

SE-ARKITEKTUR AS

Fantoftvegen 111
5072 BERGEN

Dykkar referanse	Vår referanse	Saksbehandlar	Dato
	2025/1976-20	Kristin Isabel Thorbjørnsen	28.09.2026

Referat frå oppstartsmøte 19.08.2026. Revidert 28.09.2026 - Gbnr. 10/1 mfl. - Rabben - Næring- og bustadområde

Møtedato: 19.08.2026	
Møtestad: Kommunehuset	
Deltakarar	
<u>Plankonsulent:</u>	SE-Arkitektur v/ Nora Forsbak Håskjold og Mélanie Bergeron
<u>Forslagsstillar:</u>	Egersund Group Eiendom AS (eigar av gbnr. 10/1) v/ Eidvin Haveland og Renato Lillefosse.
<u>Kommunen:</u>	Arve Leiknes Leiar plan og byggesak Kristin Isabel Thorbjørnsen Fagansvarleg plan
Eigedom (gnr./bnr.): 10/1 mfl.	
Saksnummer: 2025/1976	
Sakshandsamar: Kristin Isabel Thorbjørnsen	
Dokumentasjon innsendt før møtet: Planinitiativ datert 23.04.2026	
Arbeidstittel/førebels plannamn: Detaljreguleringsplan for gnr. 10 bnr. 0001 mfl. Rabben. Nærings- og bustadområde	
PlanID: 20250004	
Plantype:	

☐ Områderegulering

❄ Detaljregulering

● Ordinær reguleringsendring

Gjeldande plan:

● Reguleringsendring etter

forenkla prosess

Gjeldande plan:

1. Skildring av planforslaget og planområdet

Politisk vurdering av planinitiativ

Planinitiativet blei behandla ved utval for plan- og byggesak 17.02.2026, ved politisk sak 33/2026.

Utval for plan- og byggesak tar planinitiativet til orientering.

Bakgrunn for planinitiativet

Formålet med planen er at det er ønsket om å utvide næringsområde knytta til lagring og produksjon av maritimt utstyr. Det skal også etablerast eit nytt bustadområde saman med bustadområde som er der frå før med tilhøyrande fellesareal/leikeområde og infrastruktur.

Det er ønska om at nye bygg skal tilpassast landskapet på ein naturleg måte og at etablert veganlegg skal i størst mogleg grad nyttast ved å avgrensa unødig terreng og naturinngrep.

Formål med planen

Planlagde arealformål:

Næring, bustad, kai, naturområde

Nye tiltak:

- 1 stk. lagerhall - om lag 20x40 m og høgde mellom 8-10 m
- 2 stk. lagerhall – om lag 500 m² og høgde på ca. 8 meter
- Kontorbygg - med høgde på mellom 3-4 m
- Riving av bustadhus, låve og garasje
- Bustadar på ca. nye 22 tomter

Eksisterande arealbruk og situasjon:

Planområdet har i dag etablert bustadområde i dei områda som er regulert i «Rabben gnr. 10/30, 36, 39» med planID 19860001, bustadområde i KPA, i landbruks,- natur,- og friluftsområde spreidd (LNF-spreidd) og landbruks,- natur,- og friluftsområde (LNF-område).

Det er etablert næring i «Mindre endring av detaljreguleringsplan for gnr. 10 bnr. 1 m.fl. Ytre Rabben (hamn og industriområde)» med planID 20190001 og «Reguleringsplan for Rabben Hamne- og industriområde» med planID 20070001.

Planstatus

I gjeldande plan «Reguleringsplan for Rabben Hamne- og industriområde», planID 20070001 er planområdet satt av til industriområde, bustad og naustområde.

I gjeldande plan «Mindre endring av detaljreguleringsplan for gnr. 10 bnr. 1 m.fl. Ytre Rabben (hamn og industriområde)», planID 20190001 er planområdet satt av til hamn og industriområde.

I gjeldande plan «Reguleringsplan for Austevoll fiskerihamn, Salthella, Djupvåg, del av Gnr. 11,12,13», planID 20120008 er planområdet satt av til industri, næring, bustad og naust.

I gjeldande plan «Rabben gnr. 10/30, 36, 39», planID 19860001 er planområdet sett av til bustadområde.

I kommuneplanen sin arealdel (KPA) er planområdet satt av til næringsområde, bustadområde, LNF-spreidd og LNF.

Kommuneplanen sin arealdel går føre reguleringsplan «Rabben gnr. 10/30, 36, 39» og «Rabben Hamne- og industriområde» då kommuneplanen er nyare jf. KPA § 1.7.

Planforslaget vil erstatte «Rabben gnr. 10/30, 36, 39» (planID 19860001) og «Mindre endring av detaljreguleringsplan for gnr. 10 bnr. 1 m.fl. Ytre Rabben» (hamn og industriområde) (planID 20190001).

Planforslaget vil delvis erstatte «Rabben Hamne- og industriområde» (planID 20070001) og «Austevoll fiskerihamn, Salthella, Djupvåg, del av Gnr. 11,12,13» (planID 20120008).

Planforslaget er ikkje i tråd med arealformål LNF-spreidd og LNF avsett i kommuneplanen sin arealdel.

Planavgrensing

Størrelse på planområdet, ca. 326 daa:

Fleire vertikalnivå jf. kart- og planforskrifta § 9: på grunnen/overflata

Planavgrense skal grense til naboplan. Det skal ikkje vere gap eller overlapp mellom grensene.

