



Austevoll kommune

Abo Plan & Arkitektur AS v/Mathilde Ilper Johnsen

Vår ref. 22/1889-2021042365/18525	Arkivkode 22/1889	Dykkar ref.	Dato 17.10.2022
---	-----------------------------	--------------------	---------------------------

Gnr. 30 bnr. 0005 m.fl. Nautøy, Kassholmen. Referat frå oppstartsmøte 29.09.2022

Møtedato:	29.09.2022
Deltakarar	
<u>Plankonsulent:</u>	ABO Plan & Arkitektur v/ Mathilde Ilper Johnsen og Ola Klyve Dalland
<u>Forslagsstillar:</u>	Knut Klepsvik (eigar av gbnr. 30/3) Bjarte Klepsvik (eigar av gbnr. 30/3) Harald Klepsvik (eigar av gbnr. 30/3) Edith Kalve (eigar av gbnr. 30/5)
<u>Kommunen:</u>	Sunniva Skålnes Samdal, Plan- og byggesakssjef Ragnhild Fagerbakke, Jurist/Plankonsulent Lars Fredrik Aadland, Plankonsulent
Eigedom (gnr./bnr.):	gnr. 30 bnr. 0005, 5385 Bakkasund
Saksnummer:	22/1889
Sakshandsamar:	Lars Fredrik Aadland
Dokumentasjon innsendt før møtet:	<ul style="list-style-type: none">- Planinitiativ datert 26.08.22- Tingingsskjema for oppstartsmøte- Planavgrensing- Moglegheitsstudie

Arbeidstittel/førebels plannamn:
Plantype:
<input type="checkbox"/> Områderegulering
<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering
<input type="checkbox"/> Ordinær reguleringsendring
Gjeldande plan: 20090001

- Mindre vesentleg reguleringsendring
Gjeldande plan:

1. Skildring av planforslaget og planområdet

Føremål med planen

Føremålet med planen er å endre delar av gjeldande reguleringsplan frå næringsbebyggelse og landbruk-, natur og friluftsføremål (LNF) til fritids- og turistføremål. Forslagsstillar ønsker å regulere heile holmen til fritids- og turistføremål. Bakgrunnen for planforslaget er å byggje opp reiselivsaktiviteten i område.

Det er ønskeleg å få til eit samarbeid mellom planområdet og bruk av Olaskjæret. Olaskjæret har fått byggeløyve til bruksendring av eksisterande bygg, oppføring av tre nye bygg for næring og tilhøyrande anlegg. Olaskjæret har utleige av båt og kajakkar og tilrettelagt for kulturell verksemd, underhaldning, fritidsaktivitetar, serveringsverksemd og overnatting. Fritidsbustader på Kassholmen for overnatting er tenkt å supplera aktiviteten i område og bygge oppunder Bakkasund som ein plass for reiseliv og turisme.

Planforslaget legg opp til å etablere fire nye einingar som skal bli utforma som fritidsbustad til utleige. Det er behov for flytebrygger for å sikre tilkomst, slik at det er forslått to flytebrygger ein i nord og ein på austsida av holmen.

Planlagde bygg og andre tiltak på gnr. 30 bnr. 5 er å etablere to nye fritidsbustader for utleige på nord og sørsida av eignedomen. Forslagsstillar ønsker i forbindelse med dette å rive eksisterande naust. Det er ønske om å ha fiskereiskap og anna utstyr i første etasje for bygg i nord, med opphald og overnatting i andre etasje.

Planlagde bygg og andre tiltak på gnr. 30 bnr. 3 er å etablere to fritidsbustader til utleige og ei flytebrygge.

Nye bygg på holmen skal utformast med lagringsplass for reiskap i første etasje og tilrettelegging for overnatting i andre etasje.

Eksisterande arealbruk og situasjon

«Kassholmen ligg i Bakkasund og er delvis bygd med fritidsbebyggelse og naust (mot vest).» (henta frå planskildringa, s.2).

Eksisterande tiltak på holmen er ein fritidsbustad for utleige, tre naust, kai og flytebrygge. Det blei vedtatt dispensasjon, i vedtak (097/22) på gnr. 30 bnr. 2 i arkivsak (21/1051). Vedtaket er sendt til settestatsforvaltar for endeleg avgjerd. Klagesaka gjeld byggegrense til sjø.

