konsulent	arne@abo-ark.no
	Mathilde Ilper Johnsen	Konsulent	mathilde@abo-ark.no
	Thomas Lyssand	Forslagsstillar	thomas@lyssand.no
Geir Døsen	Forslagsstillar	geir@baccus.no	
GEBYRMOTTAKAR:	Namn:	Firmanamn:	Adresse:
		Os nærings- og logistikkpark AS	Org nr. 925948357

1. KAN PLANINITIATIVET FØRAST VIDARE?

Finn kommunen at eit planinitiativ ikkje bør førast fram, kan kommunen avgjerda 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.

Kommunen tar stilling til spørsmålet etter oppstartsmøtet er gjennomført.

<input checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet kan fortsetje. Samtykke til oppstartsvarsel vert gjeve.	Vi ønskjer at alt materiale blir sendt til kommunen for godkjenning før det varslast om oppstart. (Varslingsliste, planomriss, sjølve kunngjeringa)
--	---

	Varslinga må samkøyre med kommunen sin kunngjering på heimesida.
<input type="checkbox"/> Samtykke til oppstartsvarsling vert gjeve på følgjande vilkår:	
<input 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>	
<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>	Må avklarast:	KOMMENTAR:
a) Føremålet med planen	<p>Regulere for næringsareal i tråd med føresegn §2.4 til gjeldande reguleringsplan: «2.4 Før utbygging av området skal det lagast utbyggingsplan etter §28-2 i plan og bygningslova.» utbyggingsplan = detaljreguleringsplan.</p> <p>Planinitiativet er i tråd med gjeldande reguleringsplan, men ny det reguleringsplan skal fastlegge detaljer og rammer for tiltaket.</p> <p>Føremålet er å utarbeide eit plangrunnlag som opnar for etablering av næringsbygg for logistikk, industri, lager og verkstader i området.</p> <p>Gjeldande reguleringsplan har òg føringar i føresegnene som ikkje samsvarer med føremålet. Dette vil bli rydda opp i også.</p>		
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	<p>Ca. 70 daa, og grenser i nord mot reguleringsplan for Ådnamarka I.</p> <p>Ligg på Nore Neset med tilkomst frå Ulvenvegen,</p>		Det er allereie etablert lagerbygg i området, tiltaket vil utvide næringsområdet.

	<p>forbi eksisterande lagerbygg. Eigedom 35/2 er ubebygd og består av skog.</p> <p>Mot nord ligg eksisterande næringsverksemder og areal for masseuttak. Mot aust ligg Liafjellet og sør for eigedomen ligg skogs- og bustadområder. Vest for eigedomen ligg landbruksareal og område med skog. Døsjaelva renn delvis gjennom planområdet frå nord til sør</p> <p>Dersom planen sikrar elva mot avrenning i tilstrekkeleg grad er ikkje tiltaket rekna å få verknader utanfor planområdet. Planen må vidare belyse korleis vegnettet vert påverka som følgje av tiltaket.</p>		<p>I møtet la forslagsstillar til at plasseringa til planen vart påpekt som ein attraktiv plassering for den type verksemd i næringskonferansen i kommunen. Det ble og påpekt at det er eit behov for næringsareal i kommunen for bedrifter som ikkje passar inn i det som er tenkt i Lyseparken. Forslagsstillar la til at dei allereie har hatt kontakt med interesserte bedrifter.</p> <p>Kommunen ga innspel om å vurdere å flytte tilkomstvegen, og heller ha bygga nærmare elva som eit avbøtande tiltak mot avrenning i elva (mtp brøyting og salting av vegen). Forslagsstillar sa dei kunne sjå på evt. moglegheiter om å lage ein grøn buffersone mot elva.</p>
c) Planlagd bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Industri og lager.</p> <p>tilkomstveg vil justerast samanlikna med eksisterande regulert trasé</p>		
d) Utbyggingsvolum og byggjehøgder	<p>I gjeldande reguleringsplan er det fastsett ein utnyttingsgrad på 60% BYA, som er tenkt ført vidare. Dette gir rom for 21 600 m² bebygd areal, fordelt på 9 tomter. Areal avsett til industri og lager i planen er om lag 36 000 m² .</p> <p>I planarbeidet vil ein fastsette endeleg utnyttingsgrad. Det er ikkje fastsett høgder og etasjetal</p>	<p>Byggehøgder og etasjer må avklarast vidare i planprosessen.</p>	<p>Det er lagd ein illustrasjonsskisse utan spesifisert høgder og volum, om korleis det kan sjå ut. Konsulent seier at det vil sannsynlegvis bli vanlig høgde for industri.</p> <p>Forslagsstillar: Naturlig at det blir lik høgde som LIDL-bygget.</p>

