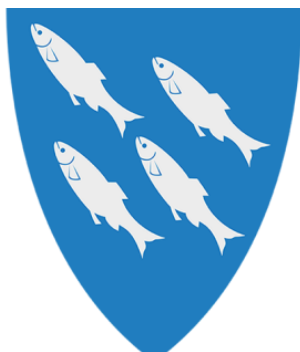


REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE TIL PLANSAKER



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

Arbeidstitel (adresse): Detaljreguleringsplan for gnr. 43 bnr. 913 Storebø, bustadplan (BS1b)	
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 konsekvensutredning og planprogram	
Eigedom (gnr./bnr.): 43/913 m.fl.	
Saksnummer: 21/1704	
Sakshandsamar: Malin Olivia Hovland	
Planinitiativ motteke: 02.12.2021	
Møtestad: Teams	Møtedato: 16.12.2021
<u>Deltakarar</u> Plankonsulent: Berit Haga Vikanes frå ABO Plan og Arkitektur Stord AS Forslagsstillar: Austevoll bygg AS v/Stein Andre Solbakken og Jan Eivind Bjånesøy	

Kommunen: Morten Storebø (ordfører og leiar i plan- og byggesaksutvalet), Sunniva Skålnes Samdal (plan- og byggesakssjef) og Malin Olivia Hovland (rådgjevar, private planar)

1. Planforslaget oppsummert

Planlagde arealføremål: Bustad

Tiltak: 22-24 nye bustadeiningar med tilhøyrande infrastruktur.

Storleik på planområdet: 49 daa (område BKS1b i områdeplanen for Storebø sentrum)

I møtet ble følgende diskutert:

Forslagsstillar starta med å presentere ønska sine for reguleringa. Dei ønskjer å legge til rette for 20-24 nye bustadeiningar i fleirmannsbustader. Prosjektet hadde starta i 2018, og dei har no sikra seg naudsynte rettar til veg og vatn/ avlaup.

Austevoll bygg har allereie bygd ein firemannsbustad i området, og ser føre seg å gå vidare med dette prospektet. Kommunen spelte inn at rekkehus hadde teke seg godt ut i området.

Planområde:

Ønska planområde ligg på Storebø, i området som er regulert med områdeplan for Storebø Sentrum (planID 20150016). Føresegn 2.1 til områdeplanen set plankrav til m.a. BKSI, som ønska utbygging er ein del av.

Vidare stiller føresegn §2-1 krav til at ein regulera heile delområde som eitt. I dette tilfelle vil det seie at planområdet må inkludere heile BKS1b.

I plankartet kan det oppfattast slik at det er eit eige område som heiter BK. Etter å ha undersøkt forarbeida til områdeplanen er det klart at dette må vere ein teiknefeil, og at BK må reknast som ein del av BKS1b. Dei fire delfelta er delt inn etter vegtilkomst, og BK har ikkje tilkomst utan at denne går gjennom felt b.

Forslagsstillar påpeika at det blir mange grunneigarar å samkøyre med. Kommunen oppfordra til å gjere reguleringa av allereie utbygd område enkelt, ved å regulere inn eksisterande situasjon. Føresegnene frå §5 til områdeplanen kan bli ført vidare. På eigedomane med god plass kan det bli opna opp for fleirmannsbustad. Kommunen oppmoda vidare om å halde eit informasjonsmøte for naboar i samband med oppstart. Kommunen var open for at administrasjonen kan delta på møtet dersom det er ønskeleg.

Krav i områdeplanen vedkjem nærleikeplass m.m. skal bli ført vidare i detaljreguleringa.

I nord vil plangrensa gå der detaljreguleringsplan for fylkesveg 546 går. Denne regulerer avkøyrsløse til fylkesvegen.

