

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: Pekka Virtanen		
Telefon: 950 33 367		E-post: ptv1954@outlook.com
Fagkunnig: Ing. Øyvind Jørgensen AS		
Telefon: 405 52 433		E-post: gro@ingjorgens.no
Eigedom(ar):	Gnr. 11	Bnr. 108 mfl.

Møtedato: 15.08.2025
Deltakarar:
Frå forslagsstillar: Gro F. Tesdal, Pekka Virtanen, Per Harald Gjerde, Randi Gjerde, Toralf Steinsland
Frå kommunen, plan: Rakel Friis, Harald Ihle Grande og Renate Torkelsen
Frå kommunen, andre: Bjørn Hroar Sortland (brann og redning) og Elisabeth Holme Knutsen (Rådgjevar kultur og idrett)

1.0 FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar før møtet:

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

1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/ utfylling av planinitiativ:

Ynskjer å planlegge for 8 nye naust, 3 nye fritidsbustadar og sauna, med småbåtanlegg og tilkomst med parkering. Sikre badeplass.

Fleire vertikalnivå jf. kart- og planforskrifta § 9: På grunnen

(Under grunnen, på grunnen/overflata, over grunnen, på botnen, i vassøyla)

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

Størrelse på planområdet, ca. daa: Forslagsstillar føreslår ei avgrensing på ca. 16 daa. Kommunen krev at den blir utvida til å ha med vegtilkomst frå offentleg veg, og ber forslagsstillar om å også vurdere tilgrensande areal sett av til småbåthamn på eigedomane 11/4, 200, 42, 84 og sjøarealet utanfor.

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

3 eksisterande naust (1 av disse er båtbyggjarverkstad som er verna), noko murar, kaiar og molo. Elles ein del landbruksareal, svaberg, strand og sjø.

1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen: Andre typar bebyggelse og anlegg (naust og småbåtanlegg), fritidsbustad, LNF, bustad og bruk og vern av sjø og vassdrag(FFNF). Det er og ei omsynssone for bevaring av kulturminne i område, for sjøbruksmiljø, samt at naust på 11/19 er eige kulturminne (ikkje eigen omsynssone i KPA, men er med i kulturminneplanen).

Ev. gjeldande reguleringsplan: fylkesvegen er regulert i R-100

Ev. tilgrensande reguleringsplan: mogleg R-133, avhengig av endeleg avgrensing ved fylkesvegen

Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen): ingen

Planen vil erstatta delar av følgjande planar: R-100

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- ☐ Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag.

☒ Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt.

- Føreslått plassering av fritidsbustadområde er i LNF-område, mens det arealet som i KPA er fritidsbustad er føreslått til badeplass.
- Veg og parkering i LNF og bustadføre mål
- Småbåtanlegg går ut i FFNF
- Fritidsbustadar til sjø er heller ikkje i tråd med gjeldande kommuneplans samfunnsdel (KPS) som m.a. har følgjande strategi: «Byggjing av fritidsbustader skal skje i felt, bort frå den nære strandsona, med eventuelle fellesanlegg til sjø.»

1.5 Pågåande planarbeid

☒ Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til. Ingen pågåande reguleringsplanprossar.

☒ Det føregår følgjande planarbeid i området: Pågåande rulling av kommuneplanens arealdel (KPA): Del av dette er gjennomføring av «planvask». Dette kan føre til endra føremål i KPA og i dette området.

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

Det er gjort ei innleiande vurdering frå forslagsstillar i tråd med forskrift om konsekvensutgreiingar § 6. Vurderinga konkluderer med at planarbeidet ikkje bør omfattast av krav om konsekvensutgreiing, med følgjande grunngjeving:

Planarbeidet er i hovudsak i samsvar med gjeldande kommuneplan. Det er eit mindre avvik ved at ein ønskjer å leggje til rette for 2–3 fritidsbustader på eit mindre, ubebygd område som er avsett til LNF-formål.

Administrasjonen har på bakgrunn av dette gjort følgjande vurdering:

Avviket frå gjeldande kommuneplan har, som forslagsstillar skriv, eit mindre omfang. Det fell likevel inn under forskrift om konsekvensutgreiing § 6 bokstav b, då område for bustad og fritidsbustad som ikkje er i samsvar med overordna plan alltid skal konsekvensutgreiast (Vedlegg 1, nr. 25). Rettleiaren for konsekvensutgreiingar, punkt 7.1.3, opnar derimot for unntak frå kravet for område under 15 dekar, men det må liggje føre ei konkret vurdering i kvart enkelt tilfelle.

