

## 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.

<b>MØTESTAD/DATO:</b>	Teams/16.02.2022
<b>PLANTYPE:</b>	Detaljregulering
<b>PLAN-ID:</b>	20210400
<b>NAMN PÅ PLANEN:</b>	Detaljregulering for <b>Øpstad</b> 131/45 m.fl.
<b>SAKSNUMMER:</b>	21/9437

<b>DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:</b>	Namn:	Avd:	e-post:
	Stine Unneland	Plan	<a href="mailto:stun@bjornafjorden.kommune.no">stun@bjornafjorden.kommune.no</a>
	Caroline Lygren	Plan	<a href="mailto:carlyq@bjornafjorden.kommune.no">carlyq@bjornafjorden.kommune.no</a>
<b>DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:</b>	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Lasse Øpstad	Forslagsstillar	Telefon: 92088096 <a href="mailto:lasse_90@hotmail.no">lasse_90@hotmail.no</a>
	Merete Lunde	Konsulent	<a href="mailto:post@abo-ark.no">post@abo-ark.no</a> / <a href="mailto:merete@abo-ark.no">merete@abo-ark.no</a>
<b>GEBYRMOTTAKAR:</b>	Namn:	Firmanavn:	Adresse:
	Lasse Øpstad		Øpstad 10 5641 Fusa

### 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>	IR:	Må avklarast:	KOMMENTAR:
a) Føremålet med planen	Regulere for bustadbygging i form av frittliggjande bustader eller småhus i kjeder eller rekker med tilhøyrande infrastruktur.			<u>Ikkje heile planområdet er i tråd med arealføremål i KPA:</u> Delar av eigedomen 131/45 er sett av til «bustadområde» i KPA. Det er denne delen ein skal regulere til bustadtomter.  Delar av tilkomstvegen og eksisterande bustadeigedom 132/10 er sett av til «LNFR».
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Planområdet ligg på Øpstad i Fusa, ca 3 km frå Venjaneset ferjekai. Ligg i tilknytning til og ovanfor bustadfeltet Prestegardsmarka.  Planområdet ligg ved foten av Fusafjellet og skrar mot vest. Det er ca. 17 meter høgdeforskjell i utbyggingsområdet. Dei siste åra har det vert tatt ut tømmer frå eigedomen, og det er etablert ein		Total daa for planområdet	Tiltaket supplerer eit allereie utbygd område, i den forbindelse blir det samanhengande utbygging. Planområdet hefter seg på eksisterande eigedomsgrense.  Skredfarevurderinga blir viktig for vidare planlegging. Ein må ta utgangspunkt i vurderinga frå 2020

	<p>landbruksveg til utbyggingsområdet.</p> <p>Da bebuarane ikkje ønskjer auka trafikk forbi deira bustader via vegen Prestegardsmarka, er planlagt tilkomst via vegen Øpstad,</p> <p>Tiltakshavar fekk utarbeidd ei skredfarevurdering for delar av gnr/bnr 131/45 og 132/2 av Sunnfjord Geo Center i 2018 mtp bustadbygging. Etter hogst i området, medførte det behov for ny vurdering. Ny vurdering blei utført i 2020 av «SGC»                  .Skredfarevurderinga viser at det er fare for steinsprang og flaumskred i øvre delar av kartlagd område, men nedre del er utanfor faresone.                  Tiltakshavar ønskjer bustader i område som ikkje er utsett for skredfare.</p>			<p>som tek for seg skredfare etter hogst.</p>
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Tiltakshavar ønskjer å etablere frittliggjande einestader og evt. Tomannsbustader eller bustader i rekkje eller kjeder.                  Tal einingar er ikkje avklart, men ein ser føre seg om lag 7-10 einingar.</p>	<p>Bustadtype og tal einingar må avklarast.</p> <p>Tilrettelegging for mjuke trafikantar i tilkomstvegen kan bli tema i det vidare arbeidet.</p>		
d) Utbyggingsvolum og byggjehøgder	<p>Bustadene er tenkt med 2 og 3 etasjar</p>	<p>Konkretisere byggehøgder</p>	<p>Sjå §29-4 i PBL for lov om byggverkets høgder.</p>	
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Bustadområdet ligg tett på turområde og nær sjø. Bustadene vil liggje vestvendt med gode solforhold og utsikt mot Fusafjorden og vert liggjande i ein blindveg. Det vert planlagt for uteopphaldsareal innanfor eige tomt og felles leikeareal.</p> <p>Det er gang- og sykkelveg langs FV.552 frå planområdet til Venjaneset og sørover langs FV 122 Vinnesvegen.</p>	<p>Det framgår ikkje klart av planskildringa korleis utbygginga si funksjonelle og miljømessige kvalitet er tenkt å tilpassast landskapet og omgjevnadane mtp. materialbruk, konsekvensar for miljø og ivaretaking av omkringliggjande verdiar.</p>		