Planavgrensing

Størrelse på planområdet, ca. daa: 6

Innleiingsvis i møtet kom det fram at grunneigaren vest på holmen har trekt seg frå planforslaget. Dette var grunngeva i bristande forutsetningar for kva utvikling ein hadde sett føre seg på holmen. I vidare utdjuing frå dei andre forslagsstillarane kom det fram at dei var samd om nedskalering av

bygga, og at planinitiativets volumstudie/illustrasjon ikkje var endeleg.

Forslagsstillar og plankonsulent lurte på om gnr. 30 bnr. 2 kunne bli tatt ut av planavgrensinga, eller om denne eigedomen måtte vere med.

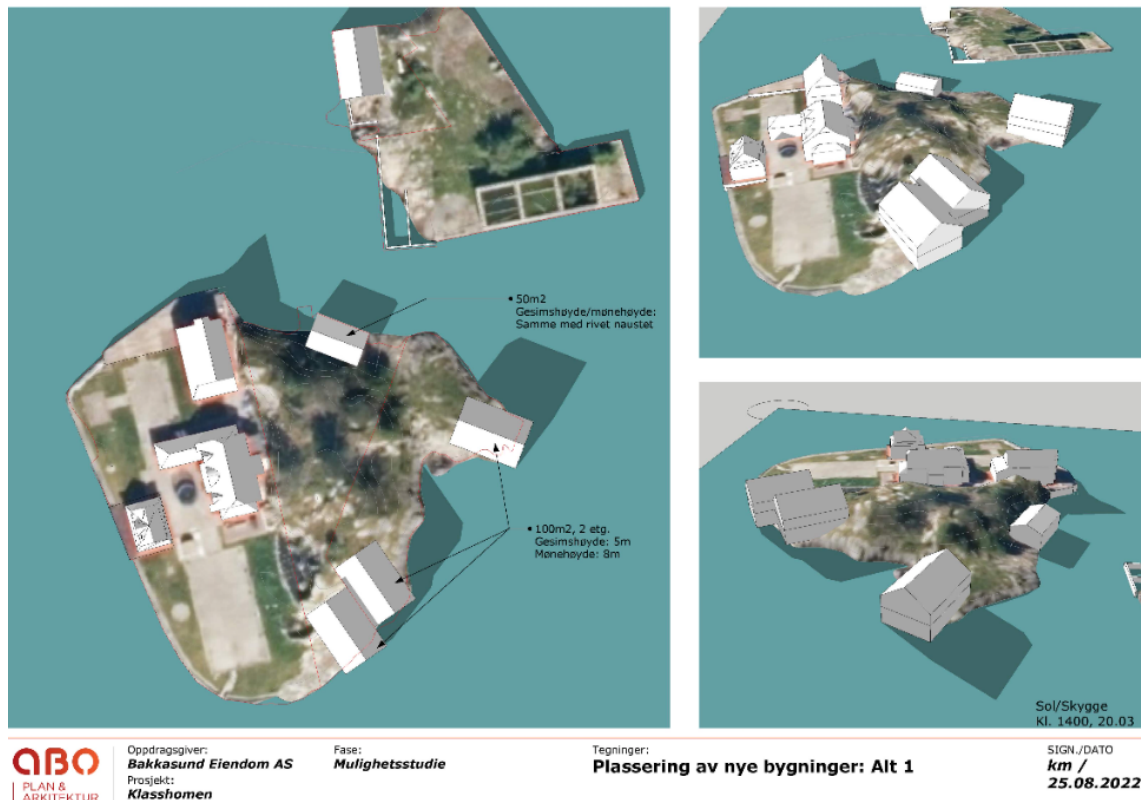
Kommunen var klar på at heile holmen må regulerast under eit. Det var vidare påpeikt at det er klart større fordelar for grunneigaren å vere med i den vidare prosessen. Det er blant anna ikkje satt noko byggjegrænse til sjø på holmen slik at det i utgangspunktet er forbod mot alle tiltak på bnr. 2. Ein kan ikkje pårekne å få dispensasjon frå denne. Vidare vurderte kommunen at grunngeving for at bnr. 2 trakk seg, talar for at eigedomen må vere med slik at ein kan sjå utbyggingsvolum, plassering og påverknad på naboskapet i eit heilskapleg perspektiv.

