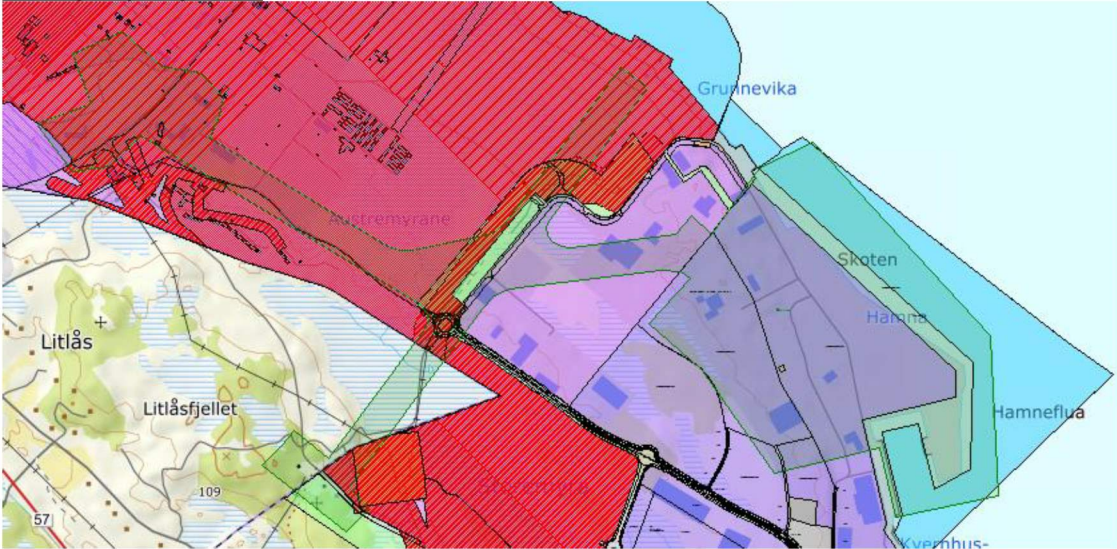




REFERAT

Oppstartsmøte for plansaker i Alver kommune

1. Sak: 20/17061	
Møtestad: Teams	Møtedato: 27.11.2020
Deltakar(ar): frå forslagsstillar Tiltakshavar: Asset Buyout Partners og Mongstad Eiendomsselskap AS v/ Kjell Kallestad Stople, Christoffer Sandal & Rolf Birkeland Konsulent: Multiconsult AS v/ Christian Frønsdal, Sarah Fagertun Eggereide & Bent Stensaker	Alver kommune: Lennart Falkenberg–Arell, Ole Martin Bolset, Marianne Aadland Sandvik, Arne Eikefet, Tommy Veland & Jan Roald Wolff Treni. Austrheim kommune: Asbjørn Nagell Toft
2. Føremålet med planarbeidet	
Forslag til plan grense:	
	
Utsnittet viser planomriss lagt over gjeldande reguleringsplan til blant anna Storhamn Mongstad.	
Hovudpunkt frå oppstartsmøte:	
Dagens situasjon/Tiltak/Føremål:	
<i>Planområdet inngår i 3 gjeldande reguleringsplanar som er vedteke gjennom siste ti-året:</i>	
<ul style="list-style-type: none">- Storhamn Mongstad lengst aust (vedtatt 2012).- Reguleringsplan for deler av Mongstad industriområde (vedtatt 2010).- Reguleringsplan for Statoil Mongstad (vedtatt 2014).	
<i>Planområdet er regulert til næringsbygningar (industri, lager, kontor), hamn og hamneområde isjø i gjeldande reguleringsplan for Storhamn Mongstad. Næringsområda er delt inn i ulike delområde N1–N4 med maks 80% utnytting (BYA) og mellom 15–25 meter maks. byggjehøgde. Felt N3 er i reguleringsplanen tillate sprengt ned til kote +6. Dette er i dag ferdig planert.</i>	
<i>Hamneområdet har maks 30% utnytting (BYA) med maks byggjehøgde på 15 meter. Topp kote kaifront er minimum kote + 2,5. Ny plan legg opp til same hovudreguleringsformål, men detaljerer til akvakultur, og tar utgangspunkt i den utnyttinga og høgdebegrensinga som gjeldande reguleringsplan set (Henta frå planinitiativ kap 3, for meir informasjon forslagsstillar si intensjon med planen sjå kap. 2).</i>	



Uttale frå samfunnsutvikling & VA:

Det er utarbeidd ein overordna masterplan om VA for område. Forslagsstillar hadde i forkant av oppstartsmøte ikkje tilgang til planen. Kommunen skal oversenda masterplanen. Forslagsstillar må vurderer om det er nokre av innhaldet i planen som kan leggje føringar for det vidare planarbeidet.

