

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.

Etne kommune har saman med kommunane i Sunnhordland ein Startpakke for reguleringsplanar. Fagkyndig kan velje å nytte startpakken eller tilsvarande eigne malar.

Forslagsstillar: Fjellvindar AS v/Bjarne Sørum		
Telefon:		E-post: bjarne@polyurea.no
Fagkunnig: Nordplan Stord AS		
Telefon:		E-post: mrh@nordplan.no
Eigedom(ar): Flotahamn	Gnr. 131	Bnr. 8
Namn på planen:	Detaljregulering for Flotahamn	
PlanID:202601		

Møtedato: 21.05.2026

Deltakarar:

Frå forslagsstillar:

Bjarne Sørum,
Fjellvindar AS

Merete Refstie
Hageberg,
Nordplan Stord AS

Frå kommune:

Monika Sævareid
Rådgjevar plan- og
byggesak

Referent: Etne kommune v/
Monika Sævareid Rådgjevar plan- og byggesak

1.0 FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar før møtet:

- Planinitiativ datert 06.05.2026
- Tingingsskjema for oppstartmøte
- Kart som viser planavgrensing
- Prinsippskisse/illustrasjonar for området
- Utsnitt frå kommuneplanen sin arealdel
- Førebels vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing (KU-vurdering)

1.2 Omtale av planområdet

Framlegg til plannamn: Detaljregulering for Flotahamn

Føremålet med planen er å leggja til rette for vidare utvikling av området ved Flotahamn med:

- Fritidsbustader
- Utleieeiningar
- Vidareføring av eksisterande småbåtanlegg
- Vidareføring av faste campingeiningar
- Glampingheter
- Badeplass og friluftsområde på Revaholmen
- Badstu
- Oppgradering og vidarebruk av eksisterande bygg og servicefunksjonar

Planinitiativet omfattar ei samansett arealbruk med både fritids-, turist- og friluftrelaterte funksjonar innanfor same område.

Fleire vertikalnivå jf. kart- og planforskrifta § 9: ikkje aktuelt

(under grunnen, på grunnen/overlata, over grunnen, på botnen, i vassøyla)

Størrelse på planområdet, ca. daa: 54,5 daa

Planområdet omfattar i dag: Store delar av planområdet er i dag ubygd areal.

- Eksisterande bustadbygg
- Eldre gardsbruk med våningshus og låve
- sjøhus og naust
- småbåtanlegg
- Faste oppstillingsplassar for campingvogner
- veg- og parkeringsareal
- naturområde og vegetasjon
- sjø- og strandareal

Eksisterande arealbruk (t.d. Bygningar, landbruk, friluftsområde, naturområde): Store delar av planområdet er i dag utbygd areal. Det er registrert ein vandreheim/ ferieheim, 1 våningshus, 1 einebustad, 5 naust/redskapshus, 2 driftsbygninger til landbruk og 2 garasjeuthus. Revaholmen

framstår i dag hovudsakleg som natur- og friluftsområde, Det er ei sjøbu her som ligg i kulturmiljøplanen til Etne kommune. Det er vidare nokre eksisterande faste campingvogner, Desse er tenkt vidareført, men ikkje vidare utviding av camping.

1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen:

Planområdet er i kommuneplanen sin arealdel 2023–2030 hovudsakleg avsett til bustadføremål både noverande og framtidig, LNFR-føremål og småbåthamn. Delar av området ligg innanfor omsynssone H-570 for kulturmiljø/sjøbruksmiljø, og området er også omfatta av omsynssoner for naturfare/skredfare. Det er fastsett byggegrense mot sjø i kommuneplanen som strekker seg langs bustadområde. Småbåthamn er unnateke byggegrense til sjø.

Ev. gjeldande reguleringsplan:

Planområdet overlappar med reguleringsplan R-32DEL3 – Skånevik, del 3: Veddalen–Oppheim, vedteken 19.03.1991. Planen er vedteken etter eldre plan- og bygningslov og omfattar mellom anna bustadføremål, bensinstasjon, friluftsføremål og trafikkområde i sjø og vassdrag. Reguleringsplan er generalisert. Kommuneplanen sin arealdel gjeld framfor eldre reguleringsplan ved eventuell motstrid.

