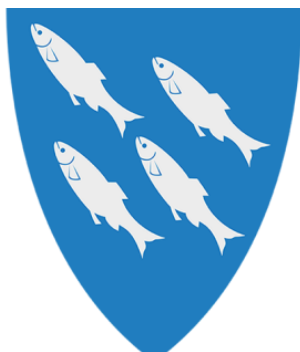


REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE TIL PLANSAKER



Referatmalen skal bli fullt ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal bli godkjent av partane.

Arbeidstitel: Detaljreguleringsplan for gnr. 46 bnr. 3 m.fl. Kolbeinshamn, Haukanes.	
Plantype: <input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Ordinær reguleringsendring Gjeldande plan: <input type="checkbox"/> Mindre vesentlig reguleringsendring Gjeldande plan: <input type="checkbox"/> Reguleringsplan med krav om konsekvensutgreiing og planprogram	
Eigedom (gnr./bnr.): 46/3, 35 og 173	
Saksnummer: 21/927	
Sakshandsamar: Malin Olivia Hovland	
Planinitiativ motteke: 09.06.2021	
Møtestad: <i>Digitalt møte</i>	Møtedato: 29.06.2021
<u>Deltakarar</u> Plankonsulent: ABO Plan og Arkitektur AS v/ Marit Gjerve Røttingen Forslagsstillar: Torgeir Veivåg Kommunen: Morten Storebø, ordførar og leiar i plan- og byggesaksutvalet	

Sunniva Skålnes Samdal, plan- og byggesakssjef
Malin Olivia Hovland, saksbehandlar

1. Planforslaget oppsummert

Planlagde arealføremål: hovudføremålet er naust, men det blir òg aktuelt med kai, flytebrygge, ferdsel i sjø, veg og grøntareal.

Tiltak: Fellesnaust med to seksjonar eller to naust i rekke. Utnyttingsgrad er om lag 50% BYA. Parkering i bakkant av området.

Eksisterande tiltak (med byggeløyve) er eit naust med tilhøyrande kai og flytebrygge.

Planinitiativet oppgir at storleik på planområdet er 520 kvm ekskludert veg. Kommunen måler storleiken til å vere omtrent 1,2 daa.

I møtet blei følgjande diskutert:

Dispensasjon eller detaljreguleringsplan:

Veivåg stilte seg undrande til kvifor det er naudsynt å utarbeide reguleringsplan.

Representantane frå kommunen synte til førehandskonferansen som blei halde 12.11.20, kor det blei diskutert følgjande:

Kommuneplanen opnar for fire naust innanfor eit føremålsområde utan reguleringsplan. Status for Kolbeinshamn er at det er bygd tre stykk, og skilt ut fleire nausttomter. Det er ein igjen på «kvota», men det er eit stort utbyggingsønske i området, og fleire har fått avslag på søknad om dispensasjon etter at Statsforvaltaren har snudd vedtak om dispensasjon.

Plan- og byggesakssjef understreka at det er mogleg å søkje dispensasjon, men at det ikkje vil bli gitt noko garanti for at den vil bli godkjent. Ved avslag vil ein då bli nøydd til å gå vegen om reguleringsplan uansett. Basert på historikken i området er det ei høg risiko for at ein ikkje vil kunne få gjennom ein søknad om dispensasjon.

Det blei uttalt at gbnr. 46/35 er betre lagt til rette for utbygging enn dei som tidlegare har fått avslag, med tanke på at ho er ferdig opparbeidd, og det ikkje er naudsynt med ytterlegare terrengingrep eller fylling i sjø.

Det vil vere mindre kostbart å søkje dispensasjon, dersom den blir godkjent, men ein risikerer å få avslag og ende tilbake i plansporet. I ein planprosess har kommunen meir gjennomslagskraft i møte med offentlege mynde, som Statsforvaltaren og fylkeskommunen- spesielt når planen er i tråd med kommuneplanen. Plansporet er såleis den trygge løysinga.

Dersom det er ønske om å gå vegen gjennom ein dispensasjonssøknad vil det i bli naudsynt å søke dispensasjon frå to forhold:

- Byggegrense mot sjø; og
- Plankrav jf. føresegn X1.1i kommuneplanen. (Det siste gjeld berre dersom ein vil bygge to einingar).

