

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	23.10.2024, Rådhuset Bjørnafjorden kommune
Saksnummer:	24/7900
Plantype	Detaljreguleringsplan
Plan-ID	20241000
Namn på planen	Sjøbøelva – Korsabrua, 13/2 m.fl.
Planlagde føremål:	Næring
Særleg aktuelle tema for diskusjon	Trafikk/logistikk, tilkomst/kryss fylkesveg, byggegrense til og areal med kantvegetasjon mot Sjøbøelva, flaumfare, hydrologi/vassdrag, tursti, rekkefølgekrav

Deltakarar frå kommunen:

Namn:	Avdeling:	e-post:
Veronica Olsen	Planeininga	verols@bjornafjorden.kommune.no
Asle J. Andås	Planeininga	aja@bjornafjorden.kommune.no

Deltakarar frå forslagsstillar og konsulent:

Namn:	Rolle i saka:	e-post:
Tore Holvik LPN AS	Forslagsstillar	tore.holvik@backer.no
Atle Sylvarnes	Forslagsstillar	atle.sylvarnes@backer.no
Ashild Blomdal	Konsulent ABO plan og arkitektur	ashild@abo-ark.no
Marit Røttingen	ABO plan og arkitektur	Marit@abo-ark.no
Fredrik Thornström	Arkitekt	Fredrik@tbarkitekter.no
Daniel Brookfield	Arkitekt	daniel@tbarkitekter.no

Gebymottakar

Namn på Bedrift/Føretak/person:	Fakturaadresse:
LPN AS, org nr. 931 930 877	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 § 12-8. 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 checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet kan fortsetje.	
<input type="checkbox"/> Administrasjonen avrår oppstart, tillet likevel oppstart	
<input type="checkbox"/> Administrasjonen avslår oppstart av plan. - Forslagsstillar kan skriftleg krevja avslaget behandla i kommunestyret i medhald av pbl. §12-11 siste setning	

Varslingsmaterieell skal godkjennast av kommunen før det kan varslast oppstart.

2. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

TEMA:	Tilstrækkeleg beskrive? (Ja, Nei)	Ved behov, grunngjev:
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	

3. SENTRALE PLANTEMA

Tema:	Kommentar:
<input checked="" type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag	Sjøbøelva
<input type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader	
<input type="checkbox"/> Jordvern og landbruks interesser	
<input checked="" type="checkbox"/> Strandsone langs sjø og vassdrag	Sjøbøelva
<input type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling, tenester, handel og sosial infrastruktur	
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur (VA, veg, avfallshandtering, parkering, energitilførsel)	Reinsing, rekkefølgekrav, Lysefjorden
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (friluftsliv, rekreasjon, uteareal og fritidsaktivitetar)	Tursti gjennom planområdet
<input type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggeskikk	Med omsyn til bustadområde Microsoft Word - Rettleiar for visuelle kvaliteter - 11.11.2021 (plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net)
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming (gjeld alle aldersgrupper og funksjonsnivå)	Tilgjengelege arbeidsplassar for alle
<input type="checkbox"/> Barn og unge sine interesser (tenester, tryggleik, leik, fritid)	
<input type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, uteopphald)	
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgekrav:	Fortau, kryss
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	Flaumfare

4. Krav til innhald

Denne lista visar kva for nokre rapportar og utredningar som skal innlemmast i søknaden og føreligge til førstegangshandsaming. Dei kommunen har vurdert er naudsynt er kryssa ut. Lista er førebels og behov for andre rapportar/utredningar kan oppstå undervegs.

Rapport/utredning	Krav/veiledning	Kommentar/merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Plankart	Kommunen sin kravspesifikasjon MAL	Skal alltid utarbeidast
<input checked="" type="checkbox"/> Føresegn	Kommunen sin kravspesifikasjon MAL	Skal alltid utarbeidast
<input checked="" type="checkbox"/> Planomtale	Kommunen sin kravspesifikasjon MAL	Skal alltid utarbeidast
<input type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Renovasjonsteknisk veileder - BIR	
<input type="checkbox"/> Konsekvensutredning (KU)	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb.no) MAL	
<input checked="" type="checkbox"/> Merknadsskjema	Kommunen sin kravspesifikasjon MAL	Skal alltid utarbeidast
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsplan	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input checked="" type="checkbox"/> Snitt og oppriss	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input type="checkbox"/> Fotomontasje/Perspektiv	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input type="checkbox"/> Sol/Skygge	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input type="checkbox"/> Lengde og tverrprofil	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input checked="" type="checkbox"/> VA-rammeplan	Kommunen sin kravspesifikasjon MAL	Kontakt Odd-Helge Henriksen 90 57 74 30 for spørsmål
<input type="checkbox"/> Kulturminnedokumentasjon	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input checked="" type="checkbox"/> Støyrapport	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - regjeringen.no	
<input type="checkbox"/> Barnetråkk	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input type="checkbox"/> Trafikkanalyse	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input checked="" type="checkbox"/> Mobilitetsanalyse	Kommunen sin kravspesifikasjon KDPA Bjørnafjorden Vest	
<input type="checkbox"/> Landskapsanalyse	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input type="checkbox"/> Naturmangfalsrapport	Kartleggingsinstruks: Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2 - miljodirektoratet.no	
<input checked="" type="checkbox"/> Geologi(grunnundersøkelse, flaum, skred etc.)	Arealplanlegging - NVE	

