

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 krevjer at det vert teke stilling til i oppstartsmøtet.

MØTESTAD/DATO:	Teams 18.11.2020
PLANTYPE:	Detaljregulering
PLAN-ID:	20200500
NAMN PÅ PLANEN:	Detaljregulering for Røtingavegen 4 (Amundsneset)
SAKSNUMMER:	20/16534

DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:	Namn:	Avd:	e-post:
	Stine Unneland	Plan	stun@bjornafjorden.kommune.no
	Asle Andås	Plan	aja@bjornafjorden.kommune.no
	Guttorm Jørgensen	Plan	gutjor@bjornafjorden.kommune.no
DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Magnus Meinert	Konsulent	Magnus.meinert@a-stab.no
	Eirik Haugland	Forslagsstiller	eirik@sambamarin.no
	Knut Hjertholm	Konsulent	knut@a-stab.no
GEBYRMOTTAKAR:	Namn:	Firmanavn:	Adresse:
	Eirik Haugland	Samba Marin AS	eirik@sambamarin.no

1. KAN PLANINITIATIVET FØRAST VIDARE?

Finn kommunen at eit planinitiativ ikkje bør førast fram, kan kommunen avgjerda 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.

<input type="checkbox"/> Planarbeidet kan fortsetje. Samtykke til oppstartsvarsel vert gjeve.	
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykke til oppstartsvarsling vert gjeve på følgjande vilkår:	<i>Administrasjonens kommentarar må takast til følgje og avklare de punkta vi har føydd til</i>
<input type="checkbox"/> 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>	
<input type="checkbox"/> 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:	INNHALD I PLANINITIATIV OG EVT. KOMMENTAR FRÅ PLANAVDELINGA: <i>Sakshandsamar fyllar ut før møtet</i>	IR:	Må avklarast:	KOMMENTAR:
a) Føremålet med planen	Regulere eigedomane til oppføring av nye næringsbygningar, servicebygg og nytt hamneareal			Tenkt to lagerbygninger og ein servicebygning
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	En viss nærverknad, fire-fem bustader vil sjå næringsbygga frå sine eigedomar. Liten fjernverknad sett i forhold til bruas høgde.			Avgrensing av planområdet – gjort noen utvidelser av planområdet tidligare, dette må tas med. (gjelder Mekma). Lurt å ta med større planområdet enn for lite. Foreslår å ta med hele den kommunale tomten + naustene rundt + sjøområdet som blir benyttet som næring/hamneområdet
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Industri/lager i KPA. For hovuddelen av areala på land nyttast underføremålet kombinertbyggje og anleggsføremål		Evt. areal for overnatting og føremål	Industri/lager og overnatting bør ikkje kombinerast. Overnatting til dykkere som er ansatt i SambaMarine –

	<p>(1800). Kombinasjonen som er tenkt er Kontor (1310), Industri (1340) og Lager (1350). Ellers underføremål kai (2041) og annen naudsyn teknisk infrastruktur.</p> <p>Ønskjer å vurdere areal for hotell/overnatting (1320) evt. nærings/servicebygningar for innkvartering av arbeidstakare.</p>			<p>etablere rorbuar til overnatting. Dette vil kunne regulerast som fritids/turistformål – utleiehytter (reguleringsplanveilleder 4.1.7).</p> <p>Ønskjer ikkje kombinasjonsføremål.</p> <p>Føremål skal være i tråd med KPA.</p> <p>For dei delane av hamneområdet som ligg i sjøen foreslås underføremål hamneområde i sjø (6220). KPA har underføremål småbåthamn (6230).</p> <p>Fortau langs tilkomstvegen – fort krav for fortau (Bruke 1390 koden og skriver tydelig hva som er tenkt innan dette området).</p> <p>Avkjørsel er dimensjonert for semitrailere, krysset må dimensjoneres for trailere.</p>
d) Utbyggingsvolum og byggjehøgder	<p>Bygningane ein ønskjer å sette opp på eigedomane er kvar på rundt 1200 m2 BRA over to etasjar. Høgda på bygga vil bli mellom 10 og 15 meter. Vi ser for oss ei utnyttingsgrad på rundt 50%-BYA eller eit total utbyggingsvolum på rundt 3600 m2 BRA.</p>		<p>Føresegn om utnytting, høgde og måleregler.</p> <p>Byggegrense mot bru/veg må avklarast som en del av reguleringsplanarbeidet.</p>	<p>Må ha klare føresegner. %-BYA vurderast som mest hensiktsmessig for denne typen tiltak.</p> <p>KPA sei ikkje noko om byggevolum innan næringsområder. Må vurderast som en del av reguleringsplanarbeidet.</p>
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Legg opp til at ei større del av lagringa kan skje innandørs under tak. har også viktige kvalitetar for arbeidstakarane som treng kvilemoglegheiter og forlegning.</p>			
f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til,	<p>Området har ei slik plassering at verknaden ikkje vil vere ruvande</p>		<p>Utfylling i sjø – bygge kaien på søyler?</p>	<p>Delar av planområdet ligg i gul støysone frå vegtrafikk.</p>