<p>f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader</p>	<p>Bustadene vil kome på oppsida av eit allereie etablert bustadfelt og skal harmonera med eksisterande bustader i høgd og volum. Planlagde tiltak vil vere synleg frå sjø, men ligg ved foten av Fusafjellet og vil difor ikkje skape ei siluettverknad.</p> <p>Delar av utbyggingsområdet er registrert med fulldyrka jord. Området er ikkje nytta til jordbruksdrift.</p> <p>Vegen Øpstad er registrert som svært viktig friluftslivområde. Områdeskildring: «Postvei over Fusafjell mellom Øpstad og Strandvik. Fast og god skogsvei, som stort sett følger den gamle postveien. Kan sykle over veien på en terrengsykkel. Potensiale for å øke brukerfrekvensen med skilting og ved å forbedre veien.»</p> <p>Det er gjort ein observasjon av Hvitryggspett i 1997. Det er også gjort ein observasjon av arten i 2021 lengre sør-aust for planområdet. Hvitryggspett er registrert som «andre spesielt hensynskrevende arter», og er rekna som livskraftig. Arten er ikkje raudlista.</p>			<p>Fulldyrka jord. Det skal ivaretakast – med gjenbruk.</p> <p>Forslagsstillar fortal i møtet at tilkomstvegen til planområdet som er i kartløyisinga til kommunen ikkje er heilt representativ, da det er bygd ein sнопlass der. Jorda som var der er flytta, men tatt vare på.</p> <p>Forslagsstillar fortal i møtet at det skal plantast nye trær i nedre delen av fjellsida, som eit rassikringstiltak. (i regi av NVE). Det skal ikkje plantast før om 3 år.</p> <p>Dyr: livskraftige arter i området.</p> <p>Forslag frå administrasjonen: Parkering for turgåarar som skal gå via postvegen. (5-7 plassar). Forslag til egne område: i starten av tilkomstvegen kor det er asfaltert. (som vist i oppstartsmøte).</p> <p>Ein del av planområdet ligg i dag med status H570, Bevaring kulturmiljø. Vi ber om at dette blir vidareført i reguleringsplanen.</p>
<p>g) Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid</p>	<p><b>Kommuneplanens arealdel:</b>                  Delar av eigeidomen 131/45 er sett av til «bustadområde» i KPA. Det er denne delen ein skal regulere til bustadtomter. Tomtene skal ha ein</p>		<p>Tilkomstveg er i avsett område for LNFR</p>	<p>Planområdet er innanfor faresone. Men det er gjort utredninger.</p> <p>Reguleringsplanar: FV 522 Gjerdevik-Fusa er i bero.</p>

	<p>storleik på minimum 0,7 daa for einebustader og 1,5 daa for evt. tomannsbustader.</p> <p>Delar av tilkomstvegen og eksisterande bustadeigedom 132/10 er sett av til «LNFR».</p> <p>Ligg innafor faresone: ras- og skredfare. Bustadene skal passera utanfor rasfaresone som er skissert i skredfarerapport.</p> <p>Planlagde tiltak er i tråd med KPA.</p> <p><b>Samfunnsdelen:</b> Samfunnsdelen seier at ein skal: «Samordna areal og transportplanlegging - bustad- og næringsutbygging, og offentlege bygg og anlegg i område der infrastrukturen alt er tilrettelagd» Planområdet vil ha avkøyring frå Fv 552. I punkt 3.4.2 transport i samfunnsdelen er utbetring av Fv. 552 mellom Osøyro og Eikelandsosen lista opp under punktet «Korleis binda kommunen saman kommunikasjonsmessig?» Tilkomstvegen til feltet må oppgraderast, då det er ein landbruksveg i dag.</p> <p><b>Utkast til trafikksikringsplan 2021-2025</b> I høyringsforslaget er gang- og sykkelveg langs Fv 552 på strekninga mellom kryss med Øpstad og kryss med Prestegardsmarka lista opp i prioritetskategori 1 i «Viktige langsiktige trafikksikringstiltak i Bjørnafjorden kommune».</p> <p><b>Statlege planretningslinjer for samordna bustad- areal- og transportplanlegging.</b></p>		<p>Planen for Øpstad vil behandlast før vegplanen. Ein bør difor inkludere vegkrysset i denne planen.</p>
--	---	--	---

