

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, 09.03.2023
PLANTYPE:	Detaljregulering/Endring av reguleringsplan for Revsåsen Sør (plan-ID:4624_20040801)
PLAN-ID:	20230600
NAMN PÅ PLANEN:	Detaljregulering for Vetlerinden, 17/416
SAKSNUMMER:	23/1249

DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:	Namn:	Avd:	e-post:
		Asle Andås	Plan
	Silje Tuft	Plan	siljtuf@bjornafjorden.kommune.no
	Agnete Haugland	Leiar Samferdsle og VA	agha@bjornafjorden.kommune.no
	Per Martin Sælen	Prosjektleiar Prosjekteininga	pems@bjornafjorden.kommune.no
DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Christer Haraldsen	Utviklingsdirektør BoNo AS	ch@bonobolig.no
	Synne Aarskaug	Juridisk sjef BoNo AS	sa@bonobolig.no
	Merete Lunde	Konsulent	merete@abo-ark.no
	Alice Bigom	Konsulent	alice@abo-ark.no
GEBYRMOTTAKAR:	Namn:	Firmanavn:	Adresse:
	Bono Lysefjorden AS	Bono Lysefjorden AS: Org nr: 990 477 655	Bono Bolig AS Edvard Griegs vei 3 C, 5059 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 kunnngjering 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.	Administrasjonen ber om at varslingsmaterieill vert sendt inn til godkjenning før varsel vert sendt ut og kunnngjort.
<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: Forslagsstillar kan krevje planinitiativet lagt fram for kommunestyret.	
<input type="checkbox"/> Saka er ikkje tilstrekkeleg opplyst. Tilleggsinformasjon må sendast inn før avgjerd kan takast.	

Forslagsstillar kunnngjer ei melding om oppstart av planarbeid i minst ei avis som er vanlig lest på staden, og igjennom elektroniske medier. Kopi skal sendes kommunen for arkivering på sak.

2. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

Innhaldet i planinitiativet vert gjennomgått. IR betyr ikkje relevant. Sett kryss

TEMA:	INNHALD I PLANINITIATIV OG EVT. KOMMENTAR FRÅ PLANADELINGA: Sakshandsamar fyllar ut før møtet	Må avklarast:	KOMMENTAR:
a) Føremålet med planen	Bustader – konsentrert Bustader – blokk Næring/tenesteyting Tilhøyrande infrastruktur (veg/fortau) Ønske oppstart av detaljreguleringsfelt BBB3 i gjeldande områdeplan for Revsåsen Sør. Sjå på/vurdere auke	-Fortetting -Utnyttingsgrad - Tenester i lokalsenteret Lysefjorden	Føremål: Felles løysningar og fortette alle felt. Kommunen er einig i at det er ein god løysning å sjå på alle felte samla for å finne gode felles løysningar.

	<p>utnytting og endra utbyggingsløysning innanfor område BBB1, BBB2, BKS5 og BKS6. Område BKS3 i felt C er ønskeleg å sjå på i samanheng med dei andre areala og ny vurdering av myrdraget gjennom området.</p>		
<p>b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet</p>	<p>Områda BBB1, BBB2, BKS5 og BKS6 er i kommunedelplan for Bjørnafjorden Vest.</p> <p>(KDPA) sett av til sentrumsføremål i lokalsenteret Lysefjorden. Planområde ligg i nærleiken og i gåavstand til Lysekloster barnehage, Lysekloster skule og Lysekloster idrettsplass. I dag er tilkomst gjennom kommunalveg Edne. Til nærmaste butikk er det om lag 2 km frå planområde. Framtidige Lyseparken ligg om lag 1,5 km nordaust for planområde når ny fylkesveg Åsen – Helleskaret opnar. Planområde grenser mot Lysekloster barnehage i sørvest, Hellebakkane bustadområde i nordvest, regulert vegarm frå Åsen – Helleskaret i aust og ubyggd, regulert område til bustad i sør, sjå Revsåsen Sør II (planID: 20170700).</p> <p>Ny veg Åsen-Helleskaret er planlagt ferdigstilt i løpet av 2025.</p>	<p>Trafikktryggleik, jf. trafikksikringsplan</p> <p>Næring og handel</p>	<p>Omsynssone – krav om felles planlegging av eit større område.</p> <p>Som en del av det vidare planarbeidet blir det utarbeidd ein mobilitetsplan og stadsanalyse. Revsåsen Sør II Hellebakkane - Sjøvik E39 og kopling mot VA-anlegg.</p> <p>Kommunen arbeider med ny kommunal vegnorm. Sykkelnett vert definert i kommunen sin sykkelstrategi. Kommunen er ein trafikkikker kommune og ønskjer gode gang- og sykkelnett.</p>

