



## Austevoll kommune

ABO PLAN & ARKITEKTUR AS

Postboks 291  
5203 OS

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2023/3035-5	Kristin Thorbjørnsen	16.04.2024

Delegert utval for plan- og byggesak, delegert saksnummer 214/24

Detaljregulering - Gbnr. 44/1 mfl. - Bjånes - Vedtak om oppstart

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-8 blir det gjeve oppstart for detaljregulering på gnr. 44 bnr. 0001 m.fl. Bjånes. Utleigehytter.**

Planforslaget skal ved 1. gongs handsaming vere i tråd med føresetnader i referat frå oppstartsmøte datert 09.11.2023 og ha dokumentasjon som lista opp i slutten av dette vedtaket.

Til neste behandling av planforslaget må følgjande vilkår vere oppfylt:

- For å sikra vegtilkomst til utleigehyttene frå gnr. 44 bnr. 319 i sør til gnr. 44 bnr. 17 i nord må det leggest fram dokumentasjon for rett til bruk av vegtilkomst på gnr. 44 bnr. 19.
- Det må utarbeidast ein skredrapport/skredfareutredning for eksisterande fjellskråning langs gnr. 44 bnr. 19.

Plannamn: Detaljreguleringsplan for gnr. 44 bnr. 0001 m.fl. Bjånes. Utleigehytter.  
PlanID: 4625 20230002

Plankonsulent: ABO Plan & Arkitektur AS v/ Mathilde Ilper Johnsen  
Forslagsstillar: Arve Johnny Haugland

Plankonsulent kunngjer oppstart av planarbeid til minst ei avis, og gjennom elektroniske medier. Søkar orienterer dei som etter lova har krav på skriftleg varsel om planoppstart (grunneigar, heimelshavar, naboar, styresmakter m.m.).

Uttalefrist blir satt til 4 veker.

[Birkelandsvegen 2, 5392 STOREBØ](#) | [Besøksadresse: Kommunehuset](#)  
[Telefon: 55081000](#) | [Org.nr.: 941139787](#) | [postmottak@ austevoll.kommune.no](mailto:postmottak@ austevoll.kommune.no) |  
[www.austevoll.kommune.no](http://www.austevoll.kommune.no)

## SAKSUTGREIING

### Bakgrunn for saka

Forslagsstillar ønsker å legge til rette for utvikling av utleigehytter med om lag 9-10 bygningar med ca. to einingar pr. bygg. Det skal bli lagt til rette for nytt kaiareal langs strandlinja med båtplassar. Det skal sikrast køyrbar vegtilkomst bak utleigehyttene. Delar av parkeringa vil vere ved gnr. 44 bnr. 17 og bnr. 320. Gangareal mellom og forran bygga skal vere opent for allmenta.

Med omsyn til barn og unges interesser så skal det sikrast tiltak for rekreasjon som bading, fisking og liknande i planforslaget.

