

VEDLEGG C. Referat frå oppstartsmøte i plansaker

Føremålet med møtet er at kommunen vert informert om planlagt innhald i planen og avgrensing av planområdet. Kommunen avklarar plansituasjonen for området, krav til ny planlegging, offentlege føresetnader og kva som skal til for å få ein god plan og planprosess.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Naboprotestar, uttale frå offentlege mynde og politiske vedtak m.m. vil kunne bringa inn nye moment eller føra til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare rammene for vidare planlegging, aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert føresett opplyst om og utgreidd i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Momenta i denne referatmalen skal fyllast ut.

Forslagsstillar: Hovlandshagen utvikling AS v/Cato Severinsen		
Telefon: 900 127 23		E-post: cse@karmsund-havn.no
Fagkunnig: ABO Plan & Arkitektur Stord AS v/Berit Haga Vikanes		
Telefon: 46878473		E-post: haga@abo-ark.no
Eigedom(ar):	Gnr. 53/53, 132, 136 og 54/49	Bnr.

Møtedato: 24.04.25
Deltakarar:
Frå forslagsstillar: Cato Severinsen, Berit Haga Vikanes, Martin Laurhammar
Frå kommunen, plan: Rakel Friis, Renate Torkelsen, Lise Notland, Tone Stavland
Frå kommunen, andre: Bjørn Hroar Sortland

1.0 FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar før møtet:

- ☒ Planinitiativ
- ☒ Tingingsskjema for oppstartmøte
- ☐ Oversiktskart
- ☒ Kart som viser planavgrensing M 1:1000 / 1:5000
- ☐ Illustrasjonar eller liknande
- ☐ Anna, spesifiser

1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/ utfylling av planinitiativ:

Målsetnaden med arbeidet er å legge til rette for ei vidareutvikling av området ved Bømlø fiskerihamn og næringsområde på Langevåg, og legge til rette for å skape ei klynge innan fiskeri, havbruk og tilhøyrande tenester.

Fleire vertikalnivå jf. kart- og planforskrifta § 9: På grunnen/overflata
(Under grunnen, på grunnen/overflata, over grunnen, på botnen, i vassøyla)

Vertikalnivå kan inndelast i eigne lag. Kommunen kan krevje at framstillinga supplerast med nødvendig perspektiv- eller volumillustrasjon.

Størrelse på planområdet, ca. daa: 96,2

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

1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen: Omsynssone reguleringsplan skal framleis gjelde og Akvakultur

Ev. gjeldande reguleringsplan: Overlappar delvis med reguleringsplanen utviding av fiskerihamn Hovlandshagen 53/53 m.fl., PlanID 201307 (delvis)

Ev. tilgrensande reguleringsplan:

- Utviding av fiskerihamn Hovlandshagen 53/53 m.fl., PlanID 201307
- Hovlandshagen gnr. 53, bnr. 73 m.fl., PlanID 201207.

~~Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen):~~

Planen vil erstatta delar av følgjande planar: Utviding av fiskerihamn Hovlandshagen 53/53 m.fl., PlanID 201307

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- ☐ Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag.
- ☒ Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt. I forslag til ny KPA er delar av AK område foreslått som næringsområde.

1.5 Pågåande planarbeid

- ☒ Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.
☐ Det føregår følgjande planarbeid i området: (planens namn og føremål)

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

- ☒ ja, jf. §:

Grunngjeving: Fell inn under §6 b) i konsekvensforskrifta, planforslaget skal såleis ha KU og planprogram. Planen vil kunne omfatte tiltak lista opp i vedlegg 1, punkt 24: Næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmenn-nyttige føremål med bruksareal på meir en 15.000 kvm.

Ein vil kartlegga og utgreie naturmangfald, støy og områdestabilitet. Følgande KU-tema vil vera relevante:

- Naturmangfald
- Friluftsliv
- Landskap
- Ferdsl på sjø

- ☐ nei

Dersom planen utløyser krav om planprogram og KU, skal forslag til planprogram og utgreiingsprogram i samsvar med gjeldande forskrift, liggja føre når det vert meldt oppstart av planarbeid. Planprogrammet skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn i minst seks veker samstundes med oppstartsmeldinga.

1.7 Kan kommunen tilrå oppstart?

- ☐ Det kan meldast oppstart av planarbeid

☒ Melding om oppstart av planarbeid kan ikkje skje før krav om førelegging er behandla politisk i samsvar med pbl § 12-8 og forskrift § 4, søknad om oppstart av planarbeid med grunngjeving er sendt inn og spørsmålet om igangsetjing deretter har vore lagt fram for politisk handsaming. Plangrom skal opp politisk samtidig. Mål om å få det opp i 27. august møte.

- ☐ Kommunen vil med heimel i PBL § 12-8 andre ledd å stoppe planinitiativet med følgjande grunngjeving:

Finn kommunen at eit privat planinitiativ ikkje bør føre frem, kan kommunen avgjere at initiativet skal stoppast. Ei slik avgjerd må takast så tidleg som mogleg i oppstartsfasen, seinast innan 14 dagar etter at oppstartsmøte er halde. Avgjerda kan ikkje klagast på, men forslagsstillaren kan krevje å få den førelagt politisk. Forslagsstillaren kan ikkje melde oppstart av planarbeid før kommunen har teke stilling til spørsmålet, og forslagsstillaren har mottatt skriftleg underretning jf. PBL § 12-8.

- ☐ Kommunen vurderer at krav til fagkunnskap er oppfylt jf. § 12-3 fjerde ledd

1.8 Plantype

- ☒ Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3.
- ☐ Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3, og vera så detaljert at utbyggjar vil nytta seg av pbl § 21-3, 5. ledd om nabovarsling. Dette skal då gjerast kjent av forslagsstillar ved kunngjering av oppstart av reguleringsplanarbeidet, jf. § 12-10, 3. ledd.
- ☐ Planen skal utarbeidast som områderegulering jf. §12-2. (Kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet, ev. kan det inngåast avtale med private om å stå for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innanfor dei rammer kommunen bestemmer, og dekkja kostnadene ved dette heilt eller delvis).

1.9 Statlege planretningslinjer

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande statlege planretningslinjer.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>

2.0 REGIONALE PLANAR

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande regionale planar.

<https://www.vestlandfylke.no/sok/?searchString=regionale%20planer&filters=>

2.0 Viktige tema for utgreiing i planarbeidet

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstillar

1. ☐ Talet på bustader/ fritidsbustader/ busette/ befolkningssamansetnad

- Tal på bustader/ fritidsbustader i området
- Bustadtypar
- Tal busette og alderssamansetnad
- Største og minste bustadstørrelse
- Tal på tilgjengelege bustadar

Kommentar:

2. ☒ Næring/handel/industri/kontorfunksjonar

- Type handel/ næring/ industri/ kontor
- Senterstruktur
- Tilhøve til retningslinjer og handelsanalyse
- Storleik, m.a. for å avklara om tiltaket utløyser krav om konsekvensutgreiing

Kommentar: Fylling i sjø med tilhøyrande kai og hamneareal og landstrømanlegg. Ingen konkrete planar, ynskjer difor ein fleksibel plan.

3. ☒ Veg-/trafikksituasjon, tilkomst / avkøyrsløse (kapasitet, sikkerheit, fotgjengarkryssingar, tilhøve til vegnormalen og kommunen si vegnorm,) (folkehelse)

- Trafikkmengd (ÅDT), type trafikk
- Offentlege og felles private trafikkareal

- Trong for fortau og eller gang-/ sykkelveg
- Beredskap og utrykkingskøyretøy
- Vegstandard, vegbreidde, kurve, stigningsgrad (med referanse til vegklasse i vegnormalane)
- Lengdesnitt og profilar
- Kryss og eller avkøyrslar, dimensjonering og frisikt
- Dimensjonerande fartsgrense
- Byggegrenser
- Universell utforming og tilgjenge
- Høve til innhegning mot veg (bør forankrast i føresegner, ev. i samsvar med vegnorm).
- Rekkefølgekrav

Kommentar: VLFK eig vegen inn til næringsområde, og BK eig delar av vegen innpå næringsområde i dag.

Det går ein gammal kommunalveg gjennom Bømlø skipsservise. Ein må finne ut kven som skal eige denne og dei andre vegane i næringsområde.

Det vil kanskje bli eit ISPS område i framtida.

Det er viktig at ein har føresegner som seier noko om tall avkøyringar til hovudvegnettet i område, og omtrent kor den skal vera.

Det blei opplyst om at det er behov for ei endring av gjeldande reguleringsplan, PlanID 201307 for å få vegnettet rett i forhold til plan.

Det blei avtalt å utvide plangrensa vest, slik at den grensar til vegen i gjeldande reguleringsplan, PlanID 201307. Dersom ein ser at ein ikkje har behov for heile område, kan ein evt. redusere planavgrensinga i ettertid.

4. ☒ Trafikktryggleik og tilgjenge (folkehelse)

- Skule og barnehage
- Leike- og opphaldsareal
- Eldre
- Trafikktryggleik – mjuke trafikantar
- Grøntområde/ friluftsområde/ friområde
- Kollektivaksar/haldeplass
- Universell utforming
- Servicefunksjonar
- Renovasjon
- Utrykkingskøyretøy

Kommentar:

5. ☒ Parkering

- Trong for parkering
- Parkeringskapasiteten
- Min/ maks krav til parkering
- Parkeringskrav i samsvar med kommuneplanen sine krav

Kommentar: Må gå frem av føresegnene kor mykje parkering ein skal ha. Må tilpassast type bygg og næring.

6. ☒ Kollektivtrafikk (avstand til kollektivtrafikk, busslommer, tilgjenge for alle) (folkehelse)

- Konsekvensane i høve til kollektivtrafikk
- Tilrettelegging for kollektivtrafikk
- Universell utforming og tilgjenge

Kommentar:

7. ☒ Støy/ forureining (trong for støyutgreiing, Støyretningslinjen T-1442)

- Støy frå eksisterande og planlagde tiltak (vegtrafikkstøy m.m.)
- Forureina grunn
- Luftforureining frå eksisterande og planlagde tiltak
- Fare for ureining av drikkevasskjelde

Kommentar:

Det må takast omsyn til støy for kringliggande bebyggelse.

Det må omtalast om det er det forurensing i sjøområde som skal fyllast ut.

Avrenning av overvatn til sjø – Her bør ein ha ei generell føresegn som tek omsyn til overvatn.

8. ☐ Skule /barnehage (folkehelse)

- Avstand/ tilgjenge til skule og skulekapasitet
- Avstand/ tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet
- Avstand/ tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar
- Trafikktryggleik på veg til skule/barnehage
- Behov for ny skule/barnehage

Kommentar:

9. ☒ Barn og unge sine interesser i planområdet (folkehelse)

- Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal?
- Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og opphaldsareal går tapt?

Kommentar:

10. ☒ Menneske med nedsett funksjonsevne og eldre sine interesser i planområdet

- Universell utforming og tilgjenge
- Trafikktryggleik
- Møteplassar
- Mobilitet, t.d. snarvegar, kvileplassar

Kommentar:

11. ☒ Leike- og opphaldsareal (folkehelse)

- Universell utforming og tilgjenge
- Storleik og avstand til ulike typar leike- og opphaldsareal
- Utforming og kvalitet med omsyn på soltilhøve, vindskjerming, hellingsgrad
- Trafikktryggleik, bilfri tilkomst
- Kan brukast til alle årstider?
- Helse- og tryggleikmessige høve
- Avstand til større balleikeplass
- Rekkjefølgjekrav

Kommentar: Lunsjpark – opphaldsområde for dei som jobbar i næringsområde og besøkande. Sjå område i ein heilhet.

Saman med byggjesøknad skal det føreliggje utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av terreng, utforming av leikeplass m/leikeutstyr, tilkomst, parkering, gang- og sykkelveg, ev. anna trafikksikring, renovasjonsløysning, murar/gjerder over 0,5 m, plantning osv. Planen skal utarbeidast av fagkyndige og godkjennast av kommunen. Leikeplassar med leikeutstyr skal opparbeidast etter godkjent utomhusplan og vere ferdigstilt før innflytting.

12. ☒ Landskap og terrenginngrep

- Grønstruktur
- Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi?
- Omfattar planforslaget grense mellom by/ tettstad og landbruk?
- Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert?
- Grunnforhold, vegetasjon, topografi
- Rekkjefølgjekrav

Kommentar: Det er laga ein eksisterande landskapsplan for eksisterande næringsområde, ein bør i arbeidet med nye reguleringsplanen sjå på den og evt. lage ein for område som skal fyllast i sjø.

Me bør nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområde bør så langt som mogeleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda bør planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogeleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal plasserast parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen.

Plan for massehandtering må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innanfor planområdet, og dette må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.

Natursteinmurar og andre tørrmurkonstruksjonar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker.

13. ☒ Estetikk, byggeskikk, omsyn til naboar

- Er utforming og byggehøgder i høve til terreng og landskap, nær - og fjernverknad vurdert?
- Er konsekvensar for høgdedrag og landskapssilhuettar vurdert?

- Er nær - og fjernverknadar av tiltaket/ utbygginga si tilpassing til eksisterande omgivnadar vurdert?
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane
- Konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn
- Er estetikk og byggjeskikk ivareteke (*kvar kommune refererer til eigen retningslinjer om det føreligg*)

Kommentar: Må takast omsyn til nærliggande bebyggelse og folk som ferdast på land og i sjø. Det er ynskje med føresegnar som seier noko om byggehøyde, men sikre at ein kan ha teknisk installasjonar oppo der igjen. Generelt viktig med føresengner som gjer at ein unngår dispensasjonar i ettertid.

14. ☒ Friluftsliv / grønne interesser (folkehelse)

- Er planframlegget i konflikt med område av nasjonal/ regional/ lokal verdi for friluftslivet?
- Er planframlegget i konflikt med off. friluftsområde eller friområde?
- Er planframlegget i konflikt med allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/ turområde?
- Er det lagt til rette for samanhengande grønstruktur?
- Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta?
- Tilstrekkeleg parkeringsplassar?

Kommentar: Vurdere moglegheit for å gå inn i næringsområde og langs sjøen, sjå på ålmenta tilgjenge.

15. ☒ Naturmangfald (fauna, naturtypekartlegging, viltkartlegging, artsdatabanken m.m.)

- Biologisk mangfald (spesielle artar eller spesielle naturverdiar på området som krev spesielle omsyn?)
- Naturmangfaldslova §§ 8-12
- Viltområde/ vilttrekk
- Gyteplassar/ oppvekstområde/leveområde/ kantsoner

Kommentar: Det er mellom anna registrert:

- Større kamskjellforekomster (viktig)
- Korallforekomster (viktig) – nordaust for planområde.
- Kystlynghei (registrert, men vekke)
- Hekkemåke, Gråmåke, Ærfugl, Storskrav – koble på birdlife og felles forum for friluftsliv og naturmangfald. Vurdere grønnetak.

Framandarta:

Hamnespy

16. ☒ Strandsone og vassdrag (elv, bekkefar, nedslagsfelt m.m., byggjeforbod i 100-metersbelte, funksjonell strandsone) jf. PBL 1-8.

- Er tiltaket innanfor 100 – metersbeltet langs sjøen eller vassdrag?
- Er tiltaket avklart i overordna plan?
- Er det gjennomført kartlegging av strandsona eller sona langs vassdraget?
- Småbåthamn/naust. Arealeffektive løysingar

- Byggegrense langs sjø og vassdrag jf. PBL § 1-8.

Kommentar:

Det må gjennomførast ein grundig analyse av kva delar av strandsona som har allmenne verdiar, og desse områda bør sikrast framtidige grønne formål, kanskje uavhengig av eigedomsstrukturen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjø. Dette må takast omsyn til i planarbeidet.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lover-og-retningslinjer-for-planlegging-og-ressursutnytting-i-kystnare-sjoomrader/id2616581/>

17. ☒ Kulturminne

- Kulturminneplanen
- Automatisk freda kulturminne (informer om moglege krav om arkeologisk utgraving)
- Vedtaksfreda kulturminne
- Verneverdige bygningar og miljø
- SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)
- Behov for vern ved omsynssone og føreseigner?

Kommentar: Mykje kulturminne registreringar sør for område. Ikkje gjort funn i tidlegare plan, i forbindelse med marine funn. Her må ein ha kontakt med Bergen sjøfartsmuseum

18. ☒ Klima og energiløysingar

- Energiforsyning
- Energibruk
- Bruk av fornybar energi
- Vassboren varme
- Klimatilhøve
- Passivhus

Kommentar: Blir lagt til rette for landstrøm. Oppfordrar til å vurdere lokal energiproduksjon til bruk i næringsområde og til infrastruktur. Slik at ein brukar mindre frå fellesnettet.

Ha fokus på klimamåla i planlegginga.

Det vert planlagt for ei sone på sida av vegen til energirøyr.

Det er laga ein masterplan – sirkulærøkonomi.

19. ☒ Vatn, avløp og overvasshandtering (kommunens VA-norm, forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, forureiningsforskrifta, kapasitet på eksisterande anlegg, krav om utbyggingsavtale)

- Kommunen si overordna VA norm
- Vassforsyning
- Avlaupsløysing
- Handtering av overvatn
- Dimensjonering leidningar
- Sløkkjevatn

Kommentar: Ikkje vatn til noko næring. Avhengig av at næringa kjem med tilskot – behov for leidning frå Åreid til Langevåg. Dersom ein får tørke kan ein risikere at ein må sei stopp til næringa.

Det er privat avløp for næringsområde i dag.

Avløp bør byggast ut som eit offentlig anlegg. Det kan komme krav om sekundær rensing på avløp plassering og areal må tilpassast dette.

Det er viktig at ein tek omsyn til det nye direktivet som kjem i 2027 når ein planlegg VA, og at ein ser på felles løysningar. Byggje VA-nette ut som eit offentleg anlegg.

Det er planar om ein samavskilling i kryss med Urdatangen.

Vatn det er ikkje kapasitet for nye tilknytingar for næring på Langevåg (produksjonsvatn, bunkring båtar). Alle nye kundar på næring må oppgi ønska vassforbruk før tilknyting.

Framtidig auke i vassforbruk må leverast frå Åreid VBA, forutsetter tilkopling på Rundøya og ny hovedforsyning Åreid-Rundøya.

Ny hovedvassledning frå Åreid til Langevåg (Rundøya) forutsetter anleggsbidrag.

Ikkje nok sløkkjevatn, med mindre ein koplar til ved Rundøya.

Overordna plan for VA lyt leggast ved detaljreguleringa. Rekkefølgekrav i samsvar med kommuneplan, ev. sjekkliste ved kommunal overtaking. (Alle tilkoplingar for vann i kommunal kum) Fokus på overvann.

20. ☒ Renovasjon (henteplass, avfallsløysing)

- Miljøstasjon/ henteplass for avfall
- Tilkomst for bussbil
- Snuplass/snuhammar
- Avfallsforskrifta - krav til kjeldesortering av buss

Kommentar: Eigne løysningar avhengig av kva behov ein har.

21. ☐ Landbruk/ jordvern (areal i drift, potensiale for drift, tilhøve til kommunen sin landbruksplan, ulemper for tilgrensande landbruksareal m.m.)

- Omdisponering av landbruksareal
- Arealrap, arrondering og drift for landbrukseigedomane
- Langsiktig produksjonspotensiale for landbruksareala
- Konsekvensar og ev. miljømessige ulemper for tilgrensande landbruksareal som kan medføre restriksjonar på drifta
- Alternative løysingar og arealdisponeringsmåtar ved omdisponering av landbruksareal som kan medføre krav om restriksjonar på drifta
- Avveging mellom omsyn til jordvern i høve til andre samfunnsinteresser
- Massehandtering

Kommentar:

Massehandtering bør vurderast i planomtale og føresegner.

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 massehandtering for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innanfor planområdet, og må takast med i rekkjefølgjekrav i planen.

22. ☒ Helse, miljø og tryggleik

- Miljøkvalitet i jord, vatn og luft
- Oppleving, ro/rekreasjon og fysisk aktivitet, natur- og kulturoppleving
- Samfunnstryggleik
- Eiga/leige/storleik av bustader/familietypar/aldersgrupper
- Kvalitet/attraktivitet,
- Møteplassar/ fellesområde
- Gang- og sykkelsamband, offentleg transport i høve til fysisk aktivitet mv.

Kommentar:

23. ☒ Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, va-anlegg, skular, barnehagar m.m.)

- Medfører tiltaket kommunal overtaking av vegar? Norm for kommunale vegar
- skal følgjast
- Medfører tiltaket kommunal overtaking av VA-anlegg?
- Medfører tiltaket trong for opprusting eller nyanlegg av kommunal infrastruktur utanfor planområdet?
- Er det sett rekkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak?

Kommentar: JA

24. ☒ Eigedomsinngrep

- Er eigedomstilhøva kartlagt?
- Usikre eigedomsgrenser?
- Medfører planen inngrep på andre sin eigedom?
- Er det inngått avtale i høve til inngrepa?

Kommentar: Ny eigedomsgrenser i sjø.

For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grenser eller plan i ettertid, er det viktig at uklare grenser vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar.

25. ☒ Universell utforming

Kommentar:

Er det vurdert tal på tilgjengelege bustadar %?

Samsvar med kommunen sin kommuneplan?

26. ☒ Risiko og sårbarheit

- Flaum og eller springflod
- Ras/ skred (stein, jord, leire, snø), skredsikring, ekstremvær
- Skrentar/ stup/trong for gjerde
- Radon
- Forureina grunn
- Klima/ekstremnedbør
- Vind
- Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon

- Industri/ verksemdar med fare for utslepp av kjemikaliar eller av forureining
- Lagring og eller transport av farleg gods
- Forureina grunn og eller sjøsediment
- Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar
- Biologisk mangfald
- Kulturminne
- Fornminne
- Verna bygningar, anlegg og eller område
- Skade på vassdrag eller strandsone
- Støy
- Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak

Kommentar:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har fleire vegleiarar knytt til ROS på sine nettsider, og desse bør følgjast så langt det kan i høve til akseptkriterier vedteke av kommunen sitt kommunestyret.

<https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/>

27. ☒ Anna

Vedkomande framtidig frådeling av tomter:

For å unngå dispensasjon i framtidige frådelingar kan ein syne juridisk bindande tomteliner i plankart eller leggja inn ei føresegn som sikrar oppretting av grunneigedom innanfor heile føremålet.

Viktig at ein er obs på byggjegranser i forhold til utnyttinga av område, og kva føresegnene opnar for innanfor og evt. utanfor byggegrensene.

2.1 Andre utgreiingar/rapportar om særskilte tema

☒ Det er behov for eigne utgreiingar/rapportar om særskilte tema

Angi tema:

Utførast av:

Landskapsplan, Massebalanseplan, Strandsonekartlegging – desse kan inngå i planomtalen.

Områdestabilitet, naturmangfald, støy, osv. jf. vurderinga i forhold til KU-forskrifta.

☐ Det er ikkje behov for eigne utgreiingar om særskilte tema.

3.0 VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

☒ Etter eventuell politisk førelegging, skal vedtak leggjast ved til alle råka partar ved varsel om oppstart (eventuelt opplyse om kvar dokumenta er å finne).

☒ Forslag til plangrense skal leverast på SOSI-format og som PDF, og skal sendast til kommunen for kontroll og ev. justering før melding om oppstart. Dette ilag med utkast til varselbrev og annonse. Kommunen gjer ei nærare vurdering, og fastset endeleg planavgrensing og varslingsstekst.

Varsalet skal vera vedlagt:

- Referat frå oppstartsmøte med planinitiativ.
- Oversiktskart der planområdet er avmerkt (jf. PBL §12-8 siste ledd)
- Oversiktskart kommuneplan med avmerkt planavgrensing
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerkt planavgrensing
- Eventuelt vedtak frå politisk førelegging
- Varsling om ev. parallell handsaming av rammesøknad (jf. PBL 1-7, føresett at planen er i samsvar med overordna plan).
- Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid.

☒ Kommunen skal ha tilsendt endeleg varsel til naboar/råka instansar, samt kunngjeringsannonse med opplysning om kunngjeringsdato i avis.
Husk å kunngjere opheving av eventuelle planar, og ta det med i alle vedtak!

4.0 Krav til innlevert planforslag – innhald og materiale

☒ Plankart i digital form (jf. "forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og kommunalt planregister", § 9, nasjonal produktspesifikasjon del 1 og del 2).

☒ Reguleringsføresegner (jf. PBL § 12-7 (uttømmmande)) Sjå **vedlegg H** i startpakke for reguleringsplanar

☒ Planomtale (jf. PBL § 4-2. Skal skildre planen sine føremål, hovudinnhald og verknadar, samt planen sine forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.)
Sjå vedlegg G i startpakke for reguleringsplanar.

☒ Eventuell konsekvensutgreiing jf. § 4-2, skal vere i samsvar med til ei kvar tid gjeldande forskrift for dette.

☒ Samfunnstryggleik og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) Jf. PBL § 4-3. Analysen skal visa alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og ev. endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging.

☒ Nødvendige snitt-teikningar og tekniske planar, som VA-plan med sløkkjevatn og overvasshandtering, vegplan, lengdeprofil veg, eventuelle tverrprofil om nødvendig, plan som syner skjeringar/fylling/murarar, nødvendige detaljteikningar.

☒ Innkomne merknader og uttalar (med notat som summerer og kommenterer desse. Skal inngå som ein del av planomtalen)

☐ Rammesøknad (dersom samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. PBL § 1-7)

☒ Ev. illustrasjonar (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar m.m.)

☒ Kopi av partar som er varsla og kopi av annonse, med dato for kunngjering i avis/-er.

☒ Utfylt sjekkliste for planlegging del 1 og 2, **vedlegg F**

☒ Forslagsstillar er gjord kjend med at innsend planmateriale skal godkjennast som fullstendig før det kan regnast som komplett innsend, og før sakshandsamingstida startar.

5. Vidare framdrift

Er det ein føresetnad at det skal lagast utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Ikkje avklart

☐ Urbant jordskifte Jf. PBL § 12-7 pkt. 13 Krav om fordeling av planskapt netto verdiauke ved ulike felles tiltak innanfor ein nærare bestemt del av planområdet ihht. jordskiftelova § 3-30.

☐ Avgrensing av planområdet er gjennomgått. *Utvidar mot vest, slik at plangrensa følgje vegen i reguleringsplan 201307.*

☒ Det er trong for ekstra medverknad, som t.d. møte med grunneigarar og naboar.

Spesifiser: *Folkemøte/innspelemøte, Birdlife, evt. andre. Må gjerast ei nærare vurdering her.*

Det bør leggjast til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Tiltakshavar/planleggjar bør i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.

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.

☒ *Ev. revidert planavgrensing skal sendast den fagkunnige etter oppstartsmøtet.*

Namn på planen og planID: **Detaljregulering for Urdatangen aust, Langevåg 53/53 m.fl., PlanID 202505**

☒ Er det tilfredsstillande kartgrunnlag i området? Forslagsstillar må elles sørge for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast, jf. pbl § 2-1. (høgdekoter, eigedomsgrenser, bygningar m.m.)

For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grenser eller plan i ettertid, er det viktig at uklare grenser vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar.

Husk at uklare at grenser lyt påvisast før graving/sprenging.

☐ Det er ønskeleg med "undervegs" kor ev. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstillar sine førebels skisser og framlegg vert gjennomgått. Forslagsstillar tek initiativ til slike møte.

☒ Det er informert om gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar og konsekvensutgreiing.

Viser til kommunen sitt gebyrregulativ: [«Bømlo kommune»](#)

Gebyr pr. **24.04.2025**

Gjennomgang av planinitiativ: 9 193 kr

Oppstartsmøte: 18 386 kr

Behandling av prinsippak: 13 790 kr

Kontroll av planforslaget: 45 965 kr
Konsekvensutgreiing: 18 386
Planprogram: 18 386 kr
Behandling av reguleringsplan større enn 20 000 m²: 183 860 kr

Undervegsmøte: 4 597 kr

Etter opplysningane som er komne fram i oppstartsmøte, vert estimert gebyr ca. **307 966,-**
Skulle det undervegs skje endringar som tilseier ein annan kategori, skal det ved dei neste betalingstrinn betalast gebyr etter den kategori saka har då.

Tidsfristar:

Kommunen vil avslutte saker dersom det ikkje er framgang i saken. Det blir sett følgjande fristar til framdrift før saken kan avsluttast:

- **Frå oppstartsmøte til varsel om oppstart: 4 mnd**
- **Frå varsel om oppstart til innsendt planframlegg: 12 mnd**
- **Frå høyring til revidert planframlegg: 6 mnd**
 - **Dersom det er utvida medverknad gjeld fristen frå referat frå dialogmøte eller endeleg fråsegn**

Desse fristane gjeld med mindre forslagsstillar og kommunen har avtala noko anna. Forslagsstillar vil bli varsla per brev før saka blir avslutta.

Gebyret skal sendast til følgjande adresse:

Tiltakshavar/forslagstillar: Hovlandshagen utvikling AS

Ev. kontaktperson: Cato Severinsen

Adresse: Leirdalen 1, 5430 Bremnes

E-post: cse@karmsund-havn.no

☒ Kart, naboliste og liste over offentlege høyringsinstansar må tingast hjå kommunen (adresseliste) *Tilpassast kvar kommune.*

☒ § 12-10 i PBL Handsaming av reguleringsplanforslag

Når høyringsfristen er ute, tar kommunen saka opp til handsaming med dei merknader som er komne inn. Forslaget bør vera ferdighandsama for vedtak innan 12 veker. Me gjer merksam på at me kan be om at fristen må forlengjast med ytterlegare 6 veker dersom det er naudsynt i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterlegare avklaring mv.

Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:

Bømlo kommune

Ev. kontaktperson: **Rakel Friis**

E-postadresse: postmottak@bomlo.kommune.no

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gjennomgått så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Det er gitt opplysningar om kommunen si **"Startpakke"** reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om "sjekkliste for planlegging" og **"Krav til planleveransen"** og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er i tilgjengeleg på kommunen si heimeside.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Drøftingar frå oppstartsmøtet, krav frå andre offentlege mynde, nabomerknadar mv. vil kunna føra til endra planføresegnader.

Stad og dato:

For kommunen:

Referatet er godkjent og motteke:

For forslagsstillar:

For fagkunnig:

Tilbakemelding frå fylkeskommunen angåande kulturminne/kulturmiljø og utviding av urfatangen i samband med rullering av KPA:

Når det gjeld forslaget til utviding av næringsområdet på Hovlandshagen med 90 da sjøareal i aust, så meiner vi at det ligg så tett opptil det allereie regulerte næringsarealet at det ikkje vil få vesentlege konsekvensar for kulturmiljøet vidare sør. Fokuset for bevaring av det resterande kulturmiljøet på Hovlandshagen er landskapet sør for plangrensa til dagens næringsområde og tilknyttinga kulturminnelokalitetane har til sjø i aust og sør mot Pollen ved Bømlahamn.

