

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 05.11.2021
PLANTYPE:	Detaljregulering
PLAN-ID:	20211000
NAMN PÅ PLANEN:	Detaljregulering for Revslio 17/5
SAKSNUMMER:	21/6642

DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:	Namn:	Avd:	e-post:
	Stine Unneland	Plan	
Caroline Lygren	Plan		carlyg@bjornafjorden.kommune.no
DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Bjørn Rune Markhus	Forslagsstillar	brm@markhusbygg.no
	Per Ivar Bøe	Grunneigar	
	Marit G Røttingen	Konsulent	marit@abo-ark.no
Alice Bigom	Konsulent	alice@abo-ark.no	
GEBYRMOTTAKAR:	Firmanamn:	Adresse:	
	Markhus Bolig As	faktura@markhusbygg.no	

1. KAN PLANINITIATIVET FØRAST VIDARE?

Commented [CL1]: Ja?

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.	<p>Planarbeidet kan fortsetje og det kan varslast oppstart av saka. Administrasjonen ber om at varslingsmaterieill vert sendt inn til godkjenning før varsel vert sendt ut og kunngjort.</p> <p>Administrasjonen ber om at konsulent og forslagsstillar ser på om det vil vere naudsynt å utvide plangrensen for å eventuelt ta med seg meir vegareal enn først tenkt.</p>
<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:	INNHOLD 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 konsentrerte bustadar og kombinert næringsføremål.			Området er i hovudsak sett av til framtidig bustad i gjeldande kommuneplan sin arealdel for tidlegare Os kommune. Arealet mot Søvikelva er i gjeldande arealplan sett av til LNF. I forslag til ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest er arealet sett av til sentrumsområde/vegføremål.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Planområdet ligger om lag 8 km frå Os sentrum. Området er delvis kupert og skogkledd. Tomta grenser hovudsakeleg til bustadar samt skuleområde i nordvest, elles er det naturprega			I møtet vert det påpekt at utbyggar forhalda seg til dei raude eigedomsgrensene – ikkje reguleringsplanen.

	<p>både innanfor og utanfor planområdet.</p> <p>Tiltaket vil påverke tilhøve utanfor planområdet i form av auka trafikk på vegar i området, samt at området som er naturprega for naboar vil verte bygd på.</p>			
c) Planlagd bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Tiltakshavar ønskjer å bygge terrasserte blokker i dei høgaste delane av området, blokkbusetnad langs ny fylkesveg og eit område med variasjon av rekkehus/leilegheiter. Nye bygningar er føreslege plassert rundt ryggen midt i området. I dei lågareliggjande områda langs ny fylkesveg i området mot sør er det føreslege eit kombinert næringsføremål</p>			<p>God variasjon i busetnad – det er i tråd med korleis kommunen ønskjer busetnad i sentrumssone.</p> <p>Næringsføremål blir matbutikk. Etter innspel frå kommunen seier konsulent og grunneigar at ein kan seg på moglegheiter for andre tenester i næringsbygget også, for eksempel frisør, lege.</p> <p>Det blei klart i møtet at oppsettet på bustadene ikkje vil endrast, dersom Family Arena blir bygd.</p>
d) Utbyggingsvolum og byggjehøgder	<p>Totalt 100-120 einingar.</p> <p>40-45 er terrasserte blokker i 4 etasjar, ca. 25 einingar i to bustadblokker i 3 etasjar og 35-40 einingar med variasjon rekkjehus/leilegheiter i 2-4 etasjar.</p> <p>Totalt for området er det føreslege ca. 16000 m2 BRA, med utnytting på ca. 70 % BRA. Utnyttingsgraden er førebels og areal til intern tilkomstveg, uteopphaldsareal, evt. parkering i dagen ved næringsområde er ikkje trekt frå sum av tomteareal. Utnyttingsgraden kan auke, kanskje 100-150 % BRA</p>			
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Gode opphaldsareal. Det vert bygd g/s-veg langs fylkesveg Åsen-Søvik i samband med ferdigstilling</p>			<p>Det er viktig at det er gode gang- og sykkelveggar ned mot sentrumsområda.</p>

	<p>av E-39 og tilhøyrande veg til Lysefjorden. Dette bedrar forholda til mjuke trafikantar og betrar trafikktilhøva. Det vert òg planlagt fortau langs internveg til nye bustader. Det er ynskjeleg å få til ein gangforbindelse til skuleområdet. Planområdet vert òg nær ny kollektivhaldeplass.</p>			
f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	<p>Det er ikkje landbruksareal på eller i tilknytning til eigedomen og tiltaket vil ikkje kome i konflikt med friluftsiinteresser eller etablerte turstiar. Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturmiljø innanfor eller i nærleiken av området.</p> <p>Langs ny fylkesveg vil framtidig trafikkauke skape støy i planområdet. For evt. støyfølsame tiltak i planområdet som ligg innanfor gul støysone må det setjast krav om avbøtande tiltak til for å få tilfredsstillande støynivå. Byggegrensa frå veg på 30 m gjer at det ikkje er høve til støyfølsame tiltak i raud sone.</p> <p>Søvikelva er planlagt lagt i røyr under ny veg og fylling for området.</p>			<p>½ daa med myr opp i nord. Myr er svært viktig for klimaet og lagrar enorme mengder CO2. Her må man lage eit klimaregnskap for konsekvensane av å fjerne det.</p>
g) Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	<ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplanens arealdel for tidlegare Os: I hovudsak i samsvar med planen. - Ny KDPA BF vest: hovudsakeleg sett av til framtidig sentrumsområde. Liten del i nord er sett av til noverande offentleg eller privat tenesteyting. Området mot aust, sør og vest er sett 			