### Sakshistorikk

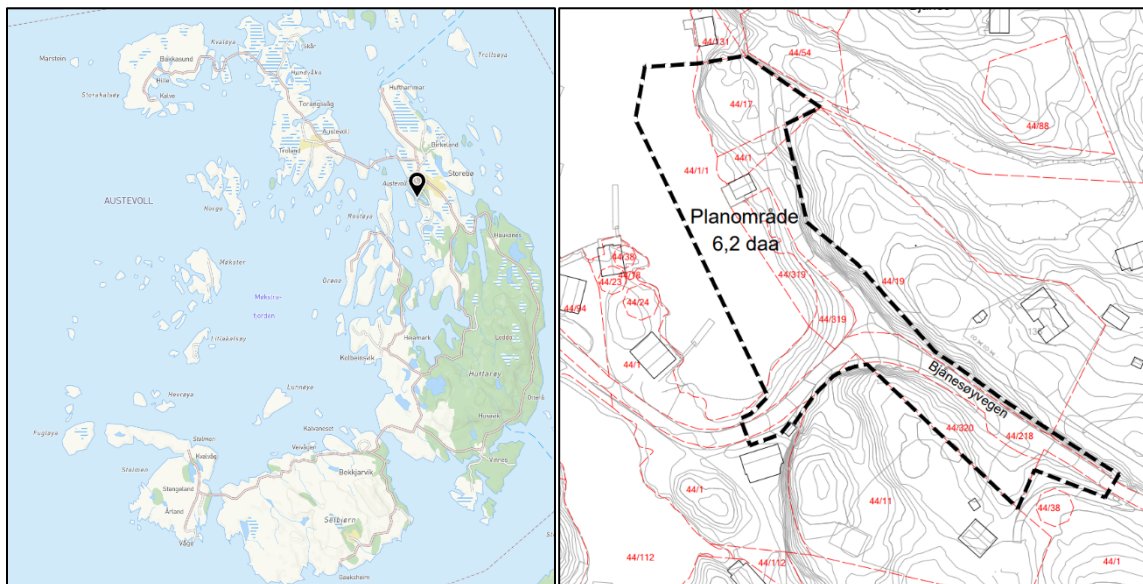
Ønska tiltak har vore forsøkt regulert tidlegare i ein større reguleringsplan i arkivsak 15/1527. Planforslaget fekk oppstart i 2015 og blei handsama av Kommunestyret i sak nr. 173/15. Administrasjonen hadde dialog med plankonsulent i 2019 og etterspurde status, då det ikkje hadde blitt sendt inn komplett planforslag til første gongs handsaming. Saka blei avslutta i 2022 med heimel i gebyrregulativet av 2022.

Referat frå oppstartsmøtet den 09.11.2023 ligg vedlagt.

### Planavgrensing og dagens situasjon

Planområdet er på 5,3 daa og er lokalisert på Bjånes på Huftarøy. Innanfor planområdet er det oppført eit naust med kai og kommunalveg Bjånesøyvegen.

Planforslaget vil krevje omdisponering av dyrka jord, sjå *Særskilte problemstillingar for planforslaget* under.



Figur 1: Lokasjon i kommunen (t.v.). Planavgrensing (t.h.) (Planinitiativ 01.03.2024).



Figur 2: Flyfoto av planområdet (Kommunekart.com, Norkart 2024).

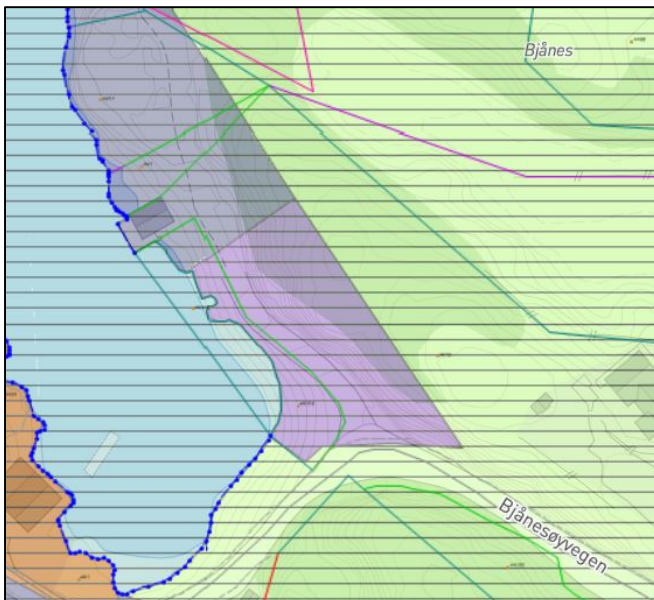
## Planstatus

### Kommuneplanen sin arealdel

I kommuneplanen sin arealdel er planområdet satt av til fritids- og turistføremål, næringsbygninger, landbruks-, natur- og friluftsføremål og hamn.

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

Sentrale føresegn til kommuneplanens arealdel er vedlagt i referatet frå oppstartsmøte, jf. pkt. 3.