landskap og omgjevnader	eller dominerande i terrenget. Området er opparbeida, og bruken blir den same som i dag, forskjellen ligg i dei nye tiltenkte bygga på området.		Kva finnes i sjøen? (naturmangfold, kulturminne)	Hamneverksemd vil også vere ein støykjelde. Støybelastning bør vurderast evt. som en del av ROS-analyse.
g) Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	Arealdisponeringa i planforslaget er i hovudtrekk i tråd med KPA.		Sjå under.	Utfylling i sjø nord for eigedom 30/150 vil endre underføremål frå småbåthamn til kai/bustenad. Hovudformål vil måtte endrast frå <i>bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone</i> til teknisk infrastruktur/bustenad.
h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	Ikkje vurdert til å vera nokon vesentlege interesser som vert råka. Eigedomane som ønskes utvikla er lite tilgjengelege under Lepsøybrua. Publikum har ikkje tilgang til eigedommane i dag.		Det må avklarast som en del av reguleringsplanarbeidet forhold rundt utfylling i sjø og bygging i strandsona.	Tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.
i) Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	Om naudsyntvil det bli utarbeidd ei ROS-analyse som del av planforslaget.		Må utarbeidast ROS-analyse som del av planforslaget.	
j) Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Vedlagt varslingsliste.			Bergen og omland farvannsforvaltning IKS skal også varslas. Kommunens varslingsliste skal følgjas.
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Opplegg for medverknad skal vert gjennomført jf. Plan- og bygningslova, hovudsakleg gjennom høyring og offentlig ettersyn. Behov for folkemøte, informasjonsmøte eller liknande vert vurdert i løpet av prosessen, og gjennomført dersom hensiktsmessig.			

<p>l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke</p>	<p>Usikkert om tiltaket (hamn) er konsekvensutgreidd i ein tidlegare plan (KPA), men det er ikkje omtalt i konsekvensutgreiinga for gjeldande KPA.</p> <p>Aktuelle vurderingspunktar i forskrift om konsekvensutredning § 6. b) (vedlegg I) og § 8 a) (vedlegg II) er 8b og 10e ii.</p> <p>Båter ca. 500 tonn brutto.</p>	<p>Må ha KU viss det skal tilretteleggjars for skip over 1350 tonn.</p> <p>Skal vurderast KU for all bygging av hamner og hamneanlegg.</p>	<p>Ikkje KU vurdert i tidlegare plan.</p>
---	---	--	---

3. SENTRALE PLANTEMA

Kryss ut dei tema som er aktuelle i saka

<p>TEMA:</p>	<p><i>Sakshandsamar fyllar ut med naudsynt informasjon og/eller kommentarar på førehand og supplerer under møtet.</i></p> <p>KOMMENTAR:</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag (geologi, biologi, flaum- og skredfare)</p>	<p>Flaum/storflo, havnivåstigning, naturmangfold (nmfl.).</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)</p>	
<p><input type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne og kulturlandskap</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)</p>	<p>VVA-avklarings skjema</p>
<p><input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod</p>	
<p><input type="checkbox"/> Folkehelse (bumiljø, uteopphaldsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)</p>	
<p><input type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)</p>	
<p><input type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggjeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestruktur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader,</p>	

formgjeving, bidrag til stadutvikling/ sentrumsutvikling)	
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	Vurderast
<input checked="" type="checkbox"/> Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	Tryggleik for born og uvedkommande
<input type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	Vurderast
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgjekrav	Rekkefølgjekrav for utbetring av kryss før IG eller brukstillating.
<input type="checkbox"/> Er det aktuelt med utbyggingsavtale?	
<input type="checkbox"/> Er det aktuelt med parallell plan- og byggjesaksprosess?	

4. ANNA

Er alle partar orientert om planprosessen?	Prosess er beskive i rettleiar til utarbeiding av private planar. Sjå elles regjeringa si rettleiar for utarbeiding av private planar.
VA-rammeplan	VA-rammeplan skal utarbeidast etter Os kommune si VA-norm og leverast saman med planframlegget. Planframstillar avtaler eigne møter med VVA- prosjektavdeling for avklaringar.
Kravspesifikasjon	Kravspesifikasjon vart gjennomgått og forslagstillar er informert om dok krav. Det er gjort følgjande tilpassingar, sjå vedlagt kopi av avkryssa kravspesifikasjon.
Planrettleiar med vedlegg	Planframstillar vart orientert om malar som skal nyttast og kvar desse er å finne.
Gebyr	Sjå vedlegg.

Skal kommunen bidra med noko undervegs i planarbeidet?	Oppmåling/ innmåling av planområdet – tjeneste som kan kjøpes hos oppmålingsavdelingen.
Kva er planlagd framdriftsplan?	

5. ØVRIGE MERKNADER

Lepsøybruo – dårlig i dag, kun eit felt. Dersom det kjem bru over Bjørnafjorden vert all gang- og sykkeltrafikk leda inn på eksisterande vegsystem.

Ca. 5 % av all ny utbygging kan skje ute i øyane i ny KPA

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.