

## 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 krev at det vert teke stilling til i oppstartsmøtet.

Møtestad og dato	Bjørnafjorden rådhus, 4. mars 2024
Saksnummer:	23/1621
Plantype	Detaljreguleringsplan
Plan-ID	20160600
Namn på planen	Marivegen vest, 44/4
Planlagde føremål:	Bustader i sentrumsområde
Særleg aktuelle tema for diskusjon	Tilkomst, støy, bebyggelsesstruktur og bygningstypologi

### Deltakarar frå kommunen:

Namn:	Avdeling:	e-post:
Ragnhild Lønningdal	Plan	<a href="mailto:raglon@bjornafjorden.kommune.no">raglon@bjornafjorden.kommune.no</a>
Asle Andås	Plan	<a href="mailto:aja@bjornafjorden.kommune.no">aja@bjornafjorden.kommune.no</a>
Veronica Olsen	Plan	<a href="mailto:verols@bjornafjorden.kommune.no">verols@bjornafjorden.kommune.no</a>

### Deltakarar frå forslagsstillar og konsulent:

Namn:	Rolle i saka:	e-post:
Robert Nøss	Halhjem sentrum AS, forslagsstillar	<a href="mailto:robertnoss85@gmail.com">robertnoss85@gmail.com</a>
Mathilde Ilper Johnsen	ABO plan og arkitektur, plankonsulent	<a href="mailto:mathilde@abo-ark.no">mathilde@abo-ark.no</a>
Aina Tjosås	ABO	<a href="mailto:aina@abo-ark.no">aina@abo-ark.no</a>
Kiyohiko Miyoshi	ABO	<a href="mailto:kiyohiko@abo-ark.no">kiyohiko@abo-ark.no</a>

### Gebymottakar

Namn på Bedrift/Føretak/person:	Fakturaadresse:
Halhjem sentrum AS, 931 616 862	Slettebakksveien 28, 5093 Bergen

## 1. KAN PLANINITIATIVET FØRAST VIDARE?

Finn kommunen at eit planinitiativ ikkje bør føra fram, kan kommunen avgjera at initiativet skal stoppast jf. pbl § 12-8. Forslagsstillar kan ikkje foreta varsling og kunnngjering før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstillar har motteke skriftleg underretning. Dersom det er vesentleg ueinigheit på vesentlege punkt i oppstartsmøtet om det vidare planarbeidet, kan forslagsstillar krevje spørsmålet førelagt kommunestyret. Krav må grunngjevast skriftleg og sendast til kommunen.

<input checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet kan fortsetje. <input type="checkbox"/> Samtykke til oppstartsvarsling vert gjeve med vilkår: <input type="checkbox"/> Det krevjast politisk avgjerd om planarbeid kan fortsetje <input type="checkbox"/> Administrasjonen avslår oppstart av plan. - Forslagsstillar kan skriftleg krevja avslaget behandla i kommunestyret i medhald av pbl. §12-11 siste setning	Planarbeidet er i tråd med KDPA.
--	----------------------------------

Varslingsmaterieill skal godkjennast av kommunen før det varslast oppstart.

## 2. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

TEMA:	Tilstreккеleg beskrive? (Ja, Nei)	Ved nei, grunngi: Diskutert i møtet:
Føremålet med planen	Ja	
Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Ja	Plankonsulent orienterte om at planområdeavgrensinga som er sendt inn skal vurderast justert i høve til naboplan (Marivegen 44/3, under arbeid). Det er føremålet bustad som eventuelt skal innlemmast i Marivegen vest. Dersom det blir utført justeringar endrar plankonsulent planinitiativet tilsvarande før innsending for godkjenning av varslingsmaterieil.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Ja	Arkitekt frå ABO viste fram volumstudie med gatestruktur, felles for denne planen og naboplanen mot nord. Det er tanken å etablere ei gågate (m.a. felles uteoppfallsareal) gjennom området, frå planlagt butikk i nord, med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse sørvestover. To torg på tvers av gata, med siktelinjer ned mot sjøen. Ein tenkjer å ta opp i seg lokal byggeskikk ved utforming av dei ulike bygga, og tradisjonell tun-utforming vil også vera ei inspirasjonskjelde.
Utbyggingsvolum og byggehøgder	Ja	
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Ja	
Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Ja	
Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	Ja	Det vil bli ei høg grad av samordning med pågåande planprosess for Marivegen gbnr. 44/3. Det er ABO som er plankonsulent for begge planane.
Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	Ja	
Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	Ja	
Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Ja	
Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Ja	Kommunen har på førespurnad frå plankonsulent teke kontakt med statens vegvesen for eit møte om føresegn i KDPA for dette området (begge planane): «Ved planlegging skal følgjande tema løysast: Trafikksikker kopling av senterområda på begge sider av fylkesveg. Området skal ha samband for gang og sykkel. Dette skal sikrast gjennom rekkefølgekav om opparbeiding.»
Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Ja	Det er ikkje krav om KU.