Barnehage

Føresegnene til områdeplanen seier at det skal settast av 4 daa til barnehage innanfor BKS1. I område o_KBA8 kan det, i følgje kap. 8 i føresegnene bli etablert barnehage, og det er pågåande reguleringsarbeid med dette føremålet. Vidare er kommunen er kjent med at det ikkje per tid er behov for nye barnehageplassar, og vurderer derfor at det ikkje er naudsynt å sette av plass til barnehage innanfor BKS1b. Skulle det bli behov for ekstra barnehageplassar i framtida er det moglegheit for det innanfor BKS1a.

VA-rammeplan

Føresegn §2.7 i områdeplanen set krav til felles VA-rammeplan for område BKS1. Administrasjonen tolkar dette som å gjelde felles for delområda, då ein ikkje veit omfanget av framtidig utbygging i dei andre delane av BKS1. Det vil likevel vere naudsynt å legge til rette for at dei andre delområda kan knyte seg til infrastrukturen i framtida.

Fjellhall

Det er lokalisert ein fjellhall like under planområdet. Norconsult har gjennomført geologisk undersøking av stadne, og finn at det er mogleg å utvikle delområdet. Fjellhall har ein noko anna plassering enn den synt i områdeplanen. Undersøkinga skal ligge ved varsel om oppstart til relevante høyringsinstansar.

Overflatedyrka mark:

Det er registrert overflatedyrka mark i planområdet. Dette er ei ikkje- fornybar ressurs, og må bli sikra ved avbøtande tiltak i føresegnene.

Kulturminne

Innanfor planområdet ligg kulturminne H730_6 med sikringssone H570-5.

H730_6	Automatisk freda kulturminne	6692-1	Jernalder
	Gravfelt	6692-2	Gravhaug med enkeltminne

H570_5 er sikringssone for gravfeltet med gravhaugar frå jernalderen, H730_6 . Innanfor sona er det ikkje lov å grave, køyre med tunge køyretøy, lagre eller gjere inngrep i grunnen. Steiner skal ikkje flyttast på utan løyve frå kulturminnemynde. Alle tiltak i området skal søkjast inn til kommunen og regional kulturminneforvaltning.

Figur 1. Utklipp frå planomtalen til områdeplanen.

Føresegnsområde #2 er kulturminne som blir handtert gjennom reguleringsplanen for Storebøvegen.

Kvikkleire

Området ligg i marin grense, og i aktsemdsområde for kvikkleire. NVE skal bli varsla om oppstart ved eige brev.

Rekkefølgekrav frå områdeplanen:

Føresegn §3 til områdeplanen set rekkefølgekrav til dei ulike føremålsområda. For BKS1b gjeld følgjande:

3.1.1 Leikeareal:

Felles leikeareal og leikeplassar(sandleikeplass og nærleikeplass) tilhøyrande det aktuelle felt, jf. § 5.2 (BFS), 5.3 (BKS), 5.4.(BBB) , 5.5 (BS), 5.15 (KBA1), 5.17 (KBA 4 og 5), 5.18(KBA 3- 8) , 5.19(

BBFK1-3) og 5.21 skal vere opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til tilhøyrande bustader jf. § 5.13 Leikeplass.

3.2.1 Veg:

Samleveg, felles og privat veg fram til det aktuelle byggjeområdet frå offentleg veg skal vere innmålt med ferdigattest, vere opparbeid, asfaltert og sikra før det kan gjevast bruksløyve i byggjeområdet.

3.2.1 Før det kan gjevast bruksløyve eller midlertidig bruksløyve til nye byggjetiltak i hht plan- og bygningslova § 20-1 skal følgjande tiltak vera opparbeidd og vere fysisk opparbeid før brukstillatelse. For BKS1A-D gjeld følgjande:

1. O_SKV1 med tilhøyrande fortau, o_SF
2. O_SGS3, o_SGS2, o_SGS11 og o_SGS12
3. F_GT1 og turveg gjennom omsynssone H410
4. O_SKV7 med tilhøyrande fortau, o_SF
5. O_SGS7