Kommunen tilrådde at forslagsstillarane har vidare dialog med grunneigaren, særleg i lys av at det som kan sjå ut til å vere ein kommunikasjonsbrist. Kommunen utdjupa at grunneigaren treng ikkje vere med som forslagsstillar, men at heile holmen må regulerast i det vidare planarbeidet. Dette er grunngeve i at tiltak i strandsona bør vere følgje av ein plan slik at ein sikrar god utbygging som skaper heilheit. Dersom bnr. 2 ikkje ønsker å vere med er det vanleg å regulere inn eigedomen i tråd med eksisterande, lovleg bruk.

Bebyggelse og anlegg:

- Fire fritidsbustader (omlag 50 kvadratmeter (kvm.) i grunnflate)
- Kai
- To flytebrygger

Figur 1 er henta frå moglegheitsstudien. Figuren visar plasseringa av fritidsbustadene som blei forklart korleis forslagsstillarar såg føre seg plasseringa av einingane.



Figur 1 visar plasseringa av fritidsbustadene (kjelde moglegheitsstudie)

Fritidsbustader plassering

Forslagsstillar ser for seg to fritidsbustader vegg-i-vegg ved eigedomsgrensa i sør mellom bnr. 3 og 5. Eit i aust på bnr. 3, og eit i nord på bnr. 5, kvar det eksisterande naustet ligg i dag.

Plassering av flytebryggje

- Bnr. 5

Forslagsstillar og grunneigar for bnr. 5 ønskjer å oppføre kai og flytebryggje i nord ved eksisterande naust. Kommunen presiserte at det ikkje er ønskjeleg at passasjen mellom Kassholmen og Olaskjæret vert stengt av ei flytebryggje, og at passasjen må heldast fri for å sikre ferdsel av båtar og kajakk. Grunneigarane forklarte at det er grunt på sørsida av Olaskjæret, men ein skulle sjå på moglegheiter for å tilpasse bryggja slik at ein sikrar forsvarleg ferdsel mellom holmen og skjeret. Kommunen understreka at passasjen må vere open for ferdsel i kajakk og for småbåtar, for å sikre tilkomst både til Kassholmen og Olaskjæret.

- Bnr. 3

Forslagsstillar har ikkje heilt bestemt seg for plassering av flytebryggjer, men uttrykte i møte at austsida av holmen var mest gunstig plassering for å skjerma for vind.

Kommunen uttrykte at ein kunne vurdere fellesløysing for tilkomst sør på holmen. Plassering av flytebryggene må bli vurdert konkret opp i mot strandsoneverdiar og ferdsel, og naturkreftene i området.

Arkitektonisk kvalitet

Føresegner og krav til arkitektonisk må henspille til eksisterande bebyggelse i området. Det må oppnås ein balansegang mellom historisk og eventuell moderne utsjåande på nye bygg og kai. Til dømes kan ein sjå til korleis Olaskjæret har løyst dette (saknr. 21/670). Kommunen uttrykte at bygga må ha ein høg arkitektonisk kvalitet som er tilpassa til landskapet, ettersom fritidsbustadene har ein godt synleg plassering i landskapsbilete.

Kulturminne

Områderegulering for Bakkasund syner det eksisterande naustet på bnr. 5 som verneverdig. Det er ikkje avklart i planen kvifor naustet er akta som verneverdig. Forslagsstillar viste bilete av naustet slik det ser ut i dag, og opplysa at takutforminga er endra frå slik naustet vart opphavelig bygd.

Forslagsstillar stilte spørsmål om konsekvensar av ei slik vurdering. Kommunen forklarte at ein har sendt planinitiativet til uttale til kulturminnerådjevaren i kommunen. Rådjevaren vil gjennomføre ei synfaring for å vurdere verdien av naustet, kor alder, byggjeskikk med meir blir vurdert. Kulturminnerådjevaren kjem så med ei tilråding. Kommunen utdjupa at om naustet er akta som verneverdig, legg det avgrensing på kva ein kan gjere. Dette vil bli vurdert konkret etter at nødvendige uttalar er innhenta. Det kan bety at ein må bevare det som kan takast i vare, rehabiliterer, bygge opp igjen naustet eller at ein må bygge opp igjen med ei tradisjonell utforming.