	på dei ulike bygga. I planinitiativ er det illustrert tenkte volum og tomteinndeling.		Konsulent om tomtane: Det er eit fleksibelt tomtedelingskart. Tomtane kan deles opp og slås saman.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Naturmangfald og omsyn til Døsjaelva eit viktig tema som må belysast. Det er gjort vurderingar knytt til avbøtande tiltak.</p> <p>Døsjaelva er ikkje ein del av det verna Osvassdraget.</p> <p>Vidare bør det sikrast at stikopling gjennom området til vestsida av elva vert ivareteke.</p>	Funn av elvemusling	<p>Døsjaelva: avbøtande tiltak må sikrast i planen.</p> <p>Kommunen er positiv til at stikopling blir ivareteke. Området ligg innanfor sone for regionale friluftsområde. Det er viktig at ein vidarefører tilgjenge til friluftsområde for innbyggjarar.</p>
f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	<p>Tiltaket vert plassert på ein flate i eit mindre dalsøkk, og vil ikkje vere synleg anna enn frå heilt nære omgjevnader. Omkringliggande næringsbygg/lagerbygg og masseuttak er av relativ stor skala. Bygga i denne planen vil vere mykje mindre i størrelse enn lagerbygg på gnr/bnr 35/31.</p> <p>Landbruksareal vert ikkje råka av tiltaket, men noko skog må fjernast. Store deler av denne skogen er ifølge NIBIO sine gårdskart klassifisert som uproduktiv skog inkludert myr og delar av arealet er klassifisert som skog inkl. myr med særst høg bonitet. Myr er svært begrensa areal innanfor området og i hovudsak avgrensa til ei stripe langs Døsjaelva.</p> <p>Eigedomen ligg i tilknytning til Liafjellet, som er eit friluftsområde med stor verdi, kartlagt i miljøstatus.no. Utbygging på eigedomen er likevel ikkje vurdert å få konsekvensar for tilgjenge</p>	Tiltaket må ikkje vere i sjenanse for bustadområdet i sør.	<p>Kommunen informerte i møtet at kommunen har vore i møte med Statsforvaltaren om Døsjaelva. I møtet uttrykka Statsforvaltaren ønskje om å sikre kvalitet på vassdraget og omsynet til elvemusling.</p> <p>Forslagsstillar gjorde det klart at planen skal forhalde seg til rådgivande biologar sine vurderingar.</p> <p>Forslagsstillar informerte i møtet at planen ikkje vil få konsekvensar for friluftslivet, da spesielt</p>

	<p>eller anna knytt til dette friluftsområdet. Eigedomen ligg heilt i foten av fjellet.</p>		eksisterande stikoplingar.
<p>g) Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid</p>	<p>Avsett til industri i KPA. Arealføremålet er vidareført i forslag til ny KDPA for Bjørnafjorden vest.</p> <p>Det vart gjeve motsegn til dette industriområdet ved høyring av ny KDPA med omsyn til naturmangfaldet i Døsjaelva. Rådgivande biologar har utarbeidd ein rapport med forslag til avbøtande tiltak mot avrenning for å sikre at utbygging kan gjerast utan skade på naturmangfald.</p> <p>Planområdet grenser til omsynssone for militære føremål. Tiltaket vil ikkje komme i direkte konflikt med dette. Forsvaret vil bli varsla om oppstart av planarbeidet.</p> <p>Gjeldande reguleringsplan = Ådnamarka II, planID 20071700. Planen er hovudsakleg regulert til industriføremål og noko grønstruktur.</p> <p>Reguleringsplanen vil grense direkte til reguleringsplan for ÅDNAMARKA I, som er regulert for kontor/industri.</p> <p>Det er ikkje vurdert at planen er i strid med statlege eller regionale planar og retningslinjer.</p>	Naturmangfald	Tiltaket er i tråd med KPA og forslag til ny KDPA for Bjørnafjorden vest.
<p>h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet</p>	<p>Omsyn til Døsjaelva, eksisterande tursti og grunntilhøva med moglege leire. Delar av eigedomen ligg under marin grense, og delar består av hav- og fjordavsetningar. Ein vil vurdere grunntilhøva etter NVE sin rettleiar for vurdering av kvikkleire.</p> <p>Rådgjevande Biologar har i samband med planinitiativet utarbeidd ein</p>		<p>Konsulent seier at ein skal undersøke om det finnst fleire elvemuslingar i elva.</p> <p>Kommunen informerte om at rådgivar for klima- og miljø i kommunen, kan sjå eit behov for å dra ut for å undersøke om det finnes levedyktige individ</p>