Uttale frå Kart og oppmåling og Plan og analyse:

Kommunen vil ikkje ha restareal frå eldre planar liggande i forvaltningsbasen og planregisteret. Planområde må utvidast til og erstatta heile område som reguleringsplanen for Storhamn Mongstad omfatta. Arealformål i plan som ikkje vert råka av transformasjonen kan vidareførast med eksisterande situasjon og bruk. Det gjeld blant anna industriformål, veganlegg og arealformål i sjø. Føresegner knytt til overnemnde arealformål kan vidareførast frå opprinneleg reguleringsplan.

Det må gå klart fram av planmateriale kva plan som vert erstatta og eventuelle andre planar som vert endra både i Alver og Austrheim kommune.

Det kan lagas ein plan for begge vertikalnivå, men det må utformast eit plankart for kvart vertikalnivå. Planomriss tek for seg heile planområdet uavhengig av vertikalnivå. Kommunen har forvaltningsbase for kvart nivå. Det må sendes inn separate SOSI-filar for kvart vertikalnivå.

Uttale frå Austrheim kommune:

Multiconsult skal sende inn planprogram og planforslag til både Alver- og Austrheim kommune. Planavdelinga i Austrheim skal vurderer nærare om planprogrammet skal stadfestast eller berre meldast opp til orientering i kommunestyret. Planavdelinga i Austrheim kommune skal ved gjennomgang av planforslaget vurderer nærare om tiltak i plan som hamner innanfor deirast kommunegrense kan løysast som entan ei parallell prosess, mindre endring av gjeldande reguleringsplan eller som ei byggesak.

Føresegner frå KDP Lindåsneset med Mongstad 2010–2022 som må vurderast nærare:

Forslagsstillar må i planomtalen ta stilling til og vurderer kva føresegnar i kap. 3, 4 (Næringsområde), 5.6, 7.16–7.18, 8.1–8.2 og 8.6 som framleis er gjeldande og førande for framtidig utvikling av område.

Omsynssone for brann-/eksplosjonsfare (350):

Innanfor planområde ligg det i KDP ein faresone for brann-/eksplosjonsfare. Planforslaget må enten vidareføre omsynssona eller løyse den ut med kombinasjon av arealformål og føresegn. I KDP er faresona omtalt i føresegna under kapitel 8. Forslagstillar skal som del av ROS-analyse sjå nærare på forholdet.

Arealregnskap:

Planomtalen må omfatte eit arealregnskap for nye tiltak både på bakkeplan og ved vertikalnivå 1. Det må skillast mellom arealbeslag for tiltak i dei ulike kommunane. Tabellen må klart visa kor mykje nytt m² som ligg i Austrheim kommune og kor mykje m² som ligg til Alver kommune.

KU og planprogram:

Reglar for utforming av planprogram og prosess kjem fram av Pbl §§ 4.1 og 12–9, samd KU-forskrifta §§ 13 – 16. Reglar for utforming av konsekvensutgreiing kjem fram av Pbl §§ 4.2 og 12–10, samd KU-forskrifta §§ 17 – 24.

I samband med regulering av eksisterande planar for Mongstad har det vore gjennomført



konsekvensutgreiingar. Forslagsstillar skal vurdera innhaldet i eksisterande utgreiingar opp gjeldande lovverk og overordna føringar. Følgjande tema har tidlegare vore utgreidd;

- Landskapsbilete
- Naturmiljø
- Friluftsliv
- Nærmiljø/lokalsamfunn
- Kulturminne/kulturmiljø
- Naturressursar
- Lokal og regional utvikling
- Tilhøve til anna planlegging
- Forureining og klima
- Risiko ved havstigning

Utanom overnemnde reglar som kjem fram Pbl og KU-forskrifta, kjem kommunen til og vektleggje i si vurdering at planforslaget ved 1 ghs at innhaldet av utreda tema er i tråd med Miljødirektoratet si rettleiar M-1324|2019.