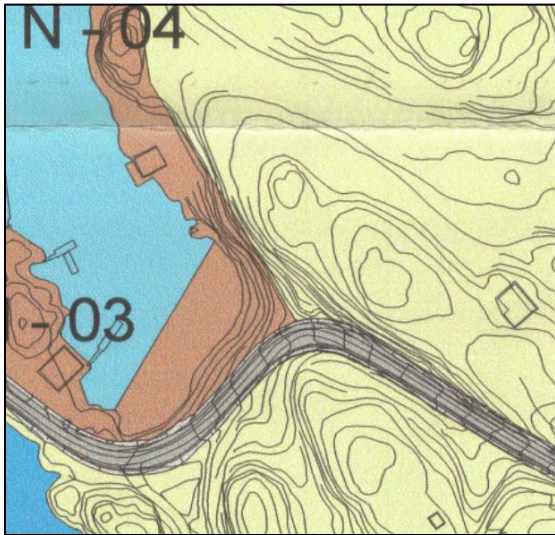


Figur 3: Kommuneplanen sin arealdel (kommunekart.com, Norkart 2024).

### Reguleringsplanar

Gjeldande detaljreguleringsplan for området er *Mindre vesentleg endring for Storebø nærings- og fritidshamn, delar av gnr. 43, bnr. 44 m.fl.* (PlanID 4625 20040006). Planforslaget skal delvis erstatte planen.

Planområdet i detaljreguleringsplanen har naustføremål. Kommuneplanen sin arealdel går føre detaljreguleringsplanen då kommuneplanen er nyare jf. KPA § 1.7.



Figur 4: Mindre vesentleg endring for Storebø nærings- og fritidshamn, delar av gnr. 43, bnr. 44 m.fl., PlanID 4625 20040006.

### Kommuneplanen sin samfunnsdel

Planforslaget er i tråd med kommunen sin samfunnsdel med omsyn til verdiskaping og bruk av strandsona.

### Nasjonale, regionale planar og statlege retningsliner

Dei sentrale nasjonale og regionale planane er markert i referat frå oppstartsmøte. Kommunen vil særleg trekke fram statlege planretningsliner for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing med bakgrunn i flaumfare og stormflo.

Kommunen ønsker at 3-trinnstrategien blir nytta for å handtere overvatn og at prinsippet om å sikre ei så naturleg overvasshandtering blir lagt til grunn i planarbeidet.

### **Vurdering av konsekvensutgreiing**

Forskrift 21.juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger § 4 gjev at «*Forslagstillar skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8.*»

Det er uttalt i veiledningsnotat frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet, at kommunen skal «*påse at bestemmelsene i forskriften følges*», jf. side 1 i notat datert 30.06.2017.

Planforslaget inneberer ikkje oppføring av nye tiltak som nemnt i vedlegg I eller II til KU-forskrifta. Vidare vil ikkje planforslaget legge til rette for oppføring av tiltak som er regulert etter andre lover som oppgitt i § 7. Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget

ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta §§ 6-8. Plankonsulent skal likevel vurdere konsekvensane av planen, jfr. § 4 i KU-forskrifta.

### **Særskilte problemstillingar for planforslaget**

#### Vatn og avlaup

Austevoll vatn og avløp AS har ein etablert vassleidning i området. Det er også mogleg med privat avløpsløysering. 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 kor dreneringsrør skal vere plassert.

#### Straum

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

#### Renovasjon

Renovasjonsløysering med oppstillingsareal må gå fram av planmateriale og veg må vere dimensjonert i tråd med SIM si forskrift jf. referat frå oppstartsmøte. Plankonsulent må ta kontakt med SIM for uttale på korleis renovasjonsløysering er best for planområdet. Kommunen kan godkjenne SIM si løysering ved at uttale blir vedlagt planforslaget.

#### Tilkomst kommunal veg

Tilkomst til planområdet er via kommunalveg Bjånesøyvegen. Årsdøgntrafikken vil bli auka etter utbygginga. Dette må vurderast i planprosessen.

Veg skal ha tekniske teikningar. Vegteikning skal vere i tråd med [kommunal vegnorm for Austevoll kommune](#).