I dette tilfellet opnar ein opp eit heilt nytt område for fritidsbustad, som er avsett til LNF-formål. Vurderinga av om området skal byggjast ut må vere skjerpa, gitt plasseringa mot sjøen, som inneber auka privatisering og nedbygging av strandlina. Det ligg heller ikkje tilstrekkeleg god infrastruktur ned til området, og denne må etablerast gjennom LNF-område, på areal som er vist som overflatedyrka mark og innmarksbeite. Innmarksbeite er òg markert som naturbeitemark, som er ein verdsett naturtype med høg verdi. Omfanget av tiltaket er med andre ord større enn sjølve området som blir avsett til fritidsbustad.

Basert på dei nemnde skjerpande forholda meiner administrasjonen at det må utarbeidast eit planprogram ved varsel om oppstart, med påfølgjande konsekvensutgreiing med særleg fokus på natur-, kultur- og landbruksinteresser, samt allmenn tilgang og bruk av området.

☒ ja, jf. §: 6, vedlegg I punkt 25

Grunngjeving: Sjå vurdering over.

☐ nei

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

1.7 Kan kommunen tilrå oppstart?

☐ Det kan meldast oppstart av planarbeid

☒ Melding om oppstart av planarbeid kan ikkje skje før krav om førelegging er behandla politisk i samsvar med pbl § 12-8 og forskrift § 4, søknad om oppstart av planarbeid med grunngjeving er sendt inn og spørsmålet om igangsetjing deretter har vore lagt fram for politisk handsaming.

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

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

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

1.8 Plantype

☒ Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3.

☐ Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3, og vera så detaljert at utbyggjar vil nytta seg av pbl § 21-3, 5. ledd om nabovarsling. Dette skal då gjerast kjent av forslagsstillar ved kunngjering av oppstart av reguleringsplanarbeidet, jf. § 12-10, 3. ledd.

☐ Planen skal utarbeidast som områderegulering jf. §12-2. (Kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet, ev. kan det inngåast avtale med private om å stå for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innanfor dei rammer kommunen bestemmer, og dekkja kostnadene ved dette heilt eller delvis).

1.9 Statlege planretningslinjer

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

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

2.0 REGIONALE PLANAR

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

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

2.0 Viktige tema for utgreiing i planarbeidet

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstillar

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

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

Kommentar:

Kulturminne, naturtype, landbruk og svaberg må ivaretakast på ein god måte, og konsekvensane utgreiast.

Utnyttinga vist i innsendt illustrasjon, framstår som høg med tanke på verdiane som skal takast omsyn til.

2. ☒ Næring/handel/industri/kontorfunksjonar

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

Kommentar: Dersom saunaen skal være tilgjengeleg for ålmenta må den meldast inn for helsemessig godkjenning og [Forskrift for badeanlegg, bassengbad og badstu m.v - Lovdata](#) må følgjast.

Forskrifta omhandlar blant anna rutinar for reinhald og krav til å føre internkontroll.

Sal av drivstoff.

3. ☒ Veg-/trafikksituasjon, tilkomst / avkøyrslø (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 føresegnar, ev. i samsvar med vegnorm).
- Rekkefølgekrav

Kommentar: Forslagsstillar ønsker tilkomst frå 2 sider til planområdet. Det er særleg utfordringar med veg i sør, der vegbreidde må utvidast for å oppnå tilstrekkeleg trafikktryggleik, samt gi tilkomst til utrykkingskøyretøy. Omtale bakgrunn for val av trasear og kva andre trasear som er vurdert.

4. ☒ Trafikktryggleik og tilgjenge (folkehelse)

- Skule og barnehage

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

Kommentar:

5. ☒ Parkering

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

Kommentar: 1 per naust, 2 per fritidsbustad. Må også sikre plassar for sauna, ekstra båtplassar og badeplass. Vurdere om parkeringsplassane, eller delar av disse, kan trekkast lenger opp på land i felles anlegg.