Bebyggelse og anlegg

I næringsområde langs kai er det ønska med utviding av administrasjonslokale, med eit tilbygg på ca. 9x9 m og ein høgde på mellom 3-4 meter. Ny hall har ein storleik på ca. 20x40 m og ein høgde på mellom 8-10 m. Næring som er i området frå før skal bli inkludert i planforslaget.

Det nye næringsområdet vil ha ein samla areal på opptil 25000 m². Dette inkluderer to nye haller med areal på ca. 500 m² og høgde på ca. 8 meter.

Det er ønska med eit nytt bustadområde med ca. 22 tomter med frittliggande bustadar på om lag 2 etasjar. Andre typar bustadar som rekkehus, tomannsbustadar og blokkbusetnad skal vurderast i planprosessen.

Bustadområde skal følge gjeldande kommuneplanen sin arealdel. I tillegg så er det føreslått nye bustadbygg i område sør for fylkesveg som er i dag sett av til LNF-område.

Område vest for planområdet er vurdert til å vere LNF-område som ønska ny kommuneplanen sin arealdel. Dette er administrasjonen positive til.

I møtet blei det nemnt at det er mogleg ønskjer for kombinert bustad/næring i område vist som g. i planinitiativet då det kan vere at næringen vil bli utvida i framtida. Administrasjonen vurderer at området bør fortsett vere formål bustad då ein ikkje kan kombinere bustad med industrinæring.

Planforslaget må skildre korleis ønska planforslag vil forsvare fortetting av bustader på Rabben då det er avstand til skule, helseteneste og daglegvarehandel. Kommuneplanen sin samfunnsdel kan også brukast til dette arbeidet.

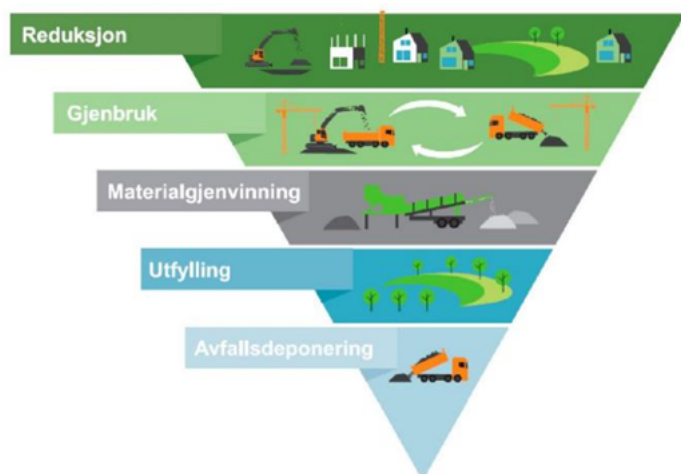
Massehandteringsplan

Ønska næringsområde vil krevje sprenging av fjell og planering på inntil 40 000 kubikkmeter. Planen skal derfor innehalda ein massehandteringsplan. Det kan vere ein del av planskilddinga eller eit dokument for seg.

Informasjon om massehandtering bør innehalda:

- Masseoversikt fordelt på massetypar, volum, tid og stad.
- Skildring av kva massetypane skal brukast til, kor og korleis.
- Skildring av kva behov det er for prosessering av massane, inkl. metodar, arealbehov og omfang.
- Skildring av behov for mellomlagring, inkl. plassering, arealbehov og omfang.
- Vurdering av om det er andre tilgrensande prosjekt og skildring av dette. Tilgrensande prosjekt må ikkje vere med i massehandteringsplanen.
- Skildring av masseflytting og logistikken for denne (faseplanar).
- Økonomiske, klima- og ressursmessige vurderingar av den foreslåtte massehandteringa.
- Om massane skal leggjast i sjø eller transporterast til ein annan stad.

Massehandtering skal vere i tråd med ressurspyramiden:



Illustrasjonsmateriale

Planmateriale skal innehalda 2D og 3D illustrasjon/utomhusplan og situasjonsplan av korleis plassering av bygg, uteopphaldsareal/leikeareal og eventuelt parkering. Utomhusplanen skal vere rettleiande.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg

Tilkomst til planområdet er via fylkesveg 5138 og kommunal veg Rabbavika.

Planen må innehalde teknisk teikning av kryss ut mot fylkesveg som følger Statens vegvesen sin handbok N100 Veg -og gateutforming. Kommunal veg skal følgje kommunal vegnorm.

Kommunal vegnorm er rettleiande for private veganlegg i kommunen. Bustadområde skal ha gang- og sykkelveg på hovudtrasé til nærmaste busstopp på fylkesveg 5138. Nye veger må ha krav om lyssetting, vere tilstrekkeleg dimensjonert for totalt tal bueiningar i området og alle innkøyrslar til private eigedomar må takast med i planen.

Forslagsstiller er positiv til å vurdere tiltak for å sikre myke trafikanter langs veien, men ønsker å se på alternative løysningar som ikkje nødvendigvis innebærer etablering av fortau. Dette kan for eksempel være etablering av et markert felt for gående og syklende

I møte var forslagsstiller positiv til å vurdere tiltak for å sikre mjuke trafikanter langs kommunalveg Rabbavika, som er vegen som skal gå til det nye næringsområdet. Forslagsstiller vil vurdere alternative løysningar som nødvendigvis ikkje inneberer etablering av fortau. Dette kan til dømes vere etablering av eit markert felt for gåande og syklende. Administrasjonen vurderer at slike tiltak i kommunen skal følgje kommunal vegnorm, planforslaget må derfor vurdere kva tiltak som kan gjerast for mjuke trafikantar ut i frå kommunal vegnorm.

