



Austevoll kommune

ABO Plan & Arkitektur Stord AS
Torgbakken 9
541 Stord

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2023/3035-2	Kristin Thorbjørnsen	08.12.2023

Detaljregulering for utleiehytter - Gbnr. 44/1 m.fl. - Bjånesøyvegen
125 - Referat frå oppstartsmøte 09.11.2023

Møtedato: 09.11.2023	
Deltakarar:	
<u>Plankonsulent:</u>	ABO Plan og Arkitektur, Stord v/ Merete Refstie Hageberg
<u>Forslagsstillar/deltakarar i møte:</u>	Arve Johnny T Haugland Vivian Bjånesø Horgen Odd Magne Myklebust Ole Martin Ølmheim
<u>Kommunen:</u>	Ragnhild Hus Fagerbakke, Plan- og byggesakssjef Kristin Isabel Thorbjørnsen, Rådgjevar arealplanlegging
Eigedom: Gnr. 44 bnr. 1, 17, 218, 319, 320	
Saksnummer: 23/1969	
Sakshandsamar: Kristin Isabel Thorbjørnsen	
Dokumentasjon innsendt før møtet:	
<ul style="list-style-type: none">- Planinitiativ og førespurnad om oppstartsmøte datert 07.09.2023- Situasjonsplan	

Arbeidstittel/førebels plannamn:

Plantype:

Områderegulering

Detaljregulering

Ordinær reguleringsendring

Gjeldande plan: 4625
20040006 Mindre vesentleg
endring for Storebø
nærings- og fritidshamn,
delar av gnr. 43, bnr. 44
m.fl.

Mindre vesentleg
reguleringsendring

Gjeldande plan:

1. Skildring av planforslaget og planområdet

Føremål med planen/ utfylling av planinitiativ:

Planlagde arealføremål: Utleiehytter, kaiføremål, småbåthamn, ferdsel i sjø, veg, parkering og grøntområde.

Føremålet med planen er å leggja til rette for utleiehytter, kai, småbåthamn, flytebrygge, tilkomstveg og parkering.

Tiltak:

- Mogleg 6 utleiehytter. Maks 11 utleieeiningar, med ein eller to einingar i kvart bygg.
- Kai
- Flytebryggeanlegg/småbåthamn
- Veg
- Parkering – 17 parkeringsplassar

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen sin arealdel. Delar av planforslaget ligg i føremål næringsbygningar, men vil bli endra til fritids- og turistføremål.

Eksisterande arealbruk og situasjon (t.d. bygningar, landbruk, friluftsområde, naturområde):

I gjeldande detaljreguleringsplan «*Mindre vesentleg endring for Storebø nærings- og fritidshamn, delar av gnr. 43, bnr. 44 m.fl.*», planId 4625 20040006 er planområdet sett av til naustføremål. I gjeldande kommuneplanen sin arealdel er planområdet sett av til føremål fritids- og turistføremål og næringsbygningar. Kommuneplanen sin arealdel går føre detaljreguleringsplanen då kommuneplanen er nyare jf. KPA § 1.7.

Planområdet har i dag eit eksisterande naust.

Planavgrensing

Størrelse på planområdet, ca. 5,3 daa.

Bebyggelse og anlegg

44/1 – maks 70m² og maks høyde 7,5 meter.

44/17 og 44/319 – Variasjon på storleik mellom 50 og 80m² og maks høyde på 7,5 meter.

- 2 utleigeiningar innanfor 44/319 (sør i planområdet) med maks høyde på 9 meter.

Det skal gjennomførast terrengarbeid, inkludert muddring, og utviding av strandlinja med ny kaifront på ca. 500m².

I oppstartsmøte blei det vurdert at utleigehyttene skal vera på minimum kote + 3 som er minimum kotehøgde for plassering av fritidsbustad.

Alle tiltak i planområdet må bli tilpassa i terrenget slik at det skal er rom mellom kvar utleigehytte. Flytebrygger må vere plassert slik at det ikkje forstyrrar båttrafikk.