<p>c) Planlagd bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Leilegheitsbygg og rekkehus med til saman om lag 160-180 einingar. Dette er estimerte tal.</p> <p>Utbyggingsområda og avgrensinga er i hovudsak det same som tidlegare. Ønskje om å ta vare på meir av myrdraget. Planen er å få varierte bygningsstruktur og endra utforming. Fokus på kvalitet og gode løysningar.</p> <p>Parkering i bakken, som betyr at parkering som er regulert på bakken vert tatt bort.</p> <p>Handel/tenesteyting: ca. 1500 til 1700 m² innanfor BBB3 i gjeldande plan.</p>		<p>Stadsanalyse – temakart for å illustrere samanheng mellom stad og prosjekt.</p> <p>Det er opna for tenesteyting/handel/café. Dette må ses i samanheng med omsynssona og området som heilskap.</p> <p>Positivt til at myrområdet blir tatt vare på i større grad. Dette er i samsvar med samfunnsplanen til kommunen.</p> <p>Parkeringsdekning – tema i det vidare planarbeidet.</p>
<p>d) Utbyggingsvolum og byggjehøgder</p>	<p>Sjå volum og moglegheitsstudie i planomtala.</p> <p>Blokk 3 til 5 etasjar langs Edne. Rekkjehus i sørvestlege delar BBB3: leilegheitsbygg 3-5 etasjar i tunform med forretning/tenesteyting.</p>		<p>Utnyttingsgrad vert ein del av det vidare planarbeidet.</p>
<p>e) Funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Målepunkt i nærområdet. Gode forbindelsar, aksar og mobilitet i området. Sikre ferdsel for mjuke trafikkantar.</p> <p>Felles løysningar for bebuarar og uteareal som er tilpassa ulike brukargrupper.</p>		<p>Det er viktig at det er gode gang, - sti-, og sykkelforbindelser.</p>
<p>f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader</p>	<p>Tilpassing til terreng. Nye bygningar er planlagt å ligge langs med terrenget, vert trappa i høve terrenget slik at voluma</p>		<p>Myr – ønske om å bevare mest mogleg av myr. Kartlagt som ein del av arbeidet med E39. Plankonsulent fortel at ein</p>

	ikkje skal dominere visuelt		<p>ser på ulike løysningar for tilkomst over myra.</p> <p>Det vil bli utarbeidd 3D-modell til bruk i saksbehandlinga.</p>
g) Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	<p>Samsvar med kommunedelplan for Bjørnafjorden Vest.</p> <p>Reguleringsplanar i område: • Revsåsen Sør</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reguleringsplan for Hellebakkane • Revsåsen Sør II • Reguleringsplan for Hellebakkane – Søvik • Reguleringsplan for Åsen – Helleskare 		<p>Det det er lagt til rette for fortetting i dette området. Vi gjer merksam på at motsegn mot planen er ikkje formelt trekt.</p> <p>I vidare planprosess vil det bli utarbeidd ein mobilitetsplan.</p> <p>I vidare planprosess vil det bli utarbeidd ein mobilitetsplan.</p> <p>Parkeringsdekning, sykkelparkering er sentrale tema.</p> <p>Frå føresegna i overordna plan: 10.1.2 Lokalsenter Lysefjorden I sentrumsformålet er det høve til å etablere forretning og offentleg/privat tenesteyting, kafé eller tilsvarande møteplass, bevertning, grønstruktur/park og bustad i sentrumsformål. Elles gjeld føringar i Punkt 9 ved utvikling i Lysefjorden. Moglegheitsstudie for Lysefjorden skal vurderast ved regulering av området.</p>
h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	Bumiljø, trafikk og mobilitet vil utgreiast nærmare. Oppdatering av gjeldande støyrapport.		<p>Området ligg under marin grense og NVE sin rettleier nyttast i planarbeidet vidare. Tilhøve for mjuke trafikantar frå planområdet.</p>

