

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krev at det før oppstart av reguleringsplanar blir gjennomført eit formelt oppstartsmøte. Dette referatet, saman med eventuelle vedlegg som planinitiativ og eventuelle skisser blei diskutert under oppstartsmøte, skal bli gjort tilgjengelege under varsel av oppstart.

Bakgrunnen for oppstartsmøtet er å skapa tidleg kontakt mellom forslagsstillar og kommunen i private plansaker. Oppstartsmøtet sitt føremål er å avklara føresetnader for at planforslaget skal kunna bli realisert og gi grunnlag for ein god planprosess og gjensidig orientering.

Tiltakshavar skal før møtet ha sendt inn eit planinitiativ. Planavdelinga sine vurderingar i møtet er faglege, generelle og av førebels karakter. Oppstartsmøtet skal avklara aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vil bli avklart gjennom den vidare planprosessen.

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.

Møtestad og dato	Bjørnafjorden rådhus, møterom Skorpo, 10.06.26 kl. 10.00-11.30
Saksbehandlar/Referent	Lene Drageset Lyssand, Bjørnafjorden kommune, Planavdelinga
Saksnummer:	25/25009
Plantype	Detaljregulering
Plan-ID	20260300
Namn på planen	Skoravågen, Ådland
Planlagde føremål:	Bustader og fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur
Særleg aktuelle tema for diskusjon	Tilstand kommunal veg og rekkefølgjekrav til trygg skuleveg, tilkomst/avkøyrse til dei ulike områda i planen, bustadtype, plangrense, plannamn, eigedomsgrenser.

Deltakarar frå kommunen:

Namn:	Avdeling:	e-post:
Anna Tjosås	Bjørnafjorden kommune Plan	anntjo@bjornafjorden.kommune.no
Vibeke Ingebrigtsen	Bjørnafjorden kommune Plan	vibinge@bjornafjorden.kommune.no
Lene D. Lyssand	Bjørnafjorden kommune Plan	lenlys@bjornafjorden.kommune.no

Deltakarar frå forslagsstillar og konsulent:

Namn:	Rolle i saka:	e-post:
Solveig Valland, Geoplan AS	Plankonsulent	solveig.valland@geoplan.no
Håvard Ådland	Forslagsstillar	havard.adland@mail.com
Inger Merete K. Ådland	Forslagsstillar	mknappskog@gmail.com

Gebyrmottakar

Namn på Bedrift/Føretak/person:	Fakturaadresse:
Håvard Ådland og Inger Merethe Ådland Knappskog	Håvard Ådland, Ådlandssjøen 20, 5642 Holmefjord

1. OM PLANINITIATIVET

I oppstartsmøtet viste plankonsulent ei førebels skisse av planområdet. Skissa vart presentert i møtet med forslag til korleis planområdet kan utformast. Skissa var grunnlag for korleis ein kan løyse arealbruk og funksjonar for føreslege planområde.

Opplyst føremål i skissa var oppføring av fritidsbustader, einebustader og to- og tremannsbustader med tilhørende infrastruktur og uteopphaldsareal, med moglegheit for gangsti til sjøarealet.

Del av fritidsbustadføremålet var ynskja endra til bustadføremål, slik at del av fritidsbustadføremål blir redusert og del av bustadføremål blir utvida sett opp mot føremål i overordna plan (Arealdelen av kommuneplanen for Fusa 2015-2027).

Tenkt avkøyrsløp til del av plan sett av til fritidsbustadføremål var forlenging av eksisterande tilkomstveg på nedsida av vegen. Det vart føreslege å ha to ulike avkøyrsløp frå Ådlandsvegen til bustaddelen på nedre sida av Ådlandsvegen og to avkøyrsløp til øvre del av vegen. Eksisterande avkøyrsløp er privat.

Det var i skissa teikna inn fortau langs kommunal veg, Ådlandsvegen, innanfor planområdet (ikkje utanfor).