Endringar av planforslaget til neste handsaming kan førekomme.

Estetikk og byggeskikk

Utleigehyttene skal ha tradisjonell byggestil, kva gjeld volum, form og høyde etc.

Utformingskrav skal gå fram av føresegnene.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg

Tilkomst til planområdet er via kommunal veg Bjånesøyvegen. Ved at det blir auka einingar i planområdet er det viktig at avkøyrser, og delar av den kommunale vegen blir utarbeida til dagens standard.

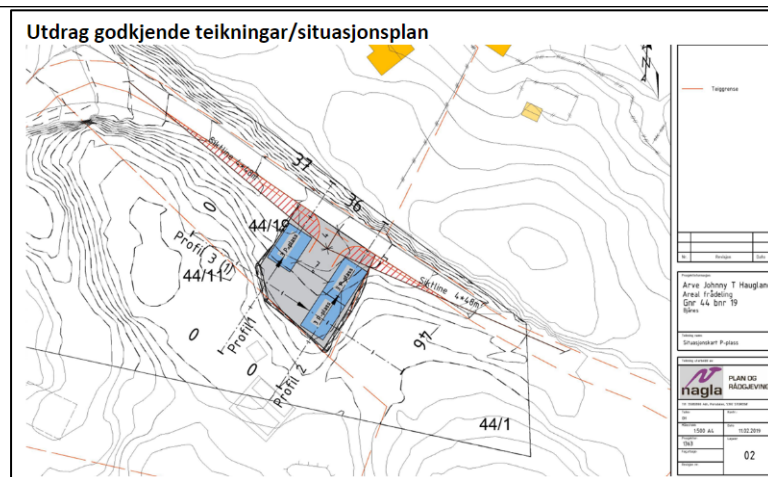
Det må vurderast tilkomst til eigedomane nord frå planområdet på gnr. 44 bnr. 131 m.fl. Tilkomstveg skal ha ein snuhammar i enden av vegen.

I oppstartsmøte var det ønskje frå grunneigar på gnr. 44 bnr. 19 at denne eigedomen ikkje inngår i planen. Administrasjonen påpeika at vegen *må* vere med i planen for at planforslaget skal bli realisert. Det er ikkje mogleg å detaljregulere vidare nordover i området som ønska utan tilkomst.

Det er viktig at vegen blir utarbeida til å tilpassa bruken av utleigehyttene til dagens standard.

Parkering

Ønska parkering skal bli lagt på gnr. 44 bnr. 320. Området har fått rammeløyve for opparbeiding av parkeringsplass, sak 22/18 datert 18.02.2022.



Figur 1: Utklipp av situasjonsplan av rammeløyve for opparbeiding av parkeringsplass.

Vatn, avløp og overvasshandtering

Austevoll vatn og avløp AS har ein etablert vassleidning i området. Det er også mogleg med privat avløpsløyning. Plankonsulent må ta kontakt med Austevoll vatn og avløp for dokumentasjon som sikrar kapasitet for påkopling til vatn og avlaup. Det må lagast ein eigen VA-rammeplan for planområdet. Planen skal syne plassering av dreneringsrør.

Straum

Det er straumforsyning i planområdet. Plankonsulent må ta kontakt med Austevoll kraftlag for dokumentasjon som sikrar straum i planområdet.

Grønstruktur

Det skal settast av grøntområde. Grunneigar på gnr. 44 bnr. 19 ønskjer at LNF-føremålet på hans tomt skal vera uendra, og også ikkje inngå i planen. Administrasjonen peika på problemet dette kan gje ved manglande friområde/grøntområde i det regulerte området. Dersom LNF-området ikkje blir tatt med må det sikrast avbøtande/alternative tiltak for rekreasjon i planforslaget.

Landbruk-, natur- og friluftsmål

På ønska parkeringsplass på gnr. 44 bnr. 320 er det registrert innmarksbeite på ca. 254m² jf. Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO). Innmarksbeite er jordbruksareal som kan bli nytta som beite. Areal som dyrka jord må omdisponerast om det skal brukast til andre føremål enn jordbruksproduksjon. Dette må bli sikra i planomtalen og i føresegnene.

