

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 som 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 kommune, rådhuset, 26. november 2025
Saksbehandlar/Referent	Veronica Olsen
Saksnummer:	25/24502
Plantype	Detaljregulering
Plan-ID	20250800
Namn på planen	Sjøbøhaugane næringsområde har blitt endra til: Korsabrumyrane næringsområde.
Planlagde føremål:	Næring
Særleg aktuelle tema for diskusjon	Naturmangfald Myr Vassdrag og overvatn Buffer til Sjøbøelva og Bustadområdet Støy Tilkomst Flaum Tursti

Deltakarar frå kommunen:

Namn:	Avdeling:	e-post:
Veronica Olsen	Plan	verols@bjornafjorden.kommune.no
Anna Tjosås	Plan	anntjo@bjornafjorden.kommune.no

Deltakarar frå forslagsstillar og konsulent:

Namn:	Rolle i saka:	e-post:
Bjørn Frode Skaar	Forslagsstillar	bjorn@midgardgruppen.no
Celia Glanfield	Forslagsstillar	celia@midgardgruppen.no
Arne Kristian Kolstad	Plankonsulent	arnekristian.kolstad@sweco.no
Edvard Hviding	Plankonsulent	edvard.hviding@sweco.no

Gebyrmottakar

Namn på Bedrift/Føretak/person:	Fakturaadresse:
Stabburshaugen Eigedom AS	Org. nr. 991 556 184

1. OM PLANINITIATIVET

Føremålet med detaljreguleringa er å legge til rette for næringsverksemd i samsvar med kommuneplanens arealdel. Innanfor planområdet vil en legge til rette for næringsbygg for logistikk, industri, lager og verkstader.

2. TIDLEGARE MØTE OM SAKA

Den 29.03.2021 vart det sendt eit brev om mogleg oppstart av privat detaljreguleringsplan for Sjøbøhaugane næringsområde. Brevet vart sendt til Bjørnafjorden kommune av den gangs plankonsulent ABO Plan & Arkitektur AS, med tiltakshavar og grunneigar, Stabburshaugen Næring AS. Sjå dokument id. 21/20765.

Eigedomane 12/6, 12/12 og 12/14 var tidlegare innanfor avgrensinga til områdeplan for Sjøbøhaugane og Stabburshagen Næring AS ønska å starte opp arbeid med detaljregulering av eigedomane og skilje dei ut av områdeplanen.

Føremålet med brevet var derfor å få ei førebels tilbakemelding på korleis administrasjonen ser på moglegheita for å trekke næringsområda ut av områdeplanen for å starte opp ein privat detaljregulering.

Eigedomane har sidan blitt teke ut av områdeplanen og står no som sjølvstendig areal, klar for detaljregulering.

3. 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.

☒ Planarbeidet kan fortsetje.	Planen er i tråd med overordna plan KDPA for Bjørnafjorden vest 2021-2033. Planen medfører likevel ein del utfordringar, administrasjonen har derfor nokon vilkår/merknadar til oppstart. Dei kjem fram av referatet.
☐ 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	

Varslingsmateriell skal godkjennast av kommunen før det kan varslast oppstart.

4. GJENNOMGANG AV PLANINITIATIV

TEMA:	Tilstrekkeleg skildra?	Kommentar
Føremålet med planen	Ja	Kan man på noverande tidspunkt vere meir spesifikk i kva type verksemd planen regulerer for? Dette vil vere viktig med tanke på framtidig bustadutvikling like ved planområdet.
Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet	Ja	Visar til klima- og miljødepartementet sitt høyringsutkast om forbod mot nedbygging av myr. Departementet foreslår primært at forbodet omfattar all myr, uavhengig av kvalitet eller storleik. God tilpassing til nærliggande utbyggingsplanar.
Planlagd bygg, anlegg og andre tiltak	Ja	Administrasjonen vurderer at det enkle moglegheitsstudiet må reviderast, med omsyn til utstrekning og naturmangfald.
Utbyggingsvolum og byggjehøgder	Ja	Omsyn til terreng, naturmangfald, vassdrag og myr blir særskild viktig i denne saka.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Nei	Administrasjonen saknar ei grundigare utgreiing av konsekvensar planen har for naturmangfald, vassdrag, myr og landskap. Dette i tillegg til omsynet til sjøbøelva.
Tiltaket si verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader	Nei	Planen bør ta sikte på å minimere terrenginngrep og behovet for skjeringar. Det bør og bli belyst kva fjernverknad tiltaka får, og korleis verksemda påverkar framtidig bustadbygging i området. I moglegheitsstudiet er tiltaka skissert på dei flataste områda på eigedomen. For å minimere terrenginngrep er dette den mest logiske plasseringa, men det er og i desse områda bekkefara samlar seg og dannar myr.
Tilhøve til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer og pågåande planarbeid	Ja	Planen må også ta høgde for miljødirektoratet sitt høyringsutkast for forbod mot nedbygging av myr og regional plan for vassforvaltning. Forslag om endring av plan- og bygningsloven - forbud mot nedbygging av myr - miljødirektoratet.no Regional plan for vassforvaltning
Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	Nei	Dette punktet bør vere meir utfyllande på tema som naturmangfald, geologi og hydrologi.
Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast, blant anna gjennom førebygging av risiko og sårbarheit	Ja	Det skal vere trygt å ferdast på sti i alle fasar av utviklinga.
Kva råka offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Ja	

Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre råka	Ja	
Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i så fall vil kunne verte ivareteke	Ja	

5. SENTRALE PLANTEMA

Tema:	Kommentar:
☒ Natur-, klima og ressursgrunnlag	Planområdet ligg tett på Sjøbøelva og består av urørt natur, fleire bekkefar og myr.
☒ Landskap og omgjevnader	Planforslaget medfører inngrep i terreng. Dette vil røre med naturmangfald og endre landskapets karakter.
☐ Jordvern og landbruksinteresser	
☒ Strandsone langs sjø og vassdrag	Nærleik til Sjøbøelva, kantvegetasjon og bekkefara er sentrale tema i denne planen. Vi minner her om <i>Regional plan for vassforvaltning for Vestland vassregion 2022-2027</i> .
☐ Senterstruktur, sentrumsutvikling, tenester, handel og sosial infrastruktur	
☒ Teknisk infrastruktur (VA, veg, avfallshandtering, parkering, energitilførsel)	Eit viktig tema for planarbeidet er tilkomst til planområdet.
☒ Folkehelse (friluftsliv, rekreasjon, uteareal og fritidsaktivitetar)	Det går ein tursti gjennom planområdet. Særleg med tanke på framtidig bustadutvikling i området må denne bevarast. Barn, unge og eldre sine interesser kjem også inn under dette punktet.
☐ Bustadpolitiske mål (variasjon i bustadtilbodet, rimelege bustader, livsløpsstandard)	
☒ Arkitektur, estetikk og byggjeskikk	Planen må ta sikte på å utforme nye bygg i samspel med sine omgjevnadar og taka omsyn til naboar. Kommunen oppfordrar til å utfordre «næringsarkitekturen».
☒ Universell utforming (gjeld alle aldersgrupper og funksjonsnivå)	Planen må ta sikte på å kunne tilby arbeidsplassar til alle og sikre tilgjengeleg vidareføring av stien som går igjennom planområdet.
☒ Barn og unge sine interesser (tenester, tryggleik, leik, fritid)	Sjå pkt. folkehelse
☒ Eldre sine interesser (tenester, tryggleik, uteopphald)	Sjå pkt. folkehelse
☒ Aktuelle rekkefølgekrav:	
☒ Aktuelle omsynssonar	Flaum, myr, hol eik.

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	
☒ Risiko- og sårbarhetsanalyse	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (dsb.no)	Skal alltid utarbeidast
☒ Konsekvensutredning (KU)		Jf. Forskrift om konsekvensutgreiing §6.b, vedlegg I pkt. 24. Planlagt bygningsmasse vil ha eit bruksareal på meir enn 15 000 m ²
☒ Merknadsskjema	Kommunen sin kravspesifikasjon MAL	Skal alltid utarbeidast
☒ Illustrasjonsplan	Kommunen sin kravspesifikasjon	Dette for å gi ei forståing av korleis utfordringane med planen er tenkt løyst.
☒ Snitt og oppriss	Kommunen sin kravspesifikasjon	Dette for å vise tilpassing til landskap og terreng.
☒ Fotomontasje/Perspektiv	Kommunen sin kravspesifikasjon	For å vise nær og fjernverknad.
☐ Sol/Skygge	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☐ Lengde og tverrprofil	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☒ VA-rammeplan	Kommunen sin kravspesifikasjon (Os kommune si VA-norm) MAL	<i>Forslagnsstillar avtaler eigne møter med VVA-prosjektavdeling for avklaringar.</i>

