



Austevoll kommune

Vår ref. 22/2113- 2021044411/18525 Arkivkode 22/2113 Dykkar ref. Dato 17.11.2022

Gnr. 09 bnr. 0001 Rabben, Indra Rabbavik. Referat frå oppstartsmøte

Møtedato:		
Deltakarar		
<u>Plankonsulent:</u>	Nagla AS v/ Veronika H. Møgster	
<u>Forslagsstillar:</u>	Anders Hufthammer Kristoffer Aase Heine Tøkje	eigar av gbnr. 9/12 eigar av gbnr. 9/12, 9/11.
<u>Kommunen:</u>	Sunniva Samdal Skålnes Ragnhild Fagerbakke Lars Fredrik Aadland Kristin Magnussen	Plan- og byggesakssjef Jurist/plankonsulent Rådgjevar/plankonsulent Kulturminnerådgjevar
Eigedom (gnr./bnr.): 9/1, 9/11 og 9/12		
Saksnummer: 22/2113		
Sakshandsamar: Lars Fredrik Aadland		
Dokumentasjon innsendt før møtet:		
- Planinitiativ datert 28.09.2022. - Førebels arealplankart		

Arbeidstittel/førebels plannamn: Detaljreguleringsplan for gnr. 09 bnr. 0001 Indre Rabbavik
Plantype:
<input type="checkbox"/> Områderegulering
<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering
<input type="checkbox"/> Ordinær reguleringsendring
Gjeldande plan:

Mindre vesentleg reguleringsendring
Gjeldande plan:

1. Skildring av planforslaget og planområdet

Føremål med planen

Av planinitiativet går det fram på s. 4 at føremålet med planen er:

«å regulere eit område på Indra Rabbavika for vidare utvikling, og vidareføring av eksisterande bygg og tiltak i samsvar med kommuneplanen.

Det skal setjast av areal for 6 ny tomter i strandsona for utleigehytter, eit eksisterande naust skal vidareførast og eit eksisterande større naust skal bruksendrast/rivast til å kunne bli nytta som to utleigehytter. Det er og ønskeleg å utvide kaiarealet.

Det skal settast av store grøntareal bak utleigehyttene, på store delar av tomt g/bnr. 9/11. Vegtilkomst med parkering vert sett av, med gangareal opent for allmente fram til kaien.»

Eksisterande arealbruk og situasjon

Innanfor planområdet er det i dag oppført ein kai og to naust. Området er i dag nytta til lagring av fiskeriuutstyr. I bakkant av eksisterande kai er det eit grønt høgdedrag på kote + 8 meter.

Tilkomst til planområdet er ved privatveg *Indre Rabbavika* med avkøyrse frå FV 5138.

Tilgrensande tiltak til planområdet er ei blanding av fritidsbustader, einebustader, småbåtanlegg og naust.

Planavgrensing

Størrelse på planområdet er oppgjeve ca. 5,5 daa.

Utviding av planavgrensinga til fylkesveg 5138

Plankonsulent har i planinitiativet skildra at krysset til fylkesvegen (FV) er utflytande, og det er difor aktuelt med rekkjefølgekrav for utbetring av kryss i planforslaget. I samband med dette har plankonsulent allereie innleia dialog med Vestland fylkeskommune (VLFK) som vegmynde. Kommunen vurderer dette som særst positivt.

Hovudproblemet for eksisterande kryssløysing er tilkomstveg til gbnr. 9/19 som går i bratt heilning ned til krysset. Det ligg også ein busshaldeplass i krysset og storleiken på krysset gjer at bussen kan stoppe der utan å hindre trafikk på fylkesvegen, men bussen hindrar då fleire tilkomstvegar.

Forslagsstillarar sa i møtet at han eig tilgrensande areal til vegen og gav uttrykk for at han kunne avstå grunn for å utbetre vegen og krysset.

Kommunen tilrådde i møtet at planområdet blir utvida til krysset ved FV 5138. Dette vil også sikre avkøyrseløyve for tiltaka etter veglova § 40. Forslagsstillar og plankonsulent var samd i utvidinga.

Kommunen påpeika at utbetring av kryss er krav som må komme frå VLFK.

Utvide planavgrensing til gbnr. 8/1

I møtet spurte kommunen om det var mogleg å ta med gbnr. 8/1 i planen for å sikre ein større heilskap for strandlinja til planforslaget. Forslagsstillar stilte seg negativ til denne utvidinga på bakgrunn av tidlegare forsøk om felles løysing som synt seg problematisk når det gjaldt samarbeid med følgande

manglande resultat. Kommunen sa i møtet at det ikkje ville bli sett krav om å utvide plangrensa til å omfatte gbnr 8/1.