Delar av planområdet er også omfatta av reguleringsplan 201604 – Fv. 548 Skånevik–Flesjo. Det må sikrast at ny plan får ei god tilpassing mot denne planen, særleg der plangrensene møtest eller overlappar. Reguleringsplan 201604 – Fv. 548 Skånevik–Flesjo skal framleis gjelde for dei delane som ligg utanfor ny planavgrensing. Der ny detaljregulering overlappar med plan 201604, vil ny plan erstatte dei aktuelle delane innanfor ny planavgrensing.

Det er viktig at planarbeidet sikrar samanhengande og avklarte planliner der plangrensa går.

Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen):

Planen vil ikkje erstatta nokon gjeldande reguleringsplan i sin heilskap.

Planen vil erstatta delar av følgjande planar: Ny detaljregulering vil erstatta dei delane av R-32DEL3 – Skånevik, del 3: Veddalen–Oppheim som ligg innanfor ny planavgrensing.

Ny detaljregulering vil også erstatte dei delane av 201604 – Fv. 548 Skånevik–Flesjo som eventuelt ligg innanfor ny planavgrensing. Dei resterande delane av plan 201604 skal framleis gjelde.

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

Planområdet ligg innanfor område avsett til bustadføremål, LNFR og småbåthamn i kommuneplanen sin arealdel 2023–2030. Delar av planinitiativet vidarefører eksisterande bruk og byggjestruktur i området, mellom anna småbåtanlegg, camping og eksisterande bygningsmiljø.

Planinitiativet legg samstundes opp til nye fritidsbustader, utleige og glamping innanfor eit område som i kommuneplanen hovudsakleg er avsett til bustadføremål, LNFR-føremål og småbåthamn. Planforslaget inneber ei endring i bruk for desse tiltakene. Det vert også lagt til rette for endra vegstruktur og parkering.

Kommunen vurderer at sjølv overgangen frå bustadføremål til fritidsbustader ikkje nødvendigvis er det mest konfliktfylte punktet, men at den samla bruken av området må vurderast nærare.

Delar av området ligg også i nærleik til og/eller overlappar med reguleringsplan for fv. 548 Skånevik–Flesjo, planID 201604. Reguleringsplanen for fv. 548 Skånevik–Flesjo skal framleis vere gjeldande, og nytt planarbeid må tilpassast denne.

1.5 Pågåande planarbeid

Etne kommune arbeider med områderegulering for Skånevik sentrum. Planarbeidet omfattar sentrumsområdet i Skånevik og ligg aust/søraust for planområdet ved Flotahamn. Plangrensa for områdeplanen går i nærleiken av, men omfattar ikkje planområdet for Flotahamn.

Områdeplanen er varsla oppstart, men framleis under arbeid og skal mellom anna vurderast framtidig arealbruk og sentrumsutvikling for Skånevik Sentrum

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

☒ nei. Kommunen er einig i fagkunnig si vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing.

1.7 Kan kommunen tilrå oppstart?

☒ Det kan meldast oppstart av planarbeid.

Kommunen vurderer at planinitiativet inneheld tilstrekkeleg grunnlag for å kunna varsle oppstart av planarbeid.

Kommunen vurderer at krav til fagkunnskap er oppfylt, jf. plan- og bygningslova § 12-3 fjerde ledd.

1.8 Plantype

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

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/>

1.10 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

- Støy og soltilhøve på uteområde
- Privat kontra allmenn tilgjengelegheit
- Naturfare
- Trafikk og mobilitet

- Parkeringsløyising
- Kulturmiljø og landskap

Gode skisser og illustrasjonar.

1. Talet på bustader/ fritidsbustader/ busette/ befolkningssamansetnad

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

Kommentar: Planinitiativet legg opp til etablering av om lag 6 fritidsbustader og om lag 15 utleieeiningar innanfor planområdet. I tillegg kjem vidareføring av eksisterande faste campinginnstallasjoner, småbåtanlegg og bruk av fleire eksisterande bygg innanfor området.

Det må komme fram i planomtalen kven som blir fastbuande, type aldersgrupper. Skal det ver eit område for alle.

Sakshandsmar rår til at ein synleggjere landskapspåverknaden, og ei tydeleg avgrensing mellom utleieeiniane og området som skal vere til fritidsbustader. Dei nye tiltaka bør synleggjerast i ei skisse i varsel om oppstart.

