

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/DATO:	Bjørnafjorden rådhus, 14.12.2023
PLANTYPE:	Områdereguleringsplan - reguleringsendring
PLAN-ID:	20141600
NAMN PÅ PLANEN:	Områdereguleringsplan Lyseparken
SAKSNUMMER:	23/8069

DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:	Namn:	Avd:	e-post:
	Ragnhild Lønningdal	Planeininga	raglon@bjornafjorden.kommune.no
	Asle Andås	Planeininga	aja@bjornafjorden.kommune.no
DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Alf Sognefest, BUS	Forslagstillar	alf@busas.no
	Yvonne B. Stabæk	Konsulent, Sweco	Yvonnebruvik.stabak@sweco.no
GEBYRMOTTAKAR:	Namn:	Firmanavn:	Adresse:
	Alf Sognefest	Bjørnafjorden Utviklingsselskap	

1. KAN PLANINITIATIVET FØRST VIDARE?

Finn kommunen at eit planinitiativ ikkje bør først fram, kan kommunen avgjera 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.

☐ Planarbeidet kan fortsetje. Samtykke til oppstartsvarsel vert gjeve.	
☒ Samtykke til oppstartsvarsling vert gjeve på følgjande vilkår:	<i>Ønska endringar må konkretiserast meir enn i innsendt planinitiativ, og det totale omfanget må koma tydelegare fram. Dette er viktig for å få relevante uttalar til oppstartsmeldinga.</i>
☐ Administrasjonen tilrår ikkje oppstart av plan. På grunnlag av følgjande punkt vert det ikkje gjeve samtykke til oppstartsvarsling: <i>Forslagsstillar kan krevje planinitiativet lagt fram for kommunestyret.</i>	
☐ Saka er ikkje tilstrekkeleg opplyst. Tilleggsinformasjon må sendast inn før avgjerd kan takast.	

2. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

Innhaldet i planinitiativet vert gjennomgått. IR betyr ikkje relevant.

TEMA:	INNHOLD I PLANINITIATIV OG EVT. KOMMENTAR FRÅ PLANAVDELINGA: <i>Sakshandsamar fyller ut før møtet</i>	IR:	Må avklarast:	KOMMENTAR:
a) Føremålet med planen	«Føremålet med endringa er å gjera planen betre og auka mogleg gjennomføring. Dette må gjerast ved å endra føresegner som har ein vanskeleg ordlyd og gjerne ikkje er oppnåelege, samt fjerne rekkefølgekrav og plankrav som hindrar gjennomføring av planen etter intensjonen. Det er og sett på å fjerna overflødig vegareal og ei endring i føremål av BOP til KBA. Ei ny vurdering av utnyttingsgrada på tomtene er og ønska at blir sett på ved å gjere den meir realistisk.»		Sjå punkt c. Har ein god innsikt i tilhøvet mellom KDPA og denne reguleringsplanen , samt kva motsegnene gjekk ut på i førre planprosess? Dette er viktig for å ikkje rota seg inn i tunge omkampar. Motsegna mot bustadområdet B2 er framleis ikkje løyst.	Sweco har sett seg inn i sakskomplekset med motsegner og meklingar fram mot endeleg vedtak av gjeldande områdeplan, og vil gjera det same med saka fram til endeleg vedtak av KDPA for Bjørnafjorden vest. KDPA har viktige føringar når det gjeld Osøyro som regionsenter, og korleis Lyseparken skal koplast mot Osøyro. Den gjev også føringar for t.d. fordeling mellom areal til