Det blei vidare nemnt at det er satt i gong arbeid med ny kommuneplan, der ein siktar på å kunne fjerne byggegrense mot sjø i naustområde. Det vil vere eit alternativ å vente til ny kommuneplan blir vedteke, men det er vanskeleg å seie kor tid det vil bli.

Avgrensing:

Vidare blei det diskutert mogleg avgrensing av planområdet. Forslagsstillar informerte om at han har vore i kontakt med eigar av gbnr. 46/3, Peder Kolbeinshamn, men at han hadde eigne planar for sine eigedomar.

Plan- og byggesakssjefen oppfordra til å gjere eit forsøk på å få med fleire eigedomar i sør. Det var nemnd gbnr. 46/190-193 som har fått avslag på sine dispensasjonssøknadar. Administrasjonen ynskja ikkje å pålegge forslagsstillar å ta med ytterlegare eigedomar, med mindre desse deltek i planarbeidet.

Kommunen rår at plangrensa i nord blir satt lik som føremålsrensa i KPA. På den måten blir det sikra ein grøn buffer mellom naustområdet og potensiell framtidig næring. Vidare bør føremålsrensa mot sjø bli utvida for å sikre tilstrekkeleg plass til flytebrygger og forankring.

Estetikk og byggeskikk:

Naust skal ha ein tradisjonell byggestil, kva gjeld volum, form og høgde etc. Det må bli presisert utformingskrav i føresegnene.

Parkering:

Forslagsstillar opplyser om at dei ikkje har behov for parkeringsplass knytt til naustet, då dei eig fritidsbustad i gangavstand frå planområdet.

Det er teikna inn ein parkeringsplass i vedlagt situasjonsplan. Denne er på gbnr. 46/3, men kommunen rår at denne blir regulert inn. Det er ikkje høve til å parkere langs kommunal veg då denne er svært uoversiktleg og smal.

Eksisterande tiltak i planområdet:

Vidare gjekk kommunen gjennom eksisterande tiltak i planområdet.

Gbnr. 46/173:

- Flytebrygge: godkjent i sak 11/1376
- Naust, kai og brygge: godkjent i sak 05/00404. Kan bli regulert inn som dei er.
- Naust er godkjent knytt til vassleidning gjennom AVA.

Gbnr. 46/35:

- Det er fylt ut i sjø og lagt ut flytebrygge. Fylling er frå før 1964, og ein finn ikkje løyve til flytebrygge.

Gbnr. 46/3 (delen som er innafor plangrensa):

- Finn ikkje byggeløyve og/eller ferdigattest for naust

Tiltak som ikkje har godkjent byggeløyve blir vurdert til å ikkje eksistere i dag. Dette vil si at dersom naust på gbnr. 46/35 ikkje kan dokumentere at tiltaket er godkjent, vil naust måtte bli regulert inn i tråd med kommuneplanens arealdel. Godkjente byggeløyver kan bli vidareført i reguleringsplanen i tråd med kommunal praksis.

Panlagde bygg, anlegg og andre tiltak

I planinitiativet blir det opplyst at det er ønske om å legge til rette for enten to separate naust eller eit fellesnaust med to einingar.

Det må bli lagt klare føringar dersom «fellesnaust» som sikrar at det blir nytta som to sjølvstendige einingar. T.d. kan det bli lagt inn føresegn at det ikkje er tillate med dør mellomeiningane, og at dei må ha separat inngang.

Vatn og avlaup:

Austevoll vatn og avløp (AVA) har uttalt at det er vassleidning dei kan knyte seg på, og bør ha felles privat løysing for avlaup.

Faresone for militære:

Planen blir sendt på høyring til Forsvarsbygg, men det er ikkje venta at dei kjem med vesentleg merknad. Det er ikkje kjent militær aktivitet i området.