I møte nemnte administrasjonen at plankonsulent må sjå på område i nærleiken av planområdet som kan passa til rekreasjon og fritidsaktivitet. Sjå også informasjon om dette under grønstruktur. Ein kan blant anna ikkje ha badeplass der båttrafikken er plassert.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Byggegrense på planområdet skal vera langs bygningar og kai. Byggegrense på småbåthamn er føremålsgrense.

Omsyn- og/eller faresone

Det må vurderast om fjellskråninga ved utleigehyttene skal sikrast mot fjellskred og steinsprang. Vurderinga må gå fram i planomtalen, føresegn og ROS-analyse. Det må vurderast om området skal vera sett som omsynssone.

Området ligg i areal under marin grense, og det skal vurderast om det er naudsynt å gjennomføre grunnundersøkingar. Vurderinga skal gå fram i ROS-analyse.

Omsyn og faresoner som stormflo, havnivåstigning, estetikk og landskap må bli vurdert i ROS-analysen. Risiko må bli påført i plankart som omsynssone.

Situasjonsplan/utanomhusplan

Administrasjonen ønskjer at planforslaget skal ha ein situasjonsplan over planområdet i 2D og 3D. Situasjonsplanen skal syne korleis utleigehyttene kan sjå ut frå strandsona og frå sjøsida i forskjellige vinklar.

Bruk av utleigehytter

I møte blei det stilt spørsmål til om utleigehyttene kan bruksendrast til fritidsbustad, og om det er mogleg å ha opphald der utan å leie ut til ein tredje part. Administrasjonen uttala at det er kommuneplanen sin arealdel som viser kva føremål det er, og at det er krav om konsekvensutgreiing om ein skal gjere avvik frå føremålet i ein detaljreguleringsplan. I planområdet må utleigehyttene vere i fritids- og turistføremålet. Utleigehyttene vil ikkje kunne bruksendrast til fritidsbustad i ettertid.

Kommunen har plikt til å føra tilsyn på om bruken av utleigehytter er i tråd med føremålet.

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

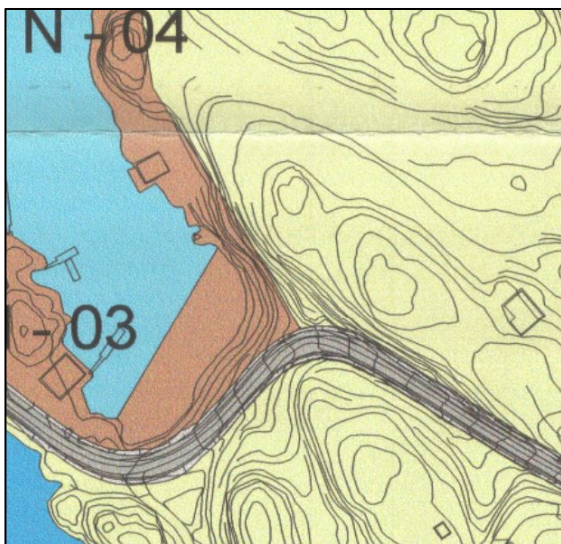
2. Planstatus

Plan	Føremål	Vedtaksdato
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel		18.06.2013



Figur 2: Utklipp av gjeldande plankart, kommuneplanen sin arealdel.

- Kommunedelplan
 - [Kommunedelplan for kulturminne](#)
- Reguleringsplan



Figur 3: Utklipp frå gjeldande reguleringsplan «Mindre vesentleg endring for Storebø nærings- og fritidshamn, delar av gnr. 43, bnr. 44 m.fl.», planId 4625 20040006.