Administrasjonen vurderer at det er eit godt tiltak å sikra mjuke trafikantar då det vil vere fokus på at folk som arbeidar i næringsområdet kan gå eller sykle til jobb. Vidare er det også bustadar i nærleiken langs vegen så gjere at gang- og sykkelveg til busstopp på fylkesveg 5138 vil gje moglegheit til at born og unge kan ta kollektivtransport.

Det skal bli stilt rekkefølgekrav for ny infrastruktur med gang- og sykkelveg.

Planinitiativet har ønskjer om å inkludere deler av veg som er ein del av «Reguleringsplan for Austevoll fiskerihamn, Salthella, Djupvåg, del av Gnr. 11,12,13», planID 20120008. Denne går over ønska planområde. Deler av vegen som inngår i gjeldande reguleringsplan, men som ikkje er realisert, vil derimot bli foreslått omregulert til LNF-formål. Det blei nemnt at dei hadde sendt ein uttale om dette til konsultentselskap ABO – plan og arkitektur som held på med ein planendring av Salthella planen, med kommunen som forslagsstillar. Fagansvarleg kan bekrefte at det er komen munnleg frå kommunen som forslagsstillar av planen at vegen skal bli fjerna. Om det kommer ny informasjon om saka så vil fagansvarleg dele dette vidare i planprosessen.

Vatn, avløp og overvasshandtering

Plankonsulent må ta kontakt med Austevoll vatn og avløp for dokumentasjon som sikrar kapasitet for påkopling til vatn og avlaup. Administrasjonen set krav til at påkopling skal skje via offentlig leidning.

Med bakgrunn i at vassforskrifta har forpliktande miljømål om å oppnå god kjemisk og økologisk vassførekomst innan 2027, så må vassførekomst vernast mot utslepp som kan gje dårlegare miljøtilstand. VA-rammeplanen må derfor skildra ein vurdering av vannforskrifta § 12 der nye tiltak kan medføre at miljømåla § 4 - § 7 ikkje nås eller at tilstanden forringas. Tiltak som kan forringa vasstilstanden skal vurderast med avbøtande tiltak i planprosessen. Plassering av utslepp skal ta omsyn til naturmangfald, badeområde og fiskeriinteresser.

Administrasjonen krev minireinseanlegg i planområdet for å unngå utslepp til sjø.

Det må lagast ein eigen VA-rammeplan for planområdet. [Sjå rettleiar for utarbeiding av VA-rammeplan](#). Planen skal syne kor dreneringsrør skal vere plassert.

VA-rammeplan skal oppsummert vise:

- Kva utslepp som er i området i dag og kva konsekvensar det blir på resipienten for auka utslepp.
- Tal på PE
- Om sløkkjevatn er sikra i planområdet
- Overvasshandtering

Administrasjonen ønsker at 3-trinnstrategien blir nytta for å handtere overvatn og at prinsippet om å sikre ei så naturleg overvasshandtering blir lagt til grunn i planarbeidet.

Straum

Det er straumforsyning i planområdet. Plankonsulent må ta kontakt med Austevoll kraftlag for dokumentasjon som sikrar straum i planområdet.

Plankonsulent kan sjå på alternative energiløysingar som for eksempel solcellepanel og integrera det i planomtalen og føreseigna.

Renovasjon

Renovasjonsløyising med oppstillingsareal skal gå fram av planmateriale og veg må vere dimensjonert i tråd med SIM si forskrift. Plankonsulent må ta kontakt med SIM for uttale på korleis renovasjonsløyising er best for planområdet. Kommunen kan godkjenna SIM si løyising ved at uttale blir vedlagt planforslaget.

Grønstruktur

Det skal settast av grøntareal langs bueiningane og bevare naturlege stiar i planområdet.

Leikeareal/fellesareal

Retningsline for leikeareal/fellesareal er sett i kommuneplanen:

I detaljplanar for bustadføremål skal det definerast attraktive areal for leikeplassar.

Maksimal avstand frå bustad til leikeplass er 200m. det skal setjast av eit minsteareal på 50 m² leikeareal pr eining i område for einebustad og 25m² pr eining i område for konsentrert busetnad. Plassane bør vere solrike og skjerma for sterk vind.

Det skal takast omsyn til retningslinene.

Landbruk-, natur- og friluftformål

Det er registrert eit større område av fulldyrka jord på 6,3 dekar og innmarksbeite på 13,6 dekar på område der det er ønska om næringsbygningar. Areal som fulldyrka jord må omdisponerast om det skal brukast til andre føremål enn jordbruksproduksjon. Det er vurdert at dette skal vere ein del av konsekvensutgreiinga, sjå avsnitt om Konsekvensutgreiing.

Omdisponering av fulldyrkajord skal i tillegg bli sikra i planomtalen, føreseigna og ROS-analyse.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Byggegrense til sjø vil vere mindre enn 25 meter. Byggegrense på planområdet skal vere langs bygningar og kai. Byggegrense på småbåthamn er formålsgrense. Dette må gå fram av plankartet og sikra i føreseigna.

Hensyns- og/eller faresone

Støy

Delar av bustadområde langs fylkesvegen ligg i gul støysone.

Retningslinene gir at, i gul sone, skal ein vise aktsemd med å tillate etablering av nye bustader, og utgangspunktet er at det berre skal bli gitt løyve dersom avbøtande tiltak gjer at grenseverdiane er tilfredsstilt. Administrasjonen viser til at innandørs støy må oppfylle krav til grenseverdiane.

Administrasjonen vurderer at følgande avbøtande tiltak er særleg aktuelle:

- Alle bustadeiningar innanfor avvikssona skal vere gjennomgåande, og ha ei stille side.