☐ Kulturminne-dokumentasjon	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☒ Støyrapport	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - regjeringen.no	Denne skal sikre at framtidig utvikling av bustadar og omgjevnadar ikkje kjem i klinsj med verksemda i planområdet.
☐ Barnetråkk	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☒ Trafikkanalyse	Kommunen sin kravspesifikasjon	Planen vil generere ein god del meir trafikk inn og ut av området, konsekvensane av dette og for omgjevnadane må belysast. Planområdet er stort, det må visast korleis dei ulike trafikantgruppene skal bevege seg til og i området.
☒ Mobilitetsplan	Kommunen sin kravspesifikasjon KDPA Bjørnafjorden Vest	Det må utarbeidast ein mobilitetsplan. Dette for å vise korleis dei ulike trafikantgruppene skal kome seg til og frå planområdet. Det må leggjast til rette for at ikkje alle køyrer.
☐ Landskapsanalyse	Kommunen sin kravspesifikasjon	
☒ Naturmangfaldsrapport	Veilder M-1941 for konsekvensutgreiing.	
☐ Naturtypekartlegging	Kartleggingsinstruks: Kartlegging av terrestriske naturtyper etter NiN2 - miljodirektoratet.no	Administrasjonen ber å få tilsendt den gjeldande rapporten frå Biota frå 2023.
☒ Geologi (grunnundersøkelse, flaum, skred etc.)	Arealplanlegging - NVE	
☒ Hydrologi	NVE retningslinjer og rettleiarar om arealplanlegging og sikring	Regional plan for vassforvaltning

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

Naturmangfald

Planområdet står i dag som urørt natur, og er omfatta av myr, bekkefar og vassdrag. Dette er element som skapar ulike utfordringar for prosjektering i planområdet. Plassering av tiltak og type verksemd må derfor igjennom ein grundig utgreiing, der alle punkt må belysast for å kunne kome fram til gode løysingar og eventuelle avbøtande tiltak.

I høve til naturmangfald kjem det fram av planinitiativet at dette tidlegare er blitt kartlagt av Biota. Kommunen ber om å få tilsendt denne rapporten. Det skal vurderast om rapporten framleis er dekkande for området.

Myr

Det er ein god del myr som ligg spreidd i planområdet. Miljødirektoratet har på vegne av Kommunal- og distriktsdepartementet og Klima- og miljødepartementet utarbeida eit forslag om forbod mot nedbygging av myr som hadde høyringsfrist 1. november 2025.

Utfallet av forslaget er endå ikkje kjent, men alle partar i oppstartsmøtet er einige om at detaljregulering for Sjøbøhaugane næringsområde må taka høgde for innhaldet i forslaget og utforma eit planforslag som er i tråd med dette.

Uansett utfall av høyringsforslaget, må myr i planområdet kartleggast nærare.

Vassdrag og leding av vatn (overvatn)

Gjennom store delar av planområdet er det fleire bekkefar. Nokon renn rett til Sjøbøelva og nokon går via myr og ut til Sjøbøelva. Kommunen har så langt sett eit moglegheitsstudie med tiltak spreidd ut over heile planområdet, der landskapet skal skjærast og planerast. Kommunen vil sjå gode, gjennomtenkte løysingar for leding av bekkefar og overvatn. Vi ønskjer og at det blir sett på alternative løysingar til røyr og kulvert, for å unngå å lukke vatnet inne.

Sjøbøelva og kantvegetasjon

Omsynet til Sjøbøelva må ivaretakast og skal ikkje forringast. Kantvegetasjonen skal også bevarast. Gode løysingar for å sikre avrenning skal sikrast i planarbeidet og skal gjelde for alle fasar av utviklinga i området.

Skredfare

Den nordlege delen og austsida av planområdet ligg under marin grense. Det må vurderast kva konsekvens dette har for planområdet i dag og korleis dette påverkar dei planlagde tiltaka.

Flaum

Grunna nærleik til Sjøbøelva må flaumfare greiast ut.

Blå-grønstruktur/buffer til Sjøbøhaugane (framtidig bustadområde)

Moglegheitsstudiet visar eit plankart (i planinitiativet) med føremålsgrenser til næring heilt i søm med skisserte føremålsgrenser for bustad for Sjøbøhaugane områdeplan. Detaljregulering for Sjøbøhaugane næringsområde må sikre ein buffer mellom sin verksemd og bustadområdet.

Type verksemd

Per dags dato er det ingen spesifikk verksemd planlagt for området, men det vart mest sannsynleg lett produksjon eller lager.

Støy

I og med at planen ligg såpass tett på område for framtidig bustadutvikling, ber kommunen om at det utarbeidast ein støyrapport for tenkt verksemd. Dette for å skape trivsel og skjerme naboar for ubehag.

