

## **Vedlegg A**

### **OPPSTARTMØTE jf. pbl § 12-8**

#### **Formål**

Formålet med oppstartmøte er å medverke til:

- god service overfor forslagsstillar gjennom tidleg fokus på aktuelle problemstillingar og riktig grunnlagsdokumentasjon
- tidleg avklaring av hovudpunkta i planarbeidet
- eventuell avklaring av plantype, ( detaljplan, områdeplan, reguleringsendring )
- raskare sakshandsaming og betre sluttresultat

#### ***Initiativ til oppstartmøte***

Tiltakshavar/planleggjar bestiller oppstartmøte før det blir kunngjort oppstart av planarbeidet, og før planarbeidet tek til. oppstartsmøte kan bestillast gjennom meldingsfunksjonen i regionen sitt kart på nett ([www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no)), eller telefon/e-post til kommunen. Meldinga skal innehalda opplysing om aktuelle gards- og bruksnummer for aktuelt planområde, samt hovudformålet med planarbeidet.

Kommunen kallar inn til møte

Der kommunen får kjennskap til at planarbeid er på gang utan at det er halde oppstartmøte, kallar kommunen inn tiltakshavar til oppstartmøte.

#### ***Førebuing til møtet***

#### **Tiltakshavar/planleggjar:**

gjer seg kjend med kommunen si startpakke for reguleringsplanar

Klargjer kven som skal delta frå tiltakshavar si side i oppstartmøte, om naudsynt med fullmakt frå tiltakshavar

I forkant av oppstartsmøte skal følgjande vere førebudd og sendt til kommunen :

Kart med forslag til avgrensing og lokalisering av aktuelt planområde.

Kartet bør vera kopiutsnitt frå grunnkartet i regionen sitt kart på nett; [www.nordhordlandskart.no](http://www.nordhordlandskart.no). *Planområde vert drøfta*

Aktuelle hovudpunkt eller tema i planarbeidet som ein ønskjer drøfta/avklaring på

Vurdering av konsekvensutgreiing jf § 4 og kap 3 § 9. *ikkje aktuelt.*

Realistisk tidsplan for framdrift for planforslaget. Forslag til tidspunkt for undervegs møte og overleveringsmøte.  *Dette kjem me attende til.*

Frist for innsending går fram av innkallinga til oppstartsmøte.

## PLAN

**Kommunen:**

På bakgrunn av innsendt opplysningar om planarbeidet klargjer administrasjonen kven i kommunen som skal leia oppstartmøte og kven andre frå kommunen som skal delta i dette.

Før møtet bør kommunen førebu følgjande:

forslag til områdeavgrensing

kartstatus for området

status i høve VVA

gjeldande planstatus for området og tilgrensande område

Kommunale retningslinjer for området (*kpa, VA-norm*)

anna faktagrunnlag som kommunen måtte ha og som kan vera til nytte for tiltakshavar: Utfartsområdet Vardetangen, dagsturhytte, reiseliv, kysthytte, Kilstaumen og næringslivet og folketalsvekst(prognose) vart gjennomgått

andre **lokale tilhøve**, jf. pkt. 4 i referatmalen (vedlegg B)

Kommunen sin(e) deltakar(ar) vurderar dertil kva hovudpunkt som bør avklarast i møtet, og framskaffar turvande supplerande materiale som kan vera til nytte i planarbeidet.

**Gjennomføring av møtet**

Kommunen fastset tid og stad for møtet og utarbeider referat frå dette med basis i regionen sin referatmal.

Tiltakshavar informerer om sine planar for området. Momentlista i referatmalen for oppstartmøtet blir gjennomgått. Likeins avklarar ein spørsmål tiltakshavar måtte ha til kommunen si startpakke.

Synspunkt og råd frå kommunen er faglig sett generelle, overordna og førebelse. I den vidare planprosessen kan det fort dukka opp nye moment som må vurderast i det vidare planarbeidet.

---

**REFERAT OPPSTARTMØTE jf. pbl § 12-8:****Oppstartsmøte i plansaker  
i region Nordhordland og Gulen**

Malen sin disposisjon:

1. Sak, tid og stad
2. Føremålet med planarbeidet
3. Rammer for planarbeidet
4. Viktige utgreiingsbehov ,( KU, Planprogram )
5. Lokale forskrifter og retningsliner som gjeld for planområdet:
6. Krav til planforslaget – innhald og materiale
7. Kommunaltekniske anlegg
8. Kart
9. Planprosess
10. Førebels råd frå kommunen
11. Attestasjon

Oppstartsmøtet sitt formål er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunna bli realisert og gje grunnlag for ein god planprosess.