Om det skal byggast på myr så skal konsekvens og avbøtande tiltak bli vurdert.



Figur 2: Bustadområde i dag som viser myr i blått (NIBIO, Kilden).

Estetikk og landskap må bli sikra i ROS-analysen, planskildring og føresegn.

Fjellskrentar/ras

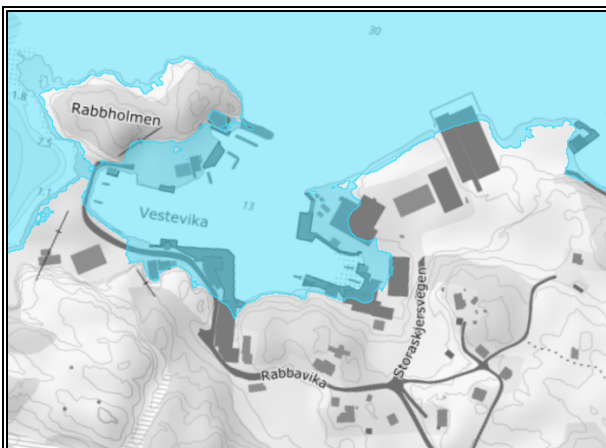
Planforslaget må ta omsyn til usikre fjellskrentar og aktsemdområde for flaum og skred. Det må bli vurdert om det kan vere risiko for fjellskred/ras. Dette må gå fram i ROS-analyse og planskildring.



Figur 3: Aktsemdområde for flaum og skred frå NVE sitt temakart.

Flaum og stormflo

Område kan bli påverka av flaum og stormflo med omsyn til næringsområde langs sjø. Omsynssone må bli sikra på plankart, føresegna og ROS-analyse.



Figur 4: Utklipp som viser 200-års stormflo frå temakart "Se Havnivå i kart"

Marin grense

Området ligg i areal under marin grense, og det skal vurderast om det er naudsynt å gjennomføre grunnundersøkingar. Vurderinga skal gå fram i ROS-analyse og sikra som omsynssone på plankart.

Kulturminne og miljø

Steingardar i kommunen er lista med vernekategori A/B i kommunen jf. kommunedelplanen for kulturminne. Det må leggst til ein omsynssone langs steingard. Dette er for at det ikkje skal vere tillate å bygge rett i nærleiken til desse. Dei skal ikkje bli fjerna eller øydelagt av ønska tiltak.

Konsekvensutgreiing

Administrasjonen vurderer at planen skal konsekvensutgreiast etter forskrift for konsekvensutredninger § 8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes viss de kan få vesentlege virkninger for miljø og samfunn*, utan krav om planprogram eller melding.

Det er ønska å ha bustadområde og næringsområde i LNF-område i gjeldande kommuneplanen sin arealdel. Vidare vil fulldyrkajord på ønska næringsområde bli omdisponert. Konsekvensutgreiinga skal derfor vurdere:

- Naturmangfald
- landskap (myr og endringar i landskapet på grunn av masseutskifting)
- Jordvern - Omdisponering av fulldyrka jord og innmarksbeite

Ein rapport om naturmangfald og landskap skal vurdere konsekvens på ønska tiltak. Ønska næringsområde skal utskifte massar på om lag 40 000 kubikkmeter og derfor skal planforslaget vurdere konsekvens for skjeringar og landskapsinngrep i planområdet. Om tiltak vil påverke myr eller kulturlandskap som steinmurar, så skal dette også vurderast.

I ettertid av møtet ser administrasjonen at næringsområde av *Mindre endring av detaljreguleringsplan for gnr. 10 bnr. 1 m.fl. Ytre Rabben (hamn og industriområde)*, planID 20190001, ikkje har ein konsekvensutgreiing eller vurdering for naturmangfald i sjø og påverking av forureining av vatn i dette området. Administrasjonen vurderer at desse områda bør bli vurdert i planforslaget etter eksisterande forhold om det ikkje skal byggast nye tiltak. Tema kan eventuelt inkludast i VA-rammeplanen. Så lenge det ikkje vil komme nye tiltak så vil det ikkje bli stilt krav til konsekvensutgreiing for dette.

Uttale frå landbruksmynde nemner at forslagsstillar bør vurdere alternativ plassering for næringsområde då ønska næringsområde ligg på fylldyrkajord og innmarksbeite. Det blei nemnt frå forslagsstillar at det er ikkje noko annan plassering dei ønskjer å ha det nye næringsområdet. Administrasjonen vurderer derfor at ein konsekvensvurdering kan vurdere 0 alternativ der ein ikkje bygger ut og 1 alternativ der ein bygger ut. Det må gjerast konkret arealregnskap om kor mykje dyrka/dyrkbar jord som vil omdisponerast og det må gjerast greie for tap av innmarksbeite.

Sitat frå landbruksmynde. Uttalen er vedlagt referatet:

«Frå eit landbruksfagleg perspektiv veg omsynet til jordvern, langsiktig forvaltning av jordressursane og konsekvensane for framtidig landbruksdrift tungt. Landbruksmynde meiner derfor at desse forholda må utgreiast grundig i det vidare planarbeidet og i ei eventuell konsekvensutgreiing. Det bør vurderast nærare om næringsutvidinga kan løysast gjennom betre arealutnytting innanfor eksisterande næringsområde eller ved bruk av areal som ikkje omfattar dyrka eller dyrkbar jord. Vidare bør det dokumenterast tydelegare kvifor omdisponering av jordbruksareal er nødvendig for å realisere tiltaket. Det må gjerast greie for omfanget av dyrka jord, dyrkbar jord og innmarksbeite som vert råka, dei arronderingsmessige og driftsmessige konsekvensane for landbruket i området, moglegheitene for framtidig landbruksdrift på eigedomane og korleis matjord skal handterast dersom omdisponering vert aktuelt.»

