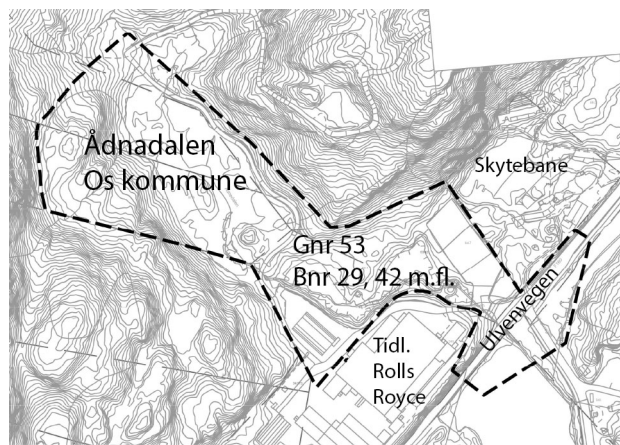


VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningslovens §12-3 og §12-8 varsles med dette oppstart av privat planarbeid for utarbeidelse av detaljreguleringsplan for:

**Ådnadalen industriområde, gnr 53 bnr 29, 42 m.fl.
Os kommune**



Planområdet er på ca 60 daa og ligger ved Ulvenvegen i et allerede etablert industriområde. Området er i dag hovedsakelig ubebygget. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for lager og industri med tilhørende kontorvirksomhet. Vi vil orientere om at plangrensen varsles noe større enn antatt nødvendig. Endelig plangrense vil bli fastsatt i planprosessen.

Tiltakshaver er Invent Sport AS.

Naboer og grunneiere vil bli varslet direkte. Merknader og synspunkt som kan ha betydning for planarbeidet kan sendes innen 27.9.2019 til plankonsulent SE-Arkitektur AS, Wernersholmvegen 49, 5232 Paradis / e-mail: firma@se-arkitektur.no. Alle innkomne merknader og innspill i saken vil bli sendt til Os/Bjørnafjorden kommune sammen med planforslaget.

Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos SE-Arkitektur AS v/ Birgitte Norheim på telefon 55 98 70 20 / mobil 48 23 77 48.



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:	Rådhuset, 14.08.2019 Klokken 10.00
PLANTYPE:	Detaljregulering
PLAN-ID:	20190300
NAMN PÅ PLANEN:	Ådnadalen industriområde 53/29, 53/42 m.fl.
SAKSNUMMER:	18/2132

DELTAKARAR FRÅ KOMMUNEN:	Namn:	Avd:	E-post:
	Tore Andersland	Prosjekt	tore@os-ho.kommune.no
	Asle Andaas	Plan	aja@os-ho.kommune.no
	Stine Unneland	Plan	stun@os-ho.kommune.no
DELTAKARAR FRÅ FORSLAGSSTILLAR:	Namn:	Rolle i saka:	E-post:
	Nina Kibsgaard	Advokat	nina.kibsgaard@hammervollpind.no
	Jan Frode Skeie	Forslagsstillar	jfs@elements.as
	Tor-Andre Skeie	Forslagsstillar	torandreskeie@me.com
	Gro Borkner	Konulent (Se Arkitektur)	gro@se-arkitektur.no
	Kolbjørn Haug	Konsulent (Se Arkitektur)	kolbjorn@se-arkitektur.no
GEBYRMOTTAKAR:	Namn:	Firmanavn:	Adresse:
	Invent Sport AS	Invent Sport AS	Ulvenvegen 344, 5217 Hagavik

1. KAN PLANINITIATIVET FØRAST VIDARE?

Finn kommunen at eit planinitiativ ikkje bør førast fram, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppast jf. pbl § 12-18. Forslagsstillar kan ikkje foreta varslng og kunngjering før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstillar har motteke skriftleg underretning.

☒ Planarbeidet kan fortsetje	
☐ Planarbeidet kan fortsette på følgjande vilkår:	
☐ Planarbeidet skal stoppast på grunnlag av følgjande punkt:	
<i>Forslagsstillar kan krevje planinitiativet lagt fram</i>	

<i>for kommunestyret.</i>	
☐ Saka er ikkje tilstrekkeleg opplyst. Følgjande punkt må avklarast:	

2. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

Innhaldet i planinitiativet vert gjennomgått.

TEMA:	KOMMENTAR FRÅ PLANAVDELINGA: <i>Sakshandsamar fyllar ut før møtet</i>	DRØFTA I MØTET:
a) Føremålet med planen	Utvikle eit industri- og lagerområde for å møtekomme nåverande og fremtidig behov for bedriften.	Kombinert industri og kontor. Kontor i administrasjonsbygget, industri i resten av planområdet.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Planområdet er på ca. 45 daa. Det vil ikkje vere verknader utanfor planområdet.	Planavgrensing Avrenning vassdrag
c) Planlagd bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Planlagt to lagerbygg og eit administrasjonsbygg.	
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder	Planområdet vil vere på ca. 26 000 m ² bebygget areal (inkluderte eksisterende bygg). Byggehøgden vil variere mellom 10-25 meter.	
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet		
f) Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Beskrivelse mangler Terrenginngrep?	Massebalanse – ta ut ein del stein. Konsulent trur det vil bli ein del stein til overs. Konsulent informerte om at det vil bli fjellskjæringar i planområdet.
g) Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	Området er avsett til industri i gjeldande KPA. Området er ikkje tidligare regulert.	Området er avsett til industri i gjeldande KPA. Administrasjonen informerte om at ny KPA ligg ute på høyring – dette må tas hensyn til.
h) Vesentlege interessar som vert råka av planinitiativet	Beskrivelse mangler	
i) Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	Overvatnshandsaming og fordrøyning	Det skal tas hensyn til overvatnshandsaming, samt legge til rette for mjuke trafikantar med gang- og sykkelveg.
j) Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Avklarast på oppstartsmøtet	Kommunen sender over varslingsliste til konsulent.
k) Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Ikkje beskrevet i planinitiativet	Legg opp til innspel frå offentlege organ ved varsling om oppstart. God måte å komme i dialog tidleg i planprosessen.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Konkluderer med at planlagte tiltak ikkje vil utløse krav om konsekvensutgreiing.	

3. SENTRALE PLANTEMA*Kryss ut dei tema som er aktuelle i saka*

TEMA:	<i>Sakshandsamar fyllar ut med naudsynt informasjon og/eller kommentarar på førehand og supplerer under møtet.</i> KOMMENTAR:
☒ Natur- og ressursgrunnlag (geologi, biologi, flaum- og skredfare)	Administrasjonen informerte om at det er eit aksomhetsområde for jordskred/steinsprang innan planområdet.
☒ Landskap og omgjevnader (blå og grønne strukturar, overordna og lokale landskapstrekk, topografi, friluftsliv, rekreasjon)	Konsulent informerte om at det er ønskeleg å legge til rette for tilkomst til turstiane i planområdet. Kanskje legge til rette for eigen parkering? Konulent informerte om at det er ønskeleg å ha elven delvis i dagen. Administrasjonen informerte om at det er funnet elvemuslinger lenger ned i elven – dette må tas hensyn til, særleg i byggefasen.
☐ Jordvern og landbruksinteresser	
☐ Differensiert forvaltning i strandsone langs sjø/vassdrag	
☐ Kulturminne og kulturlandskap	
☐ Senterstruktur, sentrumsutvikling og handel	
☒ Samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur (VA, avfallshandtering, parkering)	Veg: Forslagsstillar ønskjer ein utbetring av siktlinjene ved inn- og utkjørsel til planområdet. Vegen i planområdet vil vere ein intern privat kjøreveg. Anleggsvegen utanfor planområdet tas med inn i planområdet til varsling av oppstart. Parkering: Det er planlagt parkering under hele administrasjonsbygget, samt ein del parkering på bakkeplan ved inngangen. Overvatnhandsaming: Nedslagsfeltet rundt planområdet skal inngå i overvatnhandsaminga. Heile vassdraget må sjåast i samanheng. VA: Brannvassdekningskart skal inngå i VA-rammeplan Brannvassdekning er ikkje tilstrekkeleg i dag Vatn- og avløp ligg i avkjørsel til planområde, kapasitet skal ikkje vere noko problem
☐ Sosial infrastruktur, lokale tenester- og	

handelstilbod	
☐ Folkehelse (bumiljø, uteopphaldsareal, fysisk aktivitet, rekreasjon og fritidsaktiviteter)	
☐ Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadoppbødet, rimelege bustader, livsløssstandard)	
☒ Arkitektur, estetikk og byggeskikk (landskaps- og terrengtilpassing, byggjestrurktur, tilpassing til omgjevnadene, visuelle verknader, formgjeving, bidrag til stadutvikling/sentrumsutvikling)	Konsulent informerte om at byggene skal følgje det kupperte terrenget med forskjellige høgder og materialbruk. Administrasjonsbygget er ferdig utforma, dei ønskjer å søkje om disp frå plankrav for å kunne føre opp dette bygget før planen er godkjent.
☐ Universell utforming	
☐ Born og unge sine interesser (tenester, bumiljø, leik, fritid, tryggleik)	
☐ Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, mobilitet)	
☒ Aktuelle omsynssonar	Konsulent informerte om at planområdet ligg innanfor hensynssone for flystøy og at bygga må tilfredsstille støykrav jf. arbeidsmiljølova. Administrasjonen informerte om støy Ulven skyteområde og frå leirduebane i nærområdet.
☐ Aktuelle rekkefølgjekrav	
☐ Er det aktuelt med utbyggingsavtale?	
☒ Er det aktuelt med parallell plan- og byggesaksprosess?	Forslagnsstillar ønskjer dispensasjon frå plankrav (administrasjonsbygget) og byggegrense (mur ved inn- og utkjørsel (Rolls Royce)). Administrasjonen informerte om at det er ønskeleg å varsle oppstart av planarbeidet før det vert søkt om dispensasjon. Plansjef snakkar med byggesakssjef angående disp + trekanttomt og melder tilbake til konsulent.

4. PLANAVDELINGA INFORMERAR

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>
VA-rammeplan	<i>VA-rammeplan skal utarbeidast etter Os kommune si VA-norm og leverast saman med planframlegget. Sakshandsamar vil kalle inn til eit møte for gjennomgang av rammeplanen saman med leiar for VVA</i>
Kravspesifikasjon	Gå gjennom kravspesifikasjon for kva som må og kva som bør leverast.
Planrettleiar med vedlegg	Orienter kort om planrettleiar og vedlegg
Gebyr	Vis til kommunen sitt gebyrregulativ.

Skal kommunen bidra med noko undervegs i planarbeidet?	
Kva er planlagd framdriftsplan?	

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.