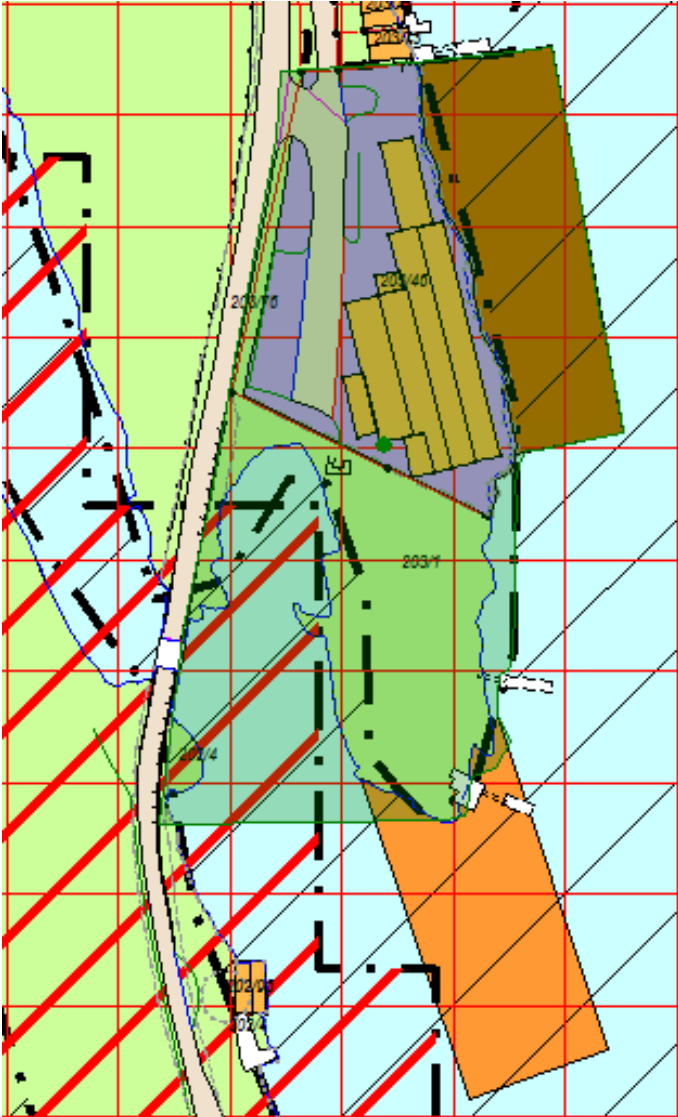




## REFERAT

### Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

<b>1. Sak: 22/196</b>	
<b>Møtestad: Teams</b>	<b>Møtedato: 6.5.2022</b>
<b>Deltakar(ar):</b> frå forslagsstillar Tiltakshavar: Arilds Port Eigedom AS v/ Arild Ove Ånesen E-post: <a href="mailto:aaanens@online.no">aaanens@online.no</a> Telefon: 90153888 Konsulent: ABO Plan & Arkitektur AS v/ Aina Tjosås E-post: <a href="mailto:aina@abo-ark.no">aina@abo-ark.no</a> Telefon: 47895253 Mathilde Ilper Johnsen	Frå kommunen Lennart Falkenberg–Arell & Ole Martin Bolset
<b>2. Føremålet med planarbeidet</b>	
<b>Forslag til plangrense:</b>	
	
Utsnitt frå GISLINE som viser forslagsstillar sitt forslag til SOSI planomriss lagt over KDP Lindås 2019–2031.	



**Hovudpunkt frå oppstartsmøte:**

Dagens situasjon/Føremål og tiltak:

Planområde ligg ved Sauvågen på Lindås under gbnr. 203/46 og 1. Mot nord grensar planområde til ei eldre reguleringsplan med namn Sauvågen naustmiljø gnr. 203 bnr. 1 og 2. PlanID 1263–200201. Eksisterande næringsområde er regulert ved KDP Lindås 2019–2031.

Forslagsstillar sitt primær føremål er å utvida sitt næringsareal mot sørleg retning via utfylling i sjø på kring 1100 kvm. Nytt næringsareal vil liggje i dagens LNFR område samd i område for bruk og vern av sjø og vassdrag. Andre tiltak i planen er oppføring av to naust i nordleg del av næringsområde som ei forlenging av eksisterande naustrekkje frå tilgrensande plan og bygging av småbåtanlegg for ca. 20 båtar i nordaust ved område satt av for dette tiltak i KDP.