Klimagassrekneskap og rekneskap for massebalanse

Planen fell under forskrift for konsekvensutredning med bakgrunn i at ønska planforslag vil gje vesentlege verkingar for miljø og samfunn så skal klimagassutslepp, tap av karbonrike areal (for eksempel myr og skog) og transportbehov bli skildra i planforslaget. Planen må ha eit klimagassrekneskap og rekneskap for massebalanse.

Vidare prosess

Planinitiativet skal bli oppdatert etter kva som blei sagt i oppstartsmøte etter referat frå oppstartsmøte.

For materiale for varsling av detaljreguleringsplanen så må plankonsulent senda inn følgjande til kommunen:

- Oppdatert planinitiativ
- Avisannonse
- Brev med varsel om oppstart
- Oversiktskart
- Planavgrensing

Materiale skal godkjennast av administrasjonen før plankonsulent skal varsle oppstart.

Vurdering

Ut i frå føresetnadene av oppstartsmøte tilrår administrasjonen varsel om oppstart. Sjå krav til varsel om oppstart av planarbeid pkt. 6.

Ut i frå føresetnadene av oppstartsmøte tilrår administrasjonen politisk varsel om oppstart.

2. Planstatus

Plan	Formål	Vedtaksdato
❄ Kommuneplanens arealdel		18.06.2013
Figur 5: Utklipp fra gjeldande kommuneplanen sin arealdel (kommunekart.com, 2026).		
● Kommunedelplan		
❄ Kommunedelplan for kulturminne		
❄ Reguleringsplan		
● Andre vedtak		
Relevante regionale planar:		
❄ Klimaplan for Hordaland (2014-2030)		
❄ Regional plan for klima 2022-2035		
❄ Regional plan for fornybar energi 2023-2035		
❄ Utviklingsplan for Vestland 2024-2028		

- ❄ [Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021 - 2033](#)
- ❄ [Regional transportplan 2022-2033 for Vestland \(RTP\)](#)
- [Regional plan for attraktive senter i Hordaland \(2015-2026\)](#)
- [Regional plan for kultur 2023-2035](#)
- ❄ [Regional kystsoneplan for Sunnhordaland og Ytre Hardanger \(2015-2025\)](#)
- ❄ [Regional plan for folkehelse – Fleire gode leveår for alle – 2014-2025](#)
- ❄ [Temaplan for landbruk – Vestland fylke 2023-2027](#)
- ❄ [Regional plan for vassforvaltning for Vestland vassregion 2022-2027](#)

Relevante statlege planretningslinjer:

- ❄ [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027](#)
- ❄ [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)
- ❄ [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen](#)
- ❄ [Statlige planretningslinjer for klima og energi](#)
- ❄ [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)

● Andre:

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

Merknadar:

3. Konsekvensutgreiing:

- Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskrifta) § 6 og vedlegg I. Forslag til planprogram blir sendt på høyring samtidig med varsel om oppstart, jf. pbl. § 4-1 og § pbl 12-9.
- ❄ Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter KU-forskrifta § 8 og vedlegg II.

Merknadar:

Administrasjonen vurderer at planen skal også konsekvensutgreiast etter forskrift for konsekvensutredninger § 8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes viss de kan få vesentlege virkningar for miljø og samfunn*, utan krav om planprogram eller melding.

Det er ønska å ha bustadområde og næringsområde i LNF-område i gjeldande kommuneplanen sin arealdel. Vidare vil fulldyrkajord på ønska næringsområde bli omdisponert. Konsekvensutgreiinga skal derfor vurdere naturmangfald, landskap og jordvern.

4. Forskrift, kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområde:

- | | |
|---|---|
| ❄ Kommunale vedtak | Opplys om relevante utdrag frå vedtak, planar og forskrift. |
| ❄ Samfunnsdelen til kommuneplanen | Føresegn og retningslinjer i Kommuneplanens arealdel |

❄ <u>Føresegn og retningslinjer i kommuneplanens arealdei</u> ❄ <u>Lokal forskrift for bruk av mindre avløpsanlegg i Austevoll kommune, med kart</u> ❄ <u>VA-norm</u> ❄ <u>Kommunal vegnorm</u> ❄ <u>Forskrift for innsamling av hushaldsavfall og tømning av slamavskiljarar og tette tankar</u>	<u>§ 1 Plankrav</u> <u>§ 2 Rekkefølge</u> (Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-7.2,10) Fellesområder, leike- og uteopphaldsareal for barn skal vere lagt til rette og ferdigstilt samstundes med bustadane, jf. plan- og bygningsloven § 12-7. <u>2.1 Forbetringstiltak på tilkomstvegar</u> Tiltak som nemnd i pbl. kapittel 28 krav til byggetomta og ubygd areal og kapittel 29 krav til tiltaket, kan ikkje finne stad før nødvendige forbetringstiltak på tilkomstvegar til næringsbygg eller bustader er gjennomført, slik at tilkomsten er trafikktrygg og i teknisk god nok stand. <u>2.2 Avkøyrslar/kryss</u> Det er krav til utbyggingsrekkefølge om at avkøyrslar/kryss med busslommer og fortau/gang- og sykkelvegar skal vere opparbeidd før nye bustadfelt blir tatt i bruk. Jf. plan- og bygningsloven § 12-7.10. <u>2.3 Støysoner</u> Støysonekart er lagt inn langs med hovudvegane. Det er markert gule og raude soner basert på data frå Statens vegvesen. Gul sone: Gul sone kan ha mogleg fare for framtidig støy over grenseverdiar og det skal ved område- og/eller detaljregulering gjennomførast støykartlegging. Raud sone: Raud sone har påvist eksisterande støy over grenseverdi. Det er i slike soner ikkje tillate med støyfølsom busetnad. Utbygging i slik sone må berre skje på vilkår av støyskjerming. <u>Klima og energi</u> Jf. pbl § 3-1 bokstav g) skal planar etter pbl ta klimaomsyn, gjennom reduksjon av
---	---

