



## Referat frå oppstartsmøte – Detaljreguleringsplan Sørbovåg Hyttfelt

<b>Sak (namn og ID): Sørbovåg Hyttfelt – PlanID- 2024001</b>	
<b>Møtestad:</b> Teams	<b>Møtedato:</b> 02.12.24
<b>Deltakarar:</b>	
<b>Frå forslagstillar:</b>	<b>Frå kommunen:</b>
Petter Flotve – Konsulent Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS	Idar Førde Blom – Arealplanleggar
Margunn Osebakken – Konsulent Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS	Gaute Lundeland – Kommunalsjef Samfunnsutvikling og teknisk drift
Stein Frode Ekreskar – Grunneigar	
<b>Referat sendast til:</b>	Konsulent, grunneigar

### 1. Planføresetnader

**Plantype:**

Områderegulering    Reguleringsendring

Detaljregulering

**Aktuelt område er omfatta av følgende planar:**

Kommuneplanen sin arealdel

Områderegulering

Detaljregulering



Utbyggingsplan

Planen vil heilt / delvis erstatte følgjande plan(ar):

**Salbu del av gbnr 30/16, planId - 2014001**

Planframlegget vil samsvare med overordna plan.

Planframlegget vil ikkje samsvare med overordna plan.

Merknader:

*Regulert område ligg i hovudsak innanfor LNF-område i gjeldande kommuneplan sin arealdel, og vil ikkje vere i tråd med formål.*

Framlegg til avgrensing av planområdet er gjennomgått. Kommunen hadde følgjande innspel til framlegget:

*Fornuftig å utvide planavgrensing i nord med fylkesveg for å få inkludert siktsoner. Det same gjeld for utviding i sør for å inkludere hamnerområdet og tilhøyrande sjøareal.*

*På austleg side av eigedom 30/16 er det gjort nokre små grensejusteringar frå sist planavgrensing satt i 2014. Planavgrensing her bør justerast til å samstemme med eigedomsgrense til gbr 30/16.*

**Bakgrunn og mål med planarbeidet, og hovudføremål i planen:**

Tiltakshavar har gjennom lang tid utvikla eigedomen sin gjennom etablering av fritidsbustader. No ynskjer han på sikt å legge opp til fleire fritidsbustader og startar derfor ein ny planprosess.

Kort summert opp ynskjer ein å vidare fortette det eksisterande fritidsbustadfeltet med inntil 10 tomtar, slik at ein kan nytte den eksisterande infrastrukturen og skapa eit velutvikla hyttefelt.

Utviklinga av eigedomen over tid er svært synleg gjennom gjeldande reguleringsplan (frå 2024) «Salbu del av gbnr 30/16», planen har i nyare tid vore gjennom to endringa, men kort summert er den i ferdigstillingsfasen og det er grunnen til at ein går vidare med regulering av resterande areal.



**Plannamn:**

Forslagsstillars forslag til namn: Deltajreguleringsplan – Sørbøvåg Hyttefelt – gbnr. 30/16

Det er kommunen som tek avgjerd på plannamn. Kommunen kjem med tilbakemelding på namn og plan – ID. PlanId: 2024001

**Anna pågåande planarbeid**

- Kommunen kjenner ikkje til anna planarbeid i området
- Det er på gang anna planarbeid i området: Kommuneplanen sin arealdel

**Merknad:**

Kommunen er i gong med revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Planen har vore ute på 1.gangs høyring. Planområdet er ikkje lagt inn arealdelen, og ligg inne som LNF-område. Er meldt inn forslag frå grunneigar på fritidsbustadar for heile området. Dette vert inkludert til neste høyring.

**Planprogram**

Utløyser planen krav til planprogram, jf PBL § 4-1?

- Ja
- Nei

**Merknad:**

*Er kommentert under punkt nedanfor.*

### Konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav til konsekvensutgreiing ?

Ja

Nei

Det skal i oppstartsfasen avklarast om planen vert omfatta av krav om planprogram og konsekvensutgreiing. Om reguleringsplanen fell inn under § 3 i KU – forskrifta, men er vurdert til ikkje å skulle konsekvensutgreiast, skal dette gå fram av varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet.

Dersom planarbeidet vert omfatta av KU-forskrifta skal forslag til planprogram sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn seinast samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet.

Merknad:

*Kommunen vurdererte opprinneleg at planen fall innanfor vedlegg 1, kategori 25:*

- *Nye bustader- og fritidsbustadområder som ikkje er i samsvar med overordna plan. Planområdet er tidlegare regulert, men området ligg hovudsakleg innanfor LNF-område i gjeldande kommuneplan sin arealdel og vil såleis ikkje vere i tråd med overordna plan.*

*Etter diskusjon i møtet, vart det konkludert at tiltaket fall meir naturleg innanfor vedlegg 2, kategori 13 «Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.»*

*Planen er vurdert etter § 8 « Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn»*

- A. *Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen»*

*Vurderinga etter § 10 er gjort i vedlagt vedlegg til referat. Konklusjon er lista nedanfor.*

### Konklusjon:

*Sjølv om planinitiativet er ei endring av gjeldande plan, så er det ikkje gjennomført nokre gjennomgåande konsekvensutgreiing for området i gjeldande plan eller i overordna plan tidlegare. Utbygging vil føre til større utbygging i strandsonen og større omdisponering av areal avsett til fulldyrka mark.*

*Med klar konflikt for jord- og strandsonevernet, vert det konkludert at planinitiativet vil få vesentlege verknader for miljø eller samfunn innanfor KU-forskrifta § 10.*

*Planen vert vurdert til å falle innanfor § 8-a, med KU for tema jordvern og strandsonevern.*