Sjølv om denne planen legg opp til oppdrettsanlegg på land, tilrår kommunen at forslagsstillar lesar i gjennom dei utredningane som vart gjort i samband med detaljreguleringsplanen for Akvakulturlokalitet Toska sør, planID 12602019000400. Planmaterialet ligg tilgjengeleig via Nordhordlandskart. Det kan vera tema og metodar som vart utreda og nytta som òg kan vera aktuell for denne planen.

Naturmangfald:

Forslagsstillar må vurdera eksisterande kartlegging av naturmangfald i område opp mot krava i naturmangfoldlova kapitel II og kommunen naturmangfoldrapport.

Avgrensing av utredningstema – KU versus konsesjon:

Både i planprogram og planomtalen bør det utformast eit kapitel som tydeleg omtala kva tema som vert ivareteken av konsesjon og difor ikkje er naudsynt og utreda nærare ved ei konsekvensutgreiing. Dette bør og kort omtalast i varselbrev til oppstart. Eit slikt grep kan bidra med og redusera unødvendig kommunal sakshandsamingstid og kan gjera det lettare for høyringsinstansar og gje konkrete tilbakemeldingar til planen.

Viss det er relevant så har Fylkesmannen i Vestland har den 23.11.2020 kunngjort nytt løyve for forureining ved landbasert akvakulturanlegg i Svelgen. Forslagsstillar kan sjå til innhald i løyve for og få ein oversikt over kva kriterie som vart vektlagt.

Generelt om planinitiativet:

Mykje av informasjonen som kjem fram av planinitiativet bør takast inn og byggjast vidare på ved utforming av planskildringa.

3. Rammer for planarbeidet

Følgjande arealplanar gjeld for heile eller deler av området:
1263-200905 og 1263-201102

	Plannamn / PlanID
X	Planen vil heilt erstatte følgjande DRP Storhamn Mongstad, planID: 1263-201102



	plan(ar)	
X	Planen vil erstatte deler av følgende plan(a)r	KDP Lindåsneset med Mongstad 2010–2022, planID: 1263–200905
	Aktuell reguleringsstype	
X	Detaljreguleringsplan	
	Planavgrensing	
X	Forslag til plangrense er diskutert og resultatet vedlagt dette referat. (Plangrensa skal utvidast og erstatta heile område for Storhamn Mongstad)	
	Kommunen må gjere ei nærare vurdering for å fastsette plangrense. Ikkje endeleg enno.	
	Kommunen fastset endeleg planavgrensing. Tiltakshavar/konsulent sender planavgrensing i SOSI og PDF format etter oppstartsmøte / endeleg avklaring av plangrense (SOSI-fil i situasjonskartet).	
	Plannamn	
X	Forslagsstillar sitt forslag til namn	Detaljreguleringsplan for grøn omstilling av Mongstad, gbnr. 127/91 mfl. PlanID 46312020006
	Kommunen vedtek plannamnet og nye stadnamn i planen. Kommunen vil koma med melding attende med omsyn til namn på planen før varsel om oppstart av planarbeidet.	
X	Nasjonal arealplan ID: 46312020006.	
	Planinitativ	Merknad (føremål, område..)
X	Planinitativ i samsvar med overordna plan	
	Vertikalnivå	Merknad
X	Fleire vertikalnivå, jf. forskrifta § 9 tredje ledd	
	Planarbeid i området	Merknad
X	Det er ikkje anna planarbeid i området som kommunen kjenner til	
	Det går føre seg planarbeid i området:	
4. Utgreiingsbehov for planarbeidet		
Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing/vektlegging i planarbeidet :		
1.	Barn og unge sine interesser	Ikkje aktuelt.
2.	Funksjonshemma og eldre sine interesser	Ikkje aktuelt.
3.	Universell utforming	Ikkje aktuelt.
4.	Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ja, planskildring og føresegner. Kommunen ynskjer å nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområder skal så langt som mogleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda må planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogleg. Dersom det blir masse til overs, må utbyggjer vise kvar overskotsmassen skal mottakas parallelt med utarbeiding av reguleringsplanen.