Det var i skissa teikna inn uteopphaldsareal i LNFR-føremålet i planen. I møtet blei det bestemt at leike- og uteopphaldsareal skal liggja fast i bustaddelen av planområdet og at LNFR-føremålet skal forbli uendra, eventuelt at LNFR-området kan få føremål grønstruktur dersom planomriset/plangrensa skal inkludera sjølina. Det var spelt inn ynskje frå plankonsulent om badebrygge her.

Gangveg til strandsona var i skissa teikna inn i nordre del av LNFR-arealet. Til dette hadde kommunen kommentar til at gangvegen bør følgja den eksisterande vegen til sjøen så langt som råd er.

Ådlandsvegen, som går gjennom planområdet, er i kommunen sine kartlag definert som farleg skuleveg. Det manglar fortau langs store delar av strekket frå planområdet og til krysset mot skulen og Holsundvegen. I tillegg er vegen for smal til at to bilar kan passere kvarandre og det er fleire møteplassar for bilar langs vegen.

Etter samtale i møtet om tilstanden på Ådlandsvegen stilte plankonsulent spørsmål om etablering av turveg mot skulen som tiltak for å sikre trygg skuleveg. Kommunen svara at det i rullering av KDPA var spelt inn turveg frå planområdet mot skulen, men at innspelet i Bjørnafjorden formannskap ikkje vart tatt med vidare då kostnaden vart vurdert for høg.

Det vart også notert at interne vegar oppfølgjer ikkje krav til stigning og at det her bør vera dialog med BIR om renovasjonsløyising. Dette kan først skje når RTP føreligg.

Presentert skisse vart berre delt i møtet som diskusjonsgrunnlag i høve til krav utforming og kommunen har difor ikkje skjermbilete av forslaget som vart presentert.

2. TIDLEGARE MØTE OM SAKA

Det har ikkje vore gjennomført tidlegare møter i saka. Det har vært gjennomført ei uoffisiell synfaring i området med forslagsstillar, arealplanleggar og kommunalsjef for samfunnsutvikling i kommunen. Oppstartsmøtet er det fyrste møtet i saka.

3. KAN PLANINITIATIVET FØRAST VIDARE?

☒ Planarbeidet kan fortsetje. ☐ Administrasjonen fråår oppstart, tillatar likevel oppstart ☐ Administrasjonen avslår oppstart av plan. - Forslagsstillar kan skriftleg krevja avslaget behandla i kommunestyret i medhald av pbl. §12-11 siste setning	1. Området er sett av til fritidsbustad- og bustadføremål i KPA for Fusa 2015-2027. 2. Ein må rekne med at det vil bli stilt rekkefølgekrav til trygg ferdsel for mjuke trafikantar mellom planområdet og Ådlandsfjorden skule og tilkomst må vera ein del av planavgrensinga. Grunnen til at tilkomst må verta ein del av planavgrensinga er at tiltak, som t.d. gangtilknytting, må regulerast.
---	--

Varslingsmateriell skal godkjennast av kommunen før det kan varslast oppstart.

4. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

TEMA:	Tilstrekkelig skildra?	Kommentar
Føremålet med planen	Ja.	Bustadtypar og storleik på leike- og uteopphaldsareal i planområdet må samsvare med krava sett i overordna plan (Arealdelen av kommuneplanen for Fusa 2015-2027). Kommunen tilrår at LNFR-føremålet i planområdet forblir uendra, eventuelt kan føremålet endrast til grønstruktur i plankartet. Føreslege gangsti frå bustaddelen til sjøen bør følgja eksisterande veg i området.
Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Ja	
Planlagd bygg, anlegg og andre tiltak	Ja	Ein må i planframlegget spesifisera kva for type bustader ein ynskjer å etablera, plassering og talet bustader.
Utbyggingsvolum og byggjehøgder	Ja	Utbyggingsvolum og byggjehøgder må ikkje overstige krav sett i kommuneplanen sin arealdel. Forholda må sikrast i føresegnene.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Ja.	Ein rådar til å følgja rettleiar for visuelle kvalitetar (KDPA for Bjørnafjorden vest).
Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Ja.	Bustadane bør vera terrengtilpassa.
Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	Ja	Planframlegget er hovudsakleg i tråd med føremål i overordna plan. Det som ikkje er i tråd med overordna plan er at del av fritidsbustadføremålet er ynskt endra til bustadføremål. Ein må i plandokumenta skildra omfanget, årsak og konsekvensar av endringa. Det er heller ikkje sett av til turveg i overordna plan.
Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	Ja	Barn og unge sine interesser vert råka og trygg skuleveg må sikrast.
Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	Ja	Rasfare, trafikk og overvatn (sjå uttale frå VA).
Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Ja	Statsforvaltaren i Vestland, Vestland Fylkeskommune, Fiskeridirektoratet, barnetalsperson i Bjørnafjorden kommune (erva@bjornafjorden.kommune.no) og elles dei høyringsmynde som lista opp i innsendt planinitiativ.
Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Ja	Ordinær prosess.
Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiningar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Delvis	Dersom planområdet vert utvida for å etablera turveg må ein vurdere om planen er KU-pliktig.