Forslagsstillar krev at usemje blir lagt fram for politisk utval for avgjerse

2. Planstatus

Plan	Føremål	Vedtaksdato
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	«andre typer bebyggelse og anlegg», LNF (gjeld delar av eksisterande tilkomstveg) og faresone for militær verksemd	18.06.2013
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		

Andre planar/vedtak

Anna planarbeid som kan ha innverknad for utarbeiding av planforslag:

- Klimaplan for Hordaland (2014-2030)
- Næringsplan
- Regional transportplan for Hordaland (RTP) (2018-2029)
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015-2026)
- Regional kulturplan for Hordaland (2015-2025)
- Regional kystsoneplan for Sunnhordaland og Ytre Hardanger (2015-2025)

Relevante planretningslinjer:

- Samordna areal- og transportplanlegging
 - Barn og planlegging
 - Riks- og fylkesvegar
 - Verna vassdrag
 - Arealbruk i flystøysoner
 - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
 - Andre
- Planforslag vil samsvare med overordna plan
- Planforslag vil **ikkje** samsvara med overordna plan

Merknadar:

Konsekvensutgreiing (KU):

- Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om KU, jf. pbl. § 4-2.
- Forslag til planprogram blir sendt på høyring samtidig med varsel om oppstart, jf. pbl. § 4-1.

Merknadar:

Sjølv om planforslaget ikkje utløyser krav om KU skal planskildringa innehalde ei skildring av konsekvensane av planforslaget.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområde:

Kommunale vedtekter

KPA:

§§1.5, 3.1 og 3.2.

Kommunale retningslinjer/ målsetjing

Føresegn og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

4. Krav til behandling av oppstart

Ved søknad om oppstart skal følgende ligge vedlagt:

1. Revidert planinitiativ med eventuelle endringer etter oppstartsmøte.
2. Kartutsnitt med planavgrensing.
3. Planavgrensing i gjeldende SOSI-format.

Merknader:

Forslagsstillar skulle vurdere moglegheitene sine etter oppstartsmøte, og gi beskjed dersom det er ønskjeleg å gå vidare med eit reguleringsarbeid.

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Ansvarleg søker skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel i avisa skal innehalde:

1. Kart med avmerka planavgrensing
2. Aktuelle gards- og bruksnummer
3. Planprogram (dersom planen har krav til konsekvensutgreiing)
4. Merknadsfrist
5. Intensjon for reguleringa
6. Informasjon om kor planinitiativ, referat frå førehandskonferanse og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg.
7. Kontaktinformasjon

Merknader:

Ansvarleg søker er kjend med malar for kunngjering og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste. Kommunen ber om oversending av varsel til gjennomsyn før utsending.

Brev til grunneigarar, offentlege etatar og andre råka partar skal innehalde orientering om planforslaget, dagens og framtidig planstatus og føremål:

1. Oversiktskart som syner planområdet plassering
2. Kart med avmerka planavgrensing
3. Planprogram dersom pbl. § 4-1 trer i kraft
4. Merknadsfrist
5. Intensjon for reguleringa (eit omtrentleg overslag over omfanget til plan – kor mange bustadar, kaiar osv.)
6. Forventa problemstillingar i planen (t.d. vatn og avløp, straumtilknytning, renovasjon, branntilløp eller omsyn til kulturminne, trua artar, raudlista artar osv.)
7. Vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12
8. Behov for utgreiingar/undersøkingar (konsekvensutgreiing)
9. Tiltent vegtilkomst til planområde (vegtilkomst skal bli tatt med i planområde ved ny regulering)
10. Varsel skal opplyse om kor planinitiativ, referat frå førehandskonferanse og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg, dersom desse ikkje er vedlagt.

6. Informasjon, medverknad og samarbeid i skissefasen

<input type="checkbox"/> Informasjonsmøte <input type="checkbox"/> Undervegs møte <input type="checkbox"/> Regionalt planforum er aktuelt <input type="checkbox"/> Andre tiltak	Merknader:
--	------------

7. Antatt viktige planfaglege tema for planarbeidet – førebels vurdering	
<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorar <input checked="" type="checkbox"/> Fortetting <input type="checkbox"/> Grønstruktur <input type="checkbox"/> Landskap <input checked="" type="checkbox"/> Uklare grenser <input checked="" type="checkbox"/> Strandsone <input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk (fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, formspråk, sol/ skuggeforhold) <input type="checkbox"/> Senterstruktur <input type="checkbox"/> Utbyggingsrekkefølge <input type="checkbox"/> Økonomi <input type="checkbox"/> Landbruk <input type="checkbox"/> Verkeområde jord- og skogbruksloven <input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfald <input type="checkbox"/> Naturområde <input type="checkbox"/> Friluftinteressar <input checked="" type="checkbox"/> Fiskeinteressar <input type="checkbox"/> Viltinteressar	Merknader: Planen inneberer fortetting i eksisteradne naustområde Uklare grenser for 46/35. Jf. KPA §3.1: «Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar, og ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg skal plasserast med best mogeleg tilpassing til terrenget, og slik at verdfull vegetasjon og terreng vert teken vare på. Særlege kulturhistoriske og/eller arkitektoniske kvalitetar skal takast omsyn til.» Det er observert havørn og kvinand i nærleiken av planområdet. Desse er ikkje truga artar, i følgje GBIF Heile Kolbeinshamn er registrert som låssettingsplass.

- Vassdragsforvaltning
- Vassforsyning, avløpsforhold
- Strøm
- Hushaldsavfall
- Forureining (luft, vatn, grunn støy)
- ENØK
- Kulturlandskap

Kulturminne

Risiko og sårbarheit

Verksemdbasert sårbarheit

Leike- og opphaldsareal

Område for allmenta

Utomhusplan

Trafikkforhold og trafikktryggleik

Avkøyrslar og kryss

Trafikkplan/ vegutforming

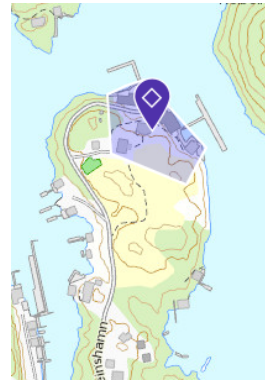
Støy

Omsynssone

Folkehelse

Universal utforming

Privatrettslege forhold



Handels-og gjestgivarstaden Kolbeinshamn, kor det er drive handel-og gjestgivarverksemd attende til 1600-talet.

Havnivåstigning og stormflo

Det skal vere grøne korridorar til sjø i utbyggingsområde nær sjø for å sikre allmenn tilgjenge.

Avstand mellom nausta sikra i plankartet.

Eksisterande avkøyrse mot kommunal veg. Vegmynde hadde ingen merknadar.

Området ligg i faresone for militær verksemd.

8. Krav til planforslag til 1. gongs handsaming – innhald og materiale

<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og siste SOSI-versjon) 2. Vegskjeringar/fyllingar skal vere synt i plankartet. Til dømes stigingsgraden på vegen 3. Reguleringsføresegn (pdf- og word-filer) 4. Planskildring (skal innehalde vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12 og vurdering av statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona dersom planforslaget er innanfor 100-metersbeltet) 5. ROS-analyse (ein skal nytte eigen mal som er utarbeida av kommunen) 6. VA-rammeplan 7. Dokumentasjon på at vatn, avløp, straum, breidband og veg er sikra for planomfanget. 8. Kopi av kunngjeringsannonse og dato i avisa 9. Kopi av varslingsbrev 10. Kopi av varslingslista 11. Kopi av innkomne merknader ved oppstart 12. Utfylt sjekkliste for planfaglige tema 13. Eventuelle dispensasjonar skal vere innarbeida i planforslaget 14. Privatrettslege forhold skal vere avklart for planlagde tiltak. 	<p>Merknader:</p> <p>Plankartet skal syne sideareal til veg, samt skjeringer og fyllingar som anna veggrunn.</p> <p>Tekniske teikningar av veg skal bli sendt inn til kommunen.</p> <p>Utfylt sjekkliste skal ligge ved innsendinga.</p> <p>Sideareal for veg skal vere inkludert i plankartet (minimum 2 meter frå vegkant).</p>
--	---

<input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale <input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegane <input type="checkbox"/> Spesielle utgreiingsbehov/ tilleggsrapport <input type="checkbox"/> Ved uklåre grenser krev kommunen at ein til 1. gongs handsaming gjer ei oppmåling for grensepåvisning	
--	--