	Overskotsmassar frå tidligare 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 masse handtering må gå gram av planomtalen og ved behov sikrast i føresegni.
5. Biologisk mangfald	Ja, planskildring, føresegner og ROS. Det må gjerast ei vurdering av tiltaket etter naturmangfaldslovas §§ 8–12 i planarbeidet. Bruk kommunens sjekklister for naturmangfaldsrapport i vurderinga, som skal vera ei del av kontrolldokumentasjonen ved innsending av forslag til reguleringsplan.
6. Kulturlandskap og kulturminne	Ja, planskildring og evt ROS. <i>«Det er funnet 3 kulturminne (enkeltminne) vest for landoppdrettsområdet (Grunnevika). Dette er 1 busetningspor frå eldre steinalder, vernetype: fjerna (aut. freda). 1 lausfunn frå yngre steinalder, vernetype: ikkje freda. Og 1 steinaldelokalitet (buplass), vernetype: Fjerna (aut. freda).»</i> Henta frå planinitiativ kap. 7.
7. Strandsona, sjø og vassdrag	Ja, planskildring, føresegner og plankart. Forslagsstillar legg ikkje opp til nye tiltak i sjø med utfylling utover ramane gitt i gjeldande løyve frå Fylkesmannen og Bergen Hamn. Dette må omtalast i planskildringa.
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ja, planskildring, føresegner og eventuelle utgreiingar. <i>«Ingen funn i planområdet. Det er funnet 1 utvalgt naturtype på Tyborgøyna aust for planområdet. Naturtypen er kalkfattig kysthei (registrert i 2013). Verdi: Viktig. Det er ikkje funnet verdifulle landskap.»</i> Henta frå planinitiativet kap. 7. Viss myr vert råka av tiltaket må det vurderast i plan. Planinitiativet omtala landskap i kap. 4.2.4. Innhaldet bør takast inn i planskildringa.
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Ja, plankart, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. <i>«Det er funnet at det er aktsemdsområde for radon i planområdet med aktsemdsgrad moderat (definert på nivå 1 på ein skala frå 0–3). Det er avdekka aktsemdsområde for flaum på Havneklubben i planområdet.»</i> Henta frå planinitiativet kap. 7. Forslagsstillar må i det vidare planarbeid vurdere avbøtande tiltak.
10. Kommunikasjon, veg og veg-tekniske tilhøve /trafikktryggleik	Ja, plankart, planskildring og føresegner. Forslagsstillar må i planomtalen gjera ei vurdering om nye tiltak vill medføre fare for trafikktryggleika eller ei.
11. Kommunaltekniske anlegg	Ja, planskildring, føresegner og VA-rammeplan. (Ref. også punkta ovanfor om vatn/avløp/m.m.)
12. Stadutvikling, kjøpesenter	Ikkje aktuelt.
13. Klima og energi	Ja, planskildring og føresegner. Forslagsstillar må vurdere korleis tiltak i plan ivaretek overordna føringar.