	<p>rapport om verdiane i elva og avbøtande tiltak.</p> <p>2019 var det lagd en KU nord for planområdet med omsyn til Døsjaelva og i 2020 eit notat om omsyn til elvemusling.</p> <p>I dokumenta er det konkludert at vasskvaliteten er for dårleg til at unge individ etablerer seg.</p> <p>I rapport frå Rådgivende biologer (2021) (til Ådnadalen industriområde) ble ingen individ observert under feltundersøkingar. Biolog konkluderer med at det er lite truleg at elvemusling finst her, eller har gjort det på svært lang tid.</p> <p>I 2016 vart det på initiativ frå Statsforvaltaren flytta 52 individ frå Døsjaelva til forskingsstasjon for formering, for så å kunne flytte unge individ tilbake. Forsøket vart mislykka då dei ikkje var produktive.</p> <p>Notatet frå 2020 konkluderer med at dersom tiltak føreslått i KU frå 2019 vert iverksett, og vasskvaliteten i Døsjaelva ikkje forverrast etter utvidinga av Ådnadalen industriområde, vil «påvirkning på elvemusling kunne reduseres fra sterkt forringet til noe forringet, som vil ha en liten negativ konsekvens (-) på arten.» Vurderinga i notat og KU for utviding av Ådnadalen industriområde er relevant for reguleringsplan for Ådnadalen sør, fordi foreslått avbøtande tiltak er dei same. Det er knytt usikkerheit til bestanden i elva i dag. Dette vil undersøkast nærare som ein del av reguleringsplanen.</p>		<p>av elvemusling i Døsjaelva.</p>
--	--	--	------------------------------------

i) Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	Det vil utarbeidast ein ROS-analyse som ein del av planen. Viktige tema i denne vil vere naturmangfald, grunntilhøve, trafikk og evt. tilhøve til militær sikringssone.	Ein del av planområdet er innanfor aktomshetområde for jord- og flomskred. Avrenning og overvasshandsaming mot elv.	
j) Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Vestland fylkeskommune Statsforvaltaren i Vestland NVE Os turlag (nærleik til Liafjellet og tursti gjennom området) Forsvaret (pga tilgrensande sikringssone) Direkte råka grunneigarar og andre	- BIR – renovasjonsløysingar for industribygga? - Statens Vegvesen - BOF (Bergen omland friluftsråd) – regionalt friluftsområde	
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Det er ikkje vurdert at det er trong for ein utvida medverknadsprosess ut over dei lovpålagte stega med oppstartsvarsling og høying/offentleg ettersyn i denne saka.		Forslagsstillar må omsynta eventuelle merknader, fråsegn og motsegn som har kome inn etter offentlig høyring; deriblant kva som er gjort for å imøtekomme disse. Forslagsstillar informerte kommunen i møtet om at dei er i dialog med naboverksemder: Reli Os As og Dagfinn Askvik. I dialog er det konkludert med at Askvik ikkje er interessert i å vere med i planen. Han eiger BKB2 og D-feltet.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Vurdering § 8: For a) er vedlegg II gjennomgått. Tiltaket fell under pkt.11, j. Dette betyr at tiltaket sine verknader må vurderast etter pkt i § 10. Etter bokstav b) er tiltaket vurdert å vere konsekvensutgreiingspliktig for tema naturmangfald/naturverdiar. Området er samstundes regulert frå før, og det vil uansett utarbeidast rapport		Etter møtet mellom kommunen og Statsforvaltaren om Døsjaelva, konkluderer Statsforvaltaren at det må utarbeidast ein KU. Kommunen ba forslagsstillar om å lage eit klimaregnskap mtp myren.