9. Kart	
<input type="checkbox"/> AUKAS kan levere digitalt grunnkart (Euref 89). <input type="checkbox"/> Det er behov for oppmåling <input type="checkbox"/> Det vert tilrådd oppmåling av planområdets yttergrense. Plankart Digital framstilling i siste SOSI-standard skal bli godkjent av kommunen før planforslaget kan bli rekna som komplett	

10. Gjennomføring	
Kommunaltekniske anlegg <input type="checkbox"/> Krav om godkjende tekniske planar (vei, vann og avløp) <input type="checkbox"/> Krav om godkjent utomhusplan <input type="checkbox"/> Tiltaket føreset utbygging/ utbetring av kommunaltekniske anlegg	Merknadar:

--	--

11. Kommunens førebelse vurderingar og føringar

- Tiltrår ikkje oppstart av planarbeidet
- Tiltrår at reguleringsformålet vert fremja som ei plan- og bygningslova § 12-11-sak
- Tiltrår at reguleringsendringa bli behandla som ei forenkla prosess, jf. pbl. §12-14 andre avsnitt.
- Ansvarleg søkar oppfyller kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslova §12-3.

Merknader:

12. Overordna framdriftsplan

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova § 12-11.

Sakshandsamingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til politisk vedtak i saka:

- Søknad om oppstart: 12 veker
- Komplett planforslag til 1. gongs handsaming: 12 veker
- Komplett planforslag til 2. gongs handsaming: 12 veker

- Komplett planforslag til endeleg godkjenning: Etter pbl. § 12-12 (1) har kommunestyret frist for å treffe vedtak 12 veker etter at saka er ferdigbehandla av administrasjonen.

- Det er informert om saksgong for forenkla prosess etter plan- og bygningslova § 12-14.

Sakshandsamingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til vedtak:

- Komplett planforslag til kombinert oppstart og 1. gongs handsaming: 12 veker
- Komplett planforslag til endeleg godkjenning: 12 veker til politisk vedtak i Plan- og byggesaksutvalet. Deretter 12 veker til vedtak i kommunestyret, jf. pbl. § 12-12 (1).

- Fordi planen er særskilt komplisert og/eller i strid med overordna planar og/eller begge parter er samde om det, skal det avtalast eigen frist for handsaming når fullstendig planforslag blir sendt inn.

Det skal utarbeidast ein eigen avtale for samarbeidet om planen mellom ansvarleg søker og kommunen.

Merknader:

Vedtak om oppstart kan bli behandla administrativt.

13. Gebyr

Handsaming av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for sakshandsaming etter plan- og bygningsloven.

Gjennom søknad om oppstart aksepterar forslagsstillar at planforslaget vil bli ilagt gebyr etter gjeldande betalingsregulativ på det tidspunkt kommunen godkjenner oppstart i medhold av plan- og bygningsloven §12-8.

I samsvar med FOR-2017-12-08-1950 § 8, skal kommunen tilbakebetale forslagsstillar 10% av gebyret i saka for kvar veke fristen blir overskride, maksimalt 10 veker. Dette gjelder saker som er til 1. gongs handsaming og ikkje saker til oppstart, 2. gongs handsaming eller godkjenning.

Fakturaadresse:

Dersom ansvarleg søker ikkje oppgir fakturaadresse, vil kommunen sende faktura til ansvarleg søker.

14. Stadfestingar

Referat frå førehandskonferanse til oppstart bygg på opplysningane og dei planfaglege forhold som låg føre på det tidspunktet møtet blei halde. Planfaglege tema og prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er venta så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringar.

Konklusjonane er derfor førebelse og verken møtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Det blir tatt atterhald om endringar i rammevilkår, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotestar, protestar frå bebuerorganisasjoner, krav frå offentlige styresmakter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdrifta for prosjektet.

Dersom avtalte innsendingar ikkje er mottatt i samsvar med avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen vurdere saka som uaktuell og etter ein periode, avslutte saka.

Stad, dato:
Storebø 30.06.2021

Plan- og byggesaksavdeling

Malin Olivia Hovland
Saksbehandlar, reguleringsplanar