			Opparbeiding av fortau. Byggegrenser mot veg. Buffer mot barnehage.
i) Korleis samfunnstryggleik skal ivarekast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	ROS-analyse vil bli utarbeidd. Bjørnafjorden kommune sin mal vert nytta.		Aktuelle tema: Støy Trafikk Naturmangfald – skånsam måte å ivareta myr (gangbru) ROS må inngå i føresegna så langt det er høve til det.
j) Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart <input type="checkbox"/> stat, fylkeskommune, SVV, BKK, Fusa kraftlag, Fiskeriinteresser, Frivillige lag?	Alle tilgrensande naboeigedomar vert tilskrive, samt Lysekloster skule, barnehage og idrettslag. Elles vil dei mest vanlege offentlege myndigheitene som Vestland fylkeskommune, NVE, Statsforvaltaren i Vestland, BIR, Statens vegvesen, BKK og dei ulike kommunale avdelingane motta varsel om oppstart.		
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	God dialog, spesielt ved oppstart og høyring.		Kommunen vurderer at det bør vere eit møte med naboar og andre i område.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Området er vurdert til å ikkje utløyse krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning § 6 eller § 8		Kommunen er einige i denne vurderinga.

3. SENTRALE PLANTEMA

Kryss ut dei tema som er aktuelle i saka

TEMA:	Sakshandsamar fyllar ut med naudsynt informasjon og/eller kommentarar på førehand og supplerer under møtet. KOMMENTAR:
-------	---

<input checked="" type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag (geologi, biologi, flaum- og skredfare)	Marin grense (delvis)
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)	
<input type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser	
<input type="checkbox"/> Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	
<input type="checkbox"/> Kulturminne og kulturlandskap	
<input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	
<input checked="" type="checkbox"/> Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	VA, avfallshandtering, parkering, trafokioskar må omtalast i planen.
<input checked="" type="checkbox"/> Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod	Krav om å sjå reguleringsplanen i samanheng med heile sentrumsområde.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (bumiljø, uteopphaldsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	Det er eit overordna mål om at tettstadsutforminga skal fremje livskvalitet og folkehelse, blant anna ved å sikre god tilgang til rekreasjon, leik og samanhengande grønne områder.
<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, formgjeving, bidrag til stadutvikling/ sentrumsutvikling)	Sjå rettleier for visuelle kvalitetar av tiltak.
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	Samfunnsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	Sikre gode gang- og sykkelforbindelsar til skule, barnehage og idrettsanlegg. Sjå kommunen sin norm for felles leike- og uteopphaldsareal. Krav om kvartalslekeplass for bustadområde med 20-200 bueiningar.
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	Mobilitet, utforming og gode møteplassar
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	Felles planlegging for sentrumsområde
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgjekrav	Veg, vatn og avløp – sikra opparbeid – legger til grunn for tilkomst til område. Felles leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd, eller sikra ferdig opparbeidd, før tilhøyrande bustader kan takast i bruk. Føresegn gjeld i regulert område.

	I Lysefjorden, Åsen, og Lyseparken gjeld følgande krav: «Ny E39, ny veg Åsen - Søvik, og kommunale hovudanlegg for VA fram til Ohara og Os VBA skal vere ferdigstilt/sikra ferdigstilt før det kan setjast i gang nye tiltak i nye utbyggingsområde i lokalsenteret Lysefjorden»
<input checked="" type="checkbox"/> Er det aktuelt med utbyggingsavtale?	Avtale føreligg
<input checked="" type="checkbox"/> Er det aktuelt med parallell plan- og byggjesaksprosess?	Sjå kommentar om rammeløyve etter gjeldande plan.
<input checked="" type="checkbox"/> Energikartlegging, jf. KLEM-planen til kommunen. Bør sjå om det er høve til å innarbeide alternative energikilder i planforslaget.	

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 avklaringar.
Kravspesifikasjon	Kravspesifikasjon blir ettersendt til plankonsulent.
Planrettleiar med vedlegg	Planframstillar vart orientert om malar som skal nyttast og kvar desse er å finne. Kommunen har ikkje utarbeida eigne malar for stadsanalyse eller mobilitetsplan.
Gebyr	Blir sendt ut etter møtet.

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

5. ØVRIGE MERKNADER

Prosjekteininga arbeider med Åsen - Helleskaret som er på anbod og orienterte om status for dette i møte.

Dagens kapasitet på reinseanlegget i området er dårleg, det er kapasitet til om lag 20 einingar er forslagsstillar orientert om. Når nytt reinseanlegg er ferdig vil det vere god kapasitet for tel prosjekteininga. Forslagsstillar orienterer om at einingane som ligg i gjeldande reguleringsplan for Revsåsen Sør. Det er søkt om rammeløyve for bygningar innanfor områda BKS4, BKS3A og BKS3B, etter gjeldande plan.

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.