Teknisk infrastruktur

Tilkomst og parkering

Kassholmen er berre tilgjengeleg med båt. Olaskjæret har taxi-tenester og ein ser for seg at ein kan samarbeide med dei for tilkomst til holmen. Parkeringsplassar kan løysast hos North Sea Shipping som er eigd av forslagsstillar. Bnr. 5 skal også ha tilgong til parkering ved Bakkasund kai.

Kommunen vurderte at parkeringsspørsmålet må bli avklart i planarbeidet og skildra i planskildringa. Private rettar for eigedomen må dokumenterast og bør bli tinglyst. Dette er for å gjera prosessen meir føreseieleg for allmenta og enklare for byggesak om planen blir vedteken.

Kommunen kan ikkje gi byggeløyve før parkering for eigedomane er sikra. Krav til parkeringsplassar må gå fram av føresegna.

Vatn, avløp og overvasshandtering, og straum

Det må utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp (VA-rammeplan). Det kom fram i møtet at dei hadde ein munnleg avtale med eigar av bnr. 2 om på kopling til eksisterande vatn- og avlaupsanlegg. Kommunen uttrykte at dei må ordne ein skriftleg avtale om VA og bad om dokumentasjon på kapasitet på slamavskiljar og vassforsyning. Oppgradering må truleg påreknast.

Forslagsstillar/plankonsulent må også dokumentere straumløysing. Det er standard vilkår for reguleringsplanar at ein dokumenter straum og utarbeider ein VA-rammeplan.

Landbruk-, natur- og friluftsmål

Friluftsmål på land blir ikkje negativt påverka. I området er det restar av gamle kaier mot sør, men det er ikkje noko negativ interesse for biologisk mangfald. Holmen er i stor grad privatisert i dag med ein bebyggd eigedom.

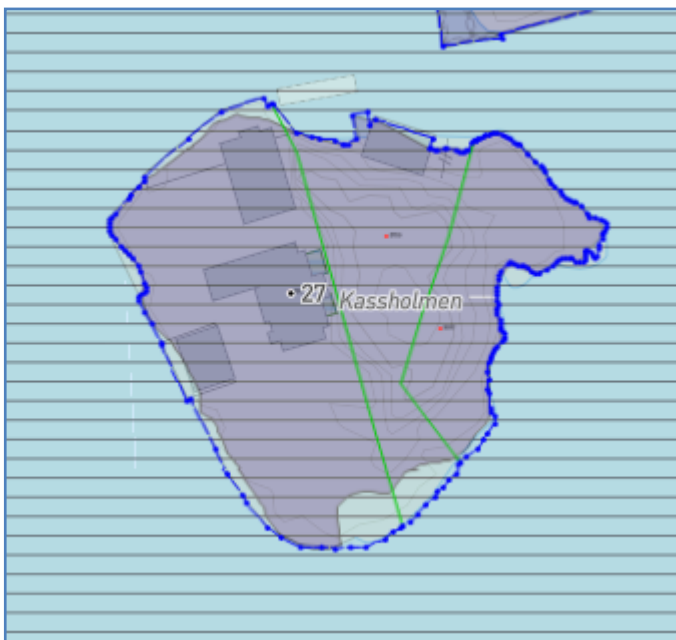
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Kassholmen er til dels privatisert i dag, og det er viktig å legge til rette for at delar av holmen kan nyttast av allmennheita. Passasjen mellom Olaskjæret og Kassholmen må vere fri, slik at allmenta kan nytta passasjen. Ganglinjer mellom bygga er viktig for plassering av fritidsbustadene.

Forslagsstillar krev at usemje blir lagt fram for politisk utval for avgjerse, jf. pbl. §12-8 andre avsnitt.