	klimagassutslepp og tilpassing til forventa klimaendringar, gjennom løysingar for energiforsyning, areal og transport. Utviklingsplan for Vestland 2024- 2028 (regional planstrategi) sin strategi er: klima og miljø som premiss for samfunnsutviklinga. Vi oppmodar om at ein i planarbeidet finn løysingar som støttar opp under denne målsetninga, slik at det byggas på ein måte som toler framtidias klima. Dette kan til dømes vere definerte føresegnar knytt til materialbruk og energiløysingar som har låge utslepp i eit livsløpsperspektiv. Vi rår vidare til at føresegnene, med ev. retningslinjer, stimulerer til alternative løysningar basert på fornybare energikjelder. I planmateriale er det ønskje om å : • Vurdere energibruk og effektivisering i både bygge- og driftsfase, og vurdere dette i eit livsløpsperspektiv • Vurdere løysingar for fornybar energi som minimaliserer tiltakets påverknad på det ytre miljø, og samstundes opplevast som skånsamt i naturen og for miljøet. Bruk av lokal kraftproduksjon kan bidra til å jamne ut negativ kraftbalanse, som for eksempel solcellepanel. • Vurdere krav om klimagassregnskap/klimaregnskap. Dette kan t.d. innarbeidast i føresegnene, og vil vere eit positivt tiltak som stettar opp om kommunens mål om å bidra til at næringsliv og innbyggjarar reduserer utslepp av klimagassar og tilpassar seg eit endra klima • Vurdere tilrettelegging av ladeinfrastruktur for nullutsleppskøyretøy. Dette kan t.d. innarbeidast i føresegnene til detaljreguleringsplanen • Vurdere tiltak for lokal handtering av overvatn gjennom blå-grøne strukturar
--	---

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Plankonsulenten skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel i avisa skal innehalde: 1. Kartutsnitt med planavgrensing i pdf-format. 2. Aktuelle gards- og bruksnummer 3. Merknadsfrist 4. Intensjon for reguleringa 5. Informasjon om kor planinitiativ og referat frå oppstartsmøte er tilgjengeleg. 6. Kontaktinformasjon	<u>Merknadar:</u> Kommunen ber om stadfesting i etterkant av oppstartsmøte på om det er ønsket om å varsle oppstart av planarbeid. Plankonsulenten er kjent med malar for kunngjering og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste. Vedlagt referatet er naboliste for kva naboar som må bli varsle og liste over offentlege høyringsinstansar. Kommunen ber om oversending av varsel (planinitiativ, varslingsbrev, annonse..) til gjennomsyn før utsending. Planinitiativ, plangrense og situasjonskart må bli oppdatert til varslingsdato. Dato og frist for varslingsdato skal vere oppdatert.
Brev til grunneigarar, offentlege etatar og andre råka parter skal innehalde orientering om planforslaget, dagens og framtidig planstatus og formål: 1. Oversiktskart som syner planområdets plassering 2. Kartutsnitt med planavgrensing i pdf-format. 3. Merknadsfrist 4. Intensjon for reguleringa (eit omtrentleg overslag over omfanget til plan – kor mange bustadar, kaiair osv.) 5. Forventa problemstillingar i planen (t.d. vatn og avløp, straumtilknyting, renovasjon, branntilløp eller omsyn til kulturminne, trua artar, raudlista artar osv.). 6. Vurdering av naturmangfaldloven §§ 8-12. 7. Vurdering om tiltaket omfattast av forskrift for konsekvensutgreiing §6, §7 eller §8.	Plankonsulent kunngjer oppstart av planarbeid til minst ei avis, og gjennom elektroniske medium. Uttalefrist blir satt til 8 veker. Plankonsulent skal sende vedtak om oppstart, referat frå oppstartsmøte, planinitiativ og varslingsbrev til grunneigarar, offentlege etatar og andre råka parter.

8. Behov for utgreiingar/undersøkingar (konsekvensutgreiing). 9. Tiltentt vegtilkomst til planområde. 10. Varsel skal opplyse om kor planinitiativ og referat frå oppstartsmøte er tilgjengeleg, dersom desse ikkje er vedlagt.	
--	--

6. Informasjon, medverknad og samarbeid i skissefasen	
● Informasjonsmøte ✧ Undervegs møte ● Regionalt planforum er aktuelt ● Andre tiltak	<u>Merknader:</u> Ved behov
7. Antatt viktige planfaglege tema for planarbeidet – førebels vurdering	
● Lokaliseringsfaktorar ✧ Fortetting ✧ Grønstruktur ✧ Landskap ● Uklare grenser	<u>Merknader:</u> <u>Landskap:</u> • Bueiningane må ha krav til terrengtilpassing, kotehøgde og møne/gesimshøgde i føresegnene og/eller plankart. BYA, BRA og utnyttingsgrad må gå fram av føresegnene og/eller plankart. Utbyggingsvolum skal bli revurdert og einingane si grunnflate kan justerast. <u>Strandsone:</u>