				lager/kontor/industri/næring.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	«Planarbeidet tar for seg eit avgrensa område med endringar i plankartet, mens ønska endringar i føresegnar verkar inn på alle delområde i planen samt gjennomføringa. Planområdet er godt beskrive i eksisterande plan. Ønska endringar vil ikkje påverke tilhøve utanfor planområde.»			
c) Planlagd bebyggelse, anlegg og andre tiltak	«Det er ikkje planlagd nye byggeområde eller tiltak med denne endringa, men ein ønskjer å endre føremålsområde BOP til KBA då ein ser at dette området blir ståande litt utanfor planlagd utbygging. Ein ønskjer òg å fjerne internveg som blant anna går mellom KBA4 og KBA5 og gjennom heile dette området.»		Kva «forbetringar» er det ein ynskjer i ordlyden av dei nemnde føresegnene? Kva er det som er «overflødig» med vegen? Kva er det ein vil endra i 2.10.2 parkeringskrav og i 7.2 Utbyggingstakt?	Ein vil detaljere meir ut omkring desse problemstillingane før det blir sendt ut oppstartsvarsel. Det kom fram i møtet at det også er aktuelt å sjå på vegløyninga i den sørlege delen av Lyseparken, og dette må skrivast inn i planinitiativet. Her er det viktig å oppretthalda moglegheit for tilkopling av gang- og sykkelveg frå sør, slik at Lyseparken kan kopleast mot Osøyro.
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder	«Det er ikkje planlagd å auka utbyggingsvolum eller byggehøgder, men det er ønska å sjå på BRA sett på nokre av områda då den ligg veldig høgt på fleire av dei. Med andre ord vil endringa heller gjere utbyggingsvolumet litt mindre enn det som er mogleg per dags dato.»			Føresegnspunkt 4.1.4 «Alle byggetrinn må prosjekterast slik at det er mogleg å gjennomføre påbygg og tilbygg i samsvar med full utnytting» er ikkje mogleg å følgja, og truleg heller ikkje lovleg etter TEK17. Ein vil i reguleringsendringa sjå på ei endring av denne føresegna.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	«Med denne planendringa har ein høge ambisjonar for å sikra blant anna blågrøne løysingar på ei betre måte enn slik det no er gjort i planen. Det er ønskeleg å endre på føresegn som er diffuse knytt til dette tema og heller setje krav til f.eks blågrønnfaktor eller andre spesifikke, målbare verktøy for å faktisk sikre at det blir gjort.»			VA-rammeplan er juridisk bindande, jf. føresegnspunkt 8.1. Denne må evt. oppdaterast, dersom ein skal endra på føresegnspunkt om overvatn. Ein vil forsøka å utforma gode føresegnar om blågrønn faktor, for å gjere føresegnene meir målbare.

f)	Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	«Planarbeidet vil verke inn på landskapet då ein ønskjer å løyse grepa for terreng og omgjevnadane mot naturområda i denne fasen. Det er i arbeidet med endringa planlagt å utarbeide nokon 3D illustrasjonar som gjer tydelegare greie for verknader i landskapet. Det er og ønskeleg at ein ser på føresegn knytta til landskap i planen då det er lagt lite vekt på handtering av terreng og landskap slik planen er i dag. Då med tanke på terrassering, murar og massebalanse.»			Landskapsutforming heng også saman med overvasshandtering i VA-rammeplanen. Sweco sitt inntrykk av gjeldande plan er at den har mange store flater, og mykje terreng som skal fjernast, medan det er ein lite gjennomtenkt massebalanse, eller føringar for korleis landskapet kan varierast.
g)	Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	«Det er i arbeide med planendring ønskeleg å halde fast ved dei opprinnelege intensjonane i dagens plan. Ein vil ikkje legge opp til endringar som endrar desse.»		Vil fjerninga av o_BOP endra noko av dei opphavlege intensjonane med planen? Skal ein halda fast ved dei to tidshorisontane «Lyseparken 2040» og «Lyseparken 2050»?	Erferingane til BUS er at universitet/høgskule/fagskule ikkje ynskjer å byggja noko eige bygg i Lyseparken. Det er meir aktuelt med «klasserom» i aktuelle næringsbygg. Ein vil sjå på om talet på arbeidsplassar for dei to tidshorisontane skal kalkulerast på nytt.
h)	Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	«I og med at planen er frå 2019 og såleis ganske nyleg vedtatt så vil ikkje dette planarbeidet med ei endring råke nokon nye interessar i planen. Ein må i planarbeidet detaljere meir ut i denne fasen som områdeplanen er i, samt sikre ytterlegare detaljering før rammeløyve då ein tek vekk plankrav som skulle sikre ei detaljering av områda spesielt mot natur. Interessane rundt naturområda blir berørt med dette planinitiativet. Dette vil me løse ved å ha ein god dialog med mynde som skal uttale seg i saken, blant anna Statsforvaltar i Vestland.»		Kva er det ein vil oppnå ved å ta vekk plankravet? Korleis skal ein sikra at detaljeringsgrada blir tilstrekkeleg?	Konsekvensutgreiing og ROS-analyse inneheld viktige faktorar som forklarar kva som ligg bak detaljplankravet for dei aktuelle områda. Ein vil detaljere meir ut omkring desse problemstillingane før det blir sendt ut oppstartsvarel.
i)	Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	«Eksisterende ROS analyse må oppdateres etter endringer i planen. Løsningar med tilkomst for utrykningskjøretøy må sjåast på i denne planendringa.»			Samanhengen mellom føresegnar, VA-rammeplan og ROS-analyse er viktig å oppretthalda.
j)	Kva råka offentlege	«• Statens vegvesen • Fylkeskommunen i Vestland •			

organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Statsforvaltar i Vestland • NVE • BKK • Miljødirektoratet • Forum for natur og friluftsliv i Vestland • BIR AS • Brannvesen Bjørnafjorden Lista er kunn foreløpig. Ein må i planprosessen sjå nærmare på kva mynde og offentlege organ som har interesse i planarbeidet.»			
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	«Det er i planprosessen ønskeleg å ha ein open dialog med statsforvaltar i Vestland då ein her gjer endringar som utfordrar merknadar frå statsforvaltar i tidlegare planprosess. Då med tanke på plankrav som ein her ynskjer å gå vekk frå. Det er og ønskeleg å kome i dialog med BIR ang løysningar til renovasjonsplan og korleis prosessen rundt dette kan gjerast på ein god måte. Grunneigarar og naboar blir varsla i planprosessen med moglegheit for å kome med merknader til prosessen. Det er per no ikkje planlagt eit folkemøte.»			Initiativtakarane håpar på ein god dialog med statsforvaltaren frå tidleg i planprosessen.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	«Det er foreløpig vurdert at planendringa ikkje er omfatta av forskrift for konsekvensutgreiingar. Tiltaka er tidlegare vurdert og handsama i planprosess frå 2019. Endringa går ikkje utover hovuddrammene i den opprinnelige planen. Me konkluderar difor med at planendringa går under unntaket som er beskrevet i forskrift om konsekvensutgreiing, §6, punkt b. Dersom ein ser at planendringa verkar inn negativt på naturområde, landskap eller opprinnelig intensjon i planen vil ein gjere ei ny vurdering av KU undervegs.»			Alle endringar vil bli konsekvensvurderte og skildra i planskildringa. Det er på noverande tidspunkt vurdert at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing.

3. SENTRALE PLANTEMA

Kryss ut dei tema som er aktuelle i saka

TEMA:	KOMMENTAR:
☒ Natur- og ressursgrunnlag (geologi, biologi, flaum- og skredfare)	Alle sentrale plantema er skildra i den gjeldande områdeplanen for Lyseparken. Reguleringsendringa vil potensielt berøra mange av desse.
☒ Landskap og omgjevnader (blå og grøne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)	
☐ Jordvern og landbruksinteresser	

☐ Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	
☐ Kulturminne og kulturlandskap	
☒ Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	
☒ Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	
☒ Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod	
☒ Folkehelse (bumiljø, uteopphaldsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	
☐ Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	
☒ Arkitektur, estetikk og byggjeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestructur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader, formgjeving, bidrag til stadutvikling/ sentrumsutvikling)	
☒ Universell utforming	
☒ Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	
☒ Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	
☒ Aktuelle omsynssoner	
☒ Aktuelle rekkefølgekrav	
☐ Er det aktuelt med utbyggingsavtale?	
☐ Er det aktuelt med parallell plan- og byggjesaksprosess?	

4. ANNA

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 Dokumentet skal nyttast av plankonsulent til kvalitetssikring av planmaterieill før innsending av framlegg til reguleringsplan, og av sakshandsamar ved kontroll av innsendt materieill.
Planrettleiar med vedlegg	Planframstillar vart orientert om malar som skal nyttast og kvar desse er å finne .
Gebyr	Gebyr- og prisliste 2023

Skal kommunen bidra med noko undervegs i planarbeidet?	Oppmåling/ innmåling av planområdet – teneste som kan kjøpast hos oppmålingsavdelingen.

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.