5. SENTRALE PLANTEMA

Tema:	Kommentar:
☒ Natur-, klima og ressursgrunnlag	Naturmangfald og klimarekneskap i planen må skildrast. Skredfare må utgreiast. Andre tema: Om det i planområdet finst svartelista artar (som parkslirekne) må det i føresegnene koma fram korleis arten skal handsamast. Dette gjeld også artar som er trua. Båe må omtalast i planomtalen.
☒ Landskap og omgjevnader	Dersom planen legg opp til større terrenginngrep skal det lagast eit eige kapittel i planomtalen som heiter Massebehandling. Dette kapitlet må skildra kor mykje massar som skal takast ut av området, kva massane skal brukast til og det må liggja føre ein plan for kor massane skal køyrast og kva dei skal nyttast til.
☐ Jordvern og landbruksinteresser	Det er ikkje sett at det er landbruksinteresser i tett nærleik til planområdet.
☒ Strandsone langs sjø og vassdrag	Planområdet ligg i 100-meters beltet kor det er byggjeforbod i strandsona. Forholdet må takast omsyn til i den vidare planprosessen.
☐ Senterstruktur, sentrumsutvikling, tenester, handel og sosial infrastruktur	
☒ Teknisk infrastruktur (VA, veg, avfallshandtering, parkering, energitilførsel)	Trygg ferdsel for mjuke trafikantar må sikrast. Ved eventuell etablering av gangtilknytning (sti) må det i føresegnene sikrast ansvar for vedlikehald og brøyting. Vegen i planområdet er nokså bratt. Stigning må avklarast med brannvesenet og BIR. Vidare i planarbeidet blir det viktig å jobba med traséval og å hindre for store skjæringar. Kommunen set krav om byggeløyver for private vegar. Kommunen set også krav om at alle nye avkøyrslar til kommunal veg må følgja kommunal vegnorm. I forhold til kryssing av veg innanfor planområdet må ein sjå på moglegheit for å leggja omsynssone i plankart.
☒ Folkehelse (friluftsliv, rekreasjon, uteareal og fritidsaktivitetar)	Det må setjast av 50 m ² til leike- og uteopphaldsareal pr. bueining i planen, jf. krav i overordna plan. Her kan ein nytte rettleiar for felles leike- og uteopphaldsareal (KDPA for Bjørnafjorden vest).
☒ Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	Det bør leggjast opp til eit variert bustadtilbod i planen som famnar om alle aldersgrupper og menneske, uansett funksjonsnivå.
☒ Arkitektur, estetikk og byggeskikk	Fjernverknaden må skildrast ettersom busetnaden vil vera synleg frå sjøsida. Her kan ein nytta rettleiar for visuelle kvalitetar (KDPA for Bjørnafjorden vest).
☒ Universell utforming (gjeld alle aldersgrupper og funksjonsnivå)	Minst ein leikeplass i området bør ha minst eitt leikeapparat som er universelt utforma. Tilkomsten til dette leikearealet må vera universelt utforma med sklisikkert dekke, som bør sikrast i føresegnene.
☒ Barn og unge sine interesser (tenester, tryggleik, leik, fritid)	Leik- og uteopphaldsareal og trygg skuleveg må sikrast.