Utviding av næringsareal i LNFR og sjø, samd oppføring av naust i næringsformål er i strid med overordna plan. Bygging av småbåtanlegg er i tråd med overordna plan.

I sjø ligg omsynssone for friluftsliv H530\_oF06. Heile planområde ligg under omsynssone for ny E39. I sørvestleg del av planområde ligg ei omsynssone for ras- og skredfare H310. Heile planområde ligg under marin grense.

Førebels administrativ og politisk handsaming:

Grunna at delar av tiltaka i plan er i strid med overordna KDP vart planinitiativet fremja til politisk handsaming. Alver kommunestyre den 7.4.2022 fatta i sak 036/22 følgjande vedtak:

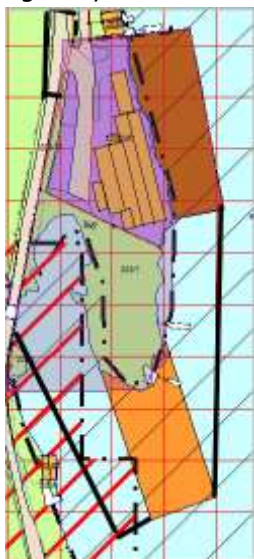
*«Alver kommunestyre stansar ikkje privat planinitiativ for oppstart av detaljregulering ved Sauvågen, gbnr. 203/46 & 1. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova § 12–8 andre ledd. Tema som er lagt i saksframlegget skal leggast til i det vidare planarbeidet.»*

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2019–2031 som vedkjem planen:

2.2, 2.2.3 tab 1 om BAB 9, 2.2.4, 2.4.1, 2.4.2, 2.5.1, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 2.6.5, 2.7.1, 2.7.2, 2.7.3, 2.8, 2.9.1, 2.9.2, 3.1.5, 3.1.9, 4.1.3, 4.2.2 og 4.3.1.

Planområdet utstrekning:

Planområdet må utvidast for å sikra trafikale og maritime interesser. Under er eit grovt snitt på korleis planområdet må vera. Endeleg planavgrensing må godkjennast av Terje Villanger ved plan og analyse før varsel om oppstart.





**Kommentar frå forslagsstillar vedrørande småbåtområde i sør:**

Grunneigar av gbnr. 203/1 visste ikkje at det i kommunedelplanen ligg inne eit område for småbåtanlegg i sør. Grunneigar ynskjer ikkje å ha eit småbåtanlegg der. Plankonsulent og kommunen vart einige i møtet at ein i reguleringsplan tek vekk arealformål for småbåtanlegg i dette område.

**Veg/tilkomst/byggjegrænse mot kommunal veg/brannteknisk:**

Planområde ligg langs kommunal veg med felles avkøyrsløse til eksisterande reguleringsplan i nord. I planskildringa må det vurderast om avkøyrsløse si utforming og siktforhald er i tråd med dagens krav gitt ved KDP føresegn 2.4.2 og Statens vegvesen sine handbøker. Ved eventuelle avvik må avkøyrsløse utbetrast.

Sporingskurver skal lagast med dimensjoneringsgrunnlag som viser korleis stor lastebil kan ferdast i område. Avkøyrsløse skal ha ei  $R=9,5$ . Veganlegget skal tole 12 tonn akseltrykk.

Må legge inn annan veggrunn (Avg) langs kommunal veg på 3 meter. Byggegrensa for næringsområde kan gå i formålsgrænse.

**Uttale. Vatn/avløp:**

Avdelinga for samferdsel veg, vatn og avløp kan ikkje sjå at det er behov for VA-rammeplan for dette plan området. Då det ikkje er nærliggjande kommunal teknisk anlegg og ikkje er noka behov for å leggja til rette for dette.

**Uttale. Kultur/friluftsliv/byggjegrænse mot sjø:**

I planarbeidet må tiltaka vurderast opp mot påverknad til omsynssone for friluftsliv H530\_oF06 – Hjelmåsvågen–Eikangervågen–Eknes. Sjå KDP føresegn 4.2.2 for grunnlag til vurdering.

Tilrettelegging for padling er noko som bør vurderast i Sauvågen. Generelt er parkeringsplassar og utsetjingsramper for kajakk same stad ei mangelvare i kommunen. I tillegg er det viktig at det ikkje vert gjort tiltak som gjer tilkomsten til Fyllingavågen vanskelegare.

