

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:	Os rådhus 27.06.22
PLANTYPE:	Detaljregulering
PLAN-ID:	20220500
NAMN PÅ PLANEN:	Detaljregulering av Greidalen, 51/539 og 540
SAKSNUMMER:	22/1129

DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:	Namn:	Avd:	e-post:
	Alexander Drange Svendal	Planeininga	alesve@bjornafjorden.kommune.no
	Asle J Andås	Planeininga	aja@bjornafjorden.kommune.no
DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Åshild Blomdal	ABO Plan og arkitektur	ashild@abo-ark.no
	Unni Sjursen	ABO Plan og arkitektur	unni@abo-ark.no
	Thale Bjørnerheim	Arkitektgruppen Cubus AS	thale@arkcubus.no
	Anita Nysæther Kristiansen	Backer bolig AS	anita.kristiansen@backer.no
	Per Terje Bolstad	Backer bolig AS	per.terje.bolstad@backer.no
GEBYRMOTTAKAR:	Namn:	Firmanavn:	Adresse:
	Anita Nysæther Kristiansen	Backer bolig AS	Postboks, 583 Sentrum, 5806 Bergen

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.

<input checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet kan fortsetje. Samtykke til oppstartsvarsel vert gjeve.	Bjørnafjorden kommune gjev samtykke til varsel om oppstart
<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	Leggje til rette for etablering av bustader i samsvar med KDPA og Områdeplan for OHARA.			
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Boligområde vil i liten grad påverka utsikt frå omkringliggende bustader Det vil bli auke i trafikken i området. Krysset ut mot Mobergsbakken og E39 har god kapasitet.			Vurdering av trafikkauke i området omtalast i planomtalen.
c) Planlagd bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er planlagd leggje til rette for ca. 100 nye bustadeiningar. I form av leilegheiter og einestad.			I verdivurdering av tomt 51/539 står det 80 bustadeiningar. Tiltakshavar ønskjer 100 einingar som utgangspunkt. Ein vil i løp av planprosessen sjå på kor mange einingar området tilet.
d) Utbyggingsvolum og byggjehøgder	Utbyggingsvolum og høgder vert fastsett som ein del av det vidare planarbeidet.			Ønskjer varierte byggjehøgder, og volum.

e)	Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det planleggjast varierte uterom og gode møteplassar			Bjørnafjorden kommune har eiga norm for uteareal
f)	Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Tomten er i dag planert i ulike nivå; men omkringliggjande bustader nord og aust ligg ei god del høgare.			Det må takast omsyn til omkringliggjande bustader med tanke på utsikt, høgder og liknande.
g)	Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	Forslaget er i tråd med gjeldande KPA, forslaget til ny kommunedelplan for Bjørnafjorden vest og områdeplan for OHARA.			Forslaget til KDPA kan nyttast som eit politisk styringsdokument. Krav til parkering frå KDPA kan mogleg nyttast framføre gjeldande KDPA. Dette må vurderast i planprosessen.
h)	Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	Grunnforhold, sjekke førekomst av kvikkleire			
i)	Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	Det skal utarbeidast ein ROS analyse og ei geoteknikk undersøking i			Eventuelle anbefalte førebyggjande tiltak frå geoteknikk undersøking og evt. ROS må inngå i føresegnene så langt det er høve til det.
j)	Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Statsforvaltaren Fylkeskommune Statens vegvesen Kommunale avdelingar NVE BKK BIR			Andre: Bergen omland friluftsråd
k)	Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Naboar og offentlege myndigheiter blir varsla ved oppstart og offentlig ettersyn. Ved merknadar frå naboar eller andre saka vedkjem, vil ein vurdere behovet for nabomøte eller møte med aktuell instans.			Kommunen anbefaler å halde eit møte med naboar før plan leggjast fram for kommunen Dette for å gi naboar god informasjon og svar på eventuelle spørsmål. Dette kan igjen være med på å belyse eventuell problematikk tidleg i planfasen og før plan går til behandling. Eit referat frå eit slikt møte bør følgje planframlegget. Møte kan haldast anten etter varsel om oppstart men før høyringsfrist. Eller når det føreligg eit planutkast men før det sendast til kommunen.
l)	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Området vert ikkje vurdert til å utløyse krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredning § 6 eller 8.			

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)	Kvikkleire, grunnundersøking er naudsynt.
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)	Tellevika, det må ikkje leggjast til rette for tiltak som hindrar allmenn åtkomst til sjø, parkering for badeområde oppretthaldast.
<input type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser	
<input checked="" type="checkbox"/> Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	Delar av planområdet er innanfor 100-metersbelte i gjeldande KDPA. I forslag til ny KDPA er område som er avsett til byggeformål utanfor funksjonell strandsone. Kommunen meiner forhold til strandsone bør omtalast i planomtalen. Dersom 100-metersbelte kjem innanføre planområdet.
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne og kulturlandskap	2 kulturminne innanføre planområdet. 1 av desse ligg framleis i terrenget.
<input type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	
<input checked="" type="checkbox"/> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	Tema som VA, avfallshandtering, parkering, nye trafokioskar må omtalast i planen. Tiltakshavar tenker nedgraven løysing for renovasjon.
<input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod	
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (bumiljø, uteoppholdsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	Planen må legge opp til gode uteoppholdsareal for bebuarane. Er det sett på felles leke/ute områder som kan nyttas av bebuarar, naboar og besøkande. Vurdere dialog med BOF angående deira interesser utanføre planområdet.
<input type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggjeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestructur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader, formgjeving, bidrag til stadutvikling/sentrumsutvikling)	Tilpassast omgjevnaden med tanke på fargar, utforming, struktur og liknande.
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	Planen bør sikra at ein andel bustader kan tilpassast krav for universell tilgjenge. Det planleggjast for at dei fleste einingane kan tilpassast krav for universell tilgjenge
<input checked="" type="checkbox"/> Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	Store gode leikeplassar benytt kommunens norm for uteopphaldareal.

	Tiltakshavar planleggje å legge til rette for at det kan etablerast utleie for kajakk, kjøkkenhage el. Som skal være felles for medlemene av sameige.
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	
<input type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	
<input type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgjekrav	
<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?	<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 kommunen si VA-norm og leverast saman med planframlegget. Planframstillar avtaler eigne møter med VVA- prosjektavdeling for avklaringar.</i>
Kravspesifikasjon	Kravspesifikasjon vart gjennomgått og forslagsstillar er informert om dok krav. Det er gjort følgjande tilpassingar, sjå vedlagt kopi av avkryssa kravspesifikasjon.
Planrettleiar med vedlegg	Planframstillar 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 – tjeneste som kan kjøpes hos oppmålingsavdelingen.
Kva er planlagd framdriftsplan?	Tiltakshavar har mål om å varsle oppstart etter sommarferien Planforslaget er tenkt levert kommunen før jul.

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.