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

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

Kommentar: Moglegheit som kollektiv tilkomst i forhold til sauna spesielt

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

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

Kommentar: Spesielt i forhold til småbåtanlegg, diesel og bensin

8. ☐ Skule /barnehage (folkehelse)

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

Kommentar:

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

- Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal?

- Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og opphaldsareal går tapt?

Kommentar: Er i strandsona, badeplass.

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

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

Kommentar: Er i strandsona, badeplass og sauna.

11. ☒ Leike- og opphaldsareal (folkehelse)

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

Kommentar: Er i strandsona, badeplass.

Saman med byggjesøknad skal det føreliggje utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av terreng, utforming av leikeplass m/leikeutstyr, tilkomst, parkering, gang- og sykkelveg, ev. anna trafikksikring, renovasjonsløysning, murar/gjerder over 0,5 m, plantning osv.

Planen skal utarbeidast av fagkyndige og godkjennast av kommunen.

Leikeplassar med leikeutstyr skal opparbeidast etter godkjent utomhusplan og vere ferdigstilt før innflytting.

12. ☒ Landskap og terrenginngrep

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

Kommentar: Bør etablere reversible tiltak om det skal gjerast noko på svaberget. Sjå opp mot kulturmiljøet/kulturminnet og naturtyper.

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

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

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

13. ☒ Estetikk, byggeskikk, omsyn til naboar

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

Kommentar: **Spesielt grunna kulturmiljøet, jf. punkt 17**

14. ☒ Friluftsliv / grønne interesser (folkehelse)

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

Kommentar: **Er i strandsona, badeplass. Ønsker at tiltakshavar ser på moglegheit for ein sti gjennom området.**

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

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

Kommentar: **Fleire registrerte artar ved området. Fleire registrerte naturtypar i området i sør. På generelt grunnlag bør naturmangfald utgreiast både på land og i sjø.**

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

- Er tiltaket innanfor 100 – metersbeltet langs sjøen eller vassdrag?
- Er tiltaket avklart i overordna plan?

- Er det gjennomført kartlegging av strandsona eller sona langs vassdraget?
- Småbåthamn/naust. Arealeffektive løysingar
- Byggegrense langs sjø og vassdrag jf. PBL § 1-8.

Kommentar: Er i strandsona, badeplass. Området bør stå fram som opent og tilgjengeleg med tanke på friluftslivsinteresser og barn og unges interesser for bruk av sjø.

Strandsonekartlegging skal følgje planen, som eige notat eller som del av planomtale.

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

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

17. ☒ Kulturminne

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

Kommentar: Området er registrert som eit kulturmiljø; sjøbruksmiljø. SEFRAK-bygg i området.

Det ligger et båtbyggerverksted innenfor planområdet på 11/19. Både verksted og infrastruktur rundt må hensyntas. Forslagsstillar ønsker å ivareta miljøet og bygget.

Ein er positiv til vidare bruk av bygget, men ein skal i stor grad bevare byggets historiske uttrykk.

Kommunen kan elles ikkje gi endelege avklaringar.

18. ☒ Klima og energiløysingar

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

Kommentar:

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

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

Kommentar:

Hovudledningar for vatn gjennom området som må tas omsyn til. Nok vatn, og til brannvatn. Det er ikkje offentleg avløp i nærleiken. Anbefaler felles avløp.

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 (hente plass, avfallsøysing)

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

Kommentar: Avstand til hyttecontainere. Løysing for Sauna og utsal av drivstoff.

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

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

Kommentar: Det er ein del beiteområde og noko overflatedyrka mark i området. Spesielt tilkomst vil få konsekvensar for dette.

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 sykkel samband, offentleg transport i høve til fysisk aktivitet mv.

Kommentar:

Ein må påvisa tilstrekkeleg trafikktryggleik i området. Badeplass, sauna m.m må tilstrekkeleg sikras for å oppnå sikre forhold for sjøleik.

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

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

Kommentar:

24. ☒ Eigedomsinngrep

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

Kommentar: Det er uklare grenser i området

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

25. ☒ Universell utforming

Kommentar: Vurderast for badeplass og sauna

Er det vurdert tal på tilgjengelege bustadar %?

Samsvar med kommunen sin kommuneplan?