I møtet vart følgande diskutert:

I møtet blei det innleiingsvis stadfesta at eit tidlegare oppført naust blei tatt av ein orkan for over 30 år sidan. Det vart synt bilete av korleis området med tidlegare bygg såg ut og korleis området vart nytta som sildemottak og utseglingspunkt før i tida.

Forslagsstillarane innleia også med at dei har moglegheit for å drifte utleigebustader sjølv og at dei ønska å ha ei god utforming på området. Dei heldt fram at eksisterande byggverk og omkringliggende område er til forfall og gjennomføring av planforslaget vil gje området eit løft og soleis gjere området meir attraktivt. Områdets historie og korleis kaien var nytta før i tida var viktig for forslagsstillarane å vidareføre i planforslaget. I møtet vart det difor føreslått å sette opp skilt som skildra området historie og syner eldre bilete av området før i tida.

Planlagde tiltak

- 10 nye einingar for utleige (fritidsbustad)
- Seks nye eigedomar
- Utviding av kaifront og oppgradering av eksisterande kai
- Vidareføre eit naust,
- Bruksendre eller rive det andre naustet til fritidsbustadar for utleige.
- Gangveg opp til fritidsbustadane (inngang i andre etasje vendt frå sjø).
- 13 parkeringsplassar til bil
- Flytebryggeanlegg for 13 båtplassar
- Terrenginngrep
- Tilkomstveg til kai
- Utbetring av kryss ved fylkesveg etter krav frå VLFK
- Oppgradering av privat veg

Bebyggelse og anlegg:**Utbyggingsomfang**

I møtet vart det heldt fram at det i tråd med planinitiativ er ønskje om maksimalt 10 einingar. Desse skal bli oppført enten enkeltvis eller med to einingar innanfor kvar tomt, men ikkje slik at det maksimale talet einingar blir meir enn 10.

Tomtar med to einingar skal ha bygg med maksimalt 50 kvm BRA. Tomter for ei eining skal ha bygg på maksimalt 80 kvm BRA. Maksimal høgde for alle nye bygg skal vere maksimalt 7,5 meter. Naust som skal bruksendrast til to utleigeeiningar skal ha maksimalt 70 kvm BRA per eining, med ei maksimal mønehøgde på 7,5 meter. Naustet som skal vidareførast i planforslaget skal bli regulert til eksisterande storleik på 80 kvm med høgde på 6 meter.

Forslagsstillar stilte spørsmål om bygga måtte bli ført opp slik arealformål med byggegrenser vert sjåande ut på kartet (kloss-bebyggelse). Kommunen svara at det var ikkje naudsynt. Det er heller å føretrekke at bygg blir oppført med variasjon i fasade, storleik og plassering for å reflektere den tradisjonelle byggestilen i naustmiljø, og at bygg ikkje blir oppført på linje og med same storleik. Bygg må uansett må plassert innanfor byggegrensa. Kommunen supplerte også at det må vere tilstrekkeleg mellomrom mellom einingane for å kunne gjera vedlikehaldsarbeid og at planforslaget ikkje kan leggje opp til å hindre allmenta sin bruk av strandsona.

Forslagsstillar ville plassere fritidsbustadene trekt mot høgdedraget for å få eit større kaiareal, noko kommunen stilte seg positive til.

Arkitektonisk utforming

Forslagsstillarane ønskjer ei variert utforming, kor plassering, storleik og utsjånande på bygga er ulike, slik byggverk langs kysten tradisjonelt har blitt ført opp. Forslagsstillar la fram eksemplar for utforming som parallell forskyving av bygga, varierende takvinkel, lang-/kortsida mot sjø, ulike plassering av vindauge og gavl. Forslagsstillar ser for seg å bygge på tradisjon på same tid som nye byggverk er tilpassa omgjevnadene.

Kommunen ser det som positivt at forlagsstillar har gjort seg opp tankar om utforming på eit så tidleg stadium av prosessen. Kommunen poengterte at rammene for utforminga må stadfestast ettersom planen må vere føreseieleg for allmenta. Intensjonen må bli sikra i føresegn, og utforming av bygga må sikra heilskap og vere tilpassa tilhøva på staden. Kommunen tilrådde at den arkitektoniske utforminga blir fastsett i samråd med kulturminnemynde.

På grunn av området plassering direkte tilgrensande mot sjø vil det vere naudsynt å utarbeide illustrasjonar av ønska utbygging. Illustrasjonane vil også syne verknadene på landskapsbiletet.