Den som skal utarbeida reguleringsplan for eit område eller framlegg til endring av gjeldande plan, skal bestille eit oppstartmøte med kommunen før planarbeid blir starta.

Frå oppstartmøte skal det skrivast referat. Kommunane i region Nordhordland og Gulen har mai 2006 vedteke å bruka denne malen for desse referata. Momenta i malen skal fyllast ut.

(kommunen tildeler saksnummer)

**1 Sak:**

**Detaljregulering Vardetangen  
bustadområde del av gbnr.  
131/31 m.fl.- Fønnes, planid  
2022001**

**Møtestad: Kommunehuset i Austrheim**

**Møtedato: Tysdag den 09.08.2022**

**Deltakarar: Birgit Nistad og Espen Eikemo Samsonsens (Vardetangen Eiendom AS) ,  
Kristel Bellerby (Opus AS) Asbjørn Nagell Toft (Austrheim kommune)**

**Forslagsstillar**

**Kommunen:**

**Nistad Eiendom AS**

**Plan: Asbjørn Nagell Toft, avdelingsleiar**

**Konsulent: Kristel Bellerby (Opus AS)**

**Faktiurainfo:**

**Vardetangen Eigedom AS v/  
Nistadgruppen AS, Pb. 23 Kristianborg,  
5822 Bergen**

## 2. Formålet med planarbeidet:

**Bakgrunn for planarbeidet: Bustadområde på Vardetangen**

**Tiltak/ Føremål: Bustadområde**

**Eventuell kort skildring av omfang av planlagde tiltak ( bygningsvolum, tal på einingar mm):** Landsby som vert ein attraksjon, variert storleik på bustadane er viktig. Mogeleg med næring, i sør. Det kan verta område her som vert regulert til småbåthamn og naustområde om planområdet vert utvida i samarbeid med naboar sør for vegen til Vardetangen. Planleggjar tek kontakt med desse naboane her. Kommunen drøftar planområdet mot sjø og omkringliggende område med statsforvaltaren i Vestland.

Det er ein fordel å få regulert eit større område her.

(kommunen fyller ut)

## 3. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området (ID og dato skal først):

**x** **Kommuneplanen sin arealdel**

**Kommunedelplan Sjø- og strandsone**

**Kommunalt planprogram**

**Områdeplan**

**x**  **Detaljplan skal lagast her.**

**Andre planar/vedtak (t.d. kommunal planstrategi, fylkesdelplan m.v.)**

**Planen vil heilt erstatte følgjande plan(ar):**

**Planen vil erstatte deler av følgjande plan(a)r:**

**Aktuell reguleringsstype:**

**Detaljplan**

**Reguleringsendring (opplys om planidentitet til plan som det er ønske om å endra)**

**Områdeplan**

For områdeplan er kommunen ansvarleg for utarbeiding jf. §12.2 . pbl. Dersom private skal gjennomføre områdeplan, må det gjerast gjennom avtale/samarbeid med kommune. Det må normalt gjerast politisk vedtak om slikt arbeid.

**X**  **Detaljreguleringsplan**

Planområde vert avklara med naboar som også har bustadområde i kommuneplanens arealdel. Området som Austrheim kommune eig i sør og kaien på Vardetangen må og regulat. LNf område vest for bustadområdet og mot sjø og.

**Planavgrensing:**

Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagt dette referat

Kommunen treng lengre tid på å fastsette plangrense. Forslag til plangrense vert å kome tilbake til etter drøftingar med andre offentlege instansar (AK) og private grunneigarar i nærområdet(forslagstillar) . Plankonsulent sender forslag til planavgrensing til AK før endeleg konklusjon vert teke her.

**Kommunen fastset endeleg planavgrensing:**

Tiltakshavar/konsulent sender forslag til planavgrensing i SOSI og i pdf.- format etter oppstartsmøtet når endeleg avklaring av plangrense (sosi-fil i situasjonskartet) er avklart.

**Plan ID:**

Kommunen tildeler planID til oppstartsmøtet eller seinast innan kunngjering av oppstart. Kunngjering skal innehalde planID. **2022001**

Plannamn: (Må tilfredsstilla krava i stadnamnlova.):

*Detaljregulering Vardetangen bustadområde del av gbnr. 131/31 m.fl.- Fønnes, planid 2022001*

Kommunen vedtek plannamnet og nye stadnamn i planen. Kommunen vil koma med tilbakemelding med omsyn til ID og namn på planen før oppstart av planarbeidet.

*Planforslaget vil samsvara med overordna plan. Kommuneplanen 2019.*

Planforslaget vil ikkje samsvare med overordna plan, Kommuneplanen sin arealdel.

Planforslaget vil medføre planframstilling i fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd

**Planarbeid i området:**

*Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til i nyare tid.*

Det går føre seg planarbeid i området:

Merknader:

<b>4. Utgreiingsbehov for planarbeidet</b>			
<b>Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :</b>			
1. Barn og unge sine interesser	x		
2. Funkjionshemma og eldre sine interesser	x		
3. Universell utforming	x		
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	x		
5. Biologisk mangfald	x		
6. Kulturlandskap og kulturminne, landskap	X (kystlynghei/skjøtsel/beiting)		
7. Strandsona, sjø og vassdrag	x		
8. Miljøvern faglege vurderingar	x		
9. Samfunnstryggleik og beredskap	X (utmarksbrann, vind, stormflo)		
10. Kommunikasjon, veg og vegtekniske tilhøve /trafikktryggleik.	x		
11. Kommunaltekniske anlegg	x		
12. Stadutvikling, kjøpesenter			
13. Klima og energi	x		
14. Folkehelse (støy, ureining, trivsel m.v)	x		
<b>Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger</b>	<b>Ja</b>	<b>nei</b>	<b>Må vurderast nærare</b>
Forslagsstillar skal vurdere om planen eller tiltaket er omfatta av §§ 6-8 jf § 4		<b>x</b>	
Er det lagt fram opplysningar jf kap 3 § 9 til oppstartsmøte?		<b>x</b>	
Fell tiltaket inn under § 6. <i>Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften ?</i>		<b>x</b>	
Fell tiltaket inn under Kap 3. <i>Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 8?</i>		x	
§ 10. <i>Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn</i>		x	
<b>Egenskaper ved planen eller tiltaket, lokalisering og påvirkning på omgivelsene</b>		x	
Utløyser planen krav om KU ?		x	
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 6 er gjort ut frå kjende opplysningar pr dato for oppstartsmøte. Merknad:		x	
<b>Planprogram :</b>		x	
Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?		x	

<p><b>Kryss av for rikspolitiske retningslinjer som vedkjem planarbeidet:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Verna vassdrag.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Samordna areal- og transportplanlegging.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Barn og unge sine interesser.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planlegging i kyst- og sjøområde.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Statlege planretningslinjer for klima-og energiplanlegging og klimatilpassing</p> <p>Merknader:</p>	
<p><b>5. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet:</b> (Aktuell internettadressa skal skrivast i merknadsrubrikken)</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunale vedtekter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kommuneplanens retningslinjer</li> <li>• andre</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> Føresegner i arealdel av k-plan</p>	<p>Merknader:</p> <p>Vedteken VA-norm JA</p> <p>Vedteken vegnorm: Standard for bustadfelt og Statenens vegvesen si håndbok</p> <p>Lokal slamforskrift og lokal forskrift for separate avløpsanlegget (private)</p> <p><b>Eldstad i bustadhus er eit krav her</b></p>
<p><b>6. Krav til planforslaget – innhald og materiale</b></p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillar er gjort kjent med "sjekklister for plansaker" og "krav til planleveransen"</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankart i digital vektorform i samsvar med nasjonal standard</li> <li>• Planskildring med -føresegner</li> <li>• Kopi av varsel og mottekne merknader</li> <li>• Sjekklister for planlegging (utfylt)</li> <li>• Illustrasjonsmateriale</li> <li>• Kontrolldokumentasjon – sosi kontroll (m.a. at plankartet tilfredstiller kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar)</li> <li>• VA- rammeplan (må vere på nynorsk).</li> </ul>	<p>Merknader: SOSI</p> <p>Planskildring: Nynorsk:</p> <p>Illustrasjonsmateriale, ROS analyse, ev anna analyser, eventuell KU skal alltid inngå i planskildringa. VA-plan og.</p> <p>Kopi av kunngjering og mottekne merknader, sjekklister og kontrolldokumentasjon kan leggest som vedlegg.</p> <p>I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, 3D, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm.</p> <p>Nynorsk</p> <p>Når landet mørkner (vakker diskre lyssetjing i bustadfeltet er viktig)</p>
<p><b>7. Kommunaltekniske anlegg</b></p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket</p>	<p>Det er kommunalt vatn ved parkeringsplass i området. Ny trafostasjon har BKK-Nett AS bygd her. Undersøk kapasitet med BKK-Nett AS!</p> <p>Avløp må vera privat fellesanlegg. Leidning i sjø.</p>

<p><input type="checkbox"/> <b>Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg</b> Merknad: Mulig at dette vil verte krav.</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Utbyggingsavtale med kommunen</b> Merknader: Rår til at ein startar opp med dette så snart som råd.</p>	<p>Nei</p> <p>Dette må vurderast. Ein utbyggingsavtale før tiltak/arbeid startar opp kan gjera at Austrheim kommune tek over drift og vedlikehald på VVA etter at infrastruktur er ferdig bygd uti tråd med normar/krav og VVA arbeidet er godkjent. Informasjon vart gjeve om moglegheit for dette. Kontaktperson her er Rolf Henning Myrmel, avdelingsleiar på teknisk.</p>
---	---

## 8. Kart SOSI-standard

Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med kartforskrifta til § 2-1 i pbl

Tiltakshavar skal rekvirere situasjonskart hos kommunen. Det er orientert om framgangsmåten. Oppmålingsingeniør Alf Kvant er kontaktperson her. 94506755.

*Vil det vera behov for nykartlegging i planområdet? Yttergrenser må vere klare.*

Ved ja: Skisser krava. **Yttergrensene er på plass, grønne nye grenser i kartet her.**

(Desse blir konkretisert nærare i situasjonskartet frå kommunen).

Er eigedomstilhøva tilstrekkeleg klarlagt? JA

Ved nei: List opp kva som må klargjerast.

## 9. Planprosess (plan og bygningslova)

### - Medverknadsprosess jf. § 5-1

Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4.: Annonsering av oppstart av planarbeid vert annonsert i lokalavis av planleggjar. Annonse vert sendt av planleggjar til Austrheim kommune som ligg det ut på heimesidea vår.

Det er vanleg å trekke offentlege høyringsinstansar inn i planprosessen ved oppstart av planarbeid. Vidare skal tiltakshavar/planleggjar 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..

Kommunen sine råd:

**Grunneigarmøte bør haldast av planleggjar/tiltakshavar.**

### - Framdrift

Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Normal framdrift. Planarbeid som dette tek gjerne 1-2 år til godkjenning. (Om ein unngår motsegn frå



offentlege instansar og klage frå partar/grunneigarar spm sparer ein mykje tid.)

Forslagsstillar sin planlagde dato for varsling: Hausten 2022.

**Før politisk oppstart:** Planavgrensing, informasjon om kva det er som er tenkt, korleis ein kan ivarta ulike interesser og kva ein evt ikkje ønskjer å ivarta med grunngeving . Ved oppstart: Planprogram. Privat oppstart av planarbeid og annonsering.

Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar.

**Undervegs møte:**

Ein legg opp til 2 møte undervegs før innsending av planframlegg.

Første møte er tidfest til :

**Gebyr.** Gebyrforskrift er gjennomgått. (Austrheim kommune)

<https://www.austrheim.kommune.no/siteassets/innhald/plan-bygg-eigedom/austrheim-kommune---gebyrmaal-revidert-2022.pdf>

**7.2 Private forslag til reguleringsplan (pbl kap 12)**

7.2.1	Obligatorisk oppstartsmøte	6300
-------	----------------------------	------

*Seinare kjem det vanleg plangebyr, sjå forskrift over.*

**10 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar**

Krev tiltaket politisk avklaringar før kommunen kan gi sine førebelse tilrådingar i høve oppstart av arbeidet?

Merknader: Planområdet er avklart i kommuneplanen sin arealdel i 2019, godkjent den 11.04.2019.

**11 Attestasjon**

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Det er gitt opplysningar om kommunen si "startpakke" reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om sjekklister for planlegging" og "krav til planleveransen" og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er tilgjengeleg på følgjande internettadresse:

Verken oppstartsmøte eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga.

Naboprotestar, protestar frå velforeiningar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunna føra til krav om endring av prosjektet.

Sakshandsamar

**Stad, Austrheim**

**Dato 09.08.2022**

**Asbjørn Nagell Toft** (avdelingsleiar plan, bygg, oppmåling og miljø)
