

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: Bømlø Utbygging AS v/ Arild Ervik		
Telefon: 918 85 013		E-post: arild.ervik@norgeshus.no
Fagkunnig: ABO Plan og Arkitektur Stord AS v/ Merete Refstie Hageberg		
Telefon: 418 58 727		E-post: hageberg@abo-ark.no
Eigedom(ar):	Gnr. 82	Bnr. 88

Møtedato: 21.11.2025
Deltakarar:
Frå forslagsstillar: Arild Ervik Ove Grønås Merete Refstie Hageberg
Frå kommunen, plan: Harald Ihle grande – Saksbehandlar plan Rakel Friis – Plan
Frå kommunen, andre:

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

Forslagsstillar ønsker å utvikla eit bustadområde på arealet med tilhøyrande uterom og infrastruktur. Premissa er at området er ubebygd og at det ligg på ei høgd mellom Ramsdalen og fv. 5006 Rolfsnesvegen. I bustadområde er det ønska ein variert bustadsamansetning med ei blanding av frittliggjande og konsentrert småhusbebygging. Det påpeikast vidare at det er ein økt etterspurnad etter tilrettelagde bustadar og tomannsbustadar.

Ein ønsker tilkomst med ny avkøyring frå fylkesvegen, der ein forbetrer vegen og anlegg fortau langs vegens nordside. Løysing inneber at to av direkteavkøyringane som er i området i dag stengast og heller koplast til det interne vegnettet som etablerast i bustadfeltet. Vegløysingane skal vere jf. gjeldande handbøker, men er p.d.d ikkje tatt opp med fylkeskommune.

Internt i bustadområdet ønsker ein å leggje til rette for gangveggar og trasear mellom allereie utvikla bustadområde i aust. Ein av desse koplingane, i sør, er tenkt universelt utforma, kopling i nord er tenkt med trapper. Det er elles tenkt å leggja til rette for koplingar for myke trafikantar ut i friluftsområde nord for feltet, der ein kan etablere stinettverk kopla mot turløyper for Stongarvågen rundt.

Leikeområde og møteplass er lagt sentralt i feltet, der ein og tenkjer anlagt akebakke. Det påpeikast at det allereie finast ein god leikeplass i etablert bustadfelt som er i gå avstand til prosjektet. Ein ønsker difor å nytte arealet til andre funksjonar enn det eksisterande leikeplass sikrar.

Med tanke på landskap blir tilpasning og siluettverknadar viktige moment når planforslag skal utarbeidast.

Planavgrensinga er mogleg tenkt utvida til og å omfatta gbnr. 82/9 der det i lag ligg ein einebustad.

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

Størrelse på planområdet, ca. 25 daa med gbnr. 82/9
Eksisterande arealbruk (t.d. bygningar, landbruk, friluftsområde, naturområde):
Areal som er tenkt utbygd er hovudsakleg urørt natur i dag.

1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen: Vist som LNF-område med tillate spreidd bustadbygging, der utbyggingskvote er oppbrukt. Er planlagt omdisponert til bustadføremål i førstegangsbehandla forslag til ny kommuneplan.

Ev. gjeldande reguleringsplan: Det ligg ikkje føre reguleringsplan for området.

Ev. tilgrensande reguleringsplan: [Reguleringsplan Langholm-Marka](#)

Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen):

Planen vil erstatta delar av følgjande planar: [Reguleringsplan Langholm-Marka](#) med tanke på mindre tilpassingar til planen og for trasear for myke trafikantar.

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- ☐ Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag.
- ☒ Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag da ein legg til rette for ein bruk som ikkje samsvarar med gjeldande kommuneplan.

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. [forskrift om konsekvensutgreiing §6](#).

Grunngjeving: Planen er ikkje i tråd med gjeldande kommuneplan og er difor ikkje konsekvensutgreia. Det er derimot gjort eit arbeid for å konsekvensutgreia område i forbindelse med arbeid for ny kommuneplan. Det er derimot ikkje slutført, som innebære at dette arbeidet ikkje er juridisk gjeldande. Det må difor utarbeidast konsekvensutgreiing med tilhøyrande planprogram for arbeidet.

- ☐ 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.