Småbåtanlegg

Forslagsstillar ønskjer å oppføre småbåtanlegg i nord som skal forankrast i kaienlegget. I området nordvest er forslaget seks meter for seks båtplassar, og i nordaust er det åtte meter lengd på sju av båtplassane.

Kommunen kommenterte plasseringa til småbåtanlegget. Den er plassert i innfartsåra til det tilgrensande større småbåtanlegget i nordvest. Kommunen heldt fram at flytebyggeanlegget ikkje må hindre tilflottsretten for eksisterande småbåthamn og at det må kunne passere to båtar i innfartsåra.

Kommunen poengterte at forankring av småbåtanlegget må vere med i planforslaget og inngå i planavgrensinga.

Kai

I planforslaget er det foreslått å utvide kaiarealet i nord, slik at kaien fortsett på den eksisterande fronten av kaien. Forslagsstillar heldt fram at kaien også treng reparasjon.

Forslagsstillar ønskjer også å utvide kaien framfor eksisterande naust og til eigedomsgrensa til gbnr. 8/1.

Kommunen heldt fram at utvidinga av kaien med utlegginga av småbåtanlegget ikkje må hindre tilflottsretten. Vidare vil eit større kaiområde verke mindre privatiserande. Kommunen satt også som krav at det må vere opent for fri ferdsel over kaien.

Kommunen heldt vidare fram at elva og elveleia skal bli heldt fri frå utbygging. I tråd med dette tilrådde kommunen at kaien blir trekt tilbake frå elva. I møtet vart det foreslått at kai kan ha nedtrapping til sjø, slik at born og unge kan nytta kaien som eit tilrettelagt utgangspunkt for bading i nivåforskjellane som kjem av flo og fjære. Dette var kommunen positive til.

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Veg

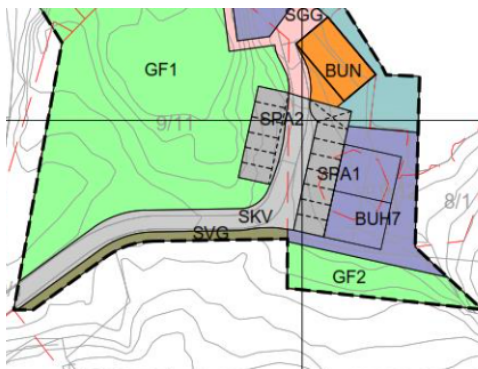
Forslagsstillar eig veg ned til kaien og skildra at vegen innanfor planavgrensinga er delvis gjengrodd og er vanskeleg framkommeleg. Vegbreidda er på om lag 3,3 meter. Vegen må bli utbetra til å vere dimensjonert for utrykkingskøyretøy.

Det var stilt spørsmål om kommunen vil overta den private vegen til planforslaget. Kommunen forklarte at kommunale veger som oftast er samleveggar for mange einingar. Den private vegen er ein mindre tilkomstveg for få einingar som gjer at kommunen mest sannsynleg ikkje vil overta vegen.

Parkering

Kommunen vurderte at planlagte parkeringsplassar bør bli flytta. Føreslått BUH7 er i eit flaumfareområde, noko som gjer at fritidsbustadane bør bli trekt lengre vekk frå sjø og vil då komme over veg og parkeringsplass. Kommunen grunn gav anbefalinga i at vatnet kjem frå Kongsen som høgaste topp, og dersom det blir gjennomført ytterlegare utbygging lengre oppe i høgda, vil dette påverke avrenning og gje auka flaumfare med konsekvensar for BUH7. Kommunen tilrådde difor at ein i det vidare planarbeidet nyttar arealføremålet blågrønstruktur langs elva, og at GF2 i plankartet blir utvida. Vidare bør parkeringsplassar i området vere skjult bak terrenget, og kommunen tilrådde difor å leggje parkeringsplassane bak høgdedraget og å leggje ein snuhammar ved føreslått BUH7.

Forslagsstillarane svarte at parkeringsplassane ikkje var endeleg plassert, og vil søke å endre plassering slik som foreslått i møtet.



Figur 1 Syner plassering av føreslått parkeringsanlegg

Vatn, avløp og overvasshandtering og straum

Planforslaget må dokumentere at det er tilstrekkeleg kapasitet på vatn, avløp, overvasshandtering (VA-rammeplan) og straum.

Grønstruktur

Forslagsstillarane ønskjer å bevare høgdedraget og dette skal bli ivaretatt gjennom arealformål grønstruktur på GF1 med tilhøyrande føresegn.

Kommunen vurderte at høgdedraget med fordel kan nyttast meir aktivt i planforslaget, og føreslo at GF1 kunne opparbeidast som rekreasjonsområde med for eksempel sitteplassar og bålpanne. Vurderinga var at dette ville bidra positivt til utleigeverksemda og generell aktivitet i strandsona.