❄ Fiskeinteresser ● Viltinteresser	• Det må takast vare på stiar og snarvegar. • Det er viktig at den samla bruken av områda blir tatt vare på og at område ikkje blir bygd igjen. Det skal vere passasje til sjø, og ikkje førast opp stengsel for allmenta. Ferdsel i sjø skal heldast open.
❄ Vassdragsforvaltning	<u>Vassdragsforvaltning:</u> I følgje registrering av miljøtilstand på nettsida vann-nett så er Møkstrafjorden sin økologiske tilstand registrert som «God» Ønska planforslag er nøydt til å unngå forsuring av vann kvalitet.
❄ Vassforsyning, avløpsforhold ❄ Strøm	<u>Vassforsyning, avløpsforhold:</u> • Dreneringsrør skal inn i ny privat- eller kommunal veg. • VA-rammeplanen skal innehalde: ○ Kva utslepp som er i området i dag ○ Dimensjon på anlegg og utsleppsleidning ○ Tal på PE ○ Om sløkkjevatn er sikra i planområdet ○ Kva konsekvensar det blir på resipienten for auka utslepp ○ Kva konsekvens det er for naturmangfald, badeområde og fiskeinteresser ○ Handtering av overvatn i planområdet (3 stegs strategi)
❄ Renovasjon	<u>Renovasjon:</u> • Tvungen renovasjonsordning jf. Forskrift for innsamling av hushaldningsavfall. Renovasjonsløyising med oppstillingsareal må gå fram av planmateriale og veg må vere dimensjonert i tråd med SIM si forskrift.
❄ Omsynssone	<u>Omsynssone:</u> • Stormflo • Havnivåstigning

✳ Forureining (vatn, grunn, støy, støv, lukt) ✳ Massehandtering ✳ Kulturlandskap ● Kulturminne ✳ Risiko og sårbarheit ● Radon ✳ Marin grense/Kvikkleire ✳ Verksemdbasert sårbarheit	• Fjellstkråning/skredfare • Støy langs fylkesveg <u>Forureining:</u> Planomtalen skal vurdere både under anleggsfasen og etter anleggsfasen: • Støy og forureining i luft, vatn og grunn • Handtering av overvatn <u>Massehandtering:</u> • Massehandtering og masserekneskap (flytting av massar under anleggsfasen) må bli skildra i planomtalen og eventuelt sikrast i føresegner. • Ved utfylling i sjø skal det vere kvalitetskrav til massane i medhald av forureiningsforskriften vedlegg 1. • Om det skal fyllast ut i sjø for å lage kai så kan tiltak i sediment medføra fare for forureining. Det må vurderast om at det skal utførast sedimentsundersøking til å kartlegge om det er naudsynt med avbøtande tiltak for å redusera forureining i sjø. Sjå m350.pdf (miljodirektoratet.no) for meir rettleiing. <u>Risiko og sårbarheit:</u> • Risiko og sårbarheit må vurderast i anleggsprosessen. • Støy skal bli ivaretatt i samsvar med retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og bli sikra i ROS-analysen og føresegna. • Planforslaget skal innehalda ein ROS-analyse av gjeldande planområde og framtidig. • ROS-analysen skal vere eit dokument for seg. <u>Maringrense/Kvikkleire:</u>
--	---

❄ Leike- og opphaldsareal ❄ Område for allmenta ❄ Trafikkforhold og trafikktryggleik ❄ Avkøyrslar og kryss ❄ Trafikkplan/ vegutforming ❄ Folkehelse ❄ Universell utforming ● Privatrettslege forhold	Planområdet ligg i areal under marin grense, det skal vurderast om det er naudsynt å gjennomføre grunnundersøkingar. Vurderinga skal gå fram i ROS-analyse. <u>Område for allmenta:</u> • Det må sikrast at allmentas interesser, som bading, ferdsel i strandsona og opphald med vidare ikkje blir råka ved av planforslaget. Det må gå fram av planen at bruk av strandsona, er også for allmenta. <u>Trafikkforhold og trafikktryggleik:</u> Planmateriale skal skildra veg og infrastruktur slik det er i dag. Det må takast omsyn til: • Trafikkmengde (ÅDT), type trafikk - Vegstandard, veggbreidde, kurvatur, stigningsgrad, dekke • Kryss og avkjørsel, dimensjonering og friskt • Byggegrense til veg • Fortau • Tilkomst veg skal vere dimensjonert for uttrykingskøytøy. • Anna veggrunn skal innehalde teknisk infrastruktur og vere regulert større for å ta høgde for mindre endring av traséen. • Trafikksikkerheita for mjuke trafikantar må vurderast både under og etter anleggsfasen <u>Avkjøyrslar og kryss:</u> • Avkjørsel til planområdet er ein del av kommunal veg Rabbavika og fylkesveg 5138. Siktlinjer må vere ein del av planavgrensinga. <u>Folkehelse:</u> • Planforslaget må legge til rette for at område og tiltaka skapar trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold. <u>Universell utforming:</u> • Utforming av tiltak må vere i tråd med teknisk forskrift. Planskilddinga må omfatte ei skildding av
---	---

	universell utforming av bygg og utomhusareal sett opp i mot TEK17. • Byggteknisk forskrift TEK 17 §§ 8 og 12 er høgst aktuell. Planforslaget bør sikre at utforminga er tilrettelagd for alle typar menneske.
--	--