<i>Arealføremål</i>	<i>Føreslått i planinitiativet</i>	<i>Den vedtekne planen</i>
<i>Fritidsbustader</i>	6 Nye fritidsbustader	Nei, område avsett til bustadføremål
<i>Utleieenheter</i>	15 Turistutleige/fritidsrelatert utleige	Nei
<i>Camping</i>	5 Vidareføring av faste campingeiningar	Nei
<i>Glamping</i>	4 glampingeiningar på Revaholmen	Nei
<i>Småbåtanlegg</i>	Vidareføring av småbåtanlegg	Ja
<i>Badeplass/friluftsområde</i>	Badeområde og tilrettelegging for friluftsliv	ja
<i>Servicebygg</i>	1 Servicebygg knytt til turistverksemd	Nei
<i>Veg og parkering</i>	Nye- og utvida parkerings- og tilkomstløysingar	Ja, deler av område
<i>Badstue</i>	Ja	Nei

Tala på einingar som er viste til i pkt. 1 i kapittel 2.0, er førebelse anslag. Forslagsstillar har presisert at ein i det vidare planarbeidet vil vurdere nærare kva type bruk og omfang som passar i dei ulike delområda, og at skissa til planinitiativet må reknast som ei tidlegfaseskisse.

2. Næring/handel/industri/kontorfunksjonar

Planinitiativet omfattar ikkje ordinær handel, industri eller kontorverksemd.

Det bør likevel gjerast nærare greie for om tiltaket får karakter av nærings- eller reiselivsverksemd. Det må særleg avklarast om det vert lagt opp til arbeidsplassar, betent servicebygg, utleige eller fellestenester for gjester/brukarar.

3. Veg-/trafikksituasjon, tilkomst/avkjørsel (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 avkjørslar, dimensjonering og friskt
- Dimensjonerande fartsgrense
- Byggegrenser
- Universell utforming og tilgjenge
- Høve til innhegning mot veg (bør forankrast i føresegner, ev. i samsvar med vegnorm).
- Rekkefølgekrav

Kommentar:

Planområdet har tilkomst frå fylkesveg 548. Det må vurderast nærare korleis trafikk, parkering og intern tilkomst skal løysast i høve reguleringsplan for fylkesvegen. Avkjørsle til fylkesveg må vere i samsvar med regulert kryss. Plangrensa bør utvidast slik at den overlapper til dels reguleringsplan for fylkesveg. Det vert spørsmål knytt til om ein kan endre på bruken anna veggrunn, dette må tas med vegansvarleg fylkeskommunen.

Videre må det vurderast korleis auka bruk knytt til fritidsbustader, utleigeeiningar, camping, småbåtanlegg og eventuell gjestehamn vil påverka trafikkmengde, parkeringsbehov og intern trafikkavvikling i området.

Vegareal bør regulerast med tilstrekkeleg anna veggrunn på begge sider. Breidde på vegareal og eventuelle terrengutslag må dokumenterast gjennom plankart, teknisk plan eller illustrasjonar.

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:

Planarbeidet må vurderer trafikktryggleik og tilgjenge for ulike brukargrupper, både internt i planområdet og i tilknytning til fylkesveg 548. Det må særleg vurderast korleis mjuke trafikantar skal ferdast trygt i området.

Universell utforming og tilgjenge skal vurderast for bygg, uteområde, parkering, servicefunksjonar og gangareal der dette er relevant og praktisk mogleg.

Det må også dokumenterast tilfredsstillande tilkomst for renovasjon og uttrykkingskøyretøy. Dette omfattar mellom anna vegbreidde, snuareal, manøvreringsareal, branntryggleik og tilgang til sløkkjvatn.

5. Parkering

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

Kommentar: Kommuneplanen stiller følgjande minimumskrav til parkering:

- 1 bilplass og 1 sykkelplass per fritidsbustad
- 0,5 bilplass og 0,5 sykkelplass per utleigeeining for hotell/overnatting/utleige
- 0,3 parkeringsplass per båtplass i småbåthamn

Det må dokumenterast korleis parkeringskrava vert oppfylte som del av planarbeidet. Det bør også vurderast behov for gjesteparkering og sykkelparkering.