Planen må og vurderast opp mot statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen 2021.

Planen må vurderast opp mot pbl § 1–8. Det må setjast byggegrenser mot sjø innanfor næringsformål, naust og småbåtanlegga.

KDP Lindås 2019–2031 punkt 2.2.3 tab 1 om BAB 9 sei at ålmenta sin tilgang til sjø skal sikrast i detaljplan.

**Ras- og skredfare og marin grænse:**

Geologisk vurdering skal omfatte ras- og skredfare samd grunnforhold på land og i sjø. Per dags dato er det NVE si rettleiar av 2021 om fagkyndigheit og utforming av rapport som skal nyttast.

**Naturmangfold:**

Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslovas §§ 8–12 i planarbeidet. Bruk kommunens sjekkliste for naturmangfoldrapport i vurderinga. Sjekklista skal vera ei del av kontrolldokumentasjonen ved innsending av forslag til reguleringsplan.

I KDP Lindås 2019–2031 punkt 2.2.3 tab 1 om BAB 9 sei at omsynet til registrerte fugleartar av



nasjonal forvaltningsinteresse skal vurderast i detaljplan.

Sia dei fleste tiltaka i plan vert i sjø må og naturmangfold i sjø kartleggast.

Førebels estimat ved omfang av planmaterieill:

- Plankart
- Føresegner
- Planskildring
- ROS-analyse
- Geoteknisk rapport
- Tekniske vegteikningar – sponngskurver. Andre teikningar B, C, D, F og U leverast ved behov for utbetring av veganlegg.
- Illustrasjonsmaterieill i 2D (og 3D ved behov)

**3. Rammer for planarbeidet**

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:

Kommunedelplan for Lindås 2019–2031. PlanID 1263–201805

		Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar)	KDP for Lindås 2019–2031. PlanID 1263–201805
	Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r	
	<b>Aktuell reguleringsstype</b>	
X	Detaljreguleringsplan	
	<b>Planavgrensing</b>	
X	Forslag til plangrense er diskutert og må godkjennast av Alver kommune før varsel om oppstart.	
	Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno.	
	Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og PDF format etter oppstartsmøte / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).	
	<b>Plannamn (må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.)</b>	
	Forslagsstillar sitt forslag til namn Godkjent.	<b>Sauvågen næring og småbåthamn, gbnr. 203/46 mfl.</b>
X	Kommunen vedtek plannamnet og nye stadnamn i planen. Kommunen vil koma med melding attende med omsyn til namn på planen før varsel om oppstart av planarbeidet.	
X	Nasjonal arealplan ID vert: <b>46312022003</b>	
	<b>Planinitativ</b>	<b>Merknad (føremål, område..)</b>
	Planinitativ delvis i samsvar med overordna plan	Utviding av næringsområde og oppføring av naust er i strid med overordna plan. Bygging av småbåtanlegg er i tråd med overordna plan.
	<b>Vertikalnivå</b>	<b>Merknad</b>
	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	Nei, ikkje aktuelt.
	<b>Planarbeid i området</b>	<b>Merknad</b>
X	Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	
	Det går føre seg planarbeid i området:	



4. Utgreiingsbehov for planarbeidet				
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :				
1. Barn og unge sine interesser	Ikkje aktuelt.			
2. Funksjonshemma og eldre sine interesser	Tilgang til strandsona for ålmenta må sikrast.			
3. Universell utforming	Universell utforming av utanom dørs areal til strandsona må gå fram av plan.			
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Kommunen ynskjer å nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområde skal så langt som mogleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal mottakas parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen. Overskotsmassar frå tidlegare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt. Plan for masse handtering må liggja som vedlegg til reguleringsplanen.			
5. Biologisk mangfald	Sjå eige punkt på toppen av referatet.			
6. Kulturlandskap og kulturminne	Sjå eige punkt på toppen av referatet.			
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Sjå eige punkt på toppen av referatet.			
8. Miljøvern faglege vurderingar	Sjå eige punkt på toppen av referatet.			
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Sjå eige punkt på toppen av referatet.			
10. Kommunikasjon, veg og veg- tekniske tilhøve /trafikktryggleik	Sjå eige punkt på toppen av referatet.			
11. Kommunaltekniske anlegg	Utbetring av avkøyrslø må vurderast i plan. VA-rammeplan ikkje naudsynt i denne saka. Sjå eige punkt på toppen av referatet.			
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Ikkje aktuelt.			
13. Klima og energi	TEK krav og SPR Klima og energiplanlegging.			
14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ikkje aktuelt.			
15. Renovasjon	Vurderast i plan ved behov.			
Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III		Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding?</i>			X	
Fell tiltaket inn under § 7, <i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding?</i>			X	
Fell tiltaket inn under § 8, <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast hvis dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. § 10?</i>			X	
Utløyser planen krav om KU ?			X	
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 10 er gjort ut frå kjende opplysningar	Merknad: Vurdering kring planens tiltak i høve til KU-forskrifta kjem fram av innsendt planinitiativ, datert 7.1.2022.			