26. ☒ Risiko og sårbarheit

- Flaum og eller springflod
- Ras/ skred (stein, jord, leire, snø), skredsikring, ekstremvær
- Skrentar/ stup/trong for gjerde
- Radon
- Forureina grunn
- Klima/ekstremnedbør
- Vind
- Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon
- Industri/ verksemder med fare for utslepp av kjemikaliar eller av forureining
- Lagring og eller transport av farleg gods
- Forureina grunn og eller sjøsediment
- Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar
- Biologisk mangfald
- Kulturminne
- Fornminne
- Verna bygningar, anlegg og eller område
- Skade på vassdrag eller strandsone
- Støy
- Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak

Kommentar: Delar av planområdet vil liggja innanføre ein aktsomheitssone for kvikkleireskred. Kvikkleire/områdestabilitet både på land og i sjø må sjekkast ut iht. NVE sin rettleiar. Elles må området i tilstrekkeleg grad være sikra for mellom anna havnivåstigning og stormflo. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har fleire vegleiarar knytt til ROS på sine nettsider, og desse bør følgjast så langt det kan i høve til akseptkriterier vedteke av kommunen sitt kommunestyret.

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

27. ☐ Anna

Vedkomande framtidig frådelling av tomter:

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

2.1 Andre utgreiingar/rapportar om særskilte tema

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

Angi tema:

- konsekvensutgreiing med særleg fokus på natur-, kultur- og landbruksinteresser, samt allmenn tilgang og bruk av området. Marint naturmangfald
- strandsonekartlegging (kan tas inn som del av planomtalen),
- kvikkleire/områdestabilitet må sjekkast ut på land og i sjø

Utførast av:

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

3.0 VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

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

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

Varsalet skal vera vedlagt:

- Referat frå oppstartsmøte med planinitiativ.
- Oversiktskart der planområdet er avmerkt (jf. PBL §12-8 siste ledd)
- Oversiktskart kommuneplan med avmerkt planavgrensing
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerkt planavgrensing
- Eventuelt vedtak frå politisk førelegging
- Varsling om ev. parallell handsaming av rammesøknad (jf. PBL 1-7, føresett at planen er i samsvar med overordna plan).

- Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid.

Kommunen skal ha tilsendt endeleg varsel til naboar/råka instansar, samt kunngjeringsannonse med opplysning om kunngjeringsdato i avis.

Husk å kunngjere 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. **Bør vurderast å ta inn dette i føresegnene for å sikra moglegheita.**

☒ 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 naust og fritidsbustadar i søre og nordre Naustbakken på gnr. 11 bnr 108 mfl., PlanID: 202507

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

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

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

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

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

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

Gebyr pr. **01.01.2025**

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
2.1.8 Behandling av reguleringsplan 10 000 - 20 000m2	110 316

Etter opplysingane som er komne fram i oppstartsmøte, vert estimert gebyr ca. **234 422,-**. Skulle det undervegs skje endringar som tilseier ein annan kategori, skal det ved dei neste betalingstrinn betalast gebyr etter den kategori saka har då.

Tilleggsgebyr avhengig av forslagsstillars val undervegs i prosessen og kvalitet på innsendt planframlegg.:

2.3.2 Undervegsmøte

4 597

2.3.3 Melding til forslagsstillar om omfattande mangler ved innlevert planframlegg

9 193

2.3.4 Dersom forslagsstillar gjennomfører omfattande endringar i planforslaget etter høyring, slik at saka må ut på ny høyring.

45 965

Kommunen skal i forkant av gjennomføring av møte eller ny høyring informere om tilleggsgebyra

2.3.2 og 2.3.4 dersom desse påløper.

Gebyret skal sendast til følgjande adresse:

Tiltakshavar/forslagstillar: Pekka Virtanen

Ev. kontaktperson:

Adresse: Søre Naustbakken 30

Postnr./Postadresse: 5440 Mosterhamn

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).

☐ § 12-10 i PBL Handsaming av reguleringsplanforslag

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

Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:

Bømlo kommune

Ev. kontaktperson:

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.

Stad og dato: Bømlø 14.10.2025

For kommunen: Renate Torkelsen

Referatet er godkjent og motteke:

For forslagsstillar:

For fagkunnig: