

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE OM DETALJREGULERING FOR TJARNAGEL GNR. 50 BNR. 26 M.FL.

Prosjekt:	Møtereferat vedk. detaljregulering for Tjarnagel gnr. 50 bnr. 26 .fl.
Type prosjekt:	Privat detaljregulering
Dato/ klokkeslett:	06.05.2024 Kl. 09.00 – 10.30
Stad:	Glassburet, Sveio kommunehus
Møtedeltakarar:	Fagkunnig: ABO plan og arkitektur Stord v/ Sarah Fagertun Eggereide Tiltakshavar: Bifrost og Draupne AS v/ Sigurd Aase, Geir Utne Berg Sveio kommune, eining for plan, eigedom, byggesak og landbruk: Bjarne Hetlesæter og Ilona Nowak
Referent:	Ilona Nowak
Mellombels planid:	2024902
Saksnummer:	24/543
Arbeidsnamn/plannamn:	Detaljregulering for Tjarnagel gnr. 50 bnr. 26. m.fl.

Under ligg referat frå oppstartsmøte om reguleringsplanarbeid for etablering av nytt næringsområde

I all hovudsak er teksten under direkte referat frå møtet, men der vi i ettertid ser at det er naudsynt med utdjuping av dei forholda vi har diskutert i møte, eller noko vesentleg blei gløymt vil vi tilføra dette i teksten under, for å unngå misforståingar eller gløymte diskusjonstema.

Bakgrunn

Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for næringsareal for mellom anna landbasert akvakultur for «nye artar» på gnr. 50/26. Det kan vera aktuelt å etablere akvakultur for fleire artar eller artsgrupper på området. Produksjonen vil ha behov for friskt sjøvatn som skal pumpast opp via ein pumpestasjon, og det vil vera behov for ei avløpsløyving. Det er også ønskjeleg å etablere solcelleanlegg og/eller annan fornybar energi i tilknytning til anlegget, for å vera mest mogleg sjølvforsynt med energi. Det er ønskjeleg å leggja til rette for kaianlegg og hamneområde i tilknytning til næringsområdet.

Ei satsing på nye artar innan akvakultur har betre grunnlag for å lukkast dersom ein legg til rette for eit tett samarbeid med forskning og utviklingsaktørar. Tiltakshavar ønskjer å leggje til rette for produksjon av «nye» oppdrettsartar i planområdet. På bakgrunn av dette er det ønskjeleg å planleggje for mellom anna fasilitetar for FoU-aktivitetar, inkludert overnatting. Det er ikkje planlagt for arbeidsplassintensive verksemder, som til dømes reine kontorarbeidsplassar innanfor området. Planområdet og næringsføremålet i kommuneplanen grensar til sjø. Det er generelt eit stort behov for sjøtilknytte næringsareal, både i kommunen og i regionen, og det er naturleg å leggje til rette for kai- og hamneareal i området.

Gjeldande planar:

Stor del av planområde som ønskjast regulert ligg med føremål «Næringsvirksomhet-framtidig» og ein mindre del av det ligg med føremål «farleder – framtidig» i gjeldande «*Kommuneplan for Sveio kommune 2011 – 2023*», vedteke av kommunestyret 03.10.2011.

Store delar av eigedomen er lagt under omsynssone «H570_30» for «Bevaring Kulturmiljø». Føresegn i kommuneplanen knytta til næringområde «N_6» tilseier konkret at det skal utarbeidast detaljert reguleringsplan for viser soner for kulturminner, (jf. pbl §11-9, nr. 7). Det er kommuneplanen sine føresegnar som gjeld.

Møtereferat:

Første del av møtereferatet tek utgangspunkt i dei punkta som ligg i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering i paragrafen om oppstartsmøte. Vidare vil ein omtala andre tema som blei teke opp i møtet og dessutan står det spesifisert kva tema/avklaringar som ikkje blei omtala/avklara under møtet.

a) Tilrettelegging for samarbeid, medverknad og samfunnstryggleik

Sveio kommune legg til grunn at tiltakshavar oppfyller plan- og bygningslovas krav til medverknad. Me oppfordrar å halde folkemøte med grunneigarar som blir råka av planprosessen tidleg i prosessen, seinast før forslag til plan blir lagt ut til offentleg ettersyn.

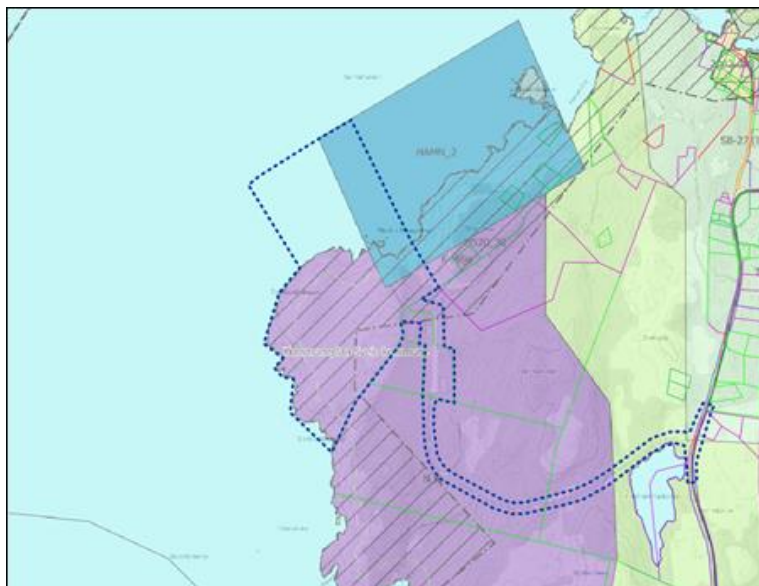
Det er elles lagt opp til sakshandsaming med normal medverknadsprosess som vist i lovverket med oppstartsvarsel og offentleg ettersyn av planforslag. Alle relevante naboar og grunneigarar, offentlege overordna styresmakter og interessegrupper skal få høve til å koma med innspel og merknader i planprosessen.

b) Blir planen omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar?

Spørsmålet om krav til konsekvensutgreiing i denne prosessen vorte teke opp i møte. Kommunen stiller krav om både planprogram og konsekvensutgreiing. Dessutan krev kommuneplanen at ein skal konsekvensutgreia høve som er knytt til hamneføremål i sjø og at det skal utarbeidast konsekvensutgreiing før oppstart av planarbeidet for å vurdere konsekvensar og ev. konfliktrar jf. KPA § 4.2.4.

4.2.4 Før oppstart av reguleringsplanarbeid for utbygging av Hamn_2 på Tjernagel skal det utarbeidast særskild konsekvensutgreiing for å vurdere konsekvensar og ev. konfliktrar med slikt tiltak, (jf. pbl. § 4-2, andre ledd).

Planområdet overlappar dels med området Hamn_2 (sjå under), og det er planlagt kai og hamneområde innanfor planområdet, men det er likevel ikkje snakk om ei «utbygging av Hamn_2» slik det er formulert i føresegnene til kommuneplanen.



Figur 1. Figuren viser kartutsnitt med illustrasjon av planområde og føremåla "næring" og "farleder" i kommuneplankartet som bakgrunn

Kommunen har sendt rapport til «*Havnefagleg rapport for Tjernagel næringsområde*» til fagkunnige. Rapporten blei utarbeidd av Karmsund Hamn IKS på oppdrag frå Sveio kommune i 2018 og omhandlar både lokasjon, tilkomst, regulering, infrastruktur, hamneutbygging, vurdering av eventuell hamn og vurdering av tiltak i sjø. Dokumentet svarar såleis opp mykje av det som er nemnt i § 4.2.4 for hamneområdet skal såleis nyttast som ein viktig del av kunnskapsgrunnlaget i konsekvensutgreiinga. Dessutan skal det utarbeidast eige dokument som supplerer til rapporten, der ein oppdaterer informasjonen til dagens dato og situasjon der det blir aktuelt. Dokumentet skal seinast vere klart saman med planforslaget.

Krava til innhaldet i konsekvensutgreiinga går fram av kapittel 5 i forskrifta for konsekvensutgreiing. Det generelle kravet som gjeld for alle konsekvensutgreiingar står i § 17 i forskrifta.

Konsekvensutgreiinga skal tilpassast tiltaket og me ser særskilt at følgjande tema gjer seg aktuelle;

- naturmangfald (inkl. inkl. vassmiljø og naturmangfald i vatn),
- landskap,
- forureining,
- ferdsel i sjø

Høve som ikkje blei omtala i møte:

Tiltak som planleggjast fell inn under § 6 b) i forskrifta om konsekvensutredning og gir at reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak i vedlegg I skal alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding. Unntatt frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreidd. I dette tilfellet har ein konsekvensutgreidd det aktuelle tiltaket tidlegare.

- «*Punkt 8 b) i vedlegg I: «Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe.»*

Deler av sjøområda i nord er vist som hamneområde, og er tidlegare konsekvensutgreidd. Det resterande sjøarealet er ikkje tidlegare konsekvensutgreidd som hamneområde i sjø. Dei tiltaka som er planlagde i området per i dag vil ikkje ha behov for anløp av skip av slike storleikar, og det er såleis ikkje kjent at det vil vera behov for hamn og havneanlegg for skip på over 1350 tonn.»

- «*Punkt 24 i vedlegg I: «Næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmenn. Nyttige formål med et bruksareal*

Den aktuelle eigedomen er om lag 115 daa. Utan at det er starta planlegging av området vil vera grunn til å tru at det vert regulert areal som opnar for samla meir enn 15 daa nye næringsbygg. Næringsområdet er konsekvensutgreidd i samband med førre kommuneplanrullering, for kommuneplanen 2011 - 2023. Området var før dette vist som offentleg areal, og vart føreslått omdisponert til næringsføremål. Konsekvensutgreiinga vart gjennomført i 2010, og er vurdert til å vera dekkande for området med omsyn til næringsføremålet.»

- c) *Er det naudsynt med andre utgreiingar og kven skal i så tilfelle utarbeida desse (ikkje omtala i møte)?*

Tema som særskilt må belysast og vurderast er i første hand er naturmangfald, høve kring omsynssone «Bevaring – kulturmiljø». Ein må også vurderer moglege konflikhtar i høve til råka naboeigedommar.

I tillegg til dei særskilte vurderingane må normal planutgreiing gjennomførast med tema som deriblant kulturminne, overvasshandtering, strandsoneverdiar, samfunnstryggleik og beredskap m.a.

d) Er det føremålstenleg med felles handsaming av byggjesak og plansak?

Forslagsstillar har ikkje vist slik intensjon. I tillegg er det i denne fasen ikkje avklara korleis den interne tekniske infrastrukturen skal organiserast, og difor er det naturleg å skilja plansak og byggjesak frå kvarandre.

e) Kva skal kommunen bidra med i planarbeidet (ikkje alt har vore avklara i møte)

Kommunen skal senda:

Kommunen skal senda:

- Naboliste og liste over aktuelle høyringspartar som skal varslast ved oppstart av planarbeidet.
- Startspakken for reguleringsplanar – rettleiar for dei som utarbeidar reguleringsplanar i regionen Sunnhordaland.
- Ta elles kontakt om de oppdagar at det er noko anna me skal senda som me ikkje kjem på no.

f) Er det behov for seinare dialogmøter mellom tiltakshavar og kommunen?

Underteikna sakshandsamar oppmode om å jamleg ta kontakt for avklaringar under planarbeidet, framfor å komma med endeleg forslag til plan som ikkje har vore drøfta i fellesskap i slutfasen av prosjektet.

g) Overordna framdriftsplan for planarbeidet

Det står tiltakshavar fritt å disponera tida til planarbeid, men der er fastsette tidsfristar i lovverket vil kommunen arbeida for å halda desse.

h) Kven er kontaktperson hos tiltakshavar og i kommunen?

Kommunen sin kontaktperson er Ilona Nowak, rådgjevar for arealplanlegging.

Forslagsstillar sin kontakt er Sigurd Aase. Fagkunnig sin kontakt hjå ABO er arealplanlegger, Sarah Fagertun Eggereide. Det er dei kommunen i første hand vender seg til ved spørsmål om planarbeidet som oppstartsvarsel, planforslag, og eventuelle justeringar i planen.

i) Er det aktuelt å stoppa planinitiativet etter pbl § 12-8, andre ledd?

Kommunen finner ikkje nokon grunn til å stoppe planinitiativet og oppstart av planarbeid.

Andre tema som blei omtala i møte

Skildring av planen

Under møte blei det presentert skildring av planen, der ein har vist til at målet med planarbeidet er å leggja til rette for landbasert anlegg for akvakultur for nye arter. Dessutan kan det vere aktuelt å etablere solcelleanlegg og/eller anna form for fornybar energi for tilskot av strøm til anlegget. Det kan også vera behov å leggja til rette for overnatting for dei som skal arbeide på anlegget.

Fastsetting av plangrensa

Planavgrensa har vore eit tema under møte, men ble ikkje endeleg avklara då det var usikkerheit knytt til korleis tilkomsten skal planleggjast.

Plangrensa vil omfatte vestre del av hamneområde som ligg med føremål «farleder» i gjeldande kommuneplan, med planID 2011007.

Universell utforming

Som nemnt under møte må plankonsulenten tilfredsstillere krav om at alle plandokumenta skal vere universelt utforma, i tråd med «Forskrift om universell utforming av IKT-løsningar». Rettleiing for korleis ein lagar eit universelt utforma dokument, finn de på:

<https://www.uutilsynet.no/veiledning/pdf/218>

Andre tema som ikkje blei omtala i møte:

Me legg til grunn at «Startspakken for reguleringsplanar - Rettleiar for dei som utarbeidar reguleringsplanar i regionen», blir nytta i det vidare planarbeidet. Rettleiaren blei oppdatert noko i 2023. Endringane omfattar blant anna at det er pålagt at dokumenta skal vere universelt utforma m.m. De finn Startspakken her: <https://www.sveio.kommune.no/plan-bustad-og-eigedom/plan-bygg-og-eigedom/planarbeid/planarbeid/startspakke-for-reguleringsplanar/>.

Mellombels PlanID

Me ber om å nytta mellombels planID 2024902 i alle plandokumenta før planen blir vedtate.

Målform

I Sveio kommune er det nynorsk som er den offisielle målforma, og difor har me ein forventning om at alle dokumenta som skal leverast er på nynorsk.

SOSI-fil

Me legg til grunn at plangrensa blir levert til kommunen i SOSI format. Feilfri kontrollfil skal følgja saman med SOSI-fila. Eg reknar med at plangrensa kan bli noko justert og ber om at ein feilfri fil blir sendt til oss etter ev. justering, før eller parallelt med innsending av meldingstekst om oppstart av planarbeidet.

Proessen vidare

Varsel av planoppstart

Som nemnt tidlegare skal sakshandsamaren sende naboliste og liste over aktuelle høyringspartar som skal varslast ved oppstart av planarbeidet. Lister vert sendt ut etter at referatet er godkjent og sakshandsamar har fått endeleg plangrense i SOSI-format. Oppstart av planarbeid skal annonserast både i Haugesunds Avis og i Vestavind i tillegg til på kommunen sin heimeside.

Når det ligg føre eit forslag til oppstartsmelding, oppstartsvarsel og planprogram vil kommunen også ha dette til gjennomsyn før det blir annonsert. Annonsen skal i tillegg til å skildra planen visa kartutsnitt med plangrense. Endeleg oppstartsvarsel vil sakshandsamaren leggja ut på kommunen si heimeside. Me legg opp til at frist for å koma med merknader til oppstartsvarsel skal vera 10 veker på grunn av fellesferien.

Mal for oppstartsvarsel som kan brukast som grunnlag for utarbeiding av oppstartsvarsel til dette planarbeidet, er til å finna i Startpakken for utarbeiding av reguleringsplanar, dvs. rettleiar for dei som utarbeider reguleringsplanar i regionen. Her er forslag til tekst som kan liggja på heimesida i samband med oppstartsvarsel for gang- og sykkelvegen. Hugs at tekst til avisa skal vera så konkret som mogleg og berre vise til dei viktigaste punkta. Ein kan heller visa til utfyllande tekst på heimesida og i høyringsbrev (som del av innleiande tekst eller som eige vedlegg)

Det blir igjen vist til kommunen sin startpakke for reguleringsplanarbeid. Der ligg informasjon om malar for annonsering, sjekklister for reguleringsplanarbeidet og generell oversikt over planprosessen.

Vi ønskjer lykke til med det vidare planarbeidet!

Ilona Nowak
arealplanleggjar