



Opus Bergen As
Kari Sørebo
Nordre Nøstekaiaen 1
5011 Bergen

Referansnr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Brevdato
24/83769	24/8783	Alexander Drange Svendal post@bjornafjorden.kommune.no https://bjornafjorden.kommune.no/		18.12.2024

Referat oppstartsmøte Vollane 63/10 m.fl.

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	10.12.2024
Saksnummer:	24/8783
Plantype	Detaljregulering
Plan-ID	20241100
Namn på planen	Vollane 63/10 m.fl.
Planlagde føremål:	Bustad og Golf
Særleg aktuelle tema for diskusjon	Namn på planen

Deltakarar frå kommunen:

Namn:	Avdeling:	e-post:
Ragnhild Lønningdal	Plan	raglon@bjornafjorden.kommune.no
Alexander Drange Svendal	Plan	alesve@bjornafjorden.kommune.no

Deltakarar frå forslagsstillar og konsulent:

Namn:	Rolle i saka:	e-post:
Kari Sørebo	Opus Bergen	kari.sorebo@opus.no
Kjetil Helland	BOIOS AS	kh@bybo.no
Thorbjørn Haug	BOIOS AS	th@bybo.no
Marianne Rød	Styreleder Bjørnafjorden golfklubb	marianne.roed@bolaks.no

Gebymottakar

Namn på Bedrift/Føretak/person:	Fakturaadresse:
BOIOS AS	Strandgaten 196, 5004 Bergen



1. KAN PLANINITIATIVET FØRST VIDARE?

Finn kommunen at eit planinitiativ ikkje bør først 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.*	Planinitiativet, planprogram etc. må oppdaterast med nytt plannamn.
<input type="checkbox"/> Administrasjonen frarår oppstart, tillatar likevel oppstart	
<input type="checkbox"/> Administrasjonen avslår oppstart av plan. 1. Forslagsstillar kan skriftleg krevja avslaget behandla i kommunestyret i medhald av pbl. §12-11 siste setning	

Varslingsmateriell skal godkjennast av kommunen før det kan varslast oppstart.*

GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

TEMA:	Tilstreккеleg 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 byggehøgder	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	Planavdelinga varslar kommunale avdelingar sjølv
Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Ja	Nabomøter er anbefalt. folkemøte, grunneigar møter er gjennomført i 2023
Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Ja	Krav om KU og planprogram. Planprogram utarbeidast og varslast samtidig med oppstart. Forskrift om konsekvensutredning § 15 sette krav om 6 veker høyring av planprogram. Det må da gis 6 veker frist på varsel om oppstart også.

2. SENTRALE PLANTEMA

Tema:	Kommentar:
<input checked="" type="checkbox"/> Natur- og ressursgrunnlag	
<input checked="" type="checkbox"/> Landskap og omgjevnader	
<input checked="" type="checkbox"/> Jordvern og landbruks interesser	Vurder matjordhandteringsplan
<input type="checkbox"/> Strandsone langs sjø og vassdrag	
<input type="checkbox"/> Senterstruktur, sentrumsutvikling, tenester, handel og sosial infrastruktur	
<input checked="" type="checkbox"/> Teknisk infrastruktur (VA, veg, avfallshandtering, parkering, energitilførsel)	
<input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse (friluftsliv, rekreasjon, uteareal og fritidsaktivitetar)	
<input checked="" type="checkbox"/> Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	
<input checked="" type="checkbox"/> Arkitektur, estetikk og byggeskikk	6 etasjar er noko høgt. Vurder god variasjon i høgde. Sjå til områdeplan for Hauge som inspirasjon på korleis kommunen ønskjer det i nærområdet
<input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming (gjeld alle aldersgrupper og funksjonsnivå)	
<input checked="" type="checkbox"/> Barn og unge sine interesser (tenester, tryggleik, leik, fritid)	Må sikre tilstrekkeleg leikeareal ihht rettleiar. Borgafjellet barneskule
<input checked="" type="checkbox"/> Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, uteopphald)	Sikre aldersvennlege tiltak som f.eks. aldersvennlege benker, gangvegar med rekkverk mm.
<input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle rekkefølgekrav:	Ny tilkomstveg og sikring mot golfbane ihht avtale mellom golfklubben og Boios må være gjennomført før IG for bustadar.

<input type="checkbox"/> Aktuelle omsynssonar	Plan tek ikkje omsyn til privatrettslege avtalar, eventuelle tiltak som er del av avtalen bør da takast inn i føresegna.
---	--

Førebels krav til innhald i planframlegg

Denne lista visar krav til dokumentasjon som skal føreligge til førstegangshandsaming. Dei kommunen har vurdert er naudsynt er kryssa ut. Lista er førebels og behov for anna dokumentasjon kan oppstå undervegs

Rapport/utredning	Krav/veiledning	Kommentar/merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Plankart	Kommunen sin kravspesifikasjon Malar for utarbeiding av private reguleringsplanar - Bjørnafjorden kommune	Skal alltid utarbeidast
<input checked="" type="checkbox"/> Føresegn	Kommunen sin kravspesifikasjon Malar for utarbeiding av private reguleringsplanar - Bjørnafjorden kommune	Skal alltid utarbeidast
<input checked="" type="checkbox"/> Planomtale	Kommunen sin kravspesifikasjon Malar for utarbeiding av private reguleringsplanar - Bjørnafjorden kommune	Skal alltid utarbeidast
<input checked="" type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> Renovasjonsteknisk plan (RTP)	Renovasjonsteknisk veileder - BIR	
<input checked="" type="checkbox"/> Konsekvensutredning (KU)	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb.no) MAL	Med planprogram
<input checked="" type="checkbox"/> Merknadsskjema	Kommunen sin kravspesifikasjon MAL	Skal alltid utarbeidast
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsplan	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input type="checkbox"/> Snitt og oppriss	Kommunen sin kravspesifikasjon	
<input checked="" type="checkbox"/> Fotomontasje/Perspektiv	Kommunen sin kravspesifikasjon	Ikke i tråd med kpa
<input checked="" 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	
<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 checked="" type="checkbox"/> Naturmangfaldsrapport	Kartleggingsinstruks: Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2 - miljodirektoratet.no Arealplanlegging - NVE	Trengs ikkje som eige dokument dersom det er del av Konsekvensutreiinga.
<input checked="" type="checkbox"/> Geologi (grunnundersøkelse, flaum, skred etc.)	Arealplanlegging - NVE	Maringrense

3. Skal kommunen bidra med noko til planarbeidet?

Oppmåling/ innmåling av planområdet – tjeneste som kan kjøpes hos oppmålingsavdelinga



4. Anna informasjon relevant for planarbeidet

<input type="checkbox"/> Aktuelt med utbyggingsavtale	
<input type="checkbox"/> Parallell plan- og byggesakshandsaming	
Er alle partar orientert om planprosessen?	<i>Prosess er beskrive i rettleiar til utarbeiding av private planar. Sjå elles regjeringa si rettleiar for utarbeiding av private planar.</i>
Gebyr	Gebyrregulativet er tilgjengeleg på kommunens nettsider

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.

5. Tillegg

Tiltakshavar har varsla ønske om politisk behandling om planinitativet og planprogram skal sendast på offentlig ettersyn. Tiltakshavar sender formelt ønske om dette som tilsvar på referatet, dersom det framleis er ønskjeleg.

Med vennleg helsing

Alexander Drange Svendal
Rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.