	<p>Retningslinjene legg vekt på samordning mellom utbyggingsmønster og transportsystem, fortetting med kvalitet i by- og tettstadsområder, ivaretaking av matjord, styrking av sykkel og gonge som transportform. I tillegg skal det planleggast på ein måte som tek omsyn til overordna grønstruktur, overvasshandtering, naturmangfald, matjord, kulturhistoriske verdiar og estetiske kvalitetar. Det er ikkje vurdert at planinitiativet er i konflikt med desse retningslinjene.</p> <p><b>Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.</b> Planretningslinjene minner om at ROS-analysen må vurdere om klimaendringar gir eit endra bilete av risiko og sårbarheit i eller i tilknytning til planområdet. I denne saka vil ras og skred verte vurdert særskild med bakgrunn i at del av området ligg innanfor rasfaresone i kommuneplanen.</p> <p><b>Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging</b> Framlegg til plan vil utarbeidast i tråd med retningslinjene kva gjeld krav til fysisk utforming. I denne plansaka vil born og unge sine interesser bli ivareteke gjennom uttale frå barnetalsperson og ungdomsrådet. Planområdet råker ikkje ved areal nytta av born og unge i dag og heller ikkje på annan måte råker born og unge særskild.</p> <p><b>Regional plan for folkehelse 2014-2026.</b></p>		
--	---	--	--

	<p>Reguleringsplanen følger retningslinjene knytt til lokalsamfunn, nærmiljø og bustader i Regional plan for folkehelse som handlar om å unngå støyplagar, dårleg luftkvalitet, høgspentstråling, skadeleg eksponering av radon og skugge. Retningslinjene seier òg at bustadområda bør lokaliserast med gang- eller sykkelavstand til skule, barnehage, daglegvare, offentlege tenester og kollektivtransport. Planområdet ligg ca. 1 km frå Fusa skule, 1,5 km frå daglegvarebutikk og 200 m gangavstand frå busshaldeplass ved Fv 552.</p>			
h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	<p>Delar av eigedomen er registrert som fulldyrka jord i NIBO sitt bonitetskart. Arealet er ikkje nytta til dyrking og jordbruk. Arealet er disponert til byggeområde i KPA. Rasfare – det er gjort to rasfarevurderingar som vil verte lagt til grunn for utbygginga.</p>		<p>Fulldyrkajord i planområdet: Dette blir eit viktig tema som må utgreiast og gjerast faglege vurderingar om.</p>	<p>Fulldyrka jord på store delar av eigedomen.</p> <p>Tiltakshavar må utarbeide eit klimarekneskap mtp kor mykje fulldyrka jord ein vil bygge ut på. Det må utarbeidast ein plan som beskriver konkret korleis den fulldyrka jorda kan omdisponerast og nyttast.</p> <p>Må etablerast føresegn som sikrar omdisponering av fulldyrka jord.</p> <p>Forslag til korleis jorda kan ivaretakast: Utvikle parsell-hagar.</p> <p>Planomtalen må utgreie dette ordentleg.</p>
i) Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	<p>ROS-analyse vil utarbeidast etter Bjørnafjorden kommune sin mal. Rasfare og omsyn til bekkeløp vil vere spesielt</p>		<p>planområdet er under marin grenser.</p>	<p>3 elvebekker. Avklare med NVE om det er behov for flomfarekartlegging.</p>

	viktig å vurdere i denne saka.		ROS skal lagast. Omsyn til rasfare og bekkeløp.	
			Korleis skal tryggleiken til dei gåande inn i planområdet ivaretakast?	
j) Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Alle tilgrensande naboeigedomar vil bli tilskrive. Elles vil NVE, BIR, Fusa kraftlag, Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og motta varsel om oppstart av planarbeid.		Statens vegvesen må og varslast. Dei eige postvegen.	
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Dialog med fylkeskommunen ang. avkøyrsla frå fylkesvegen vil vere viktig. Planen må samkøyrast med reguleringsplan for FV. 552. Behov for medverknad vil bli vurdert etter innspel og uttaler i forbindelse med oppstart av planarbeidet.			Tiltakshavar må redegjøre for eventuelle merknader, fråsegn og motsegn som kjem inn etter offentlig høyring; deriblant kva som er gjort for å imøtekomme disse.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Planinitiativet er vurdert jf. forskrift om konsekvensutgreiingar etter §6,8 og 10.  <b>Vurdering § 6:</b> a) Vurderinga er at planarbeidet ikkje utløyser KU etter § 6 a), sidan planen vert fremja som ein detaljreguleringsplan. b) Vurderinga er at planarbeidet ikkje utløyser KU etter § 6 b), ettersom tiltaket ikkje er nemnd i Vedlegg I. Nr 25 i Vedlegg I gjeld «Nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Omsøkte område er i sett av til bustadforemål i gjeldande arealdel til kommuneplan og utløyser dermed ikkje § 6 b). c) Vurderinga er at planarbeidet ikkje utløyser KU etter § 6 c), då omsøkte planarbeid ikkje gjeld tiltak nemnd i Vedlegg I etter anna			



