

## 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.

<b>MØTESTAD/DATO:</b>	Rådhuset i Bjørnafjorden, 12.09.22 kl. 10.
<b>PLANTYPE:</b>	Detaljreguleringsplan
<b>PLAN-ID:</b>	20220400
<b>NAMN PÅ PLANEN:</b>	Detaljregulering av Byvegen – Sveo, 55/8
<b>SAKSNUMMER:</b>	22/3998

<b>DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:</b>	Namn:	Avd:	e-post:
	Jannicke A. S. Sem- Onarheim	Plan	<a href="mailto:jaso@bjornafjorden.kommune.no">jaso@bjornafjorden.kommune.no</a>
	Tor Nagelgaard	Plan	<a href="mailto:tornag@bjornafjorden.kommune.no">tornag@bjornafjorden.kommune.no</a>
<b>DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:</b>	Namn:	Rolle i saka:	e-post:
	Hans Petter Hagen	Forslagsstillar	<a href="mailto:hph@glastad.no">hph@glastad.no</a>
	Jan Espen Vik	Konsulent	<a href="mailto:janespen@holon.no">janespen@holon.no</a>
	Gabriel S. Gilje	Konsulent	<a href="mailto:gabriel@holon.no">gabriel@holon.no</a>
<b>GEBYRMOTTAKAR:</b>	Namn:	Firmanavn:	Adresse:
	Norwegian Outlet Holding AS	Org. Nr. 995 436 558 Gåsholmen Brygge, 4550 Farsund	Postboks 113, 4552 Farsund <a href="mailto:hph@glastad.no">hph@glastad.no</a>

## 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 checked="" type="checkbox"/> Planarbeidet kan fortsetje. Samtykke til oppstartsvarsel vert gjeve.	
<input type="checkbox"/> Samtykke til oppstartsvarsling vert gjeve på følgjande vilkår:	
<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	Destinasjonshandel, outlet			Viktig at planen er stram med tanke på typen handelsetablering, slik at det ikkje vert grunnlag for å etablere eit tradisjonelt kjøpesenter. Ref. handelsanalyse
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Handelsetablering, trafikk og mobilitet er tema som går utover plangrensen.  Vurdert at plangrense tar opp i seg relevante areal for å finne løysingar på mobilitet og trafikkavklaring.			

	<p>Plangrense går ut i Banktjørna. Vurdert som OK, da plangrepet skal betre kopling mot vatn og tilkomst til dette.</p> <p>Plangrensen går utover eigedomsgrensa, men følgjer terreng på en god måte. Eigedomsgrenser som er usikre, bør klarleggast som del av prosessen.</p>			
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Positivt med grønt tak på outlet og bustad på delar av taket. Arealeffektivt. Positiv til plangrepet.</p>			
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder	<p>Kan utløse behov for konsekvensutgreiing. Dette må avklarast. Konkludert med at det uansett er behov for KU, sjå under.</p>			
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Banktjørno, flaum, overvatn. Ål.</p> <p>Tilfredsstillande omtalt ved oppstart.</p>			
f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	<p>Estetikk vert viktig i planarbeidet. Ønske om 3D modeller til bruk i saksbehandling ved 1. gangs innsending.</p> <p>Tilfredsstillande omtalt i oppstartsmaterialet.</p>			
g) Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	<p>Tilfredsstillande omtalt.</p> <p>Handel er ikkje dekt av arealformålet erverv (KPA) eller næring (KDPA).</p>			
h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	<p>Naturmangfald</p> <p>Ål, kan gje grunnlag for krav om konsekvensutgreiing.</p> <p>Utvikling av regionsenteret Osøyro. Plangrepet må tilføre noko positivt og styrke osøyro som regionscenter.</p>			Behov for KU og planprogram
i) Korleis samfunnstryggleik skal	<p>under marin grense.</p>			

ivaretaast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit				
j) Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Fylkeskommune NVE BKK Statsforvaltar Bergen og omland friluftsråd Bergen kommune SVV  Kan bli revurdert etter møter med NVE og Statsforvaltar			
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Planforum.  Planeining tek kontakt med Statsforvaltaren og NVE med tanke på å få tidlege avklaringsmøtar om forhold knytt til omlegging/opning av bekk og naturmiljø  Det er aktuelt med tilsvarande møte med Fylkeskommunen mtp handlesanalyse			
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Vedlegg II, punkt 10 b.			Behov for konsekvensutgreiing og planprogram

### 3. SENTRALE PLANTEMA

*Kryss ut dei tema som er aktuelle i saka*

<b>TEMA:</b>	<i>Sakshandsamar fyllar ut med naudsynt informasjon og/eller kommentarar på førehand og supplerer under møtet.</i> <b>KOMMENTAR:</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag (geologi, biologi, flaum- og skredfare)	Omlegging av vassdrag må avklarast med NVE. Bør ha tidlig avklaringsmøter med NVE. Vann bør nyttast som ressurs i prosjektet.  Prosjektet innebærer å ta ut myr. Kartlegge verdier og konsekvensane av dette.  Klimareknaskap og avbøtande tiltak vil bli tema, jf. klem-planen til kommunen.  Områdestabilitet må avklarast

<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)	Friområde og kobling mot eksiterande turområder
<input type="checkbox"/> Jordvern og landbruksinteresser	
<input type="checkbox"/> Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	
<input type="checkbox"/> Kulturminne og kulturlandskap	
<input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	Handelsanalyse og mobilitetsanalyse utarbeidast.
<input checked="" type="checkbox"/> Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	VVA – avklarings skjema må sendast kommunen og svar må foreligge seinast samstundes som varslingsmaterialet vert sendt kommunen for godkjenning.
<input type="checkbox"/> Sosial infrastruktur, lokale tenester- og handelstilbod	
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (bumiljø, uteopphaldsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggjeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestructur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader, formgjeving, bidrag til stadutvikling/ sentrumsutvikling)	
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	
<input checked="" type="checkbox"/> Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	Flaum og geologi
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgjekrav	Friområde og samferdsel
<input type="checkbox"/> Er det aktuelt med utbyggingsavtale?	Ikkje avklart
<input checked="" type="checkbox"/> Er det aktuelt med parallell plan- og byggjesaksprosess?	Kan gi effektiv prosess og tydeligere rammer for estetiske grep.

#### 4. ANNA

Er alle partar orientert om planprosessen?	<i>Prosess er beskive 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 vart gjennomgått og forslagstillar er informert om dok krav. Det er gjort følgjande tilpassingar, sjå vedlagt kopi av avkryssa kravspesifikasjon.
Planretteleiar 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?	Mål om ein effektiv prosess.

## 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 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.