#### Tilkomst privat veg

Tilkomstveg til utleiehyttene er gjennom eigedom gnr. 44 bnr. 19. I oppstartsmøte var det ønskje frå grunneigar at gbnr 44/19 ikkje skal inngå i planen. Administrasjonen merka 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. Ut i frå denne opplysninga er det sett vilkår om at det i planprosessen skal visast til rettighet for bruk av vegtilkomst på gnr. 44 bnr. 19 til 1. gongs behandling.

Tilkomst bør bli lagt til rette for eigedomane nord for gnr. 44 bnr. 17 i planområdet. Det bør vurderast tilkomst via køyreveg og/eller sti til naust på gnr. 44 bnr. 131.

#### Parkering

Delar av parkeringa skal bli lagt på gnr. 44 bnr. 320. Området har fått rammeløyve for opparbeiding av parkeringsplass, sak 22/18 datert 18.02.2022. I dette området er det registrert innmarksbeite på ca. 254 m<sup>2</sup> 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.

### Skredrapport/skredfareutredning

Med bakgrunn i at ønska utleigehytter er i nærleik av ein fjellskråning i planområdet så blei det vurdert på oppstartsmøte at fjellskråninga skal sikrast mot fjellskred og steinsprang. Temakart hos NVE syner ikkje varsemd for skred eller steinsprang i planområdet. Likevel vurderer administrasjonen at fare for skred skal bli avklart i planforslaget.

Skredfarevurderinga bør bli gjennomført i samsvar med NVE sitt nettbaserte [Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng](#). Til dette arbeidet skal det nyttast tilstrekkeleg fagleg kompetanse, og skredfarevurderinga må underleggast kontroll av sidemann, eller uavhengig part. Dersom skredfaren er reell, må det definerast faresonegrenser i samsvar med tryggleikskrava i Byggteknisk forskrift (TEK17).

Eit eventuelt fareområde må innarbeidast i planen som omsynssone og vurderinga må gå fram i planomtalen, føresegn og ROS-analysen.

Med bakgrunn i utgreiinga over vil administrasjonen stilla vilkår til ein utarbeiding av skredrapport/skredfareutredning.

### **Vurdering av planforslaget**

Kommunen er positiv til at planforslaget vil utvikle kaiområdet til utleigehytter. Vidare vil kommunen presisere at det er strenge føringar knytt til terrenginngrep for fritids- og turistformål på land i føresegn til KPA og kommunen tilrår same tilnærming med omsyn til terrenginngrep og utfylling i sjø.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanens arealdel og relevante overordna føringar. Planforslaget må vere i tråd med referat frå oppstartsmøte. Til 1. gongs handsaming skal det ligg føre følgjande dokumentasjon:

1. Plankart pdf-, SOSI- og DWG-format
2. Reguleringsføresegn (pdf- og word-filer)
3. Planskildring (word- og pdf-format)
4. ROS-analyse
5. VA-rammeplan – løysing for overvatn skal bli skildra og i utgangspunktet vere naturbasert. Det må ligg føre dokumentasjon på eventuell rett til påkopling og private rettar for nedlegging av nødvendig infrastruktur.
6. Tekniske teikningar for køyreveg, sjå [kommunal vegnorm](#)
7. Merknadsskjema
8. Kopi av kunngjeringsannonse og dato i avisa
9. Kopi av varslingsbrev

10. Kopi av varslingslista
11. Kopi av innkomne merknader ved oppstart
12. Utfylt sjekkliste for innsending av komplett planforslag.
13. Dokumentasjon på vatn -og straumkapasitet
14. Utomhusplan/situasjonsplan
15. Illustrasjonar

Planforslaget skal elles vere i tråd med resterande føresetnader for oppstart, slik det går fram av vedlagt referat frå oppstartsmøte.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § [23](#) nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement. Dette vedtaket er ikkje eit enkeltvedtak, og kan dermed ikkje påklagast etter forvaltningslova kap. 6.

Med helsing

Kristin Thorbjørnsen  
rådgjevar

Ragnhild Hus Fagerbakke  
Leiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur

Kopi til:

Arve Johnny Haugland