	<p>lovverk enn plan- og bygningslova.</p> <p><b>Vurdering § 8:</b>                  a) Vurderinga er at planarbeidet ikkje utløyser KU etter § 8 a), ettersom tiltaket ikkje er nemnd i Vedlegg II. b) Vurderinga er at planarbeidet ikkje utløyser KU etter § 8 b), då omsøkte planarbeid ikkje gjeld tiltak nemnd i Vedlegg II etter anna lovverk enn plan- og bygningslova.</p> <p><b>konklusjon:</b>                  Planen vil ikkje vere konsekvensutgreiingspliktig etter KU-forskrifta, jf. vurdering av §§ 6 og 8, jf. §10.</p>			
--	---	--	--	--

### 3. SENTRALE PLANTEMA

*Kryss ut dei tema som er aktuelle i saka*

<b>TEMA:</b>	<i>Sakshandsamar fyllar ut med naudsynt informasjon og/eller kommentarar på førehand og supplerer under møtet.</i>
	<b>KOMMENTAR:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag (geologi, biologi, flaum- og skredfare)	Skredfare Bekkeløp
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)	Meir detaljert visualisering av terrenngrep og tiltakets tilpassing til landskap og omgjevnader må gjerast ved ein eventuell plansak.
<input checked="" type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser	Fulldyrka jord i planområdet – dette må omdisponerast
<input type="checkbox"/> Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne og kulturlandskap	Postvegen Øpstad. Utbygging må ivareta turvegen. Den må forbli tilgjengeleg for folk.
<input type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	
<input checked="" type="checkbox"/> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	VVA-avklarings skjema. VA-rammeplan. Varsle BIR (RTP). Parkeringsplasser tilrettelagt for lading av el-bil og prioritert areal til rørslehemma.
<input checked="" type="checkbox"/> Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod	Gangavstand til Fusa skule (1km), daglegvarebutikk (1,5 km), Kollektivhaldeplass til bussar som går mot Eikelandsosen og Gjermundshamn og Venjanaset og Bergen (200m). Venjanaset ferjekai (ca. 3 km).
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (bumiljø, uteopphaldsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	Gangavstand til Fusa skule, her er det også fotballbane (1km), daglegvarebutikk (1,5 km), Kollektivhaldeplass

	(200m). Framo aktiv treningscenter (ca. 2 km). Planområdet ligg tett på Fusafjellet med turområde.
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	Det er ønskt variasjon i bustadstorleikar i kommunen. Eit politisk uttalt mål er å leggje til rette for bumiljø som speglar mangfaldet i lokalsamfunna.
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggjeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestrstruktur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader, formgjeving, bidrag til stadutvikling/sentrumsutvikling)	Når det gjeld estetiske omsyn i arealdelen til kommuneplanen, er det plasseringa av byggeområda i høve til landskap og estetiske kvalitetar som er det sentrale elementet. Harmonere med eksisterande bustader i området.
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	Frå kommunen sin norm for felles leik- og uteopphaldsareal: «Leikeplassane skal vera lett tilgjengelege, og stetta kravet til universell utforming».
<input checked="" type="checkbox"/> Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	Trygg skuleveg Det skal etablerast felles leikeareal, her må ein legge kommunal norm for leik- og uteopphaldsareal til grunn.
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	Eldre har ofte redusert mobilitet. I utbygginga bør det leggst til rette for møteplassar/rekreasjonsmoglegheiter som stimulerer til sosialomgang i alle aldersgrupper. Nærmiljøet kan vere ein faktor til generasjonsmøter.
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	H310_138 ras- og skredfare. H570, Bevaring kulturmiljø,
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgekrav	Før innflytting må fulldyrka jord vere sikra og omdisponert på ein forsvarleg måte.  Gang-veger/stiar mellom bustadene
<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 egne møter med VVA-prosjektavdeling for vidare avklaringar.
Kravspesifikasjon	Kravspesifikasjon skal nyttast av plankonsulent til kvalitetssikring av planmaterieill før innsending av framlegg til reguleringsplan, og av sakshandsamar ved kontroll av innsendt materieill.
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 – tjeneste som kan kjøpes 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.