Tema for konsekvensar som særleg må greiast ut er:

- Infrastruktur og trafikktryggleik
- Landskapsomsyn
- Omsyn og tilrettelegging for friluftsliv, då også med tanke på fjernverknadar.
- Natur og landbruksomsyn
- Generelle samfunnsomsyn der ein vurderer om dette er riktig utvikling på riktig sted til riktig tid.

1.7 Kan kommunen tilrå oppstart?

☒ I forkant av oppstartsmøte er det politisk avklart at arbeidet med reguleringsplanen skal setjast i gang sjølv om tiltaket ikkje er i tråd med gjeldande kommuneplan (Utval for areal og samferdsel i møte 05.11.2025, sak PS 53/2025). Det kan meldast oppstart av planarbeid når planprogram ligg føre. Oppstartsbrev med tilhøyrande planprogram skal gåast gjennom av kommunen før ein melder oppstart.

☐ 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.

☐ 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 dekke 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

Ein vil leggje til rette for ein variert bustadsamansetning med ein variasjon av frittliggjande og konsentrert bustadsamansetning. Kommunen er positiv til dette. Området ligg i utkanten av tettsted Rubbestadneset. Utvikling av området bør spegla det.

2. ☒ Næring/handel/industri/kontorfunksjonar

Ikkje relevant for planen, med unntak av ein bør beskrive avstandar til relevante målpunkt, som er viktige for brukarar av området.

3. ☒ Veg-/trafiksituasjon, 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 friskt
- Dimensjonerande fartsgrense
- Byggegrenser
- Universell utforming og tilgjenge
- Høve til innhegning mot veg (bør forankrast i føresegner, ev. i samsvar med vegnorm).
- Rekkefølgekrav

Forslagsstillar og Bømlo kommune er einige om at det ligg føre nokre klare trafikkale utfordringar i området.

Løysingar for infrastruktur verkar gjennomtenkte av tiltakshavar. Det er positivt at ein legg fortau inn langs fylkesveg og at vegen blir utforma etter gjeldande handbøker fram til bustadområdet.

Det er viktig for kommunen at løysinga grunnjevast godt og at ein argumenterer for at tilkomst direkte frå fylkesveg er den føretrekte løysinga framføre ei tilkomst frå det eksisterande interne vegnettet for Ramsdalen, eventuelt ei rundkøyringsløysing. Vidare ønsker også kommunen at ein grunnjev val av vegside for fortau, da vist løysing verkar tenleg for bustadområdet isolert sett, men at motsett kan vere tenleg med tanke på turløyper i området. Forslagsstillar orienterte om at valet står fram som mest trafiksikkert og at det kan sjåast i samanheng med eventuelle turløyper som kan gå gjennom bustadområdet og vidare ut i friområde i nord. Kommunen er positiv til at denne tankerekka utforskast gjennom arbeidet og at ein legg til rette for ei slik bruk.

Forslagsstillar ønsker at veg inn i området skal vere offentleg. Kommunen er per no eining i den vurderinga. Det er elles ønskeleg at veg kotesettast i reguleringsplan og at ein regulerer større skjeringar med meir som er naudsynt. Det må og sikrast ein flate ved avkøyring til fylkesveg.

Det er ønskeleg frå begge partar at veg og infrastruktur for myke trafikantar er universelt utforma. Det er difor satt som utgangspunkt, med ei forståing frå begge partar om at terreng kan vere utfordrande for å få dette til i praksis. Veg må og utformast på ein slik måte at utrykkings- og renovasjonskøyretøy kommer enkelt til, med snuhammar i enden av det som skal vere offentleg veg.

4. ☒ Trafikktryggleik og tilgjenge (folkehelse)

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

Det må redegjerast for at ein oppnår trygg skuleveg og at ein elles og har tenleg infrastruktur fram til andre viktige målpunkt. Sjå elles til punkt 3 om veg.

5. ☒ Parkering

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

Planområdet er knytt mot tettstad Rubbestadneset, men vil likevel hovudsakleg vere bilbasert. Kommunen leggjer difor til grunn at eine- og tomannsbustadar har to parkeringsplassar per eining og at ein kan redusere talet noko for fleirmannsbustadar. Parkering for fleirmannsbustadar bør vere i felles anlegg. Kommunen vil ikkje tillate manøvreringsareal ut i køyreveg eller fortau .ol.

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

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

Det må greiast ut om avstandar fram til busshaldeplass og trafikktryggleiken fram til desse. Ein bør og beskriva kollektivtilbodet i området.