5. Skal kommunen bidra med noko til planarbeidet?

Oppmåling/ innmåling av planområdet – teneste som kan kjøpast hos oppmålingsavdelinga

6. Møteinnhald

Av nysgjerrigheit spør administrasjonen om det er nokon konkrete tankar om kva aktør som skal inn i området og om det vil bli generert visuell og lydmessig støy. Dette med tanke på dei nærliggjande planområda avsett til bustad.

Det vart i planinitiativet presentert fleire alternativ til plassering av bygg på tomta. Administrasjonen vil her kommentere at alternativ 1A er å føretrekkja. Dette for å skape rom i mellom bygga og for å mjukne opp den visuelle fjernverknaden.

Administrasjonen tok opp reguleringsplan for Klosterparken og at den har opparbeidingskrav for fortau og veg som går forbi planområdet for «Lyseparken vest, 13/2 m.fl.» Det vart minne om at planarbeidet må koordinerast opp mot denne planen og evt. krav om opparbeiding dersom denne planen kjem først. Det vart og stilt spørsmål om kostandar og om dette eventuelt skal fordelast mellom dei to planområda.

Fjellanger Hundeskule vart og eit tema i møtet. Dei inngjekk i 2005 ein 30 års festeavtale på tomta 13/31 og held derfor fram med å vere i planområdet.

Nærleik til Sjøbøelva et eit viktig tema i arbeid med planen og må takast med i heile prosessen.

Det er etablert ein tursti igjennom planområdet, administrasjonen understrekar at denne må ivaretakast og ikkje forringast. Den vil bli eit koplingspunkt mellom denne planen, områdeplan for Sjøbøhaugane, senterområdet og vidare nord over mot kloster ruinane. Ein kan då tenka seg at stien vil bli hyppig brukt av folk i ulik alder. Plankonsulet legg til at koplinga blir ivareteke, men at plassering av traseen må kunne tilpassast regulert løysing.

Fjellskjeringa sør i planområdet er svært ujamn, denne skal rettast og massar vil bli brukt på planområdet. Dette som ein del av flaumsikringstiltak.

Administrasjonen spør om tilkomst til planområdet skal vere felles med dei andre næringsareala. Det vart ikkje noko tiltakshavar kunne svare på i denne omgang.

I KDPA er deler av eigedomen satt av til LNF. Administrasjonen spør om det er tankar for dette arealformålet i eit framtidig perspektiv, og får i svar at det står som det er i denne omgang.

Sør for planområdet går det noko som kan likne på ein traktorveg, det vart foreslått å opparbeide denne til ein tursti.

Kommunen vil kome med ein koordinert uttale.

Til sist vil me minne om at varslingsmateriale må bli sendt til kommunen på godkjenning før det sendast ut.

7. ØVRIGE MERKNADER

I etterkant av møtet har administrasjonen vurdert ulike namn på planen og i samsvar med tiltakshavar landar ein på

«*Sjøbøelva – Korsabrua, 13/2 m.fl.*»

Korsabrua går igjen i forslaga då det er eit lokalt stadnamn og det einaste som står åleine og ikkje i fare for å bli blanda med dei andre planområda.

Etter møtet kom det førespurnad frå plankonsulent om kommunen si vurdering om planområdet er del av VA- rekkefølgjekravet som gjeld for Lysefjorden.

Administrasjonen si vurdering av spørsmålet:

Planområdet ligg ikkje innanfor sentrumssona for Lysefjorden lokalsenter. Dvs. at rekkefølgjekravet i pkt. 5.2 ikkje gjeld direkte. Planområdet har tilkomst frå eksisterande Lyseklosterveg og er heller ikkje «berørt» av den nye vegen, sjølv om tiltaket i planområdet vil ha nytte den. Når det gjeld VA, så må planen knyte seg til det nye anlegget fram til Ohara og Os VBA, som alt er bygd fram til PostNord-bygget, (mulig planen må ha eiga pumpe for spillvatn). Ta kontakt med VA – ansvarleg i kommunen Odd-Helge Henriksen, tf: [90 57 74 30](tel:90577430)

8. Generell 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 medføre nye moment eller føra til krav om, eller trong for endring i planarbeidet undervegs.

Prosess er beskrive i rettleiar til utarbeiding av private planar. Sjå elles regjeringa si rettleiar for utarbeiding av private planar.

Planrettleiar og malar finnast på kommunen sine nettsider.

Gebyregulativet er tilgjengeleg på kommunens nettsider.