pr. dato for oppstartsmøte.		
<b>Planprogram</b>		
Utløser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?	X	
<b>Rikspolitiske retningslinjer, regionale,- og kommunale planar som vedkjem planarbeidet</b>		
<b>Rikspolitiske retningslinjer</b>		
X	Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging	
X	Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging	
X	Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning	
X	Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
	Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planlegginga	
	Rikspolitiske retningslinjer for vernande vassdrag	
X	Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging	
X	Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging	
<b>Regionale planar</b>		
X	Regional areal- og transportplan for Bergensområdet	
X	Regional klimaplan for Hordaland	
	Regional kulturplan for Hordaland	
	Regional plan for attraktive senter i Hordaland	
	Regional plan for folkehelse	
X	Regional plan for vassregion Hordaland	
<b>Kommunale planar</b>		
X	Kommunedelplanens arealdel	
X	Kommunedelplanens planskildring (Aktuelle tema: KOM-ROS, og KU)	
X	Kommuneplanens samfunnsdel	
X	Kommunedelplan for trafikksikring	
X	Kommunedelplan for klima og energi	
	Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg, side 17. (Aktuelle tema: Folkehelse med tanke generasjons bustadar som er universelt utforma/universelt tilgjenge og universell utforming av uteopphaldsareal som invitera til sosialt samvær).	
<b>5. Krav til planforslaget - innhald og materiale</b>		
	Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen	
	<b>Innhald og materiale</b>	<b>Kravspesifikasjon</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankart</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I digital vektorform i samsvar med nasjonal standard. NPAD, Kart og planforskrifta og Kartverket si objektkatalog. Fylling og skjering frå evt detaljprosjekteringa skal går fram av plankartet. Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med kartforskrifta til § 2-1 i Pbl. Tiltakshavar skal rekvirere situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planomtale og diverse illustrasjonar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I tråd med nasjonal mal. I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. (Word og PDF-format)</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>• Bustad og uteoppfallsareal</li><li>• Trafikkberekning og vegutforming</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ikkje aktuelt.</li><li>• I tråd med KDP krav og Statens vegvesen sine handbøker. Statens vegvesen si handbok V713 med ÅDT=5 skal leggast til grunn ved trafikkberekningar.</li><li>• Interne vegar innafor planområdet skal og asfalterast, ha ein køyrebane breidde min 3,5 meter og tole eit akseltrykk opp til 12 tonn.</li><li>• Ved behov om utbetring av veg Alle vegar skal detaljprosjektering etter handbok R700 med B, C, D, F, U og kryssteikningar sendast inn i saman med planforslaget.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Renovasjonsanlegg</li><li>• Naturmangfoldrapport</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Avklarast med NGIR ved behov</li><li>• I tråd med kommunal mal med sjekklister. Samla vurdering av §§ 8–12 skal vera ein del av planomtalen. I tillegg skal vurdering av naturmangfoldlova §§ 4, 5 og § 13 vera ei del av planomtalen.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vannforekomster</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ureining frå anleggsarbeid ved partikkel utslepp kan sige ned i grunnvatn og ferdes utanfor planområde, forureining innanfor planområde og ved influensområde skal vurderast etter forureingslova og opp mot miljømål fastsett i vassforskrifta. Tiltak innanfor 3 km luftline frå vassdrag eller sjø skal i tillegg vurderast etter villaksnormen, lakseregisteret og lakse- og innlandsfisklova §§ 1, 2 og § 7 fyrste ledd.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Føresegner</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skal følgja opp innhald i gjeldande overordna planar for område. Føresegna skal alltid sikra eventuelle avbøtande tiltak som kjem fram av ROS-analyse og særlege utgreiingar. Alle føresegn skal forankrast jf. Pbl. § 12–7. (Word og PDF-format). Kommunen sender dømer på føresegner.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ROS-analyse</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ROS-analyse: Skal følgja opp Pbl. § 3–1 bokstav f, g, h og § 4–3, nasjonale forventningar, TEK17, KMD-rundskriv H-5/18, DSB si rettleiar om metode for ROS-analyse i planlegginga og KOM-ROS frå KPA planskildring.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Illustrasjonsplan</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Må vise planområde med tiltak opp mot fjernverkand og påverknad ved strandsona.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• VA-rammeplan og overvasshandsaming</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• VA-rammeplan ikkje aktuelt. Tiltak mot eventuelt avrenning må sikrast i plan.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Planprogram &amp; KU</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ikkje aktuelt.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Geologisk vurdering</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• For alle tiltak og planer som ligg under Marin grense, må det føreligge geologisk rapport om grunnforhold. Rapporten skal utarbeidast i tråd med NVE sine føringar. Sjå eige punkt på toppen av referatet.</li></ul>



	• Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	• Brev vedrørende varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
<b>6. Kommunaltekniske anlegg</b>		<b>Merknad</b>
X	Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	Ingen kommunale VA-anlegg i nærleik av planområde.
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Eventuelt utbetring av avkøyrsløse til planområde frå kommunal veg vurderast i plan.
<b>7. Kart</b>		
	<b>Nykartlegging</b>	<b>Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)</b>
	Behov for nykartlegging	
	<b>Eigedomstilhøve</b>	<b>Kva må / bør gjerast</b>
	Tilstrekkeleg klarlagt	
	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	
	<b>Jordskifte</b>	
	Eigedomstilhøve	
	Rettar	
	Fordeling	
<b>8. Planprosess</b>		
<b>Medverknadsprosess jf. § 5-1</b>		
<p>Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4.</p> <p>Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Vidare skal tiltakshavar/planleggjar i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.</p> <p>Også undervegs bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.</p>		
	<b>Framdrift</b>	<b>Merknad</b>
X	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Tiltakshavar og plankonsulent er kjend med saksgangen etter plan- og bygningslova.
X	Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling	Ikkje avklard enno.
X	Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar	12 veker frå innlevering av eit fullstending planforslag til politisk vedtak om offentlig ettersyn og høyring.
X	Det er gitt informasjon om tidsfrist for varsel om oppstart, innlevering av komplett planforslag til 1 ghs, og korrigerert planforslag etter offentlig ettersyn og høyring.	Dersom planoppstart ikkje er dokumentert kunngjort innan 6 månadar etter oppstartsmøte, vert saka avslutta og nytt oppstartsmøte må haldast før kunngjering av planoppstart. Tilsvarande gjeld der komplett planforslag ikkje er motteke innan 1,5 år etter halde oppstartsmøte. Det vert då fakturert nytt gebyr for oppstartsmøte. Vidare vert saka avslutta dersom korrigerert planforslag ikkje er motteke innan 6 månader etter høyringsfristen er gått ut.
	<b>Undervegs møte</b>	<b>Merknad</b>
X	Ein legg opp til ... ( tal ) møte undervegs	Ikkje avklard.





	før innsending av planframlegg	
X	Første møte er tidfest til..... ( ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit ( uferdig ) utkast)	Plankonsulent tek fortløpande kontakt med kommunen etter behov.
	<b>Gebyr</b>	
X	Det er gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ, om trinnvis betaling og reglar og satsar for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføra slike i høve motteke utkast, før saka blir fremma for offentleg utlegging.  <u>Førebels estimat av gebyr for 1 ghs etter gebyrregulativ av 2022 (gebyr aukast kvart år):</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1.1.9 DRP i strid med overordna plan kr. 133 250 ,- Leverast planforslaget inn til 1. gongs handsaming i 2023 gjeld nye satsar.</li></ul>	
<b>9 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar</b>		
Forslagsstillar må sikra at fagkyndig personell er tatt i bruk ved utarbeiding av reguleringsplanen. Vurdera kommunen eller andre myndigheita at kvalitet på planmateriale ikkje er av tilfredsstillande kvalitet i høve til gjeldande føringar, skal forslagsstillar sjølv sørgja for at ytterlegare kompetent fagkyndig personell vert innhenta, jf. Pbl § 12-3 fjerde ledd.		
<b>10 Attestasjon</b>		
Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøte.  Det er gitt opplysningar om kommunen sine krav til planleveransen og om kommunale vedtekter og retningslinjer.  Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.		
<i>Lennart Falkenberg-Arell</i>		<i>Frekhaug, 6.5.2022</i>