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

Det er ikkje avklart om planen vil innebere at støyfølsame tiltak liggje i gul eller rød støysone. Det er derimot ikkje truleg. Bustadområdet vil liggje i nærleiken til fylkesveg, men denne har lav ÅDT, er elles ikkje støykilder i området.

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

Det må gjerast greie for avstandar til målpunkt som næraste skule og barnehage. Kommunen orienterer om at det er eit stort press på barnehagen på Rubbestadneset som ikkje har kapasitet for ein vidare auke av barn. Med tanke på skule har ein god kapasitet med pressa økonomi. Dette er punkt som bør gå fram av planforslag og som vil bli problematisert av kommunen.

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?

Kommunen informerer om at dette er eit viktig punkt som må omtalast i planomtalen, der ein utreiar og setter naudsynte krav i føresegner for å sikra barn og unges interesser.

Det bør gjerast ei heilskapleg vurdering som sikrar tryggleik for gruppa fram til viktige målpunkt. Ein bør gjera greie for møteplassar i og utanføre planområdet og ein bør fokusera på trafikktryggleik, tilgang til friluftsområde og moglegheitene for variert leik og utvikling.

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

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

På grunnlag av den demografiske utviklinga på Rubbestadneset, som har ein stor del eldre, ønsker kommunen eit særskilt fokus på å skapa tilgjengelege bustadar med livsløpstandard. Dette for å gje gode premisser for innbyggjarane som då kan bruka sine bustadar i fleire periodar av sitt liv utan vidare tilrettelegging. Utgangspunktet til kommunen er difor at alle bustadar i området bør og skal vere tilgjengelege bustadar med moglegheit for universell tilkomst.

Tiltakshavar har forståing for dette og ønsker på mange måtar det same. Det kan derimot vere ei utfordring med rigide føresegner som sett krav som gjere området mindre salbart. Dette fordi ein blir låst til løysingar potensielle kjøparar ikkje vil ha.

Kommunen har forståing for dette men peikar på at kommunen har eit overordna samfunnsansvar for å skapa området kommunen har behov for og at tilgjengelege bustadar er eit godt premiss for å skapa bo- og leveområder av god kvalitet for ein variert målgruppe. Ein ber heller tiltakshavar om å spesifikt vurderer korleis ein kan oppnå kravet på ein tenleg måte for alle partar.

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

Det er avsett eit leikeareal sentralt i området der ein blant anna planlegg akebakke. Tiltakshavar informerer om at det allereie har opparbeida «Rubbestadneset sin beste leikeplass» i Ramsdalen, som og kan sjåast i samanheng med bustadområdet som skal regulerast. Ein tenkjer difor andre funksjonar på leikeareal innanføre dette området enn det som allereie er tilgjengeleg.

Kommunen er positive til dette utgangspunktet. Dersom ein tenkjer å etablere spesifikke funksjonar bør det sikrast i føresegnar. Elles bør ein vurdere og gjere greie for plasseringa av leikeareala. Utgangspunktet til kommunen er at de beste arealet innanføre eit kvart bustadområdet bør sikrast til felles og allmenne interesser som eit felles uteareal. I eit trivselsperspektiv og for å skape utsikt for så mange partar som mogleg bør ein difor vurdere ei plassering i vest for heile eller deler av areala, noko som og kan redusere fjernverknadane av planen. Tiltakshavar informerer om at dette kan gje nokon klare HMS utfordringar og at høge gjerder kan vere skjemma. Kommunen kan vere eining i det, men påpeikar at det finnes gode løysingar på slike utfordringar og at ein kan leggje til rette for leik som reduserer desse farane.

Standardtekst:

Saman med byggesøknad 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, renovasjonsløyning, 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

Planområdet ligg på ein terrenghøgde, ein må difor ha særskilt fokus på terrengtilpassing gjennom planarbeidet. Dette understrekar at området vil gi fjernverknader for viktige frilufts- og naturområde i og rundt Stongarvågen.

Kommunen forventar difor at bustadar tilpassast eksisterande terreng og at ein i så stor grad som mogleg arbeider for å unngå terrenginngrep. Kollar og knausar innanføre planområdet bør bevarast i så stor utstrekning som mogleg og bør forsterkast som naturlege element, som kan få funksjonar i til dømes felles leikeareal.