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

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

Kommentar: Planområdet ligg langs fylkesveg 548 og har nærleik til eksisterande kollektivtilbod i Skånevik. Fylkesvegen er regulert gjennom detaljregulering for fv. 548 Skånevik–Flesjo, der det er regulert nytt kryss, gang- og sykkelveg, annan veggrunn og trafikktiltak langs vegen. Må regulerast i samsvar med regulert avkøyrslé.

Det er ikkje trong for eigne tiltak for kollektivtrafikk som del av denne planen.

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:

Planområdet ligg delvis innanfor gul støysonen frå fylkesveg 548 etter T-1442/2021.

Støyfagleg vurdering må leverast.

Det må dokumenterast tilfredsstillande støyforhold for uteopphaldsareal og eventuelle fasadar dersom dette vert nødvendig som del av planarbeidet. Nye bygningar og uteområde bør plasserast og utformast slik at støyulempen vert reduserte mest mogleg.

Det er ikkje kjent forureina grunn innanfor planområdet. Eventuelle terrenginngrep eller tiltak i sjø må likevel vurderast nærare dersom det vert avdekt forhold som kan gi risiko for forureining.

Det blei stilt spørsmål om det låg føre støyfagleg vurdering frå detaljregulering fylkesveg 48 Skånevik-Flesjo. Støyrapporten ligg vedlagt.

8. Skule /barnehage (folkehelse)

Planområdet ligg sentrumsnært i Skånevik, med relativ nærleik til eksisterande skule, barnehage og andre servicefunksjonar. Planinitiativet legg i hovudsak opp til fritidsbustader, utleigeeiningar og turistrelaterte funksjonar, og det er difor ikkje venta at tiltaket i seg sjølv sørlege behov knytt til dette.

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:

Kommuneplan stiller krav til leikeplass for bustader.

Planretningslinjer for areal og mobilitet for 2025 gir føringar for at fritidsbustader også bør ha leikeplass. Sakshandsamar rår til å vurdere ein naturleikeplass for området.

Området omfattar strandsona, sjøområde, grøntareal, eksisterande stiar/tråkk og Revaholmen, som kan ha verdi som uformelle opphalds- og friluftsområde. Dette må vurderast nærare i planarbeidet.

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

- Universell utforming og tilgjenge
- Trafikktryggleik
- Møteplassar

- Mobilitet, t.d. snarvegar, kvileplassar

Kommentar:

Det må vurderast korleis tilgjenge og trygg ferdsel kan ivaretakast for ulike brukargrupper, så langt terreng og naturgitte forhold gjer dette mogleg. Det må komme tydleg fram i planen at området skal vere for alle.

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: Kommuneplan stiller krav til leikeplass for bustader.

Planretningslinjer for areal og mobilitet for 2025 gir føringar for at fritidsbustader også bør ha leikeplass. Sakshandsamar rår til å vurdere ein leikeplass for området.

Nærleikeplass bør vere på minimum 150 m². kan vere opparbeid som ein naturleikeplass.

Må sikrast tilstrekkeleg uteopphaldsareal i samsvar med KP. 2.7.1 for Skånevik sentrum

Planområdet omfattar strandsona, grøntareal, eksisterande stiar/tråkk og Revaholmen, som kan ha verdi som opphalds- og friluftsområde. Det må vurderast korleis desse areala kan nyttast som trygge og gode felles opphaldsareal, og korleis allmenn tilgang skal ivaretakast.

Sakshandsamar vil råde tiltakshavar å opprette kontakt med Friluftsrådet Vest av omsyn til badeplassen og hauste erfaringar.

Leikeplassar med leikeutstyr må vere ferdigstilt før bruksløyve vert gitt.

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

Planframlegget må dokumentere nær- og fjernverknad, særleg sett frå sjøen og sentrale standpunkt på land.

Det må dokumenterast korleis nye fritidsbustader, utleigeeiningar, glamping, servicebygg, vegar, parkering og andre tiltak vert tilpassa eksisterande terreng, vegetasjon og landskapsform. Særleg må

plassering, byggehøgder, terrenginngrep, skjeringar, fyllingar, murar og visuell påverknad vurderast nærare. Nye bygg bør plasserast og utformast slik at dei i minst mogleg grad bryt landskapssilhuetten eller gir store terrenginngrep.