☐ Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, uteopphald)	
☒ Aktuelle rekkefølgekrav	Samanhengande fortau/gangsti (trygg skuleveg mellom planområdet og Ådlandsfjorden skule.
☐ Aktuelle omsynssonar	

6. FORELØPIG KRAV TIL INNHOLD I PLANFRAMLEGG

Denne lista visar krav til dokumentasjon som skal føreligge til 1. gangs behandling. Dei kommunen har vurdert er nødvendig skal kryssast ut. Lista er foreløpig og behov for anna dokumentasjon kan oppstå undervegs.

Rapport/utredning	Krav/veiledning	Kommentar/merknad
☒ Plankart	Kommunen sin kravspesifikasjon Malar for utarbeiding av private reguleringsplanar - Bjørnafjorden kommune	Skal alltid utarbeidast
☒ Føresegn	Kommunen sin kravspesifikasjon Malar for utarbeiding av private reguleringsplanar - Bjørnafjorden kommune	Skal alltid utarbeidast
☒ Planomtale	Kommunen sin kravspesifikasjon Malar for utarbeiding av private reguleringsplanar - Bjørnafjorden kommune	Skal alltid utarbeidast.
☒ SOSI av plankart	Nasjonal produktspesifikasjon Digital fremstilling av arealplan og planregister - regjeringen.no	Skal alltid utarbeidast til både oppstart (omriss av planområdet), 1. og 2. gangs behandling
☒ Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Renovasjonsteknisk veileder - BIR	Kommunen tar kontakt med BIR for å avklara ulike løysingar og renovasjonslokasjon(ar). Kommunen har sendt førespurnad til BIR (12.06.2026) og avventar svar.
☒ Risiko- og sårbarheitsanalyse		Skal alltid utarbeidast
☐ Konsekvensutredning (KU)	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb.no)	Planen er truleg KU-pliktig dersom det skal etablerast sti frå planområdet mot skulen.
☒ Merknadsskjema	Kommunen sin kravspesifikasjon MAL	Skal alltid utarbeidast
☒ Illustrasjonsplan	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☒ Snitt og oppriss	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☒ Fotomontasje/Perspektiv	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☐ Sol/Skygge	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☒ Lengde og tverrprofil	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☒ VA-rammeplan	Kommunen sin kravspesifikasjon (Os kommune si VA-norm) MAL	Forslagsstillar avtaler eigne møter med VVA-prosjektavdeling for avklaringar.
☐ Kulturminne-dokumentasjon	Kommunen sin kravspesifikasjon	

☐ Støyrapport	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - regjeringen.no	
☐ Barnetråkk	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☐ Trafikkanalyse	Kommunen sin kravspesifikasjon	Må omtalast i planomtalen.
☐ Mobilitetsplan	Kommunen sin kravspesifikasjon KDPA Bjørnafjorden Vest	Må omtalast i planomtalen.
☐ Landskapsanalyse	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☐ Naturmangfaldsrapport	DN-håndbok 13, artsobservasjonar og artskart eller Veilder M-1941 for konsekvensutgreiing.	
☐ Naturtypekartlegging	Kartleggingsinstruks: Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2 - miljodirektoratet.no	
☐ Geologi (grunnundersøkelse, flaum, skred etc.)	Arealplanlegging - NVE	
☐ Hydrologi	NVE retningslinjer og rettleiarar om arealplanlegging og sikring	

Kravspesifikasjon skal leverast utfylt saman med planforslag. Den skal haldast oppdatert til ein kvar tid dersom det skjer endringar.

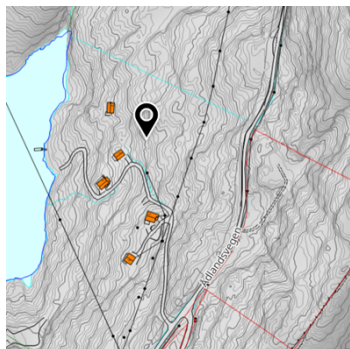
7. UTDJUPING AV SÆRLEGE TEMA TIL DISKUSJON

-Habilitetsvurdering av familierelasjon kommunedirektør og eigar av Geoplan AS skal følgje saka. Kommunejuristen i Bjørnafjorden kommune vil foreta ei vurdering av habiliteten, og konkludera om saka bør leggjast fram til politisk behandling av andre enn kommunedirektøren. Vurderinga vil følgja saka.