- Andre vedtak

Relevante regionale planar:

- [Klimaplan for Hordaland \(2014-2030\)](#)
- [Regional plan for klima 2022-2035](#)
- [Utviklingsplan for Vestland 2020-2024](#)

- [Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021–2033](#)
- [Regional transportplan 2022-2033 for Vestland \(RTP\)](#)
- [Regional plan for attraktive senter i Hordaland \(2015-2026\)](#)
- [Regional plan for kultur 2023-2035](#)
- [Regional kystzoneplan for Sunnhordaland og Ytre Hardanger \(2015-2025\)](#)
- [Regional plan for folkehelse – Fleire gode leveår for alle – 2014-2025](#)
- [Temaplan for landbruk – Vestland fylke 2023-2027](#)
- [Regional plan for vassforvaltning for Vestland vassregion 2022-2027](#)

Relevante statlege planretningslinjer:

- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)
- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing](#)
- Andre:

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

Merknadar:

Fleire av dei regionale planane som er lista opp er blitt oppdatert og bør leggjast til som kunnskapsgrunnlag.

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:

Sjølv om planforslaget ikkje utløyer krav om KU skal planskilddinga innehalde ei skildding av konsekvensane av planforslaget.

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

Kommunale vedtak

[Samfunnsdelen til kommuneplanen](#)

Følgjande føresegn i KPA er særleg relevant:

[Føresegn og retningslinjer i kommuneplanens arealdel](#)

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

[VA-norm](#)

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

«1.2 Byggjegrænse til sjø. Byggjegrænse til sjø i utbyggingsområde er 25 meter.

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 byggeskikk.

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.

Formålet er næring, fritids- og turistformål, pbl §11-7 nr 1.

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.

Verksemda skal ikkje verke privatiserande for området. Arealet utanfor bygningane skal vereopen for allmennheita. Det skal vere passasje mellom bygningane og sjø. Passasjen skal vere open for allmennheita. 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.»

Det vises vidare til føringar for reguleringsplanen slik at går fram av retningsline A Utarbeiding av Reguleringsplan og D Estetisk utforming.

§ 2 Rekkefølge (jfr. plan- og bygningslova § 12-7. 2, 10,)

2.1 Forbetringstiltak på tilkomstvegar

Tiltak som nemnd i pbl. kapittel 28 om krav til byggetomta og ubygd areal og kapittel 29 om krav til tiltaket, kan ikkje finne stad før nødvendige forbetringstiltak på tilkomstvegar til næringsbygg eller bustader er gjennomført, slik at tilkomsten er trafikktrygg og i teknisk god nok stand.

2.2 Avkøyrslar/kryss

Det er krav til utbyggingsrekkefølgje om at avkøyrslar/kryss med busslommer og fortau/gang- og sykkelvegar skal vera opparbeidd før nye bustadfelt blir tatt i bruk. Jf. plan- og bygningslova § 12-7.10.

Klima og energi

Jf. pbl § 3-1 bokstav g) skal planar etter pbl ta klimaomsyn, gjennom reduksjon av klimagassutslepp og tilpassing til forventa klimaendringar, gjennom løysingar for energiforsyning, areal og transport.

Utviklingsplan for Vestland 2020- 2024 (regional planstrategi) sitt mål 2 er: klima og miljø som premiss for samfunnsutviklinga. Vi oppmodar om at ein i planarbeidet finn løysingar som støttar opp under denne målsetninga, slik at det byggas på ein måte som toler framtidens klima. Dette kan til dømes vere definerte føresegnar knytt til materialbruk og energiløysingar som har låge utslepp i eit livsløpsperspektiv. Vi rår vidare til at føresegnene, med ev. retningslinjer, stimulerer til alternative løysingar basert på fornybare energikjelder.