8. Krav til planforslag til 1. gangs behandling – innhald og materiale	
1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og siste SOSI-versjon) 2. Vegskjeringar/fyllingar skal vere synt i plankartet. 3. Reguleringsføresegn (pdf- og Word-filer) 4. Planskildring (skal innehalde vurdering av naturmangfaldloven §§ 8-12 og vurdering av statlege planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona dersom planforslaget er innanfor 100-metersbeltet) 5. ROS-analyse 6. VA-rammeplan 7. Dokumentasjon på at vatn, avløp, straum, breiband og veg er sikra for planomfanget. 8. Konsekvensutgreiing 9. Kopi av kunngjeringsannonse og dato i avisa 10. Kopi av varslingsbrev 11. Kopi av varslingslista 12. Kopi av innkomne merknader ved oppstart	<u>Merknadar:</u> Planforslaget skal ved 1. gangs behandling vere i tråd med føresetnader i referat frå oppstartsmøte datert 19.08.2026 og ha dokumentasjon som lista opp. Utfylt sjekkliste skal ligge ved innsendinga. Sjekklista er vedlagt referatet. Rettleiar til utarbeiding av planforslag og VA-rammeplan er tilgjengeleg på kommunen sine heimesider. VA-rammeplanen skal i tillegg til løysing for vatn og avlaup syne vurdering av forureining i vatn og grunn og handtering av overvatn. VA-rammeplan må leggjast ved som eit dokument utanom planomtalen. Kontakt Austevoll Kraftlag om avlaupsanlegg og vasstilførsel og straum kapasitet. Tekniske teikningar av veg skal bli sendt inn til kommunen.

13. Utfylt sjekkliste for innsending av komplett planforslag til 1. gangs behandling	
❄ Illustrasjonsmateriale ❄ Lengde- og tverrprofil for vegane ● Spesielle utgreiingsbehov/ tilleggssrapport ● Ved uklåre grenser krev kommunen at ein til 1. gangs behandling gjennomfører ei grenseklarlegging	<u>Illustrasjonsmateriale:</u> • 2D og 3D illustrasjon/utomhusplan og situasjonsplan av korleis plassering av bygg, uteopphaldsareal/leikeareal og eventuelt parkering. Utomhusplanen skal vere rettleiande <u>Lengde- og tverrprofil for vegane:</u> • Plankartet skal syne sideareal til veg, samt skjeringar og fyllingar som anna veggrunn. • Sideareal for veg skal vere inkludert i plankartet (minimum 2 meter frå vegkant).

9. Kart	
❄ AUKAS kan levere digitalt grunnkart (Euref 89). ● Det er behov for oppmåling ● Det vert tilrådd oppmåling av planområdets yttergrense. Plankart Digital framstilling i siste SOSI-standard skal bli godkjent av kommunen før planforslaget kan bli rekna som komplett	<u>Merknadar:</u>

10. Gjennomføring	
Kommunaltekniske anlegg	<u>Merknadar:</u>

❄ Krav om godkjende tekniske planar (veg, vann og avløp) ● Krav om godkjent utomhusplan ● Tiltaket føreset utbygging/ utbetring av kommunaltekniske anlegg	Veg skal ha tekniske teikningar. Vegteikning må vere i tråd med Austevoll kommune si vegnorm og handbok N100 frå Statens Vegvesen.
--	--

11. Kommunens førebelse vurderingar og føringar

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

Merknader:

12. Overordna framdriftsplan

- ❄ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven § 12-11.

Saksbehandlingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til politisk vedtak i saka:

1. Komplett planforslag til 1. gangs behandling: 12 veker
2. Komplett planforslag til 2. gangs behandling: 12 veker
3. Komplett planforslag til endeleg godkjenning: Etter pbl. § 12-12 (1) har kommunestyret frist for å treffe vedtak 12 veker etter at saka er ferdigbehandla av administrasjonen.

- Det er informert om saksgang for forenkla prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksbehandlingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til vedtak:

1. Komplett planforslag til kombinert oppstart og 1. gangs behandling: 12 veker
2. Komplett planforslag til endeleg godkjenning: 12 veker til politisk vedtak i Plan- og byggesaksutvalet. Deretter 12 veker til vedtak i kommunestyret, jf. pbl. § 12-12 (1).

- Fordi planen er særskilt komplisert og/eller i strid med overordna planar og/eller begge parter er samde om det, skal det avtalast eigen frist for behandling når fullstendig planforslag blir sendt inn.

- Det skal utarbeidast ein eigen avtale for samarbeidet om planen mellom plankonsulent og kommunen.

Merknadar:

13. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gjennom søknad om oppstart aksepterer forslagsstillar at planforslaget vil bli ilagt gebyr etter gjeldande betalingsregulativ på det tidspunkt kommunen godkjenner å sende planinitiativ til offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningsloven §12-10.

Fakturaadresse:

Egersund Group Eiendom AS
Svanavågeveien 30
4374 Egersund

14. Stadfestingar

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

Konklusjonane er derfor førebelse og verken møtet eller referatet gir rettar i den seinare saksbehandlinga. Det blir tatt atterhald om endringar i rammevilkår, i kommunens rutinar og politikk og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar. Naboprotestar, protestar frå bebuarorganisasjonar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdrifta for prosjektet.

Dersom avtalte innsendingar ikkje er mottatt i samsvar med avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen vurdere saka som uaktuell og etter ein periode, avslutte saka.

Stad, dato:

Birkelandsvegen 2, Storebø, 28.09.2026.

Plan- og byggesak

Kristin I. Thorbjørnsen
Fagansvarleg plan

--

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur.