



Abo Plan & Arkitektur AS
Merete Lunde
Postboks 291
5203 OS

Referansnr. 23/37941	Saksnr. 22/7045	Saksh. Asle J. Andås post@bjornafjorden.kommune.no https://bjornafjorden.kommune.no/	Dykkar ref.	Brevdato 12.06.2023
-------------------------	--------------------	--	-------------	------------------------

Referat oppstartsmøte Sveo 80, 07.06.2023

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:	Rådhuset / 207.06.2023
PLANTYPE:	Detaljregulering
PLAN-ID:	20220700
NAMN PÅ PLANEN:	Detaljregulering for Sveo 80, 55/12
SAKSNUMMER:	22/7045

DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:	Namn:	Avd:	e-post:
	Asle J. Andås	Plan	aja@bjornafjorden.kommune.no
	Silje Tuft	Plan	siltuf@bjornafjorden.kommune.no
	Kristin Vangsnes Bøe		krb@bjornafjorden.kommune.no
DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Merete Lunde	ABO - Arealplanlegger	merete@abo-ark.no
	Alice Bigom	ABO - arkitekt	alice@abo-ark.no
	Synne Aarskaug	Bono	
GEBYRMOTTAKAR:	Namn:	Firmanavn:	Org. Nr.
		Bono Prestegården AS	Org.nr. 929 46 526

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.
--	---

2. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

Innhaldet i planinitiativet vert gjennomgått. IR betyr ikkje relevant.

TEMA:	INNHOLD I PLANINITIATIV OG EVT. KOMMENTAR FRÅ PLANAVDELINGA:	IR:	Må avklarast:	KOMMENTAR:
a) Føremålet med planen	Etablering av bustader i tråd med KPDA for Bjørnafjorden Vest.			Området ligg innanfor fortettingssona rundt Osøyro
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet			Avgrensing av planområdet – følgjer gamal plan i nord.	Følgjer elles eigedomsgrense i vest. Følgjer tilstøtande plangrense i aust.
c) Planlagd bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Ca. 90 nye bustader			
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder	Førebels forslag: Rekkjehus i 2 et. + loft og blokkar i 3 et + loft. Parkeringsanlegg under.			
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Deler av området ligg i gul støysone.			Eigne støyvurderingar
f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Planområdets plassering i terrenget gjer at bustadene i svært liten grad tar utsikt eller sol frå omkringliggende bustader.		Det må utarbeidast eigen matjordplan (sjå elles eige punkt lenger nede).	Det må bli lagt inn føresegn som sikrar vidare bruk av matjord frå planområdet.
g) Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	Tiltaket er for det meste i tråd med KDPA Bjørnafjorden vest. Sjå krav til parkering i ny KDPA.		Pågår planarbeid i vest. Tilpassast plan i sør.	

	Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for Osstølen/ Sveo			
h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet			Landbruksinteresser Sefrak-bygg Landskap og terrengtilpassing	
i) Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit			Grunntilhøve Oselvassdraget	Del ligg i forvaltningsklasse 3 i ny forvaltningsplan for Oselvassdraget.
j) Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen, kommunale avdelingar, NVE, BKK, BIR, naboar.			Det blir sendt inn varslingsliste sammen med anna varslingsmateriale som kommunen skal godkjenne før det blir varsla oppstart av planen.
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Naboar og offentlege mynde blir varsla ved oppstart og offentlig ettersyn.		Eige nabomøte? Møte med utbyggjar i sør? Særmøter?	Naudsynte møter blir avklara i prosessen med kommunen.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Det er sendt inn ei vurdering som konkluderer med at det ikkje er krav om konsekvensutredning etter § 6 eller § 8.			Kommunen er samde i vurderinga.

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: Sweco Norge har vurdert at områdestabiliteten er tilfredsstillande, men at det må gjerast ytterlegare geoteknisk grunnundersøking i aust. Radonfare må avklarast.
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv,	Massebalanse, plassering av bygg i terrenget. Sikre god tilkomst til Osmarka.



rekreasjon)	
<input checked="" type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser	8,5 daa fulldyrka jord i planområdet. Matjordplan
<input checked="" type="checkbox"/> Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	Planområdet vil ha avrenning mot Osvassdraget, og det må sikrast at det ikkje renn finkorna partiklar ut i elva, særleg i anleggsperioden.
<input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne og kulturlandskap	To av bygga på eigedommen er SEFRAK-registrert. Kultureininga i kommunen og hos Vestland fylkeskommune blir varsla som normalt.
<input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	Planområdet ligg i sykkel- og gangavstand til Osøyro.
<input checked="" type="checkbox"/> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	Samanhengande fortau. Krav om mobilitetsplan. Snuplass i enden av veg.
<input checked="" type="checkbox"/> Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod	Planområdet ligg tett på barneskule, barnehage, kollektivstopp, daglegvarehandel og flotte turområde.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (bumiljø, uteopphaldsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	Planen må sikre tilkomst til rekreasjonsområda. Konsentrert bebyggelse med uteopphaldsareal sentralt plassert som eit tun, for å skape eit godt og barnevennleg bumiljø.
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	Sikre variasjon av bustadene sin storleik. Balansert bustadtilbod. Prinsipp; bustad for alle.
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestructur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader, formgjeving, bidrag til stadutvikling/ sentrumsutvikling)	Sjå kommunen si estetikk rettleier. Eigedommen ligg i hovudsak på eit høgdedrag mellom to daldrag. Vestre del av planområdet ligg høgt og fritt, med utsikt mot Bjørnafjorden og med svært gode soltilhøve. Val av byggjehøgder må ta omsyn til terrengforholda i den vidare planprosessen.
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	Heis frå parkeringsanlegg.
<input checked="" type="checkbox"/> Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	Sikre gode leikeareal og snarvegar.
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	Sikre gode uteopphaldsareal og snarvegar for å redusere avstander.
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	Tiltaket ligg i fortettingssone rundt Osøyro og i hensynssone Oselvassdraget.
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgekrav	Regulert tilkomst/fortau, felles uteareal og tursti/parkering
<input checked="" type="checkbox"/> Er det aktuelt med utbyggingsavtale?	Nei
<input type="checkbox"/> Er det aktuelt med parallell plan- og byggjesaksprosess?	
<input checked="" type="checkbox"/> energikartlegging, jf. KLEM-planen til kommunen. Bør man sjå på kva alternative energikilde det er mulig å innarbeide i planforslaget.	Materialval, alternative energikilder.



4. ANNA

Er alle partar orientert om planprosessen?	<i>Prosess er beskrevet i rettleiar til utarbeiding av private planar. Sjå elles regjeringa si rettleiar for utarbeiding av private planar.</i>
Mobilitetsplan	<i>Krav om mobilitetsplan i ny KDPA</i>
VA-rammeplan	<i>VA-rammeplan skal utarbeidast etter Os kommune si VA-norm og leverast saman med planframlegget. Planframstillar avtaler eigne møter med VVA- prosjektavdeling for avklaringar.</i>
Kravspesifikasjon	<i>Kravspesifikasjon vart gjennomgått og forslagstillar er informert om dok krav.</i>
Planrettleiar med vedlegg	<i>Planframstillar er kjent med malar som skal nyttast og kvar desse er å finne.</i>
Gebyr	<i>Vert sendt ut eige gebyrskjema.</i>
Skal kommunen bidra med noko undervegs i planarbeidet?	<i>Oppmåling/ innmåling av planområdet – tjeneste som kan kjøpes hos oppmålingsavdelingen.</i>
Kva er planlagd framdriftsplan?	<i>Framdriftsplan kan ettersendast.</i>

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.

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.