I tillegg til dette bør ein vurdere å redusere høgden på bustadar mot vest for å redusere fjernverknadar og sette terreng i fokus (Noko som og gir gode premiss for tilgjengelege bustadar). For bustadar mot øst bør ein og vurdere tiltaket for å redusere verknaden av allereie gjennomførte terrenginngrep med skjeringar i Ramsdalen for å unngå at bygg blir ruvande over allereie etablerte bustadar.

Tiltakshavar informerer elles om at det ligg føre ein spesiell form for granitt(?) i området som kan brukast til terrengarbeid i området og som gjer natursteinsmurar med særpreg. Kommunen er positiv til dette. Vidare påpeikar kommunen at ein må gjere greie for alle tenkte terrenginngrep og at gamle og nye koter bør visast på ein god måte i planarbeidet. Vegar og anna viktig infrastruktur bør også

kotesettast for å kunne vurdere konsekvensar av inngrep, samt sikre universell utforming der det er aktuelt.

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 bør vere på plass som ein del av plan behandlinga.

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 omgivnader vurdert?
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane
- Konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn
- Er estetikk og byggeskikk ivareteke (*kvar kommune refererer til eigen retningslinjer om det føreligg*)

Tiltakshavar vil byggje det folk vil ha. Kommunen meiner det er eit godt utgangspunkt gitt at andre samfunns- og naturinteresser som er gjennomgått i møte er ivareteken. Kommunen har ingen særskilte innspel på punktet ut over allereie påpeikte forhold, med unntak av at ein kan vurdere enkle føreseigner som krav til jordfargar, saltak, ikkje reflekterande flatar m.m for å redusere fjernverknadar av planen.

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?

Området vil som allereie påpeikt ha fjernverkandar og ligg i eit ikkje utbygd område som innebære at ein vil byggje ned urørt natur. Kommunen meiner likevel at ein kan utreie om ei utvikling av området er tenleg, da det er behov for ein vidare bustadutvikling på Rubbestadneset, noko tiltakshavar og påpeiker. Vidare er området og planlagt avsett til bustad i arbeidet med ny kommuneplan.

Ei utvikling bør derimot vere skånsam med tanke på friluftsliv- og naturinteresser. Tiltakshavar har eit godt utgangspunkt og planlegg blant anna gode forbindelsar inn i tilgrensande naturområde i nord. Eit området som kan vere ein naturleg forlenging av Stongarvågen rundt og som gjer gode premisser for leik og opphald ute i naturen for området's bebuarar.

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

Det forventast ikkje at området som er planlagd utbygd har spesielle naturinteresser. Det må likevel gjerast greie for gjennom planarbeidet med tilhøyrande konsekvensutgreiing, der ein må gjere greie for naturmangfaldet i området og konsekvensar for dette.

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.

Området vil liggje i strandsona, men vil ikkje båndleggje areal som er viktige for dei direkte interessene mot sjø. Utbygging vil derimot ha fjernverkandar for interessa sona er satt til å ivareta. Det er difor viktig at dette belysast og at ein tar naudsynte omsyn, som omtala under punkt 12.

17. ☐ **Kulturminne**

Ikkje aktuelt. Fylkeskommunen kan avklara om det er naudsynt med undersøkingar før ein utbygging i området.

18. ☒ **Klima og energiløysingar**

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

Kommunen er positiv til eventuelle tiltak som gir gode klima og energiløysingar, men vil ikkje sette nokre spesifikke krav. Elles kan ein stadfesta at området hovudsakleg vil vere bilbasert, utan at ein har vil sette krav om formildande tiltak.

Kommunen påpeikar at planforslaget elles ikkje bør vere avgrensande for eventuelle klimatiltak som solcellepanell, passivhus og liknande.

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

Forslagsstillar ønsker å kopla seg til eksisterande system for VA i Ramsdalen, noko som er i tråd med BVA sine ønsker. Her ligg det og føre tilstrekkeleg sløkkevatn. Kommunen informerer vidare om at overvann må handterast i eget system og at plan for overvatnsystem bør følgje planforslag. Tiltakshavar tar det til seg og tenkjer borehol ned til sjø.

Standardtekst:

Overordna plan for VA lyt leggjast ved detaljreguleringa. Rekkefølgjekrav 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 bossbil
- Snuplass/snuhammar
- Avfallsforskrifta - krav til kjeldesortering av boss

Må sikra plassering av avfallsdunkar og god trafikkavvikling. Forslagsstillar tenkjer snuhammer i planområdet.