	om konsekvensar for naturmangfald. Det er difor vurdert at ein full KU-vil vere urimeleg å krevje, all den tid arealet allereie er regulert til industriføremål.		I møtet informerte konsulent kommunen at dei hadde vurdert krava til NVE om det må lagast eige rapport mtp. at planområdet ligg under marin grense. Konklusjonen var at dei ikkje treng å lage eigen rapport. Dette må omtalast i den vidare planprosessen.
--	--	--	---

3. SENTRALE PLANTEMA

Kryss ut dei tema som er aktuelle i saka

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)	<ul style="list-style-type: none"> - Ein del av planområdet er innanfor aktsomhetssone for jord- og flomskred. - Under marin grense - Naturverdiar – delar av området består av skog - Naturmangfald – Elvemusling (viktig) - Døsjaelva – Elvemusling (viktig)
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)	<ul style="list-style-type: none"> - Planområdet grenser til skog og friluftsområde. Planen må ivareteke tilgjenge til friluftsområde for innbyggjarar. - Ivareta eksisterande stikoplingar i området
<input type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser	
<input type="checkbox"/> Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	
<input type="checkbox"/> Kulturminne og kulturlandskap	
<input type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	
<input checked="" type="checkbox"/> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	<ul style="list-style-type: none"> - Sjå føresegn 4.11.1 for kommuneplan for Os 2019-2030 for krav om parkering til bil og sykkel.
<input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod	
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (bumiljø, uteopphaldsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	<ul style="list-style-type: none"> - Ivareta tilgjenge til turområde
<input type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestructur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader, formgjeving, bidrag til stadutvikling/ sentrumsutvikling)	<ul style="list-style-type: none"> - Estetikk, arkitektur og byggeskikk er viktig del av vidare planprosess.

<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	- Inkluderande arbeidsplass
<input type="checkbox"/> Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	
<input type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	- Støysone for forsvarets skyte- og øvingsfelt - Aktsomhetssone for jord- og flomskred - Sone for regional friluftsliv
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgekrav	- Sikre tiltak mot avrenning til Døsjaelva før bruksløyve. - Fortau ferdig opparbeida før bruksløyve.
<input type="checkbox"/> Er det aktuelt med utbyggingsavtale?	
<input type="checkbox"/> Er det aktuelt med parallell plan- og byggjesaksprosess?	

4. ANNA

Er alle partar orientert om planprosessen?	Prosess er beskrive i rettleiar til utarbeiding av private planar. Sjå elles regjeringa si rettleiar for utarbeiding av private planar.
VA-rammeplan	VA-rammeplan skal utarbeidast etter Os kommune si VA-norm og leverast saman med planframlegget. Planframstillar avtaler eigne møter med VVA-prosjektavdeling for vidare avklaringar.
Kravspesifikasjon	Kravspesifikasjon skal nyttast av plankonsulent til kvalitetssikring av planmaterieil før innsending av framlegg til reguleringsplan, og av sakshandsamar ved kontroll av innsendt materieil.
Planrettleiar med vedlegg	Rettleiar og malar for utarbeiding av privat planarbeid ligg på kommunen si heimeside.
Gebyr	Sjå vedlegg.

Skal kommunen bidra med noko undervegs i planarbeidet?	Oppmåling/innmåling av planområdet – er ein teneste som kan kjøpes hos oppmålingsavdelingen.
Kva er planlagd framdriftsplan?	I møtet ble det avtalt at kommunen og forslagsstillar skal samarbeide om å lage ein realistisk framdriftsplan. I møtet ble det konkludert med at ein skal kunne klare å få planen klar til 1. gangsbehandlninga i PBU 22.juni. Kommunen minner forslagsstillar på at det er politikarane som bestemmer kva sakar som blir handsama i PBU. Saka kan bli forskuva til eit seinare møte.

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 oppstartmøtet 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.