## 3. SENTRALE PLANTEMA

Tema:	Kommentar:
<input type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag	
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader	Landskapstilpassing og tilpassing til dei nærliggande utbyggingsområda.
<input checked="" type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser	Flytting av matjord, sjølv om jordlova ikkje gjeld i byggeområde klarert i KDPA. Buffer mot LNF/dyrka mark.
<input type="checkbox"/> Strandsone langs sjø og vassdrag	
<input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling, tenester, handel og sosial infrastruktur	Planlegginga skal bygga vidare på den nyleg vedtekne strategiske planen for nærsenter Søre Neset.
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur (VA, veg, avfallshandtering, parkering, energitilførsel)	Mykje av dette må samordnast med den andre Marivegen-planen. Plankonsulent ynskter å avklara moglegheitene for å avvika frå den kommunale norma med tanke på breidde på eit fortau, men dette må samferdsle svara på. Det blir sendt over teikningar og ein førespurnad som vi vidareformidlar.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (friluftsliv, rekreasjon, uteareal og fritidsaktivitetar)	
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggeskikk	
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming (gjeld alle aldersgrupper og funksjonsnivå)	
<input checked="" type="checkbox"/> Barn og unge sine interesser (tenester, tryggleik, leik, fritid)	Plankonsulent tok opp kvartalsleikeplass-problematikk. I følgje retningslinene til KDPA skal det vera 1 kvartalsleikeplass på 1,5 mål pr. 50 bueningar. Dette arealbeslaget gjer det vanskeleg å få til gode møteplassar for t.d. vaksne og eldre i slike små senterområda, og det er denne aldersgruppa det blir fleire av i framtida. Administrasjonen kan ikkje gje nokon lovnad om at ein kan vika frå dette kravet. Planframlegget som blir utarbeidd må
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, uteoppald)	

	eventuelt grunnngje og argumentera for ei anna løysing, som så blir politisk behandla.
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgekrav:	Infrastruktur – dette vil bli avklart i møtet vi skal ha med statens vegvesen.
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssoner	Støysoner langs E39.

#### 4. ANNA

<input type="checkbox"/> Aktuelt med utbyggingsavtale	
<input type="checkbox"/> Parallell plan- og byggesakshandsaming	
Er alle partar orientert om planprosessen?	<i>Prosess er beskrive i rettleiar til utarbeiding av private planar. Sjå elles regjeringa sin rettleiar for utarbeiding av private planar.</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	Kravspesifikasjon skal leverast utfylt saman med planframlegget. Den skal også haldast oppdatert til ei kvar tid, dersom det skjer endringar.
Planrettleiar med vedlegg	Planrettleiar og malar finn ein på kommunen sine nettsider
Gebyr	Gebyrregulativet er tilgjengeleg på kommunen sine nettsider
Skal kommunen bidra med noko undervegs i planarbeidet?	Oppmåling/ innmåling av planområdet – teneste som kan kjøpast hos oppmålingsavdelinga.

#### 5. ØVRIGE MERKNADER

- A. Spørsmål som blei teke opp i møtet av ABO (og presisert/formulert) i e-post 06.03.24, og som kommunen skulle undersøka i etterkant av møtet:
- Marivegen har fartsgrense 30 km/t. Dette foreslår vi at ny veg også skal ha. Vi ønsker tilbakemelding på om horisotalkurve på R=40m kan aksepteres. Lengde på klotoider bør nedjusteres til 16,5m på grunn av hastigheten. Dette ønsker vi også en tilbakemelding på.
    - Spørsmålet er sendt over til prosjekt/samferdsle.
  - Vegnormen har krav til 3m bredt fortau (inkl. skulder). Vi foreslår å regulere 2,5m fortau langs kommunal veg. Det skal reguleres for et senterområde med gatetun mellom bebyggelsen, slik at det vil være flere alternativ for gående innenfor planområdet.
    - Spørsmålet er sendt over til prosjekt/samferdsle.
  - Vi snakket også i møtet om ny anleggsvei som er etablert for deponiområdet ved Håvårsvegen. Vi forstod det sånn at tillatelsen for dette tiltaket gjelder ut høsten 2026 og at vi kan regulere denne avkjørselen bort i vår plan. Vi ber om at administrasjonen sin vurdering/konklusjon knyttet til dette går fram av referat fra møtet.
    - Svar: Løyvet som er gjeve til dette deponiet og tilknytt anleggsveg, har eit vilkår om stenging og fjerning av vegen før det kan bli gjeve ferdigattest. Det er også eit vilkår at fortau og fotgjengarovergang på Statens vegvesen sin grunn skal fjernast og tilbakeførast til opphavleg terreng. Frist for ferdigstilling av anlegget er sett til 09.08.26. De kan såleis leggja til grunn at denne avkøyrsla ikkje skal regulerast inn i planen.
- B. I etterkant av oppstartsmøtet har det blitt klart at politikarane ynskjer at plannamn skal innehalda gards- og bruksnummer, slik at det er enkelt å finna ut kva område ein plan ligg i. Difor er det no teke med «44/4» i plannamnet, sjølv om det i møtet blei sagt at planen skulle ha namnet «Marivegen vest».
- C. Det er fleire usikre grenser innanfor planområdet, og desse må målaset opp i samband med planlegginga.

#### 6. ANNAN INFORMASJON

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.