14. Folkehelse (støy, ureining, m.v)	Ja, plankart, planskildring, føresegner og evt utgreiingar. Forslagsstillar må vurderer tiltaket påverknad opp til dømes forskrift om forureining og forskrift om støy, samd overordna føringar.		
15. Renovasjon	Ikkje aktuelt		
Førebels vurdering i høve forskrift om konsekvensutredninger av 2017, kapittel II og III	Ja	Nei	Vurderast nærare
Fell tiltaket inn under § 6, <i>Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding?</i>	X		
Fell tiltaket inn under § 7, <i>Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding?</i>		X	
Fell tiltaket inn under § 8, <i>Planer og tiltak som skal konsekvensutgreiast hvis dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. § 10? (Bruk KMD sin rettleiar frå 2020. Krav til innhald i KU kjem fram av forskrifta kap. 5 og Miljødirektoratet sin rettleiar M1324)</i>		X	
Utløyser planen krav om KU ?	X		
Vurdering om planens tiltak kjem inn under § 10 er gjort ut frå kjende opplysningar pr. dato for oppstartsmøte.	Merknad: Vurdering kring planens tiltak i høve til KU-forskrifta kjem fram av innsendt planinitiativ, datert 27.10.2020 (Doknr. 2). Forslagsstillar skal gjera ein vurdering om eksisterande KU-materiell er i tråd med gjeldande føringar eller om dei oppdaterast.		
Planprogram			
Utløyser planen/ønska endring av gjeldande plan krav om planprogram/revisjon av gjeldande planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1 ?	X		
Rikspolitiske retningslinjer, regionale,- og kommunale planar som vedkjem planarbeidet			
Rikspolitiske retningslinjer			
X	Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging		
X	Statlige planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging		
X	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassning		
X	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		
	Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planlegginga		
	Rikspolitiske retningslinjer for vernande vassdrag		
X	Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging		
X	Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging		
Regionale planar			
X	Regional areal- og transportplan for bergensområdet		
X	Regional klimaplan for Hordaland		
	Regional kulturplan for Hordaland		
	Regional plan for attraktive senter i Hordaland		
	Regional plan for folkehelse		
X	Regional plan for vassregion Hordaland		
Kommunale planar			
	Kommunedelplanens arealdel (plankart+føresegner)		
X	Kommunedelplanens planskildring (Aktuelle tema: KOM-ROS, og KU)		
	Kommuneplanens samfunnsdel		
	Kommunedelplan for trafikksikring		
X	Kommunedelplan for klima og energi		



Kommunedelplan for helse, sosial og omsorg (Aktuelle tema: Folkehelse med tanke generasjons bustadar som er universelt utforma/universelt tilgjenge og universell utforming av uteopphaldsareal som invitera til sosialt samvær).	
5. Krav til planforslaget - innhald og materiale	
Forslagsstillar er gjort kjent med min. krav til planleveransen	
Innhald og materiale	Kravspesifikasjon
• Plankart	• I digital vektorform i samsvar med nasjonal standard. NPAD, Kart og planforskrifta og Kartverket si objektkatalog. Planforslaget skal presenterast på tilstrekkeleg oppdatert kartgrunnlag (basiskart) og vera i samsvar med både kartforskrifta og Pbl § 2-1. Tiltakshavar skal rekvirere situasjonskart hos kommunen.
• Planomtale og diverse illustrasjonar	• I tråd med nasjonal mal. I illustrasjonsmateriale inngår teikningar, perspektiv, kartdokumentasjon, terrengprofilar av noverande og ny situasjon, samt foto mm. ROS analyse og evt anna analyser skal vera ei del av planomtalen. (Word og PDF-format)
• Naturmangfaldrapport	• I tråd med kommunal mal med sjekklister. Samla vurdering av §§ 8-12 skal vera ein del av planomtalen. I tillegg skal vurdering av naturmangfaldlova §§ 4, 5 og § 13 vera ei del av planomtalen.
• Vannforekomster	• Ureining frå anleggsarbeidd ved partikkel utslipp kan sige ned i grunnvatn og ferdes utanfor planområde, forureining innanfor planområde òg ved influensområde skal vurderast etter forureingslova og opp mot miljømål fastsett i vassforskrifta. Tiltak innanfor 3 km luftline frå vassdrag eller sjø skal i tillegg vurderast etter villaksnormen, lakseregisteret og lakse- og innlandsfisklova §§ 1, 2 og § 7 fyrste ledd.
• Føresegner	• Skal følgja opp innhald i gjeldande overordna planar for område. Føresegna skal alltid sikra eventuelle avbøtande tiltak som kjem fram av ROS-analyse og særlege utgreiingar. Alle føresegn skal forankrast jf. Pbl. § 12-7. (Word og PDF-format). Kommunen sender grafisk profil.
• ROS-analyse	• ROS-analyse: Skal følgja opp Pbl. § 3-1 bokstav f, g, h og § 4-3, nasjonale forventningar, TEK17, KMD-rundskriv H-5/18, DSB si rettleiar om metode for ROS-analyse i planlegginga og KOM-ROS frå KPA planskildring.
• Illustrasjonsplan	• Skal utformast i tråd med KMD si reguleringsplan rettleiar.
• VA-rammeplan og overvasshandsaming	• Skal tilfredstille kommunens tekniske standardkrav og VA-norm, samd nasjonale krav



		angitt i til dømes vassressurslova og forureiningsforskrifta
	• Planprogram & KU	• Planprogram utarbeidast i tråd med plan- og bygningslova og KU-forskrift kap. 4 • KU utarbeidast i tråd med KU-forskrift kap. 5 og Miljødirektoratet si rettleiar M-1324 frå 2019.
	• Kopi av kunngjering oppstart og mottekne merknader	• Brev vedrørende varsel om oppstart, skal godkjennast av sakshandsamar før utsending.
	• Kontrolldokumentasjon	• Sendast ved planleveranse. • M.a. at plankartet tilfredsstillir kommunen sine tekniske standardkrav og nasjonale standardar. • Naturmangfaldrapport
6. Kommunaltekniske anlegg		Merknad
X	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vatn og avlaup som vedkjem tiltaket	
	Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	
7. Kart		
	Nykartlegging	Krav (nærare om detaljar i situasjonskart)
	Behov for nykartlegging	
	Eigedomstilhøve	Kva må / bør gjerast
X	Tilstrekkeleg klarlagt	
	Ikkje tilstrekkeleg klarlagt	
	Jordskifte	
	Eigedomstilhøve	
	Rettar	
	Fordeling	
8. Planprosess		
Medverknadsprosess jf. § 5-1		
Det skal bli lagt til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Planarbeidet skal kunngjerast som nemnd i § 4.		
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.		
	Framdrift	Merknad
X	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven	Tiltakshavar og plankonsulent er kjend med saksgangen etter plan- og bygningslova. Forslagsstillar ynskje og få vedtatt planen innan hausten 2021. Kommunen ber om at plankonsulent held seg oppdatert til APM og kommunestyret si møteplan.



X	Planlagt dato for varsling	Ila av november/desember 2020.
X	Det er gitt informasjon om sakshandsamingstid på reguleringsplanar	For og rekkje APM møtet 9.6.2021, må komplett planforslag sendas inn til kommunen for 1 ghs innan 9.3. 2021
	Undervegs møte	Merknad
X	Ein legg opp til ... (tal) møte undervegs før innsending av planframlegg	Ikkje avklard.
X	Første møte er tidfest til..... (ev tek plankonsulent kontakt når han/ho har eit (uferdig) utkast)	Plankonsulent tek fortløpande kontakt med kommunen etter behov.
	Gebyr	
X	Det er gitt orientering om kommunen sitt gebyrregulativ, om trinnvis betaling og reglar og satsar for tilleggsarbeid dersom kommunen må utføra slike i høve motteke utkast, før saka blir fremma for offentleg utlegging. Utkast til nytt gebyrregulativ skal opp til politisk handsaming hos kommunestyret i desember og eventuelt vert gjeldande frå 1.1.2021.	
9 Kommunen sine førebelse råd og vurderingar		
<p>Forslagsstillar må sikra at fagkyndig personell er tatt i bruk ved utarbeiding av reguleringsplanen. Vurdera kommunen eller andre myndigheitar at kvalitet på planmateriale ikkje er av tilfredstillande kvalitet i høve til gjeldande føringar, skal forslagsstillar sjølv sørgja for at ytterligare kompetent fagkyndig personell vert innhenta, jf. Pbl § 12-3 fjerde ledd.</p> <p>Aktuelle kontaktpersonar i Alver kommune for vidare planarbeid:</p> <ul style="list-style-type: none">• Overordna føringar: Arne Eikefet, samfunnsutvikling• Utforming av plankart og SOSI: Terje Villanger, plan & analyse• Kommunal tekniske anlegg: Arne Helgesen & Jan Roald Wolff Treni, VA		
10 Attestasjon		
<p>Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette let seg gjera med grunnlag i tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøte.</p> <p>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.</p>		
<i>Lennart Falkenberg-Arell</i>		<i>Frekhaug, 9.12.2020</i>