Landbruk-, natur- og friluftformål

Det er eit innmarksbeite sør i planområdet og av omsyn til jordvernet bør ein helde arealressursen fri frå utbygging. I møtet var det semje om at parkeringsplassane ikkje skulle råke ved innmarksbeite. Dersom det blir naudsynt er det moglegheit for å omdisponere jorda på eigedommen i sør.

Omsyns- og/eller faresone

Flaumfare



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på

Figur 2 Flaum aktsamhetsområde

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

I planområdet er det registrert flaumfare. Planforslaget må vurdere den registrerte flaumfaren og skildre moglege konsekvensar ved endring av flaumveg som følgje av utbygging. Påverknadene må gå fram av risiko- og sårbarheitsanalysa (ROS-analysen). Tiltak for å forhindra materielle skade må også gå fram av planen.

Kulturminne og kulturmiljø

Planområdet ligg på Rabben som har fleire byggverk som er registrert som SERFRAK-bygningar kor utgangspunktet er at kommunen skal ta ei vurdering av verneverdien. I planområdet var det opphavleg to bygningar som var registrert, som begge er rivne. Kulturminnerådgeveren vil gjennomføre ein synfaring i området for å dokumentere dei arkitektoniske kvalitetane i området. Rapporten vil også innehalde ei tilråding på utforminga av bygga.

Eigedomsgrense

Gnr. 9 bnr. 12 er ein sirkeleigedom, og eigedomen dekkjer både båthuset og kaiarealet. Sirkeleigedomen må bli grensepåvist og matrikkelført med nye grenselinjer til første gongs handsaming av planforslaget. Forslagsstillar spurde om eigedomsgrenser kan gå på tvers av arealformål, frå utleigeeigedomane og over kaiarealet. Kommunen svara at kaiareal, veg og parkering bør bli lagt til felleseige og at det blir etablert eit veglag eller sameige for vedlikehald og drift etter utbygging.

Reduksjon i gebyr

Forslagsstillarane hadde vore med på ein større plan tidlegare, arkivsak (15/827). Forslagsstillarane med andre, betalte den gong kr. 53 000,- for oppstartsmøte og første gongs handsaming. Etter oppstartsvedtak vart det ikkje innsendt komplett planforslag, noko som resulterte i at planen blei avslutta etter 3 år i tråd med kommunen sitt gebyrregulativ.

Kommunen uttrykte at sjølv om det tidlegare har vore betalt for handsaming av planområdet i ein annan plan, endrar ikkje det sakshandsamingstid for denne planen, og det vil framleis vere kostnadar knytt til sakshandsaming for kommunen. Kommunen skulle likevel vurdere reduksjon i pris, ettersom dei betalte for ei teneste som ikkje blei gjort. Forslagsstillarane må sende ein søknad om reduksjon av faktura, med tilhøyrande argumentasjon, for kommunens vurdering.

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

2. Planstatus

Plan	Føremål	Vedtaksdato
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel	Fritids- og turismeføremål Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	18.06.2013



Figur 3 Utklipp frå gjeldande arealplankart

- Kommunedelplan
- [Kommunedelplan for kulturminne](#)

Relevante regionale planar:

- [Klimaplan for Hordaland \(2014-2030\)](#)
 [Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021–2033](#)
 [Regional transportplan for Vestland fylke 2022-2033 \(RTP\)](#)
 [Regional plan for attraktive senter i Hordaland \(2015-2026\)](#)
 [Regional kulturplan for Hordaland \(2015-2025\)](#)
 [Regional kystsoneplan for Sunnhordaland og Ytre Hardanger \(2015-2025\)](#)

Relevante statlege planretningslinjer:

- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023](#)

- [Samordna areal- og transportplanlegging](#)
- [Barn og planlegging](#)
- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
- Andre:

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

Merknader:

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel. Ein mindre del av planforslaget overlappar med LNF(r)-område.

Konsekvensutgreiing:

Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskrifta) §6 og vedlegg I. Forslag til planprogram blir sendt på høyring samtidig med varsel om oppstart, jf. pbl. § 15. Planprogram skal bli fastsett i eget vedtak før 1. gongs behandling, jf. pbl. 12-9.

Planen utløyer krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta §8 og vedlegg II.

Merknader:

Det er ikkje behov for konsekvensutgreiing. Tiltak i planen er i hovudsak i tråd med overordna plan, og det skal ikkje bli gjort tiltak som følgjer av vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning.

3. 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](#)
- [Forskrift for innsamling av hushaldsavfall og tømming av slamavskiljarar og tette tankar](#)

Samfunnsdelen til kommuneplanen

«Strandsona er eit av Austevoll sine fortrinn både for verdiskaping, rekreasjon og trivsel.» (KPS, s.13).

Føresegn og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

«1.2 Byggjegrænse til sjø

Byggjegrænse til sjø i utbyggingsområde er 25 meter.

1.3 forhold til kulturminne og freda kulturminne

Det stillast krav til dokumentasjon på at nye

	<p><i>tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø, og dersom konflikt med kulturminne, skal saka leggjast fram for regional kulturvernmynde. Det er krav om reguleringsplan i område med kulturminne.</i></p> <p>1.5 <i>Det skal vera grøne korridorer til sjø i utbyggingsområde nær sjø for å sikre allmenn tilgjenge.</i></p> <p>§ 2 Rekkefølge (jfr. plan- og bygningslova § 12-7. 2, 10,)</p> <p><i>Fellesområder, leike- og uteopphaldsareal for barn skal vere lagt til rette og ferdigstilt samstundes med bustadane, jf. plan- og bygningslova § 12-7.</i></p> <p>2.1 Forbetringstiltak på tilkomstvegar <i>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.</i></p> <p>2.2 Avkøyrslar/kryss <i>Det er krav til utbyggingsrekkefølge om at avkøyrslar/kryss med busslommer og fortau/gang- og sykkelvegar skal vera opparbeidd før nye bustadfelt blir tatt i bruk. Jf. plan- og bygningslova § 12-7.10.</i></p> <p>§3 Utforming (Jfr. plan- og bygningslova § 12-7,1)</p> <p>3.1 arkitektonisk utforming <i>Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar, og ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg skal plasserast med best mogeleg tilpassing til terrenget, og slik at verdfull vegetasjon og terreng vert teken vare på. Særlege kulturhistoriske og/eller arkitektoniske kvalitetar skal takast omsyn til.</i></p> <p>4.2 Næring, pbl §11-9 <i>Formålet er næring, fritids- og turistformål, pbl §11-7 nr 1. Næringsverksemda skal ha eit slikt omfang at det i seg sjølv, åtskilt frå anna næringsverksemd, minst går inn under</i></p>
--	---

	<p><i>skattelova sitt næringsomgrep. Omfanget av næringsverksemda skal eventuelt avklarast og opplysast nærare samt framgå av reguleringsplan, jf pbl §11-9 nr 8 og § 12-7 nr 2. Verksemda skal ikkje verke privatiserande for området. Arealet utanfor bygningane skal vere open for allmennheita. Det skal vere passasje mellom bygningane og sjø. Passasjen skal vere open for allmennheita. For alle nybygg skal det utarbeidast detaljreguleringsplan. Nybygg og nye tiltak skal ha god terreng- og landskapstilpassing. Alle tiltak skal ha så små terrenginngrep som mogleg. Nybygg skal trekkast lengst mogleg bort frå sjø.</i></p> <p>§7 Kulturminne <i>Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar blir belasta tiltakshaver.</i></p> <p>A – utarbeiding av reguleringsplan <i>Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på forholdet mellom bygg og uteareal, tilkomst, vatn og avløp og det skal takast omsyn til overordna grønstruktur og kulturhistoriske kvalitetar og verdiar. Planen skal syte for at bygg vert tilpassa landskapet og at det vert teke omsyn til fjernverknad.»</i></p> <p>VA-norm 2.5 <i>«Det skal sikrast forsvarlig handtering av overvatn. Dette kan gjerast ved lokale fordrøyings-/ infiltrasjonsløyisingar, eller ved bygging av tradisjonelle overvassleidningar.»</i></p>
--	---

<p>4. Krav til behandling av oppstart</p>	
<p>Ved søknad om oppstart skal følgande ligge vedlagt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Revidert planinitiativ med eventuelle endringar etter oppstartsmøte. 2. Kartutsnitt med planavgrensing i pdf-format. 3. Planavgrensing i gjeldande SOSI-format. 	<p>Merknader:</p> <p>Plankonsulent er kjend med krav til søknad om oppstart.</p> <p>Planavgrense må bli utvida i tråd med dialog i møte vedrørande kryss og flytebrygge. Avgrensing må vidare grense til naboplan. Det skal ikkje vere gap eller overlapp mellom grensene.</p> <p>Kommunen ber om stadfesting i etterkant av møtet på om ein ønsker at kommunen skal behandle oppstart av planarbeidet.</p>

