

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 krevjar at det vert teke stilling til i oppstartsmøtet.

Møtestad og dato:	06.02.24 rådhuset på Os
Saksnummer:	23/8290
Plantype:	Detaljregulering
Plan-ID:	20231600
Namn på plan:	Borgen, del av 60/1
Planlagde føremål:	Etablere familiebusadar, 9 tomannsbustadar
Særleg aktuelle tema for diskusjon:	Motstrid mot KDPA kor område ligg som LNF, jordbruksareal: overflatedyrka- og fulldyrka areal, nærleik til vassdrag (Oselva)

Deltakarar frå kommunen:

Namn:	Avdeling:	e-post:
Tonje Øie Kristiansen	Plan	Tonkri@bjornafjorden.kommune.no
Alexander Drange Svendal	Plan	Alseve@bjornafjorden.kommune.no
Asle Andås	Plan	aja@bjornafjorden.kommune.no

Deltakarar frå forslagsstillar og konsulent:

Namn:	Rolle i saka:	e-post:
Bjarte Rasmussen	Konsulent	bjarte@abo-ark.no
Aina Tjosås	Konsulent	aina@abo-ark.no
Gudmund Fløysand	Forslagsstillar	gudmund@floysandtak.no

Gebyrmottakar

Namn på Bedrift/Føretak/person:	Fakturaadresse:
Fløysand Tak AS	Industrivegen 63, 5210 Os

1. KAN PLANINITIATIVET FØRAST VIDARE?

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

<input type="checkbox"/> Planarbeidet kan fortsetje. <input checked="" type="checkbox"/> Administrasjonen frårår, men tillèt likevel oppstart og igangsetting av planarbeid. <input type="checkbox"/> Administrasjonen avslår oppstart av plan. - Forslagsstillar kan skriftleg krevja avslaget behandla i kommunestyret i medhald av pbl. §12-11 siste setning	Administrasjonen frårår på grunnlag av: <ol style="list-style-type: none"> Område er sett av til LNF i nyleg vedtatt KDPA og strider mot planlagt føremål som legg til rette for bustadar. Området er bestående av fulldyrka jordbruksareal. Sør på planområde renn Vallaelva som er ei sideelv til Oselva og deler av tomta ligg difor innanfor raud forvaltningszone.
--	--

Varslingsmaterieill skal godkjennast av kommunen før det varslast oppstart.

2. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

TEMA:	Tilstreккеleg beskrive? (Ja, Nei)	Ved nei, grunngi:
Føremålet med planen	Ja	
Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Ja	
Planlagd bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Ja	
Utbyggingsvolum og byggjehøgder	Ja	
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Ja	
Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Ja	
Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	Ja	
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	
Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Ja	<p>Krav om KU og planprogram etter KOF § 6. b) pkt 25.</p> <p>Planområde er rett over 15 daa noko som er den uttalte grensa for bustadsområde av ein viss storleik når det er motstrid mot overordna plan, og difor krav til KU og planprogram. Likevel vil denne bestemmelsen òg vere gjeldande sjølv om plangrensa blir dratt lenger opp frå elva og hamner under 15 daa fordi det er viktige naturverdiar som blir råka ved utbygging på Borgen.</p>

3. SENTRALE PLANTEMA

Tema:	Kommentar:
<input checked="" type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag	Område er sett av til LNF i ny KDPa for Bjørnafjorden Vest, er og registrert som friluftsområde då det er ein del av samanhengande friområde på Borgen opp mot Borgafjell.
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader	Vallaelva går langs planområde og er ei sideelv som renn ut i Oselva kor det lever elvemusing. Dette fører med seg ekstra omsyn.
<input checked="" type="checkbox"/> Jordvern og landbruks interesser	Eigedomen består av fulldyrka- og overflatedyrka jord. Krev matjordplan. Bør legge til rette for parsellhage el. for å muliggjøre bruk av matjorda og dyrking.
<input type="checkbox"/> Strandsone langs sjø og vassdrag	
<input type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling, tenester, handel og sosial infrastruktur	
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur (VA, veg, avfallshandtering, parkering, energitilførsel)	Krav om RTP, mobilitetsplan og VA-rammeplan.
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (friluftsliv, rekreasjon, uteareal og fritidsaktivitetar)	Friluftsområde, parkering og tursti opp mot Borgafjell
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	Variasjon i bustadar og storleik. Prinsipp: bustad for alle.
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggeskikk	Ikkje bryte for mykje med det eksisterande i område. Sjå kommunen sin rettleiar for visuelle kvalitetar av tiltak. Illustrasjon som er lagt ved i planinitiativet bryt med område og viser store skjæringer.
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming (gjeld alle aldersgrupper og funksjonsnivå)	Må sikrast på uteoppaldareal, og tilstrebe tilgjengelegheit i bustadane, nokon av bustadane må vere universelt utforma.
<input checked="" type="checkbox"/> Barn og unge sine interesser (tenester, tryggleik, leik, fritid)	Sjå kommunen sin rettleiar for leikeplassar. Sikre gode leikeareal og snarvegar.
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, uteoppald)	Aldersvennlege samfunn.
<input type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgekrav:	
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	Omsysone mot elva må vurderast for å sikra ho.

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 si 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 leveras utfylt saman med planframlegget. Den skal også haldast oppdatert til enhver tid dersom det foreligger endringer.
Planrettleiar med vedlegg	Planrettleiar og malar finnast på kommunen sine nettsider
Gebyr	Gebyrregulativet er tilgjengeleg på kommunens nettsider
Skal kommunen bidra med noko undervegs i planarbeidet?	Oppmåling/ innmåling av planområdet – tjeneste som kan kjøpes hos oppmålingsavdelingen.

5. ØVRIGE MERKNADER

I forkant av oppstartmøte har det vore eit internt møte mellom landbruk og planavdelinga. Her blei det opplyst om at det er ein ny nasjonal jordvernstrategi kor det er stadfesta eit jordvernmål som inneber å ikkje omdisponere meir enn 2000 daa nasjonalt. Dette er eit mål skal vere nådd innan 2030. Dette vart vidareformidla under oppstartmøte.

Forslagsstillar og konsulent uttalte at arealet ikkje er fungerande som jordbruk pr. d.d. ettersom det er dårleg kvalitet på jorda og det er mykje stein som er dominerande i landskapet. Dei peika og på ein anna faktor som er at kommunen har bygd ut veggen, og i denne samanheng er mykje av det arealet som vart mogleg å drive jordbruk på gått tapt.

Administrasjonen peika på at kulturlandskapet vil bli råka i negativt retning av eit eventuelt bustadfelt på Borgen. Det vil og påverke fjernverknaden av område i sin heilheit då Borgen ligg ope i dag og ein kan sjå sida på lang avstand. Borgen er i dag eit samanhengande areal som er eventuelt blir delt ved ein utbygging her. Det blei forklart at det er ønskjeleg å halde det som eit område for å ivareta mellom anna friluftsinnteresser då det er turstiar lenger nord for plangrensa opp mot Borgafjell.

For å verne om matjord bør det etablerast parsellhagar e.l. Det bør tilretteleggjars for ombruk av dei ressursane som finnest på område i dag.

Administrasjonen frårår oppstart, men tillèt likevel at planarbeidet kan starte utan politisk handsaming. Det vart opplyst om at planprosessen er risikofylt og det er ikkje noko garanti for at planen vil gå gjennom sjølv om det vart gjeve løyve til oppstart. Det blei og tydeleggjort at det vil vere utgifter gjennom mellom anna kommunal sakshandsaming.

6. Anna informasjon

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.