I planmateriale er det ønskje om å :

- Vurdere energibruk og effektivisering i både bygge- og driftsfase, og vurdere dette i eit livsløpsperspektiv
- Vurdere løysingar for fornybar energi som minimaliserer tiltakets påverknad på det ytre miljøet, og samstundes opplevast som skånsamt i naturen og for miljøet. Bruk av lokal kraftproduksjon kan bidra til å jamne

	<p>ut negativ kraftbalanse, for eksempel solcellepanel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vurdere krav om klimagassregnskap/klimaregnskap. Dette kan t.d. innarbeidast i føresegnene, og vil vere eit positivt tiltak som stettar opp om kommunens mål om å bidra til at næringsliv og innbyggjarar reduserer utslépp av klimagassar og tilpassar seg eit endra klima • Vurdere tilrettelegging av ladeinfrastruktur for nullutsléppskøyretøy. Dette kan t.d. innarbeidast i føresegnene til detaljreguleringsplanen • Vurdere tiltak for lokal handtering av overvatn gjennom blå-grøne strukturar
--	---

<p>4. Krav til behandling av oppstart</p>	
<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>Plankonsulent er kjend med krav til søknad om oppstart.</p> <p>Kommunen ber om stadfesting i etterkant av møtet på om ein ønsker at kommunen skal behandle oppstart av planarbeidet.</p>

<p>4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid</p>
--

Plankonsulentent skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel i avisa skal innehalde:

1. Kartutsnitt med planavgrensing i pdf-format.
2. Aktuelle gards- og bruksnummer
3. Merknadsfrist
4. Intensjon for reguleringa
5. Informasjon om kor planinitiativ, referat frå oppstartsmøte og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg.
6. Kontaktinformasjon

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

7. Oversiktskart som syner planområdet plassering
8. Kartutsnitt med planavgrensing i pdf-format.
9. Merknadsfrist
10. Intensjon for reguleringa (eit omtrentleg overslag over omfanget til plan – kor mange bustadar, kaiar osv.)

Merknadar:

Plankonsulentent er kjend med malar for kunngjering og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste. Kommunen vil oversende naboliste for kva naboar som må bli varsle samstundes som vedtak om oppstart.

Kommunen ber om oversending av varsel til gjennomsyn før utsending.

Planinitiativ, plangrense og situasjonskart må bli oppdater til vedtak om oppstart.

11.	Forventa problemstillingar i planen (t.d. vatn og avløp, straumtilknytning, renovasjon, branttilløp eller omsyn til kulturminne, trua artar, raudlista artar osv.)	
12.	Vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12	
13.	Behov for utgreiingar/undersøkingar (konsekvensutgreiing)	
14.	Tiltenkt vegtilkomst til planområde	
15.	Varsel skal opplyse om kor planinitiativ, referat frå oppstartsmøte og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg, dersom desse ikkje er vedlagt.	

16. Informasjon, medverknad og samarbeid i skissefasen	
<input type="checkbox"/> Informasjonsmøte <input checked="" type="checkbox"/> Undervegs <input type="checkbox"/> Regionalt planforum er aktuelt <input type="checkbox"/> Andre tiltak	Merknadar: Ved behov

17. Antatt viktige planfaglege tema for planarbeidet – førebels vurdering	
<input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorar <input checked="" type="checkbox"/> Fortetting <input checked="" type="checkbox"/> Grønstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Landskap <input type="checkbox"/> Uklare grenser	<u>Merknadar:</u> <u>Landskap:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Utleigehyttene må ha krav til terrengtilpassing, kotehøgde og møne/gesimshøgde i føresegnene og/eller plankart. Utbyggingsvolum skal bli revurdert og einingane si grunnflate kan justerast. - Golv skal plasserast på minimum kote + 3 meter over havet.

Strandsone

Tiltak i sjø

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

Senterstruktur

- Minst 80% av grunnflata på utleiehyttene skal bli plassert på eksisterande landområde.

Strandsone:

- Planområdet er innafor 25-meters byggegrense til sjø. Ein må vurdere nær- og fjernverknad av tiltak etter planforslaget.
- Byggegrense bør gjerast klart på plankart og/eller etter pbl. § 29-4 som føresegn. Byggegrense skal synast langs bygningar og kai.
- Kai skal ha skildra dimensjonering og om den skal byggast på påle eller utfylte massar.
- Utfylling i sjø og kai skal vera ferdig med ferdigattest før ein kan søkje om grensejustering.