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid	
<p>Plankonsulentene skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel i avisa skal innehalde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kartutsnitt med planavgrensing i pdf-format. 2. Aktuelle gards- og bruksnummer 3. Merknadsfrist 4. Intensjon for reguleringa 5. Informasjon om kor planinitiativ, referat frå oppstartsmøte og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg. 6. Kontaktinformasjon <p>Brev til grunneigarar, offentlege etatar og andre råka partar skal innehalde orientering om planforslaget, dagens og framtidig planstatus og føremål:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, straumtilknytning, renovasjon, brannstilløp eller omsyn til kulturminne, trua artar, raudlista artar osv.) 12. Vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12 13. Behov for utgreiingar/undersøkingar (konsekvensutgreiing) 	<p>Merknadar:</p> <p>Plankonsulentene er kjend med malar for kunngjering og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.</p> <p>Kommunen ber om oversending av varsel til gjennomsyn før utsending.</p>

<p>14. Tiltent vegtilkomst til planområde</p> <p>15. Varsel skal opplyse om kor planinitiativ, referat frå oppstartsmøte og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg, dersom desse ikkje er vedlagt.</p>	
--	--

16. Informasjon, medverknad og samarbeid i skissefasen	
<input type="checkbox"/> Informasjonsmøte <input checked="" type="checkbox"/> Undervegs møte <input type="checkbox"/> Regionalt planforum er aktuelt <input type="checkbox"/> Andre tiltak	<p>Merknader:</p> <p>Dersom det er behov kan det bli gjennomført undervegs møte.</p>

17. Antatt viktige planfaglege tema for planarbeidet – førebels vurdering	
<input type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorar <input checked="" type="checkbox"/> Fortetting <input checked="" type="checkbox"/> Grønstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Landskap <input checked="" type="checkbox"/> Uklare grenser <input checked="" type="checkbox"/> Strandsone <input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk (fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, formspråk, sol/ skuggeforhold) <input type="checkbox"/> Senterstruktur <input checked="" type="checkbox"/> Utbyggingsrekkefølge	<p>Merknader:</p> <p><u>Fortetting</u> Planforslaget ligg tilgrensande eit allereie bygd fritidsbustadområde med tilhøyrande småbåtlegg og einebustadar.</p> <p><u>Grønstruktur</u> Planforslaget må sikre at tilgrensande areal til elva blir regulert til grønstruktur for å unngå materielle skader på byggverk.</p> <p><u>Landskap</u> Planforslaget ligg ved sjø, og tiltaka vil vere synleg i landskapsbiletet. Det blir stilt krav om illustrasjonar for å syne nær- og fjernverknad.</p> <p><u>Uklare grenser</u> kommunen krev at det til 1. gongs handsaming blir gjennomført ei grensepåvising, då planområdet omfattar ein sirkeleigedom. Dette er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til regulering av eigedomen.</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Økonomi <input checked="" type="checkbox"/> Landbruk <input type="checkbox"/> Verkeområde jord- og skogbruksloven <input type="checkbox"/> Biologisk mangfald <input type="checkbox"/> Naturområde <input checked="" type="checkbox"/> Friluftsjnteresser <input type="checkbox"/> Fiskeinteresser <input type="checkbox"/> Viltinteresser <input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning <input checked="" type="checkbox"/> Vassforsyning, avløpsforhold <input checked="" type="checkbox"/> Straum <input checked="" type="checkbox"/> Renovasjon <input checked="" type="checkbox"/> Omsynssone <input type="checkbox"/> Forureining (vatn, grunn, støy, støv, lukt) <input type="checkbox"/> Kulturlandskap <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne <input checked="" type="checkbox"/> Risiko og sårbarheit <input type="checkbox"/> Verksemdbasert sårbarheit <input checked="" type="checkbox"/> Leike- og opphaldsareal <input checked="" type="checkbox"/> Område for allmenta <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold og trafikktryggleik <input checked="" type="checkbox"/> Avkøyrslar og kryss <input type="checkbox"/> Trafikkplan/ vegutforming <input checked="" type="checkbox"/> Folkehelse <input checked="" type="checkbox"/> Universell utforming	<p><u>Strandsone</u> Området har tilgjengeleg strandsone og det kan utarbeidast ein badeplass ved elva. Området vil dermed vere eit fleirbruksområde for rekreasjon på same tid som det kan ta i mot flaum. Passasje mellom bygga er viktig, og det bør vere tilstrekkeleg rom mellom bygga og kai for å unngå meirprivatisering av området.</p> <p><u>Estetikk og byggeskikk</u> Tiltak som skal bli oppført må vere tilpassa omgjevnadene best mogleg. Byggeskikk bør følgje dei vurderingane som blir gjort av lokal kulturmynde.</p> <p><u>Utbyggingsrekkefølge</u> Utbetring av infrastruktur må bli gjennomført før iverksetting av bygging. Det gjeld avkøyrsel til FV og den private vegen frå kryss til planområde.</p> <p><u>Økonomi</u> Føresegn KPA, 4.2 «Næringsverksemda skal ha eit slikt omfang at det i seg sjølv, åtskilt frå anna næringsverksemd, minst går inn under skattelova sitt næringsomgrep. Omfanget av næringsverksemda skal eventuelt avklarast og opplyst nærare samt framgå av reguleringsplan, jf pbl §11-9 nr 8 og § 12-7 nr 2. Verksemda skal ikkje verke privatiserande for området.»</p> <p><u>Landbruk</u> Planforslaget bør unngå så langt det er mogleg å ikkje røre ved innmarksbeite. Området kan nyttast til leik eller anna som ikkje gjer at jorda må flyttast.</p> <p>Jordvernet står sentralt i utbyggingsforslag. Kommunen syner til prop. 200 S (2020 – 2021) frå Det Kongelege Landbruks- og matdepartement.</p> <p><u>Friluftsjnteresser</u> Det er tilgjengeleg strandsone i område og høgdedraget bør bli lagt til friluftsområde.</p> <p><u>Vassforsyning, avløpsforhold og straum</u> Det er naudsynt at fritidsbustadene har tilstrekkeleg vassforsyning, avlaup og straum. Dette må bli dokumentert. Dersom det ikkje er</p>
---	---

Privatrettslege forhold

tilstrekkeleg kapasitet må infrastrukturen omnaudsynt utbetrast.

Renovasjon

Tvungen renovasjonsordning. Utleige har same renovasjonsordning som fastbuande. Dette må skildrast i planmateriale og areal for plassering av søppeldunkar må sikrast i tilknytning til veg der SIM henter renovasjonsavfall.

Omsynssone

- Stormflo
- Flaumfare frå elv

Kulturminne

Det har vore eldre bygg på kaien. Det er difor mogleg kulturminne i sjø.

Risiko og sårbarheit (ROS-analyse)

Følgande tema må vere med i ROS-analysen.

Oppramsinga er ikkje uttømande:

- Stormflo
- Forureining
- Havnivåstigning
- Flaum frå elv
- Brann
- Kulturminne
- Radon

Leike- og opphaldsareal

Utleige av fritidsbustader krev at området kan nyttast av barn og unge. Vurdering av barn og unges interesser må inngå som del av planforslaget.

Område for allmenta

Den bakanforliggende haugen av kaien, kan nyttast av allmenta. Planforslaget bør sjå på moglegheit for å utarbeide området som eit utsiktspunkt, samlingsplass med benkar, bålpanne eller tilsvarande område som allmenta kan nytta. Kaien skal vere eit område opent for allmenta.

Trafikkforhold og trafikktryggleik

Vegen må vere dimensjonert for utrykkingskøyretøy. Det er aktuelt å utvida den eksisterande vegen og asfaltere.

Avkøyrslar og kryss

Det utflytande fylkesvegkrysset er pårekneleg at må utbetrast før ein startar opp utbygginga, sjå

	<p>tema planavgrensinga.</p> <p><u>Folkehelse</u> Planforslaget må legge til rette for at område og tiltaka skapar trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold.</p> <p><u>Universell utforming</u> Utforming av tiltak må vere i tråd med teknisk forskrift. Planskildrina må omfatte ei skildring av universell utforming av bygg og utomhusareal sett opp i mot TEK.</p>
--	--

18. Krav til planforslag til 1. gongs handsaming – innhald og materiale	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og siste SOSI-versjon) 2. Vegskjeringar/fyllingar skal vere synt i plankartet. 3. Reguleringsføresegn (pdf- og Word-filer) 4. Planskildring (skal innehalde vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12 og vurdering av statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona dersom planforslaget er innanfor 100-metersbeltet) 5. ROS-analyse (ein skal nytte eigen mal som er utarbeida av kommunen) 6. VA-rammeplan 7. Dokumentasjon på at vatn, avløp, straum, breiband og veg er sikra for planomfanget. 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 sjekklister for innsending av 	<p>Merknadar:</p> <p>Plankartet skal syne sideareal til veg, samt skjeringar og fyllingar som anna veggrunn.</p> <p>Tekniske teikningar av veg skal bli sendt inn til kommunen.</p> <p>Utfylt sjekklister skal ligge ved innsendinga.</p> <p>Sideareal for veg skal vere inkludert i plankartet (minimum 2 meter frå vegkant).</p> <p>Rettleiar til utarbeiding av VA-rammeplan er tilgjengeleg på kommunen sine heimesider: https://www.austevoll.kommune.no/tenester/planar-reglement-og-forskrifter/reguleringsplanar/rettleiing-til-utarbeiding-av-reguleringsplan/rettleiar-til-utarbeiding-av-va-rammeplan.8684.aspx</p> <p>Det må bli utarbeida illustrasjonar av tiltak etter planen i tråd med dette referatet.</p>