Desse føresegnene gjeld for opp til fleire delområde, og presedens har vore at det blir løyst ut når utbygginga rårar eit av dei opplista elementa. Ein forsøker òg å fordele rekkefølgekrava slik at ikkje første eller siste utbyggar må bekoste alt. For BKS1b har administrasjonen følgjande vurdering:

1. o_SKV1 er fv. 546 mellom Mosamyra og barneskulen, inkludert kryss mot Vestbøbrekko. Krysset blir utbetra i samband med utbetringa av Vestbøbrekko medan delar av vegstrekket er med i «Austevoll-pakken». Ordføraren skal sjå på moglegheiten for å få innlemma større delar av strekket i Austevoll-pakken, då det blir ei naturleg forlenging av prosjektet.
2. o_SGS 3 er ikkje å finne i kartet. O_SGS2 og 11 er gang- og sykkelveg langs storebøvegen forbi BKS1d og til barneskulen.
3. Det blir naturleg å ta med kyststien i den reguleringsplanen, då den går gjennom planområdet. Utbygging av denne, kombinert med ny kryssing av Vestbøbrekko, vil gi trygg skuleveg for borna i området.
4. Dette gjeld Bjånesøyvegen. Blir sikra i reguleringsplan for Laksepakkeriet (planID 20210004), og er ikkje aktuelt her.
5. o_SGS7 er ikkje å finne i plankartet.

Vedkjem gang- og sykkelveg, SGS2 og 11:

Utbygging av gang- og sykkelstien vil kreve terrengtilpassing og store investeringar. Forslagsstillar gjorde det klart at det ikkje er aktuelt å gå vidare med regulering dersom planen utløyser ein så stor belastning for dei.

Ordføraren meina at det aldri var intensjonen med områdeplanen at utbyggingane skulle få slike krav på seg, og at det berre er store utbyggarar som t.d. Obos som vil kunne bygge ut på Storebø med slike krav. Områdeplanen sin funksjon er ikkje, i følgje han, at fylkeskommunen skal få finansiert sine vegar.

Administrasjonen understreka at dei er botne av føresegnene i overordna plan, og at dei ikkje kan tilrå å gå vekk frå dei.

Gang- og sykkelvegen går langs fylkesvegen. Ein kan sjå på moglegheita for at fylkeskommunen vil inkorporere denne som ein del av Austevollpakken, eventuelt mot eit privat bidrag.

Forslagsstillar krev at uenighet blir lagt fram for politisk utval for avgjørsle

2. Planstatus

Plan	Føremål	Vedtaksdato
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Bustad	18.06.2013
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan Områdeplan for Storebø sentrum, planID 20150016	Bustad- konsentrert småhus	23.04.2020
<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 kystzoneplan 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 klimatilpassning
- Andre

- Planforslag vil samsvare med overordna plan
- Planforslag vil **ikkje** samsvara med overordna plan

Merknadar:

Konsekvensutgreiing:

- Planen utløyer 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 utløyer krav om KU skal planskilddinga innehalde ei skildring av konsekvensane av planforslaget.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområde:

- Kommunale vedtekter
- Kommunale retningslinjer/ målsetjing
- Føresegn og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Detaljreguleringsplanen vil byggje vidare på områdeplanen for Storebø sentrum (planID 20150016).

4. Krav til behandling av oppstart

Ved søknad om oppstart skal følgande ligge vedlagt:

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

Merknadar:

Planområdet må bli utvida slik at det omfattar heile BKS1b og er tilpassa plangrensa til Storebøvegen i nord.

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Ansvarleg søkar 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

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, straumtilknyting, renovasjon, branntilløp eller omsyn til

Merknadar:

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

Geologisk undersøking må ligg ved varsel om oppstart til NVE og statsforvaltaren.