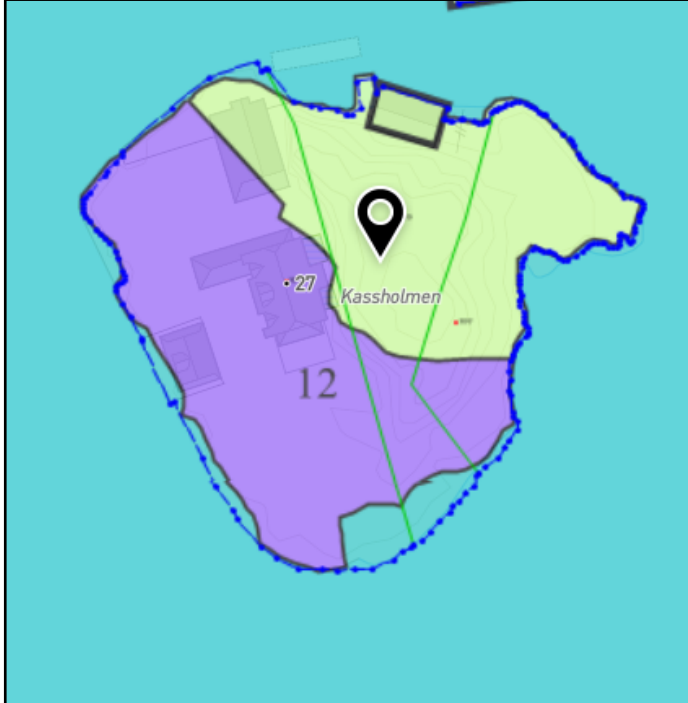
2. Planstatus

Plan	Føremål	Vedtaksdato
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Fritids- og turistformål Hamn	18.06.2013



Figur 1: utklipp frå gjeldande arealplankart

- | | | |
|--|---|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan for kulturminne | | 22.09.2022 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan | Fritids- og turistformål
Landbruk-, natur- og
friluftsområde samt reindrift.
Hamneområde i sjø | 21.06.2017 |



Figur 2: utklipp frå gjeldande plankart – (Detaljregulering for Bakkasund)

- Andre vedtak
Olaskjæret, arkivsaknummer 21/670

Merknadar:

Det kom fram spørsmål om kva som er gjeldande plan for området. Kommunen forklarte at det er områdereguleringssplanen som er gjeldande. Kommunen har i politisk sak 097/22 utgreia om gjeldande plan til statsforvaltaren, og legg det til grunn i det vidare arbeidet med planforslaget.

Relevante regionale planar:

- [Klimaplan for Hordaland \(2014-2030\)](#)
- [Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021–2033](#)
- [Regional transportplan for Vestland fylke 2022-2033 \(RTP\)](#)
- [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 statlege planretningslinjer:

- [Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#)
- [Samordna areal- og transportplanlegging](#)
- [Barn og planlegging](#)
- [Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen](#)
- [Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing](#)

Andre:

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

Merknadar:

Sjå grunngjeving under gjeldande plan som tema på oppstartsmøte.

Konsekvensutgreiing:

Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskrifta) §6 og vedlegg I. Forslag til planprogram blir sendt på høyring samtidig med varsel om oppstart, jf. pbl. § 15. Planprogram skal bli fastsett i eget vedtak før 1. gongs behandling, jf. pbl. 12-9.

Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta §8 og vedlegg II.

Merknadar:

Konsekvensutgreiing

Planen fell ikkje under forskrifta for konsekvensutgreiing. Kommunen er samd i vurderinga, men konsekvensane av planen må likevel vurderast og bli sikre gjennom ROS-analysen.

3. Forskrift, kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområde:

Kommunale vedtak

[Samfunnsdelen til kommuneplanen](#)

[Føresegn og retningslinjer i kommuneplanens arealdel \(KPA\)](#)

[Lokal forskrift for bruk av mindre avløpsanlegg i Austevoll kommune](#), med [kart](#)

[VA-norm](#)

[Forskrift for innsamling av hushaldsavfall og tømning av slamavskiljarar og tette tankar](#)

Følgjande føresegn i KPA er særleg relevant:

«1.2 Byggjegrense til sjø.

Byggjegrensa til sjø i utbyggingsområde er 25 meter.

1.3 Forhold til kulturminne og freda kulturminne
 Det stillast krav til dokumentasjon på at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø, og dersom konflikt med kulturminne, skal saka leggjast fram for regional kulturvernmynde. Det er krav om reguleringsplan i område med kulturminne.

3.1 Arkitektonisk utforming

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.