Utstrekning

Grunna dei varierte naturelementa planområdet består av og dei utfordringane dette medfører, bad kommunen om at tiltaka blir betrakteleg innskrenka i forhold til det ein kan sjå utover moglegheitsstudie.

Tilkomst

I moglegheitsstudiet er det skissert tilkomst heilt nord i planområdet, via fylkesveg. Det har vært dialog med naboplanen Sjøbøelva – Korsabrua om detaljregulering for Sjøbøhaugane næringsområde kan nytta seg av deira avkøyrslø. Avkøyrsla eksisterer i dag og blir brukt som tilkomst til Fjellanger hundeskule. Sjøbøelva – Korsabrua regulerer for å utvide dagen avkøyrslø.

Kommunen rår til å samarbeide med Sjøbøelva – Korsabrua for felles avkøyrslø. Dette for å minimere mengda avkøyrslø langs fylkesveg, og ein unngår å leggja den nær myr. Ei utfordring blir her å krysse Sjøbøelva på ein forsvarleg måte.

Tursti og friluft

Det går i dag ein tursti igjennom planområdet, frå nord til sør-vest. Denne må vidareførast i planarbeidet og utformast til å vere tilgjengeleg. Det må og vere mogleg for mjuke trafikantar å kome seg igjennom planområdet i alle fasar av utviklinga.

KU og planprogram

I planinitiativet er det konkludert at det må utarbeidast ein konsekvensutgreiing med planprogram for planområdet. Dette vil vere eit svært viktig arbeid for framdrift av planen. Og fordi det er usikkerheit rundt om det kunnskapsgrunnlaget vi har om området i dag er godt nok til å kunne gjere inngrep. Kommunen minner og om at den konsekvensutgreiinga som blei gjort i samband med overordna plan, KDPA for Bjørnafjorden vest dekkjer ikkje dette området.

Omsynssoner

Det er per i dag usikkert å sei kva omsynssoner det treng i planforslaget. Men det må i alle fall plasserast der det er hol eik, med god margin.

8. PLANAR FOR MEDVEKNAD

Kommunen rådar til at det blir etablert eit samarbeid med nokon som kan uttale seg på universell utforming, til høve råd for menneskjer med nedsett funksjonsevne.

Planen grenser til fleire planar, noko som gir grunn for å etablere eit godt samarbeid med naboane og det som rører seg i området.

I KDPA for Bjørnafjorden vest pkt. 10.2 Næringsformål, står det: *Ved regulering av nye næringsområdet i Lysefjorden skal ein vurdere om verksemda kan passe for Lyseparken før ein opnar opp for utvikling av andre uregulerte område.*

Kommunen rådar til å ta kontakt med Bjørnafjorden utviklingsselskap (BUS), for å drøfte type verksemd med dei. Kontaktperson BUS – Alf Sognefest.

9. SKAL KOMMUNEN BIDRA MED NOKO I PLANARBEIDET

Kommunen er tilgjengeleg for arbeidsmøte og dialog. Ved behov tek de kontakt med saksbehandlar Veronica Olsen.

10. MERKNADER ELLER INFORMASJON SOM HAR KOME FRAM ETTER OPPSTARTSMØTET

Vi vil informere om at Statsforvaltar har kome med uttale til planprogram for rullering av ny KPA. Området til Detaljregulering for Sjøbøhaugane næringsområde er ikkje nemnt i uttalen, men det er verdt å notere seg uttalen for ei generell haldningsforståing frå statsforvaltar si side. Dette spesielt då planen går inn i urørt natur. Uttalen har journalpost id. 25/180827, sjå lenke: [Søk etter alle saker - Bjørnafjorden kommune](#)

I møtet vart tema grønstruktur som buffer mot framtidig bustadområdet tatt opp. Kommunen ser at det også bør etablerast grønstruktur/grøntareal nord i planområdet, som buffer mot fylkesveg og LNF.

Etter ein intern dialog har vi konkludert med at planen skal endre namn til Korsabrumyrane næringsområde. Dette for å unngå at plannamnet blir forveksla med nærliggjande planar og for å gi den eit endå meir stadseige namn.

11. FRAMDRIFTSPLAN

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 eit undervegs møte 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 kompleks at det skal vere to slike møte.

Her kan forslagsstillar setta inn forventna 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 90581213 eller e-post: verols@bjornafjorden.kommune.no

Ved vidare kontakt i denne saka referer til saksnummer 25/24502.