**2. Lokale forskrifter og retningslinjer som gjeld for planområdet:**

- Kommunale vedtekter
  
- Kommunale retningslinjer
  - Kommuneplanens retningslinjer
  - andre
  
- Føresegner i arealdel av k-plan

**Merknader:**

*Det er lite føringar frå gjeldande kommuneplan som vil vere styrande for planarbeidet.*

**VA-norm:** *Hyllestad kommune har utarbeidd VA-norm. Denne skal inkluderast i planarbeidet. Kommunen vil legge denne med som vedlegg til referat.*

**VA-rammeplan:** *Dette skal utarbeidast i samband med planarbeidet.*



### 3. Viktige vurderingar og utgreiingsbehov

Lokale tilhøve som føreset særleg utgreiing / vektlegging i planarbeidet:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Born og unge                     | <input checked="" type="checkbox"/> Biologisk mangfald            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Samfunnstryggleik og beredskap   | <input type="checkbox"/> Stadutvikling, kjøpesenter               |
| <input type="checkbox"/> Funksjonshemma og eldre                     | <input checked="" type="checkbox"/> Kulturlandskap og kulturminne |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunikasjon, veg og vegteknisk | <input checked="" type="checkbox"/> Klima og energi               |
| <input type="checkbox"/> Universell utforming                        | <input checked="" type="checkbox"/> Strandsona, sjø og vassdrag   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trafikktryggleik                 | <input type="checkbox"/> Folkehelse (støy, ureining mv)           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Jordvern- og landbruksfag        | <input type="checkbox"/> Miljøvern faglege vurderingar            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunaitekniske anlegg          | <input type="checkbox"/> Anna                                     |

Opplistinga er ikkje uttømmende

Særskilte tilhøve og tilleggsopplysningar:

### 4. Statlege planretningslinjer og særlover som vedkjem planarbeidet:

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Barn og unge sine interesser   | <input type="checkbox"/> Energilova               |
| <input type="checkbox"/> Verna vassdrag   | <input type="checkbox"/> Akvakulturlova           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen | <input checked="" type="checkbox"/> Ureiningslova |
| <input type="checkbox"/> Klima- og energiplanlegging i kommunane  | <input type="checkbox"/> Andre lover              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Samordna areal- og transportplanlegging   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Naturmangfaldloven  |   |
| <input type="checkbox"/> Vassressurslova  |   |

**Dokumenttype:**

Mal

**Reviderast av:**

Idar Førde Blom

**Versjon:**

1.0

**Godkjent av:**

Gaute Lundeland

**Godkjent dato:**

04.10.2022

Opplistinga er ikkje uttømande

Merknader:

**5. Krav til planforslaget**

Forslagsstillar er gjort kjent med rettleiar for utarbeiding av reguleringsplanar, og dei vedlegg kommunen ynskjer skal leggjast til grunn for vidare arbeid med planen.

Forslagsstillar er gjort kjent med kva krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiingar kommunen set for det vidare planarbeidet.

**6. Kommunaltekniske anlegg**

Forslagsstillar er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg som har tydnad for tiltaket.

Tiltaket føreset utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget

Tiltaket utløyser krav om utbyggingsavtale

Merknad:

*Det går kommunalteknisk anlegg for vatn i feltet i dag. Foreløpelig vurdering tilseier at kapasitet er god nok, men dette må avklarast i planprosessen.*

**Dokumenttype:**

Mal

**Reviderast av:**

Idar Førde Blom

**Versjon:**

1.0

**Godkjent av:**

Gaute Lundeland

**Godkjent dato:**

04.10.2022

**7. Kommunale sakshandsamingsgebyr**

Forslagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og om når han vil verte fakturert.

Sakshandsamingsgebyr er:

**Utdrag frå gebyrliste 2024**

Gjennomgang av planinitativ:	Kr 5730,-
Oppstartsmøte	Kr 15 280,-
Privat planforslag	Kr 57 300,-
Planar som krev KU og eller planprogram	Kr 38 200,-
Planforslag i strid med kommuneplan	Kr 3820,-

[Prisliste 2024](#)

Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til: Stein Frode Ekreskar

*Kommentar:*

*Det vart litt usikkerheit knytt til gebyrlista kring kostnad til planar som krev KU. Rett sum er som lista ovanfor.*

*Det vert fakturert for gjennomgang av planinitiativ og oppstartsmøte ved utsending av referat til oppstartsmøtet.*

**8. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen**

Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet. ☒ Grunngeving for negativ tilråding er:

Vidare saksgang:

Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet



**Dokumenttype:**

Mal

**Reviderast av:**

Idar Førde Blom

**Versjon:**

1.0

**Godkjent av:**

Gaute Lundeland

**Godkjent dato:**

04.10.2022

Kommunen har følgende råd til det vidare planarbeidet:

**9. Kartgrunnlaget**

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

Vil det vere behov for nykartlegging i planområdet? Nei.

Ved ja - skisser krava:

Er eigedomstilhøva i planområdet tilstrekkeleg klarlagt? *Ja. Eigedomsførehald er kontrollsjekka i matrikkel.*

Ved nei: List opp kva som må klargjerast.

**10. Stadfesting**

Informasjon frå kommunen er gjeve så langt det er mogleg på grunnlag av tilgjengeleg informasjon under oppstartsmøtet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinare sakshandsaminga.

Referatet er godkjent og motteke:

**Dokumenttype:**

Mal

**Reviderast av:**

Idar Førde Blom

**Versjon:**

1.0

**Godkjent av:**

Gaute Lundeland

**Godkjent dato:**

04.10.2022

Stad, dato: 27.07.2025Stad, dato: 23.07.25, Fikelandssøen

Representantar frå kommunen

For forslagsstill

**HYLLESTAD KOMMUNE**  
Samfunnsutvikling og teknisk drift