Tiltak i sjø:

- Felles flytebrygge skal vurderast. Det vil redusere utbyggingsomfanget og vera mindre kostnadar knytt til vedlikehald av flytebrygger.
- Utlegging av flytebrygge krev løyve frå kommunen, jf. hamne- og farvasslova § 27 og må bli sikra i føresegnene.
- Plankartet må syne båt plassar.
- Det skal bli sett krav til fortøyingsplan i føresegna ved søknad om rammeløyve.
- Det skal vera generelle utformingskrav til flytebrygge, som lengde og breidde, material val, krav om landgang med dimensjonskrav.

Estetikk og byggeskikk:

- Tiltak som tillatast må tilpasse omgjevningane best mogleg. Føresegn skal inneheld generelle utformingskrav til bygga, som dimensjonskrav, saltak, fargeval og maksimal vindaugeareal.

<input checked="" type="checkbox"/> Utbyggingsrekkefølge <input type="checkbox"/> Økonomi <input checked="" type="checkbox"/> Landbruk <input type="checkbox"/> Verkeområde jord- og skogbruksloven <input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfold <input checked="" type="checkbox"/> Naturområde <input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser <input checked="" type="checkbox"/> Fiskeinteresser <input type="checkbox"/> Viltinteresser <input checked="" type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning <input checked="" type="checkbox"/> Vassforsyning, avløpsforhold <input checked="" type="checkbox"/> Strøm <input checked="" type="checkbox"/> Renovasjon	<p><u>Utbyggingsrekkefølge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilkomstveg skal vera ferdigstilt før igangsettingsløyve for bygning blir gitt. <p><u>Landbruk:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det må takast omsyn til innmarksbeite på gnr. 44 bnr. 320. Dyrka jord må omdisponerast og bli sikra i planomtalen og i føresegnene. <p><u>Biologisk mangfold:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er ikkje registrert raudlista artar eller naturtypar i planområdet. Det er registrert fugl, Kvinand - <i>Bucephala clangula</i> (Linnaeus, 1758) som er registrert som <i>Livskraftig</i>, jf. Artsdatabanken. - Det er registrert gyteområde for torsk nord på planområdet av Fiskeridirektoratet. <p><u>Friluftstinteresser:</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 utleigeleilegheiter. Det skal vere passasje til sjø, og ikkje førast opp stengsel for allmenta. Ferdsl i sjø skal heldast open. <p><u>Vassforsyning, avløpsforhold:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dreneringsrøyr skal inn i ny privat- eller kommunal veg. <p><u>Renovasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tvungen renovasjonsordning. Utleige same renovasjonsordning som fastbuande, jf. Forskrift for innsamling av hushaldningsavfall. Renovasjonsløyving med oppstillingsareal må gå fram av planmateriale og veg må vere dimensjonert i tråd med SIM si forskrift.
---	---

<input checked="" type="checkbox"/> Omsynssone <input checked="" type="checkbox"/> Forureining (vatn, grunn, støy, støv, lukt) <input checked="" type="checkbox"/> Massehandtering <input type="checkbox"/> Kulturlandskap <input type="checkbox"/> Kulturminne <input checked="" type="checkbox"/> Risiko og sårbarheit (ROS-analyse) <input type="checkbox"/> Verksemdbasert sårbarheit <input type="checkbox"/> Leike- og opphaldsareal <input checked="" type="checkbox"/> Område for allmenta	<u>Omsynssone:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Strandsone - Stormflo - Havnivåstigning - Fjellskråning <u>Forureining:</u> Planomtalen skal vurderer både under anleggsfasen og etter anleggsfasen: <ul style="list-style-type: none"> - Støy og forureining i luft, vatn og grunn - Handtering av overvatn <u>Massehandtering:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Massehandtering og masserekneskap (flytting og behov for massar under anleggsfasen) må bli skildra i planomtalen og eventuelt sikrast i føresegner. - Ved utfylling i sjø skal det vera kvalitetskrav til massane i medhald av forureiningsforskrifta vedlegg 1. - Det skal fyllast ut i sjø for å lage kai, tiltak i sediment kan medføra fare for forureining. Det må vurderast om at det skal utførast sedimentsundersøking til å kartlegge om det er naudsynt med avbøtande tiltak for å redusera forureining i sjø. Sjå m350.pdf (miljodirektoratet.no) for meir rettleiing. <u>Risiko og sårbarheit:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Risiko og sårbarheit må vurderast i anleggsprosessen. <u>Område for allmenta:</u> <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 strandsona, er også for allmenta. - Allemannsretten står sterkt i strandsona, og planforslaget skal legg opp til at allmenta og turistar kan nytta området.
--	--