<p>kulturminne, trua artar, raudlista artar osv.)</p> <p>7. Vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12</p> <p>8. Behov for utgreiingar/undersøkingar (konsekvensutgreiing)</p> <p>9. Tiltent vegtilkomst til planområde (vegtilkomst skal bli tatt med i planområde ved ny regulering)</p> <p>10. Varsel skal opplyse om kor planinitiativ, referat frå oppstartsmøte og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg, dersom desse ikkje er vedlagt.</p>	
---	--

6. Informasjon, medverknad og samarbeid i skissefasen	
<input checked="" type="checkbox"/> Informasjonsmøte <input type="checkbox"/> Undervegs møte <input type="checkbox"/> Regionalt planforum er aktuelt <input type="checkbox"/> Andre tiltak	<p>Merknader:</p> <p>Då reguleringa vil gjelde fleire bebygde eigedomar vil det vere behov for å halde informasjonsmøte for naboar.</p>

7. Antatt viktige planfaglege tema for planarbeidet – førebels vurdering	
<input type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorar <input checked="" type="checkbox"/> Fortetting <input checked="" type="checkbox"/> Grønstruktur <input type="checkbox"/> Landskap <input type="checkbox"/> Uklare grenser <input type="checkbox"/> Strandsone	<p>Merknader:</p>

Estetikk og byggeskikk (fjernverknad, fortetningspotensial, utbyggingsmønster, formspråk, sol/ skuggeforhold)

Senterstruktur

Utbyggingsrekkefølge

Økonomi

Landbruk

Verkeområde jord- og skogbruksloven

Biologisk mangfald

Naturområde

Friluftsjnteresser

Fiskeinteresser

Viltinteresser

Vassdragsforvaltning

Vassforsyning, avløpsforhold

Strøm

Hushaldsavfall

Tvungen renovasjonsordning.

--	--

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. Konsekvensutgreiing (dersom aktuelt) 9. Kopi av kunngjeringsannonse og dato i avisa 10. Kopi av varslingsbrev 11. Kopi av varslingslista 12. Kopi av innkomne merknader ved oppstart 13. Utfylt sjekkliste for planfaglige tema 	<p>Merknadar:</p> <p>Plankartet skal syne sideareal til veg, samt skjeringar 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>
---	---

<p>14. Eventuelle dispensasjonar skal vere innarbeida i planforslaget</p> <p>15. Privatrettslege forhold skal vere avklart for planlagde tiltak.</p> <p><input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegane</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle utgreiingsbehov/ tilleggsrapport</p> <p><input type="checkbox"/> Ved uklåre grenser krev kommunen at ein til 1. gongs handsaming gjer ei oppmåling for grensepåvisning</p>	
---	--

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

<p>10. Gjennomføring</p>	
<p>Kommunaltekniske anlegg</p>	<p>Merknadar:</p>

<input checked="" 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	

11. Kommunens førebelse vurderingar og føringar

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

Merknadar:

12. Overordna framdriftsplan

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

Sakshandsamingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til vedtak i saka. Planprosessen består av opptil 4 trinn:

- Oppstart: administrativt/politisk vedtak
- 1. gongs behandling og offentleg ettersyn: politisk vedtak
- 2. gongs behandling og offentleg ettersyn: politisk vedtak
- Endeleg godkjenning: politisk vedtak

Ved endeleg godkjenning har kommunestyret frist for å treffe vedtak 12 veker etter at saka er ferdigbehandla av Plan- og byggesaksutvalet.

- 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 i saka. Planprosessen består av to trinn:

- Kombinert oppstart og 1. gongs handsaming: administrativt vedtak

- Endeleg godkjenning: politisk vedtak

Ved endeleg godkjenning har kommunestyret frist for å treffe vedtak 12 veker etter at saka er ferdigbehandla av Plan- og byggesaksutvalet.

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:

Ved regulering i strid med områdeplanen vil det vere naudsynt med politisk behandling av oppstart.

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: Austevoll Eigedom AS

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: Bergen 17.12.2021

Plan- og byggesaksavdeling

Malin Olivia Hovland
Rådgjevar