4.2 Næring, pbl §11-9.

	<p><i>Formålet er næring, fritids- og turistformål, pbl §11-7 nr 1.</i></p> <p><i>Næringsverksemda skal ha eit slikt omfang at det i seg sjølv, åtskilt frå anna næringsverksemd, minst går inn under skattelova sitt næringsomgrep. Omfanget av næringsverksemda skal eventuelt avklarast og opplysast nærare samt framgå av reguleringsplan, jf pbl §11-9 nr 8 og § 12-7 nr 2.</i></p> <p><i>Verksemda skal ikkje verke privatiserande for området. Arealet utanfor bygningane skal vere open for allmennheita. Det skal vere passasje mellom bygningane og sjø. Passasjen skal vere open for allmennheita.</i></p> <p><i>For alle nybygg skal det utarbeidast detaljreguleringsplan. Nybygg og nye tiltak skal ha god terreng- og landskapstilpassing. Alle tiltak skal ha så små terrenginngrep som mogleg. Nybygg skal trekkast lengst mogleg bort frå sjø.»</i></p> <p><i>Det vises vidare til føringar for reguleringsplanen slik at går fram av retningsline A <i>Utarbeiding av Reguleringsplan</i> og D <i>Estetisk utforming</i>.</i></p>
--	--

4. Krav til behandling av oppstart	
<p>Ved søknad om oppstart skal følgande ligge vedlagt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Revidert planinitiativ med eventuelle endringar etter oppstartsmøte. 2. Kartutsnitt med planavgrensing i pdf-format. 3. Planavgrensing i gjeldande SOSI-format. 	<p>Merknadar:</p> <p>Det må sendast eit revidert planinitiativ. Det må også sendast ein formell stadfesting om oppstart av planen.</p> <p>Plankonsulent er elles kjend med krav til søknad om oppstart.</p>

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

<p>Plankonsulenten skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel i avisa skal innehalde:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Kartutsnitt med planavgrensing i pdf-format.2. Aktuelle gards- og bruksnummer3. Merknadsfrist4. Intensjon for reguleringa5. Informasjon om kor planinitiativ, referat frå oppstartsmøte og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg.6. Kontaktinformasjon <p>Brev til grunneigarar, offentlege etatar og andre råka partar skal innehalde orientering om planforslaget, dagens og framtidig planstatus og føremål:</p> <ol style="list-style-type: none">7. Oversiktskart som syner planområdets plassering8. Kartutsnitt med planavgrensing i pdf-format.9. Merknadsfrist10. Intensjon for reguleringa (eit omtrentleg overslag over omfanget til plan – kor mange bustadar, kaiar osv.)11. Forventa problemstillingar i planen (t.d. vatn og avløp, straumtilknytning, renovasjon, branntilløp eller omsyn til kulturminne, trua artar, raudlista artar osv.)12. Vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-1213. Behov for utgreiingar/undersøkingar (konsekvensutgreiing)14. Tiltent vegtilkomst til planområde	<p>Merknadar:</p> <p>Kommunen vil oversende naboliste for kva naboar som må bli varsla samstundes som vedtak om oppstart. Det var orientert om at plankonsulent må vurdere om det er fleire som må bli varsla, basert på tiltent løysing for infrastruktur. T.d. må ein varsle grunneigarar der ein planlegg å ha parkeringsplass tilknytt holmen.</p> <p>Plankonsulent er kjent med krav til varsling av oppstart av planarbeid.</p>
---	---

<p>15. Varsel skal opplyse om kor planinitiativ, referat frå oppstartsmøte og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg, dersom desse ikkje er vedlagt.</p>	
--	--

16. Informasjon, medverknad og samarbeid i skissefasen	
<input type="checkbox"/> Informasjonsmøte <input checked="" type="checkbox"/> Undervegs møte <input type="checkbox"/> Regionalt planforum er aktuelt <input type="checkbox"/> Andre tiltak	<p>Merknadar: Undervegs møte er aktuell, viss det er behov.</p> <p>Ein bør ha vidare dialog med grunneigar som trakk seg som forslagsstillar, samt sikre ein skriftleg avtale med nabo om vatn og avløp som naudsynt dokumentasjon.</p>

17. Antatt viktige planfaglege tema for planarbeidet – førebels vurdering	
<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorar <input type="checkbox"/> Fortetting <input type="checkbox"/> Grønstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Landskap <input 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	<p>Merknadar:</p> <p><u>Lokaliseringsfaktor:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - I planskildringa bør det vere ei utgreiing av korleis besøkande skal kome seg til øya og kapasitet på nærliggande hamne-/kaiområde for å kunne bruke Kassholmen som turistføremål. <p><u>Landskap:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Holmen er godt synleg i landskapsbilete, og ein utbygging vil påverka det. Ein bør tenkje på massiviteten til dei planlagde bygga, og tilpassing til landskapet. Utbyggingsvolum skal bli revurdert og einingane si grunnflate kunne justerast. <p><u>Strandsone:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Felles flytebrygger bør vurderast.