<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. 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 6. VA-rammeplan 7. Dokumentasjon på at vatn, avløp, straum, breiband og veg er sikra for planomfanget. 8. Dokumentasjon på reel utleige gjennom ein førehandsgodkjenning frå skatteetaten 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 sjekklister for innsending av komplett 	<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 sjekklister skal ligge ved innsendinga.</p> <p>Sideareal for veg skal vere inkludert i plankartet (minimum 2 meter frå vegkant).</p> <p>Rettleiar til utarbeiding av VA-rammeplan er tilgjengeleg på kommunen sine heimesider: https://www.austevoll.kommune.no/tenester/planar-reglement-og-forskrifter/reguleringsplanar/retteleiar-til-utarbeiding-av-reguleringsplan/retteleiar-til-utarbeiding-av-va-rammeplan.8684.aspx</p> <p>VA-rammeplanen skal i tillegg til løysing for vatn og avlaup syne vurdering av forureining i vatn og grunn og handtering av overvatn.</p> <p>VA-rammeplan må leggjast ved som eit dokument utanom planomtalen</p> <p>Kontakt Austevoll Kraftlag om avlaupsanlegg og vasstilførsel og straum kapasitet.</p>
--	--

<p>planforslag til 1. gongs behandling</p> <p>14. Eventuelle dispensasjonar skal vere innarbeida i planforslaget</p> <p>15. 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><u>Illustrasjonsmateriale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2D og 3D illustrasjon av korleis utleigehyttene kan sjå ut frå strandsona og frå sjøsida i forskjellige vinklar.
--	--

<p>16. Kart</p>	
<p><input 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 planområdet 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><u>Merknadar:</u></p> <p>Dersom det er uklare grenser og/eller sirkeleigedomar krev kommunen at det til 1. gongs handsaming blir gjort ei grenseklarlegging for å unngå konflikt og framtidige dispensasjonar for frådeling</p>

17. Gjennomføring**Kommunaltekniske anlegg**

Krav om godkjende tekniske planar (veg, vann og avløp)

Krav om godkjent utomhusplan

Tiltaket føreset utbygging/ utbetring av kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg skal ha tekniske teikningar. Vegteikning må vera i tråd med handbok N100 frå Statens Vegvesen.

3D illustrasjon/utomhusplan og situasjonsplan av korleis utleigehyttene kan sjå ut frå strandsona og frå sjøsida i forskjellige vinklar. Utomhusplan skal vera rettleiande.

18. Kommunens førebelse vurderingar og føringar

Tiltrår ikkje oppstart av planarbeidet.

Tiltrår oppstart av planarbeidet, jf. pbl. §12-11.

Tiltrår at reguleringsendringa bli behandla som ei forenkla prosess, jf. pbl. §12-14 andre avsnitt.

Plankonsulent er vurdert som fagkyndig, jf. pbl. §12-3.

Merknader:

19. 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:

1. Søknad om oppstart: 12 veker
2. Komplet planforslag til 1. gongs handsaming: 12 veker
3. Komplet planforslag til 2. gongs handsaming: 12 veker
4. Komplet 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. Komplett planforslag til kombinert oppstart og 1. gongs handsaming: 12 veker
6. 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 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:

Arve Johnny Haugland
Mehaugen 58 A
5392 Storebø

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.

Stad, dato:

Birkelandsvegen 2, Storebø, 08.12.2023.

Plan- og byggesaksavdeling

Kristin Isabel Thorbjørnsen
Rådgjevar arealplanlegging

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur