

SE-ARKITEKTUR AS
Att.Nora Håskjold
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN

Dykkar referanse	Vår referanse	Sakshandsamar	Dato
	2024/1682-17	Kristin Thorbjørnsen	02.03.2026

Referat frå oppstartsmøte 03.02.2026 (oppdatert) - Gbnr. 70/14 mfl. - Gauksheimvika - Naust -og fritidsbustadområde

Møtedato: 03.02.2026	
Deltakarar	
<u>Plankonsulent:</u>	SE-Arkitektur AS v/ Melanié Bergeron og Mari Sæbø
<u>Forslagsstillar:</u>	Kjell Gøran Gauksheim
<u>Kommunen:</u>	Britt Lise Nymark Kommunalsjef samfunnsutvikling Kristin Isabel Thorbjørnsen Fagleiar for private planar
Eigedom (gnr./bnr.): 70/14 mfl.	
Saksnummer: 2024/1682	
Sakshandsamar: Kristin I.Thorbjørnsen	
Dokumentasjon innsendt før møtet: • Planinitiativ datert 03.12.2025 • Kart som viser planavgrensing M 1:1000	
Arbeidstittel/førebels plannamn: Detaljreguleringsplan for gnr. 70 bnr. 0014 mfl. Gauksheimvika. Naust- og fritidsbustadområde	
PlanID: 20240008	
Plantype: ☐ Områderegulering	

- ☒ Detaljregulering
☐ Ordinær reguleringsendring
Gjeldande plan:
☐ Reguleringsendring etter
forenkla prosess
Gjeldande plan:

1. Skildring av planforslaget og planområdet

Politisk vurdering av planinitiativ

Planinitiativet blei behandla ved utval for plan- og byggesak 30.09.2025, ved politisk sak 151/2025.

Utval for plan- og byggesak tar planinitiativet til orientering.

Bakgrunn for planinitiativet

Formålet med planforslaget er å leggja til rette for framtidig utvikling av Gauksheimvika, ved å utvida eksisterande kaianlegg med småbåthamn, naust og fritidsbustadområde med tilhøyrande parkering og infrastruktur.

Formål med planen

Planlagde arealformål: Fritidsbustad, naust, småbåthamn, kai, veg, naturområde, hamneområde og bruk og vern av sjø og vassdrag.

Tiltak:

- Fritidsbustadar
- Naust
- Småbåthamn
- Kai
- Veg og infrastruktur

Eksisterande arealbruk og situasjon

Planområdet har i dag om lag 11 fritidsbustadar med tilhøyrande landbruksbygg og garasje.

Planstatus

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er planområdet satt av til fritidsbustad noverande og framtidig, naust, landbruks- natur og friluftsfomål (LNF) og hamn.

Planforslaget er ikkje i tråd med arealformål landbruks- natur og friluftsfomål (LNF) avsett i kommuneplanen sin arealdel der det er ønska om fritidsbustadar, ny vegtrasé og naust.

Planen vil erstatte *Reguleringsplan for utleigehytter på Gauksheim , gnr. 70, bnr. 5 (PlanID 4625 19820002)* og delvis erstatte *Reguleringsplan for gnr 70 bnr 3, Gauksheim (PlanID 20100011)*

Planen vil delvis erstatte *Detaljreguleringsplan for gnr. 70 bnr. 9 m.fl. Gauksheim (PlanID 4625 20090007)*.

Kommuneplanen sin arealdel går føre gjeldande detaljreguleringsplan då kommuneplanen er nyare jf. KPA § 1.7.

Planavgrensing

Størrelse på planområdet, ca. 290 daa.

Fleire vertikalnivå jf. kart- og planforskrifta § 9: på grunnen/overflata

Det er ønske om at delar av *Reguleringsplan for gnr 70 bnr 3, Gauksheim* skal vere ein del av planforslaget. Elles bør plangrense grense til naboplan. Det bør ikkje vere gap eller overlapp mellom grensene.

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbustadar

Det er ønska om lag 13 nye fritidsbustadtomter, fritidsbustadene vil vere gjennomsnitt storleik i mellom 180 til 225 m² og BYA på 20-25%. Maks mønehøgde er på 5 meter for tomter som ligg på ein høgde og 6 meter for tomter i skråning.

Det er ønska med tre fritidsbustadar i nærleiken til kulturmiljø «treet». Administrasjonen vurderer at planforslaget skal vurdere tilpassing til terreng og høgde slik at fritidsbustadane ikkje vil vere veldig synleg frå kulturmiljøområdet. Tilpassing til terreng og høgde av bygg skal bli sikra i planskildding og føresegn.

Leikeplass/sosial møteplass

Sjølv om det er eit fritidsbustadområde så er det vurdert at planen skal vurdere leikeområde for barn og besøkande. Det skal vere attraktive areal som er solrik og skjerma for sterk vind.

Planinitiativet har vurdert tre potensielle leikeplassar, det er viktig at dei er egna og at det ikkje vil krevje omfattande planering. Det skal og bli vurdert at leikeområde skal møblerast til å tilpassa fleire aldersgrupper. Det kan eventuelt også settast av strandområde med dei rette formåla. Dette må sikrast i planskildding og føresegn.

Naust

Det er ønska om å plassere 8 nye naust på vestsida av Gauksheimvika. Nausta skal vere i tråd med gjeldande KPA, med mønehøgde på 5 meter og grunnflate på 40 m². Dei bør ha tradisjonell byggestil som er tilpassa omgivnadene. Utformingskrav skal gå fram av føresegnene.

Administrasjonen vil anbefala at naust bør vere på minimum kote + 3 og tilpassa terrenget for omsyn til stormflo og flaum.

Kai

Kai skal ha skildra dimensjonering og om den skal byggast på påle eller utfylte massar. Dette må bli sikra i planskildring og føresegn.

Det er ønska å restaurere eldre betongkai som er i planområdet frå før.

Småbåtanlegg

Felles småbåtanlegg skal vurderast i planområdet. Det skal vere generelle utformingskrav til småbåtanlegget, som lengde og breidde, material val, krav om landgang med dimensjonskrav. Dette skal bli sikra i planskildring og føresegn.

Planforslaget skal vurdere storleik på båtar og tilflott inn i vika. Det må tas omsyn til småbåtanlegget og båtane som er på andre sida.

Molo

Det er ønska med molo ved nausta med bakgrunn til at bukta ligger vêrhardt til.

Ved utfylling i sjø skal det vere kvalitetskrav til massane i medhald av forureiningsforskriften vedlegg 1.

Det skal fyllast ut i sjø for å lage kai og molo, tiltak i sediment kan medføre fare for forureining. Det må vurderast om at det skal utførast sedimentsundersøking til å kartlegge om det er naudsynt med avbøtande tiltak for å redusere forureining i sjø. Sjå [m350.pdf](#) ([miljodirektoratet.no](#)) for meir rettleiing.

Massehandtering og masserekneskap (flytting av massar under anleggsfasen) må bli skildra i planomtalen og eventuelt sikrast i føresegner.

3D-illustrasjonar

Administrasjonen ønskjer at det skal vere med ein 3D-illustrasjon av planområdet som visar framtidig bygg langs strandsona, som naust, fritidsbustadar, kai og terreng. Inkludert illustrasjon som viser ønska fritidsbustader i forhold til kulturmiljø «treet». Ein kan klargjera bruken med fleire terrengsnitt. Administrasjonen vil understreka at illustrasjonane ikkje vil vere bindande, men at det vil gi ein retningsline på korleis planområdet vil utviklast.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg

Tilkomst til planområdet er via Gauksheimvegen til fritidsbustadområde i vest og fylkesveg 5136 til ønska fritidsbustadområde i aust.

Forslagsstillar har ikkje ønskjer om å bruke tilkomst som allereie er i fritidsbustadområde i området i dag på grunn av private rettar og at vegen ikkje er godt nok tilpassa. Det er heller ønskjer med å ta i bruk eit større LNF-område i kommuneplanen sin arealdel til hovudtilkomst til eit mindre fritidsbustadområde. Plankonsulenten sa at dei skal vurdere alternativ plassering på vegen og vil tilpassa plangrensa og eventuelt formål etter dette. Administrasjonen er samd med vurderinga, det er også vurdert at planforslaget må vurdere bakgrunn for plassering av veg og kvifor dette vil vere meir føremålstenleg.

Administrasjonen påpeika også at plankonsulent må ha dialog med fylkeskommunen når det gjeld tilkomst via fylkesveg.

Planen må innehalde teknisk teikning av kryss ut mot fylkesveg som følger Statens vegvesen sin handbok N100 Veg -og gateutforming.

Kommunal vegnorm er rettleiande for private veganlegg i kommunen. Nye veger må ha krav om lyssetting, vere tilstrekkeleg dimensjonert for totalt tal bueiningar i området og alle innkøyrslar til private eigedomar må takast med i planen.

Kommunal veg og Kystverket

Austevoll kommune eig deler av kommunal veg Gauksheimvika og Kystverket eig den eldre kaien som går ut til halvøya. Om grunneigar har ønskje så kan forslagsstillar overta vegen. Plankonsulent har hatt kontakt med Kystverket der dei har vore positive til overtaking av kaien.

Trafikkanalyse

Administrasjonen vurderer at det er viktig at planforslaget viser til behovet for fleire fritidsbustadar i Austevoll og korleis dette vil medføre auka press på infrastrukturen.

Tilkomst til Gauksheimvika frå nord i Austevoll er via Bekkjarvik. Ein auking av fritidsbustadar vil påverke gjennomkøyring og belastning gjennom Bekkjarvik. Planforslaget må ha ein trafikkanalyse som skal vurdere kva konsekvens dette vil medføre for området. Planen må sikra tiltak i planskilddinga og føresegn.

Parkering

Kommunal vegnorm er rettleiande for tal på parkering og dei skal vere tilpassa omfanget av ønska tiltak. Felles parkering skal bli vurdert om det ikkje er vurdert parkering i sjølve fritidsbustadtomta.

Administrasjonen vurderer at forslagsstillar må vere oppmerksam på at Vestland fylkeskommune vil ha ønskjer om dialog om det vil bli laga parkering rett ved fylkesveg 5136 i nærleiken til ønska naust.

Vatn, avløp og overvasshandtering

Plankonsulent må ta kontakt med Austevoll vatn og avløp for dokumentasjon som sikrar kapasitet for påkopling til vatn og avlaup. Administrasjonen set krav til at påkopling skal skje via offentleg leidning.

Med bakgrunn i at vassforskrifta har forpliktande miljømål om å oppnå god kjemisk og økologisk vassførekomst innan 2027, så må vassførekomst vernast mot utslepp som kan gje dårlegare miljøtilstand. VA-rammeplanen må derfor skildra ein vurdering av vannforskrifta § 12 der nye tiltak kan medføre at miljømåla § 4 - § 7 ikkje nås eller at tilstanden forringas. Tiltak som kan forringa vassstilstanden skal vurderast med avbøtande tiltak i planprosessen. Plassering av utslepp skal ta omsyn til naturmangfald, badeområde og fiskeriinteresser.

Administrasjonen vil krevje minireinseanlegg i planområdet der det er mogleg for å unngå utslepp til sjø.

Det må lagast ein eigen VA-rammeplan for planområdet. Sjå rettleiar for utarbeiding av VA-rammeplan. Planen skal syne kor dreneringsrør skal vere plassert.

VA-rammeplan skal oppsummert vise:

- Kva utslepp som er i området i dag og kva konsekvensar det blir på resipienten for auka utslepp.
- Dimensjon på slamavskiljar og utsleppsleidning
- Tal på PE
- Om sløkkjevatn er sikra i planområdet
- Overvasshandtering

Administrasjonen 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.

Straum

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

Plankonsulent kan sjå på alternative energiløysingar som for eksempel solcellepanel og integrera det i planomtalen og føreseigna.

Renovasjon

Renovasjonsløyising med oppstillingsareal skal gå fram av planmateriale og veg må vere dimensjonert i tråd med SIM si forskrift. Plankonsulent må ta kontakt med SIM for uttale på korleis renovasjonsløyising er best for planområdet. Kommunen kan godkjenna SIM si løyising ved at uttale blir vedlagt planforslaget.

Grønstruktur

Det er ønska av forslagsstillar at delar av område som er satt av til fritidsbustadområde i kommuneplanen skal endrast til grøntområde då arealet er svært bratt og kupert som vil krevje store inngrep i terrenget ved opparbeiding av fritidsbustad utbygging. Det er derfor ønska å gjere delar av LNF-område til fritidsbustadområde.

Det skal settast av grønstruktur og naturområde i planområdet.

Landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF)

Det må takast omsyn til fylldyrkajord. Fylldyrkajord må leggest til i naturområde/grøntområde. Ein skal unngå omdisponering av fylldyrkajord. Det må elles bli sikra i føreseigna og ROS-analyse.

Det er registrert innmarksbeite på ca. 3,5 daa på gnr. 70 bnr. 5 i nærleiken til ønska fritidsbustadar jf. Gårdskart. Innmarksbeite er jordbruksareal som kan bli nytta som beite. Så lenge ikkje 50% av arealet er dekt av godkjente grasarter eller beitetrålande urter jf. landbruksdirektoratet, så må det ikkje omdisponerast. Det er likevel vurdert at ein ikkje skal bygga på denne type landområde.

Naturmangfald

Administrasjonen vurderer at det må bli gjort ei vurdering av naturmangfaldloven § 8-12 i ein rapport for naturmangfald. Spesielt bør det bli gjort ei vurdering av gjeldande observasjonar av raudlista artar. Det er registrert fuglearter Gråmåke, Makrellterne, Grønnefik og Storsporve. Observasjonane er menneskelege, og rapportert inn til Norsk ornitologisk foreining.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Byggegrense til sjø vil vere mindre enn 25 meter. Byggegrense på planområdet skal vere langs bygningar og kai. Byggegrense på småbåthamn er formålsgrense. Dette må gå fram av plankartet og sikra i føresegna.

Hensyns- og/eller faresone

Støy

Støy langs fylkesveg skal bli ivaretatt i samsvar med retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og bli sikra i ROS-analysen og føresegna.

Myr og våtmark

Planområdet er i nærleiken av myr og våtmark. Det skal ikkje byggast på myr og våtmark, planforslaget må vise til avbøtande tiltak i område som vil bli påverka av utbygginga. Dette må bli sikra i ROS-analyse, planskildding og føresegn.

Estetikk og landskap må bli sikra i ROS-analysen, planskildding og føresegn.

Fjellskrentar/ras

Planforslaget må ta omsyn til usikre fjellskrentar. Det må bli vurdert om det kan vere risiko for fjellskred/ras. Dette må gå fram i ROS-analyse og planskildding.

Flaum og stormflo

Område kan bli påverka av flaum og stormflo med omsyn til strandsone. Omsynssone må bli sikra på plankart, føresegna og ROS-analyse.

Marin grense

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 og sikra som omsynssone på plankart.

Kulturminne og miljø

Det skal takast omsyn til kulturmiljø «treet», som er lista med vernekategori A i kommunen, jf. kommunedelplan for kulturminne og SEFRAK-bygg i området. Omsynssone satt i KPA skal vidareførast.

Steingardar i kommunen er lista med vernekategori A/B i kommunen jf. kommunedelplanen for kulturminne. Det må leggjast til ein omsynssone langs steingardar. Dette er for at det ikkje skal vere tillate å bygge rett i nærleiken til desse.

Vurdering av konsekvensutgreiing

I kommuneplanen sin arealdel er delar av planområdet satt av til landbruks- natur- og friluftsområde (LNF). Ønska fritidsbustadformål, tilkomstveg og naust er derfor ikkje i tråd med gjeldande kommuneplan.

Planforslaget vil endre LNF-område i kommuneplanen sin arealdel til fritidsbustadområde, tilkomstveg og naust. LNF-område er tidlegare ikkje blitt konsekvensutgreia i gjeldande kommuneplanen sin arealdel og derfor vil utbygging i LNF-område krevje utgreiing av utbygging i naturlig landskap.

Forslagsstillar viste til at det er tre fritidsbustadar som skal vere i formål i gjeldande kommuneplanen sin arealdel som LNF. Det er ønska om å endra det til formål for fritidsbustad. I møtet var det vidare vurdert at endring av formål av planområdet ikkje er omfattande og at planforslaget kan også gjere bytte av formål der fritidsbustadområde kan gjerast om til naturområde i gjeldande kommuneplanen sin arealdel i planforslaget.

Administrasjonen vurderte i møtet at det ikkje skal vere nødvendig med ein omfattande konsekvensutgreiing, men ein rapport for naturmangfald og landskap. Forslagsstillar kan vurdere korleis rapportane skal framstillast så lenge ein vurderer kva konsekvens tiltak vil gjere for naturmangfaldet og landskapet.

Uavhengig av kva som blei sagt i møtet så bør planforslaget vurdere naturmangfald i sjø då Statsforvaltaren i Vestland har nyleg gitt krav om dette ved tidlegare uttalar. I så fall må det bli vurdert kvifor det ikkje er ønskeleg å vurdere dette då det skal vere molo, kai og småbåtanlegg i sjøområdet i ønska planområde på Gauksheimvika.

Vidare prosess

Planinitiativet skal bli oppdatert etter kva som blei sagt i oppstartsmøte etter referat frå oppstartsmøte.

For materiale for varsling av detaljreguleringsplanen så må plankonsulent senda inn følgjande til kommunen:

- Oppdatert planinitiativ
- Avisannonse
- Brev med varsel om oppstart
- Oversiktskart
- Planavgrensing

Materiale skal godkjennast av administrasjonen før plankonsulent skal varsle oppstart.

Vurdering

Ut i frå føresetnadene av oppstartsmøte tilrår administrasjonen varsel om oppstart. Sjå krav til varsel om oppstart av planarbeid pkt. 5.

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

2. Planstatus

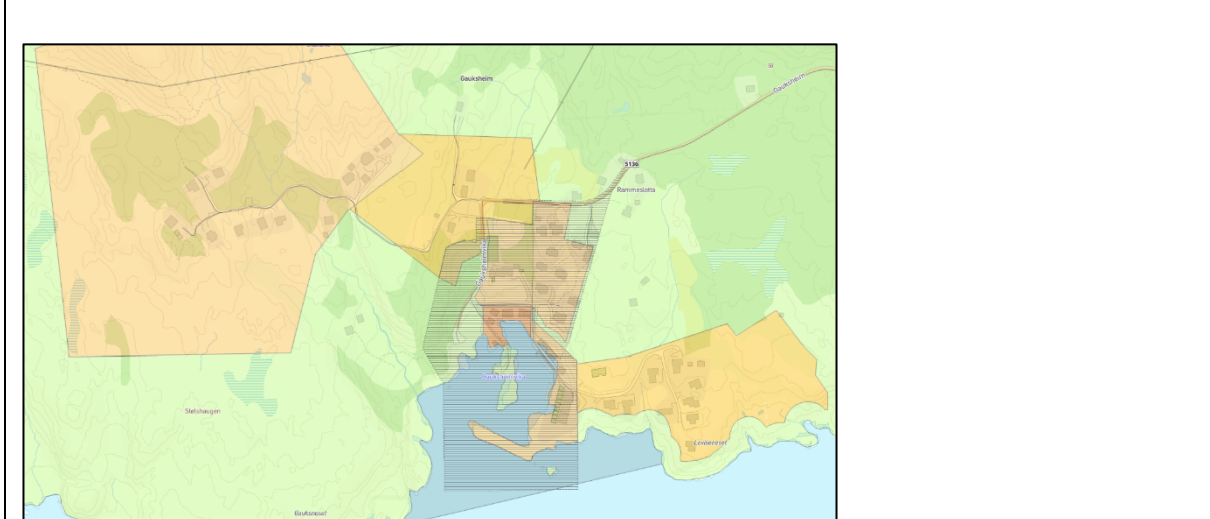
Plan	Formål	Vedtaksdato
------	--------	-------------

Plan	Formål	Vedtaksdato
------	--------	-------------

Plan	Formål	Vedtaksdato
------	--------	-------------

☒ Kommuneplanens arealdel	18.06.2013
---------------------------	------------

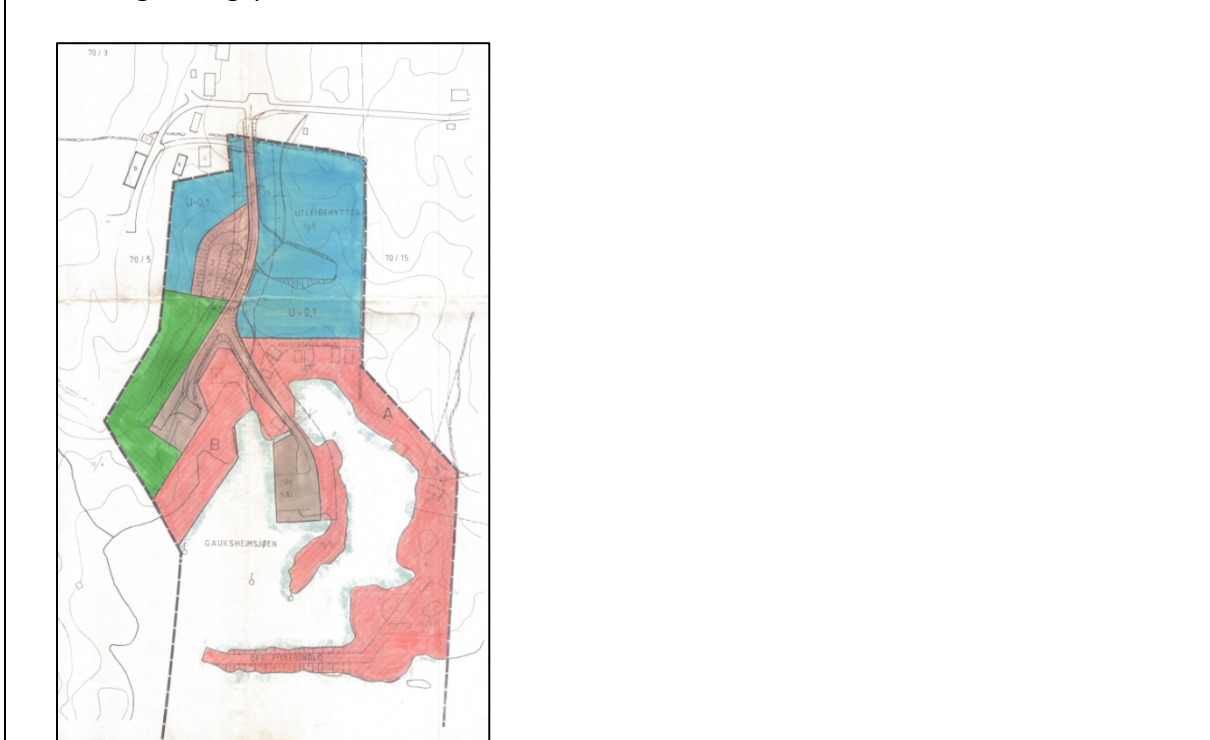
☒ Kommuneplanens arealdel	18.06.2013
---------------------------	------------



Figur 1: Utklipp frå gjeldande kommuneplanen sin arealdel

☒ Kommunedelplan

- Kommunedelplan for kulturminne

☒ Reguleringsplan

Figur 2: Gjeldande Reguleringsplan for utleiehytter
på Gauksheim, gnr. 70 bnr. 5 (PlanID 4625 19820002)

- ☐ Andre vedtak

Relevante regionale planar:

- ☒ [Klimaplan for Hordaland \(2014-2030\)](#)
- ☒ [Regional plan for klima 2022-2035](#)
- ☒ [Utviklingsplan for Vestland 2024-2028](#)
- ☐ [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 kystsoneplan 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 arealbruk og mobilitet](#)
- ☒ [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)
- ☒ [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen](#)
- ☒ [Statlige planretningslinjer for klima og energi](#)
- ☐ Andre:

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

Merknadar:

3. Konsekvensutgreiing:

- ☐ Planen utløyser 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. § 4-1. Planprogram skal bli fastsett i eget vedtak før 1. gangs behandling, jf. pbl. 12-9.
- ☐ Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta §8 og vedlegg II pkt. 13.

Merknadar:

Administrasjonen vurderer at det ikkje skal vere nødvendig med ein omfattande konsekvensutgreiing, men ein rapport for naturmangfald og landskap. Forslagsstillar kan vurdere korleis rapportane skal framstillast så lenge ein vurderer kva konsekvens tiltak vil gjere for naturmangfaldet og landskapet.

4. Forskrift, kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområde:	
☒ Kommunale vedtak ☒ Samfunnsdelen til kommuneplanen ☒ Føresegn og retningslinjer i kommuneplanens arealdel ☒ Lokal forskrift for bruk av mindre avløpsanlegg i Austevoll kommune, med kart ☒ VA-norm ☒ Kommunal vegnorm ☒ Forskrift for innsamling av husholdsavfall og tømning av slamavskiljarar og tette tankar	Føresegn og retningslinjer i Kommuneplanens arealdel <u>§ 1 Plankrav</u> <u>§ 2 Rekkefølge</u> (Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-7.2,10) Fellesområder, leike- og uteoppholdsareal for barn skal vere lagt til rette og ferdigstilt samstundes med bustadane, jf. plan- og bygningsloven § 12-7. <u>2.1 Forbetringstiltak på tilkomstvegar</u> Tiltak som nemnd i pbl. kapittel 28 krav til byggetomta og ubygd areal og kapittel 29 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. <u>2.2 Avkøyrslar/kryss</u> Det er krav til utbyggingsrekkefølge om at avkøyrslar/kryss med busslommer og fortau/gang- og sykkelvegar skal vere opparbeidd før nye bustadfelt blir tatt i bruk. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7.10. <u>2.3 Støysoner</u> Støysonekart er lagt inn langs med hovudvegane. Det er markert gule og raude soner basert på data frå Statens vegvesen. Gul sone: Gul sone kan ha mogleg fare for framtidig støy over grenseverdiar og det skal ved område- og/eller detaljregulering gjennomførast støykartlegging. Raud sone: Raud sone har påvist eksisterande støy over grenseverdi. Det er i slike soner ikkje tillate med støyfølsom busetnad. Utbygging i slik sone må berre skje på vilkår av støyskjerming. <u>Klima og energi</u>

	Jf. pbl § 3-1 bokstav g) skal planar etter pbl ta klimaomsyn, gjennom reduksjon av klimagassutslepp og tilpassing til forventna klimaendringar, gjennom løysingar for energiforsyning, areal og transport. Utviklingsplan for Vestland 2024- 2028 (regional planstrategi) sin strategi 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 framtidias klima. Dette kan til dømes vere definerte føresegner knytt til materialbruk og energiløysingar som har låge utslepp i eit livsløpsperspektiv. Vi rår vidare til at føresegnene, med ev. retningslinjer, stimulerer til alternative løysningar 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 miljø, og samstundes opplevast som skånsamt i naturen og for miljøet. Bruk av lokal kraftproduksjon kan bidra til å jamne ut negativ kraftbalanse, som for eksempel solcellepanel. • 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 utslepp av klimagassar og tilpassar seg eit endra klima. • Vurdere tilrettelegging av ladeinfrastruktur for nullutsleppskøyretøy. Dette kan t.d. innarbeidast i føresegnene til detaljreguleringsplanen.
--	---

	• Vurdere tiltak for lokal handtering av overvatn gjennom blå-grøne strukturar
--	--

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	
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 og referat frå oppstartsmøte er tilgjengeleg. 6. Kontaktinformasjon Brev til grunneigarar, offentlege etatar og andre råka paratar skal innehalde orientering om planforslaget, dagens og framtidig planstatus og formål: 7. Oversiktskart som syner planområdets 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.) 11. Forventa problemstillingar i planen (t.d. vatn og avløp, straumtilknyting, renovasjon, brannstilløp eller omsyn til	<u>Merknadar:</u> Kommunen ber om stadfesting i etterkant av møtet på om det er ønsket om å varsle oppstart av planarbeid. Plankonsulentent er kjend med malar for kunngjering og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste. Vedlagt referatet er naboliste for kva naboar som må bli varsle og liste over offentlege høyringsinstansar. Kommunen ber om oversending av varsel (planinitiativ, varslingsbrev, annonse..) til gjennomsyn før utsending. Planinitiativ, plangrense og situasjonskart må bli oppdatert til varsling. Dato og frist for varsling skal vere oppdatert. Plankonsulent kunngjer oppstart av planarbeid til minst ei avis, og gjennom elektroniske medium. Uttalefrist blir satt til 4 veker. Plankonsulent skal sende referat frå oppstartsmøte, planinitiativ og varslingsbrev til grunneigarar, offentlege etatar og andre råka paratar.

kulturminne, trua artar, raudlista artar osv.). 12. Vurdering av naturmangfaldloven §§ 8-12. 13. Vurdering om tiltaket omfattast av forskrift for konsekvensutgreiing §6, §7 eller §8. 14. Behov for utgreiingar/undersøkingar (rapport). 15. Tiltent vegtilkomst til planområde. 16. Varsel skal opplyse om kor planinitiativ og referat frå oppstartsmøte er tilgjengeleg, dersom desse ikkje er vedlagt.	
---	--

6. Informasjon, medverknad og samarbeid i skissefasen	
☐ Informasjonsmøte ☒ Undervegs møte ☐ Regionalt planforum er aktuelt ☐ Andre tiltak	<u>Merknadar:</u> Ved behov

7. Antatt viktige planfaglege tema for planarbeidet – førebels vurdering	
☒ Lokaliseringsfaktorar ☒ Fortetting ☒ Grønstruktur ☒ Landskap ☒ Uklare grenser	<u>Merknadar:</u> <u>Landskap:</u> Fritidsbustadeiningane må ha krav til terrengtilpassing, kotehøgde og møne/gesimshøgde i føresegnene og/eller plankart. BYA, BRA og

☒ Strandsone ☒ Tiltak i sjø ☒ Estetikk og byggeskikk (fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, formspråk, sol/ skuggeforhold)	utnyttingsgrad må gå fram av føresegnene og/eller plankart. Utbyggingsvolum skal bli revurdert og einingane si grunnflate kan justerast. • Golv til naust bør plasserast på minimum kote + 3 meter over havet. • Minst 80% av grunnflata på nausta skal bli plassert på eksisterande landområde. <u>Strandsone:</u> • Planforslaget må vurdere tiltaket opp mot omsyn bak pbl. § 1-8, nasjonale planretningslinjer, og regional plan som omhandlar strandsone. • Planområdet er innafor 25-meters byggegrense til sjø. Ein må vurdere nær- og fjernverknad av tiltak etter planforslaget. • Kai skal ha skildra dimensjonering og om den skal byggast på påle eller utfylte massar. • Utfylling i sjø og kai skal vere ferdig med ferdigattest før ein kan søkje om grensejustering. <u>Tiltak i sjø:</u> • Felles flytebrygge skal vurderast. Det vil redusere utbyggingsomfanget og vere mindre kostnadar knytt til vedlikehald av flytebrygger. • Utlegging av flytebrygge krev løyve frå kommunen, jf. hamne- og farvassloven § 27 og må bli sikra i føresegnene. • Plankartet må syne båtplassar. • Det skal bli sett krav til fortøyingssplan i føresegna ved søknad om rammeløyve. • Det skal vere generelle utformingskrav til flytebrygge, som lengde og breidde, material val, krav om landgang med dimensjonskrav. <u>Estetikk og byggeskikk:</u> • Byggegrense bør gjerast klart på plankart og/eller etter pbl. § 29-4 som føresegn. • Tiltak som tillatast må tilpasse omgjevnadane best mogleg.
--	--

☒ Vassforsyning, avløpsforhold ☒ Strøm ☒ Renovasjon ☒ Omsynssone ☒ Forureining (vatn, grunn, støy, støv, lukt) ☒ Massehandtering ☒ Kulturlandskap ☒ Kulturminne	<u>Vassforsyning, avløpsforhold:</u> • Dreneringsrør skal inn i ny privat- eller kommunal veg. • VA-rammeplanen skal inneholde: ◦ Kva utslepp som er i området i dag. ◦ Dimensjon på slamavskiljar og utsleppsleidning. ◦ Tal på PE. ◦ Om sløkkjevatn er sikra i planområdet. ◦ Kva konsekvensar det blir på resipienten for auka utslepp. ◦ Kva konsekvens det er for naturmangfald, badeområde og fiskeinteresser. ◦ Handtering av overvatn i planområdet (3 stegs strategi). <u>Renovasjon:</u> • Tvungen renovasjonsordning. Fritidsbustadar har same renovasjonsordning som fastbuande, jf. Forskrift for innsamling av hushaldningsavfall. Renovasjonsløyising med oppstillingsareal må gå fram av planmateriale og veg må vere dimensjonert i tråd med SIM si forskrift. <u>Omsynssone:</u> • Stormflo • Havnivåstigning • Fjellstkråning/skredfare • Støy langs fylkesveg • Kulturminne og miljø <u>Forureining:</u> Planomtalen skal vurdere både under anleggsfasen og etter anleggsfasen: • Støy og forureining i luft, vatn og grunn. • Handtering av overvatn. <u>Risiko og sårbarheit:</u>
---	--

☒ Avkøyrslar og kryss ☒ Trafikkplan/ vegutforming ☒ Folkehelse ☒ Universell utforming ☐ Privatrettslege forhold	for å ta høgde for mindre endring av traséen. • Trafikksikkerheita for mjuke trafikantar må vurderast både under og etter anleggsfasen <u>Avkøyrslar og kryss:</u> • Avkøyrsel til planområdet er ein del av fylkesveg 5136. Siktlinjer må vere ein del av planavgrensinga. <u>Folkehelse:</u> • Planforslaget må legge til rette for at område og tiltaka skapar trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold. <u>Universell utforming:</u> • Utforming av tiltak må vere i tråd med teknisk forskrift. Planskilddinga må omfatte ei skildding av universell utforming av bygg og utomhusareal sett opp i mot TEK17. • 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.
--	---

8. Krav til planforslag til 1. gangs behandling – innhald og materiale	
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. Planskildding (skal innehalde vurdering av naturmangfaldloven §§ 8-12 og vurdering av statlege	<u>Merknadar:</u> Planforslaget skal ved 1. gangs behandling vere i tråd med føresetnader i referat frå oppstartsmøte datert 03.02.2026 og ha dokumentasjon som lista opp. Utfylt sjekkliste skal ligge ved innsendinga. Sjekklista er vedlagt referatet. Rettleiar til utarbeiding av <u>planforslag</u> og <u>VA-rammeplan</u> er tilgjengeleg på kommunen sine heimesider.

planretningslinjer 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. Rapport for naturmangfald og landskap 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 sjekkliste for innsending av komplett planforslag til 1. gangs behandling 14. Eventuelle dispensasjonar skal vere innarbeida i planforslaget 15. Privatrettslege forhold skal vere avklart for planlagde tiltak.	VA-rammeplanen skal i tillegg til løysing for vatn og avlaup syne vurdering av forureining i vatn og grunn og handtering av overvatn. VA-rammeplan må leggjast ved som eit dokument utanom planomtalen. Kontakt Austevoll Kraftlag om avlaupsanlegg og vasstilførsel og straum kapasitet. Tekniske teikningar av veg skal bli sendt inn til kommunen.
☒ Illustrasjonsmateriale ☒ Lengde- og tverrprofil for vegane ☐ Spesielle utgreiingsbehov/ tilleggssrapport	<u>Illustrasjonsmateriale:</u> • 2D og 3D illustrasjon/utomhusplan og situasjonsplan av korleis plassering av bygg, uteoppfallsareal/leikeareal og eventuelt parkering. Utomhusplanen skal vere rettleiande <u>Lengde- og tverrprofil for vegane:</u>

☐ Ved uklåre grenser krev kommunen at ein til 1. gangs behandling gjennomfører ei grenseklarlegging	• Plankartet skal syne sideareal til veg, samt skjeringar og fyllingar som anna veggrunn. • Sideareal for veg skal vere inkludert i plankartet (minimum 2 meter frå vegkant).
--	--

9. Kart	
☒ AUKAS kan levere digitalt grunnkart (Euref 89). ☐ Det er behov for oppmåling ☐ Det vert tilrådd oppmåling av planområdets yttergrense.	<u>Merknadar:</u> Dersom det er uklare grenser og/eller sirkeleigedomar krev kommunen at det til 1. gangs behandling blir gjort ei grenseklarlegging for å unngå konflikt og framtidige dispensasjonar for frådeling
Plankart Digital framstilling i siste SOSI-standard skal bli godkjent av kommunen før planforslaget kan bli rekna som komplett	

10. Gjennomføring	
Kommunaltekniske anlegg ☒ Krav om godkjende tekniske planar (veg, vann og avløp) ☒ Krav om godkjent utomhusplan ☐ Tiltaket føreset utbygging/ utbetring av kommunaltekniske anlegg	<u>Merknadar:</u> Veg skal ha tekniske teikningar. Vegteikning må vere i tråd med Austevoll kommune si vegnorm og handbok N100 frå Statens Vegvesen.

11. Kommunens førebelse vurderingar og føringar
☐ Tilrår ikkje oppstart av planarbeidet. ☒ Tilrår oppstart av planarbeidet, jf. pbl. §12-11. ☐ Tilrår at reguleringsendringa bli behandla som forenkla prosess, jf. pbl. §12-14 andre avsnitt.

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

Merknader:

12. Overordna framdriftsplan

- ☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven § 12-11.

Saksbehandlingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til politisk vedtak i saka:

1. Komplette planforslag til 1. gangs behandling: 12 veker
2. Komplette planforslag til 2. gangs behandling: 12 veker
3. 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 saksgang for forenkla prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksbehandlingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til vedtak:

1. Komplette planforslag til kombinert oppstart og 1. gangs behandling: 12 veker
2. 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 behandling når fullstendig planforslag blir sendt inn.

- ☐ Det skal utarbeidast ein eigen avtale for samarbeidet om planen mellom plankonsulent og kommunen.

Merknader:

13. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gjennom søknad om oppstart aksepterer forslagsstillar at planforslaget vil bli ilagt gebyr etter gjeldande betalingsregulativ på det tidspunkt kommunen godkjenner å sende planinitiativ til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningsloven §12-10.

Fakturaadresse:

Kjell Gøran Gauksheim
100 Cecil Street #14-01/02 The Globe
SG-069532

14. 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 saksbehandlinga. 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, 02.03.2026.

Plan- og byggesaksavdeling

Kristin Isabel Thorbjørnsen
Fagleiar for private planar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur.

Kopi til:

KJELL GØRAN GAUKSHEIM