-Kommunal veg Ådlandsvegen er registrert som trafikkfarleg. Planen må sikra trygg ferdsel for mjuke trafikantar i området.

-Plannamn: Bjørnafjorden kommune si avdeling for kart- og oppmåling meiner at plannamnet bør vera Skoravågen, Ådland.

-Usikker eigedomsgrense: Bjørnafjorden kommune si avdeling for kart- og oppmåling har gitt tilbakemelding i forhold til ei usikker eigedomsgrense i planen. Eigedomsgrensa det gjeld er i delen for fritidsbustader, mot nord/gbnr. 115/. Kommunen tilrår at denne eigedomsgrensa blir målt opp (blå line):



Figur 1. Matrikelkart. Sjå grense øvst i kartet, blå grense (lte. 200 cm).

8. PLANAR FOR MEDVERKNAD

Ordinær prosess.

9. SKAL KOMMUNEN BIDRA MED NOKO I PLANARBEIDET

I denne saka har samferdsleavdelinga i kommunen kommunisert at det ikkje er budsjett for opparbeiding og vedlikehald av gangtilknytning i området.

Plankonsulent ynskte på det grunnlaget at planavdelinga ber om politisk avklaring i forhold til rekkefølgekravet knytt til trygg ferdsel for mjuke trafikantar i området.

Svaret frå kommunen er at dersom det er ueinigheit på vesentlege punkt i oppstartsmøtet, om det vidare planarbeidet, kan forslagsstillar kreve spørsmålet forelagt kommunestyret, jf. pbl § 12-8, 1. ledd.

Det skal haldast merknadsmøte etter oppstartvarsel. Konsulent skal utarbeide merknadsskjema med forslag til korleis merknadar skal følgast opp og bestille merknadsmøte. Her skal vi avklare vidare oppfølging og samarbeid.

Det skal haldast minst eitt underveismøte og seinast tre veker før oversending av komplett planforslag. Konsulent sender plankart, føresegner og planomtale og ber om møte. Her kan ein avtale om saka er så komplekst at det skal vere to slike møte.

10. MERKNADER ELLER INFORMASJON SOM HAR KOMME FRAM ETTER OPPSTARTSMØTET

11. FRAMDRIFTSPLAN

VIKTIG INFORMASJON

Kart- og plangrunnlag	Oppmåling/ innmåling av planområdet – teneste som kan kjøpast hos kart- og oppmålingsavdelinga i kartbutikken .
Kravspesifikasjon	Plankonsulenten pliktar å gjere seg kjent med og bruke ein kvar tids gjeldande rettleiarar og malar som ligg på kommunen si nettside .
Fagkyndig	Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndige. Kommunen føreset at plankonsulenten har tilstrekkeleg kunnskap om plansystemet og prosessane, samt kunnskap om framstilling og verknadar av plankart, føresegner og planomtale. Kommunen vil sende mangelbrev dersom noko manglar. Om planforslag blir sendt inn gjentatte gangar utan at feil blir retta opp, vil vi avslutte saka.
Krav til framdrift	Dersom planoppstart ikkje er dokumentert kunngjort etter 6 mnd etter gjennomført oppstartsmøte, blir saka avslutta og nytt oppstartsmøte må gjennomførast. Tilsvarande gjeld at dersom komplett planforslag ikkje er mottatt innan 1 år etter varsel om oppstart. Vidare blir saka avslutta dersom revidert planforslag ikkje er mottatt innan 6 mnd etter høyringsfristen er gått ut.
Gebyr	Planavdelinga sine tenester er gebyrbelagt, jf. Gjeldande gebyrregulativ på kommunen sine nettsider.

Saksbehandlar kan kontaktast på telefon 41257658 eller e-post: lenlys@bjornafjorden.kommune.no

Ved vidare kontakt i denne saka referer til saksnummer 25/25009.