<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 checked="" type="checkbox"/> Friluftsinnteresser <input type="checkbox"/> Fiskeinteresser <input type="checkbox"/> Viltinteresser <input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning <input checked="" type="checkbox"/> Vassforsyning, avløpsforhold <input checked="" type="checkbox"/> Straum <input checked="" type="checkbox"/> Renovasjon <input type="checkbox"/> Omsynssone <input type="checkbox"/> Forureining (vatn, grunn, støy, støv, lukt) <input type="checkbox"/> Kulturlandskap <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne <input checked="" type="checkbox"/> Risiko og sårbarheit <input type="checkbox"/> Verksemdbasert sårbarheit <input type="checkbox"/> Leike- og opphaldsareal <input checked="" type="checkbox"/> Område for allmenta <input type="checkbox"/> Trafikkforhold og trafikktryggleik <input type="checkbox"/> Avkøyrslar og kryss	<p><u>Estetikk og byggeskikk:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiltak som tillatast må tilpasse omgjevnadane best mogleg. <p><u>Biologisk mangfald:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sterna hirundo (makrellterne) er observert i tilknytning til området, men utanfor planavgrensinga. Det er ein art av særleg stor forvaltningsinteresse nasjonalt. Påverknad på naturmangfaldet må bli vurdert opp i mot naturmangfaldslova. <p><u>Friluftsinnteresser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er viktig at den samla bruken av områda blir tatt vare på og at område ikkje blir bygd igjen med naust og fritidsbustader. Det skal vere passasje til sjø, og ikkje førast opp stengsel for allmenta. Ferdsel i sjø skal heldast open. <p><u>Vassforsyning, avløpsforhold:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Behov for dokumentasjon. <p><u>Straum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Behov for dokumentasjon. <p><u>Renovasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tvungen renovasjonsordning. Utleige har krav til same renovasjonsordning som fastbuande, jf. Forskrift for innsamling av husholdningsavfall Løysing for renovasjon må bli vurdert konkret. Det bør bli teke kontakt med SIM. <p><u>Omsynssone:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Stormflo må bli vurdert i risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse). Risiko må bli påført i kart som omsynssone. <p><u>Kulturminne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verneverdig naust frå gjeldande RP, lokal kulturminnerådgjevar skal komme med uttale i etterkant av møte. Kulturminneverdiar i området må bli vurdert og arkitektonisk utforming av bygg må ivareta desse verdiane. <p><u>Risiko og sårbarheit:</u></p>
--	---

<input type="checkbox"/> Trafikkplan/ vegutforming <input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse <input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming <input type="checkbox"/> Privatrettslege forhold	<ul style="list-style-type: none"> - Det skal lagast ein ROS-analyse til planen, kor tema som stormflo, estetikk og landskap må særskilt vurderast. - Holmen ligg i sjøen og plasseringa av byggane er alle innanfor stormflo omsynssone. Dermed må havnivåstigning også vurderast. <p><u>Område for allmenta:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det må sikrast at allmentas interesser, som bading, ferdsel i strandsona og opphald med vidare ikkje blir råka ved av planforslaget. Det må gå fram av planen at bruk av holmen, er også for allmenta. - Allemannsretten står sterkt i strandsona, og planforslaget skal legg opp til at allmenta og turistar kan nytta holmen. <p><u>Folkehelse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planforslaget må legge til rette for at område og tiltaka skapar trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold. <p><u>Universell utforming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Utforminga av tiltak på holmen må vere i tråd med teknisk forskrift. Planskildringa må omfatte ei skildring av universell utforming av bygg og utomhusareal sett opp i mot TEK. - Byggteknisk forskrift Tek 17 §§ 8 og 12 er høgst aktuell. Planforslaget bør sikre at utforminga er tilrettelagd for alle typar menneske, då utleige omfamnar ein variasjon av menneske.
--	--