	<p>av til noverande vegføremål.</p> <ul style="list-style-type: none"> - I ny KDPA for BF vest er det føreslege omsynssoner for gjennomføringszone om felles planlegging for eit større område samt ei flaumfaresone for Søvikelva. - Rekkefølgjekrav i ny KDPA, veg og VA-anlegg som er naudsynt for områda må vera ferdigstilt før det kan setjast i gong nye tiltak i nye utbyggingsområde. 			
h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	<ul style="list-style-type: none"> - Byggegrense mot ny fylkesveg. Reguleringsplan for Revsåsen Sør II lengre nord føreslår 30 m byggegrense mot veg. - Nærleik til Søvikelva både med omsyn til naturmangfald og flaum. Eventuelle flaumsikringstiltak må vurderast i planen. - Området ligg under marin grense. Grunnboringar utført i høve Åsen-Helleskaret i området, viser at det er lausmasser, men at det er uvisst om dei består av kvikkleire, torv eller våt sand. - Tilhøve for mjuke trafikantar frå planområdet 			
i) Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	<p>ROS-analyse vil utarbeidast etter kommunen sin mal. Spesielt viktig: støy, trafikk og flaum.</p>			

j) Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Alle tilgrensande naboar, Lysekloster skule og barnehage, samt kommunen vert tilskrive. Elles vil VLFK, SVV og Statsforvaltaren bli varsla.			Da området er under maringrense må NVE varslast. BIR må også varslast.
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Ikkje behov for meir medverknad frå råka partar ut over oppstartsvarsling og høyring. Det må sikrast god dialog med kommunen og overordna mynde ang. omsyn til Søvikelva, tilkomst, byggjegrænse mot veg og utbyggingsstruktur for området			
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Planen vil ikkje vere konsekvensutgreiingspliktig etter forskrifta.			

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>
<input checked="" type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag (geologi, biologi, flaum- og skredfare)	KOMMENTAR: Under marin grense
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)	Handtering av 1/2 daa myr. Må gjerast klimarekneskap. Myr er svært viktig for miljøet, da det kan samle enorme mengder CO2.
<input checked="" type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser	Eit område er i gjeldande kommuneplan LNF-område
<input checked="" type="checkbox"/> Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	
<input type="checkbox"/> Kulturminne og kulturlandskap	
<input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	Planområdet er hovudsakeleg sett av til sentrumsformål i forslag til ny kommuneplan.
<input checked="" type="checkbox"/> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	Nytt vatn- og avløp-anlegg med rekkefølgekrav.

<input checked="" type="checkbox"/> Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod	Næringslokale vil sikre god tilgang til matvarehandel. Må vurdere om man kan etablere andre essensielle tenester også.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (bumiljø, uteoppfallsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	Det er eit mål for kommunen at tettstadsutforminga skal fremja livskvalitet og folkehelse, blant anna ved å sikre god tilgang til rekreasjon og leik, samanhengande grøne og blå korridorar og friluftsområde.
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	Det er ønskeleg med variasjon i bustadtilbodet, nokre som planforslaget innfrir.
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggjeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestrstruktur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader, formgjeving, bidrag til stadutvikling/ sentrumsutvikling)	Plan- og bygningsloven §29-2 seier « <i>Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.</i> »
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	I kommuneplanens samfunnsdel står det at alle skal kunne delta og bruke samfunnet på ein likeverdig måte. Det gjeld fysiske, sosiale og økonomiske høve. Dette må hensyn tas i utforming av området.
<input checked="" type="checkbox"/> Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	Det må sikrast gode gang- og sykkel-forbindelsar til skule, barnehage og idrettsanlegg. Sjå kommunen sin norm for felles leike- og uteoppfallsareal, krav om kvartalslekeplass for bustadområde med 20-200 bueiningar.
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	Fleire eldre bur aleine. Viktig å legge til rette for eldre sin reduserte mobilitet. Fleire eldre er ensom, gode møteplassar kan hjelpe mot ensomhet.
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	I høyringsutkast for KDPA er det føreslått omsynssoner for gjennomføringssone om felles planlegging for eit større område samt ei flaumfaresone for Søvikelva.
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgjekrav	Viktig at det er rekkefølgjekrav for det nye anlegget for vatn og avløp.
<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?	
VA-rammeplan	
Kravspesifikasjon	
Planretteleiar med vedlegg	
Gebyr	

Skal kommunen bidra med noko undervegs i planarbeidet?	
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.