<p>komplett planforslag til 1. gongs behandling</p> <p>13. Eventuelle dispensasjonar skal vere innarbeida i planforslaget</p> <p>14. Privatrettslege forhold skal vere avklart for planlagde tiltak.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale</p> <p><input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegane</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle utgreiingsbehov/ tilleggsrapport</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ved uklåre grenser krev kommunen at ein til 1. gongs handsaming gjennomfører ei grenseklarlegging</p>	
--	--

15. Kart	
<p><input checked="" type="checkbox"/> AUKAS kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er behov for oppmåling</p> <p><input type="checkbox"/> Det vert tilrådd oppmåling av planområdets yttergrense.</p> <p>Plankart</p> <p>Digital framstilling i siste SOSI-standard skal bli godkjent av kommunen før planforslaget kan bli rekna som komplett</p>	<p>Merknadar:</p> <p>Det er ein sirkeleigedom i planforslaget. Kommunen krev at det til 1. gongs handsaming blir gjort ei grensepåvising for å unngå konflikt og framtidige dispensasjonar for frådelling</p>

16. Gjennomføring	
<p>Kommunaltekniske anlegg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav om godkjende tekniske planar (veg, vann og avløp)</p> <p><input type="checkbox"/> Krav om godkjent utomhusplan</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltaket føreset utbygging/ utbetring av</p>	<p>Merknadar:</p>

kommunaltekniske anlegg	
-------------------------	--

17. Kommunens førebelse vurderingar og føringar

- Tiltrår ikkje oppstart av planarbeidet.
- Tiltrår oppstart av planarbeidet, jf. pbl. §12-11.
- Tiltrår at reguleringsendringa bli behandla som ei forenkla prosess, jf. pbl. §12-14 andre avsnitt.
- Plankonsulent er vurdert som fagkyndig, jf. pbl. §12-3.

Merknader:

18. Overordna framdriftsplan

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova § 12-11.
- Sakshandsamingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til politisk vedtak i saka:
1. Søknad om oppstart: 12 veker
 2. Komplett planforslag til 1. gongs handsaming: 12 veker
 3. Komplett planforslag til 2. gongs handsaming: 12 veker
 4. Komplett planforslag til endeleg godkjenning: Etter pbl. § 12-12 (1) har kommunestyret frist for å treffe vedtak 12 veker etter at saka er ferdigbehandla av administrasjonen.
- Det er informert om saksgong for forenkla prosess etter plan- og bygningslova § 12-14.
- Sakshandsamingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til vedtak:
5. Komplett planforslag til kombinert oppstart og 1. gongs handsaming: 12 veker
 6. Komplett planforslag til endeleg godkjenning: 12 veker til politisk vedtak i Plan- og byggesaksutvalet. Deretter 12 veker til vedtak i kommunestyret, jf. pbl. § 12-12 (1).
- Fordi planen er særskilt komplisert og/eller i strid med overordna planar og/eller begge parter er samde om det, skal det avtalast eigen frist for handsaming når fullstendig planforslag blir sendt inn.
- Det skal utarbeidast ein eigen avtale for samarbeidet om planen mellom plankonsulent og kommunen.

Merknader:

7. Gebyr

Handsaming av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for sakshandsaming etter plan- og bygningsloven.

Gjennom søknad om oppstart aksepterer forslagsstillar at planforslaget vil bli ilagt gebyr etter gjeldande betalingsregulativ på det tidspunkt kommunen godkjenner oppstart i medhald av plan- og bygningsloven §12-8.

Fakturaadresse:

Nagla Plan og Rådgeving Porsdalen
Nordeide 101, 5392 Storebø

8. Stadfestingar

Referat frå oppstartsmøte byggar på opplysningane og dei planfaglege forhold som låg føre på det tidspunktet møtet blei halde. Planfaglege tema og prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er venta så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringar.

Konklusjonane er derfor førebelse og verken møtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Det blir tatt atterhald om endringar i rammevilkår, i kommunens rutinar og politikk og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotestar, protestar frå bebruarorganisasjonar, 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.

Plan og byggesaker

Sunniva Skålnes Samdal
Plan- og byggesakssjef

Lars Fredrik Aadland
Rådgevingar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng difor ikkje underskrift.