18. 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. Reguleringsføresegn (pdf- og Word-filer) 3. Planskildring (skal innehalde vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12 og vurdering av statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona dersom planforslaget er innanfor 100-metersbeltet) 	<p>Merknadar:</p> <p>Utfylt sjekklister skal ligge ved innsendinga.</p>

<p>4. ROS-analyse (ein skal nytte eigen mal som er utarbeida av kommunen)</p> <p>5. VA-rammeplan</p> <p>6. Dokumentasjon på at vatn, avløp, straum, breiband og veg er sikra for planomfanget.</p> <p>7. Kopi av kunngjeringsannonse og dato i avisa</p> <p>8. Kopi av varslingsbrev</p> <p>9. Kopi av varslingslista</p> <p>10. Kopi av innkomne merknader ved oppstart</p> <p>11. Utfylt sjekklister for innsending av komplett planforslag til 1. gongs behandling</p> <p>12. Eventuelle dispensasjonar skal vere innarbeida i planforslaget</p> <p>13. Privatrettslege forhold skal vere avklart for planlagde tiltak.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale</p> <p><input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegane</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle utgreiingsbehov/ tillegg rapport</p> <p><input type="checkbox"/> Ved uklåre grenser krev kommunen at ein til 1. gongs handsaming gjennomfører ei grenseklarlegging</p>	<p>VA-rammeplan må leggjast ved. Rettleiar til utarbeiding av VA-rammeplan er tilgjengeleg på kommunen sine heimesider: https://www.austevoll.kommune.no/tenester/planar-reglement-og-forskrifter/reguleringsplanar/rettleiing-til-utarbeiding-av-reguleringsplan/rettleiar-til-utarbeiding-av-va-rammeplan.8684.aspx</p> <p>Kontakt AVA om avlaupsanlegg og vasstilførsel. Havnett skal bli kontakta vedrørande straumkapasitet og tilførsel.</p> <p>Det er behov for illustrasjonsmateriale, sidan planen inneberer tiltak i strandsona. Dette er for å gjere planen meir føreseieleg for allmenta, ved at tredje personar kan sjå konsekvensane av planforslaget.</p>
---	--

<p>14. 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>	
--	--

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

16. Kommunens førebelse vurderingar og føringar	
<p><input type="checkbox"/> Tiltrår ikkje oppstart av planarbeidet.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltrår oppstart av planarbeidet, jf. pbl. §12-11.</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltrår at reguleringsendringa bli behandla som ei forenkla prosess, jf. pbl. §12-14 andre avsnitt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plankonsulent er vurdert som fagkyndig, jf. pbl. §12-3.</p> <p>Merknadar: Kommunen er positiv til planforslaget, og grunnjev dette med at planen vil redusere den allereie privatiserande bruken av holmen. Kommunen synte vidare til kommunens arealstrategi «robuste bygder» og vurderte at planforslaget var i tråd med denne. Holmen ligg nærme Bakkasund/Storakalsøy senter som vil styrke den økonomiske aktiviteten i område.</p>	

17. Overordna framdriftsplan	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova § 12-11.</p> <p>Sakshandsamingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til politisk vedtak i saka:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Søknad om oppstart: 12 veker 2. Komplett planforslag til 1. gongs handsaming: 12 veker 3. Komplett planforslag til 2. gongs handsaming: 12 veker 	

4. Komplette 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:

5. Komplette planforslag til kombinert oppstart og 1. gongs handsaming: 12 veker
6. Komplette 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 plankonsulent og kommunen.

Merknadar:

7. **Gebyr**

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

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

Fakturaadresse:

Knut Klepsvik

Klepsvik 34, 5358 Bakkasund

8. Stadfestingar

Referat frå oppstartsmøte byggar 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 rutinar og politikk og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotestar, protestar frå bebuarorganisasjonar, krav frå offentlege 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.

Plan og byggesaker

Sunniva Skålnes Samdal
Plan- og byggesakssjef

Lars Fredrik Aadland
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng difor ikkje underskrift.

Mottakarar:

Abo Plan & Arkitektur AS
v/Mathilde Ilper Johnsen
Bjarte Klepsvik
Edith Kalve
Harald Klepsvik
Knut Klepsvik
Roger Alræk