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

Reguleringsplan vil innebere ei omdisponering av LNF-områder. Det er difor viktig at ein gjer greie for landbruksinteresser og potensielle landbruksverdiar som kan påverkast av planen. Vidare bør ein beskrive og sikra eventuelle formildande tiltak.

Standardtekst:

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 rekkjefølgjekrava 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.

Stikkord for dette temaet er trafikkavvikling, høgder, universell utforming, barn og unges interesser og ras- og skredfare. Det bør avklarast at tiltak planen legg opp til er sikre jf. ovannemnde punkt.

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?

Realisering av planforslag vil føra til eit økt trykk på kommunale tenester, sikring av gode leve- og bo- og leveareal med livsløpstandard er viktig for å redusera dette påtrykket. Det same gjeld for trafikk sikre løysingar og at ein skapar trygge skulevegar til planområdet.

Vidare bustadutvikling på Rubbestadneset vil forverre det allereie eksisterande presset på barnehageplassar for tettstaden.

24. ☒ Eigedomsinngrep

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

Grenser i området er stort sett avklara, men gjer merksam på at det er ein pågåande sak der eigedom 82/20 og 82/1 er involvert. Det skal opprettast ein ny grunneigedom 82/97 som skal overførast til eigarane av 82/55, denne saka er ikkje fullført grunna manglande fullmakt frå avgjevarbruket 82/1. Grensa mellom 82/20 og 82/97 er merka og innmålt, men er ikkje matrikkelført grunna det som nemnd ovanfor.

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

Er allereie omtalt i tidlegare punkt. Kommune har fokus på universelt utforma bevegelseslinjer for myke trafikantar og tilgjengelege bustadar og utomhusareal.

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/ verksemdar 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

Det må utarbeidast ein ROS-analyse som ein del av planarbeidet der minimum ovannemnde punkt inngår.

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

Forslagsstillar ønskjer å utvida planavgrensing til og å omfatta gbnr. 82/9. Kommunen tilrår på generelt grunnlag ei vidare utviding da ein alltid bør ta med meir areal enn ein trur er naudsynt ved varsling, så heller redusera i planforslag. Alternativet er å utvida i ettertid, eit tiltak som krev ei utvida varsling av planområdet. Vidare ønsker kommunen at ein tar inn hele eller delar av gbnr. 82/6, samt mindre del av 82/2 vist som LNF-spreidd i kommuneplan. Dette for å regulere infrastruktur som påverkast av planen og for å sikre LNF-interesser og vurdere konsekvensar for desse.

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.

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.

Varselet 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 oppheving 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 sjekklisse 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.
- ☐ Det er trong for ekstra medverknad, som t.d. møte med grunneigarar og naboar.

Spesifiser:

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 Stongarvågen Panorama gbnr. 82/88 m. fl., PlanID 202509

- ☒ Er det tilfredsstillande kartgrunnlag i området? Forslagsstillar må elles sørge for å utarbeide nausynt 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 møte" kor ev. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstillar sine førebelse 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. 24.11.2025

2.1.1 Gjennomgang av planinitiativet	9 193
2.1.2 Oppstartsmøte	18 386
2.1.3 Behandling av prinsippsak	13 790
2.1.4 Planprogram	18 386
2.1.5 Konsekvensutgreiing	18 386

2.1.6 Kontroll av planforslag	45 965
-------------------------------	--------

2.1.9 Behandling av reguleringsplan større enn 20 000m2	183 860
---	---------

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.

Gebyret skal sendast til følgjande adresse:

Tiltakshavar/forslagstillar: Bømlø Utbygging AS

Ev. kontaktperson: Arild Ervik

Adresse: Hollundsdalen 55

Postnr./Postadresse: 5430 Bremnes

Informasjon om fristar: 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 (dersom planprogram skal sendast på høyring saman med varselet: 8 mnd)
- Frå varsel om oppstart til innsendt planframlegg: 12 mnd
- Frå høyring til revidert planframlegg: 6 mnd
 - o 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.

☒ 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:

Bømlø kommune

Ev. kontaktperson: Harald Ihle Grande

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, nabomerknader mv. vil kunna føra til endra planføresetnader.