Det må vurderast korleis eksisterande vegetasjon, naturpreg og grønstruktur kan ivaretakast som del av planløysinga. Tiltak må ikkje plasserast eller utformast slik at dei unødig hindrar ferdsel, landskapsoppleving eller tilgang til strandsona og friluftsprega areal.

Overskotsmassar bør så langt som mogleg nyttast innanfor planområdet til terrengtilpassing og opparbeiding. Dersom aktuelt, må det utarbeidast plan for massehandtering som del av planarbeidet. Det kan verta aktuelt med rekkefølgekrav knytt til terrengarbeid, massehandtering, opparbeiding av uteområde, gangtilkomst og eventuell tilrettelegging for ferdsel og opphald i strandsona og på Revaholmen.

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 omgivadar vurdert?
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane
- Konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn
- Er estetikk og byggeskikk ivareteke

Kommentar:

Estetikk, byggeskikk og landskapstilpassing må vurderast særskilt i planarbeidet. Alle plansaker skal etter kommuneplanen innehalde ei vurdering av estetiske sider, der tiltaket vert vurdert både i seg sjølv, i høve til næraste omgjevnad og i høve til fjernverknad.

Kommuneplanen har eigne retningslinjer for fritidsbygg. Nye område for fritidsbustader skal lokalisert slik at bygningar og anleggsmessige inngrep ikkje vert dominerande i landskapet. Store skjeringar og fyllingar skal unngåast, og fjernverknad sett frå sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenterast.

Det må utarbeidast illustrasjonar, terrengsnitt og vurderingar som viser byggehøgder, volum, materialbruk, fargebruk, plassering i terreng og nær- og fjernverknad. Det må også vurderast korleis tiltaket påverkar naboar med omsyn til sol, utsikt, innsyn og opplevd privatisering av strandsona.

Eksisterande sjøbuer, naust og eldre bygningsmiljø innanfor omsynssone for kulturmiljø må takast vare på og inngå i ei heilskapleg vurdering av byggeskikk og estetikk. Nye tiltak skal tilpassast eksisterande kulturmiljø med omsyn til plassering, volum, proporsjonar, materialbruk og arkitektonisk uttrykk.

Nye fritidsbustader, utleige, glampinghytter og servicebygg må vurderast samla slik at området får ein heilskapleg struktur og eit einskapleg uttrykk.

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: Planinitiativet legg også opp til badeplass, sti-/gangsamband og friluftsområde på Revaholmen. Det må derfor vurderast nærare korleis planforslaget påverkar allmenn tilgang til sjøen, strandsona og eksisterande naturområde.

Dersom planen skal byggje på at delar av området skal vere tilgjengeleg for ålmenta, må dette sikrast gjennom plankart, arealføremål og føresegner. Det må gå tydeleg fram kva areal som skal vere private, kva areal som skal vere felles for brukarane i området, og kva areal som eventuelt skal vere ope for allmenn ferdsel og opphald.

Tiltaka må ikkje føre til unødvendig privatisering eller redusert tilgjenge for allmenn ferdsel og opphald i området. Grønstruktur, vegetasjon og naturpreg bør i størst mogleg grad takast vare på som del av planløysinga.

Det må også vurderast om det er tilstrekkeleg parkeringskapasitet knytt til friluftsliv, småbåtanlegg, badeområde og eventuell auka bruk av 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:

Planinitiativet viser til at det ikkje er registrert særskilt utvalde naturtypar innanfor planområdet, men at det er registrert enkelte artar i og nær området. Planområdet omfattar strandsona, sjøområde, grøntareal, Revaholmen og eksisterande vegetasjon, og det må vurderast korleis planlagde tiltak kan påverke naturpreg, fugleliv og biologisk mangfald.

Planomtalen skal innehalde ei vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8–12. Det må gjerast greie for om eksisterande kunnskapsgrunnlag er tilstrekkeleg, eller om det er behov for supplerande vurderingar.

Sakshandsamar rår til at særskilde tre, eksisterande vegetasjon og naturpreg i området vert vurdert og i størst mogleg grad teke vare på som del av planløysinga, framfor at området vert hogge ned eller planert ut.

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:

Nær- og fjernverknad må vurderast

I kommuneplanarbeidet er det fastsett byggegrense mot sjø. Der byggegrensa er vist i plankartet, skal denne leggjast til grunn for vidare planarbeid. For tiltak utanfor byggegrensa, og særleg tiltak nærare sjø enn eksisterande bygningsstruktur, må det gjerast særskilte vurderingar av behov, plassering, alternativ lokalisering og verknader for strandsona.

Planområdet omfattar areal som i kartgrunnlaget er vist som potensielt tilgjengeleg strandsone. Det må derfor vurderast korleis planframlegget påverkar tilgang til sjøen, ferdsel langs strandsona, småbåtanlegg, badeplass, naustmiljø og bruk av Revaholmen. Småbåtanlegg, naust, badeområde og eventuell tilrettelegging for glamping og friluftsliv må løysast arealeffektivt og på ein måte som ikkje fører til unødvendig privatisering av strandsona.

I 100-metersbeltet til sjø og vassdrag bør maksimal tillate bygd areal for fritidsbustad vere inntil 90 m² BYA.

Nær- og fjernverknad frå sjø og omkringliggjande område må vurderast. Det må også dokumenterast korleis tiltak i strandsona er tilpassa terreng, landskap, kulturmiljø og eksisterande byggjestructur.

17. Kulturminne

- Kulturminneplanen
- Automatisk freda kulturminne (informar 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:

Planområdet omfattar eksisterande sjøbuer, naustmiljø og eldre bygningar knytt til sjøbruksmiljøet i Flotehamn. Området er omfatta av omsynssone H570_60 i kommuneplanen og er omtalt i kommunedelplan for kulturmiljø. Kulturmiljøet skal vere eit sentralt premiss i vidare planarbeid.

Eksisterande sjøbuer og SEFRAK-registrerte bygg må kartleggast og vurderast nærare i planarbeidet. Bygga bør i størst mogleg grad takast vare på som del av det historiske sjøbruksmiljøet. Utvendig form, volum, materialbruk, takform, detaljering og uttrykk bør vidareførast, og eventuell restaurering eller ombygging må skje med respekt for opphavleg byggjeskikk.

Nye tiltak innanfor eller i nærleiken av kulturmiljøet må tilpassast eksisterande bygningsmiljø og landskap. Dette gjeld mellom anna plassering, høgder, volum, proporsjonar, materialbruk, fargebruk og arkitektonisk uttrykk. Tiltak skal ikkje skade eller svekkje kulturmiljøet eller opplevinga av sjøbruksmiljøet i Flotehamn.

Kulturmiljøet bør sikrast gjennom omsynssone og eigne føresegner i reguleringsplanen. Eventuelle tiltak som kan kome i konflikt med automatisk freda kulturminne, eller der det er behov for arkeologisk avklaring, må avklarast med regional kulturminnemynde.

18. Klima og energiløysingar

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

Kommentar:

Viser til teknisk forskrift.

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
- VA

Kommentar:

Eksisterande avløpsløysing er ikkje tilstrekkeleg for den planlagde utbygginga. Det er behov for nytt avløpsanlegg som kan handtera samla belastning. Det ligg kommunal avløpsleidning langs fylkesvegen, og tilkopling til eksisterande kommunalt anlegg må vurderast nærare som del av planarbeidet. OVA notat med skisse.

Vassforsyning i området er knytt til Skånevik vassverk. Det må dokumenterast at eksisterande vassforsyning har tilstrekkeleg kapasitet til planlagd utbygging, inkludert krav til sløkkjevatn.

Handtering av overvatn må dokumenterast.

Det må setjast av areal til pumpestasjon. Det bør også setjast av nødvendig areal til renovasjonsløysing og tilkomst for drift og vedlikehald og VA.

Leidningsplan skal oversendast kommunen for arkivering.

Avstand frå røyr og til bygg må vere 4 meter.

Ved kommunal overtaking skal følgjande vere oppfylt:

NS (norsk standar) på sandfangkummar Dimensjon av kummar, avstand mellom kummar og spylemogelegheit. VA-norm og VA miljøblader må følgjast. Teknisk plan (leidningsplan, lengde og tverrprofilar) må godkjennast av kommunen før igongsetting.

20. Renovasjon (henteplass, avfallsløysing)

- Miljøstasjon/ henteplass for avfall
- Tilkomst for bossbil
- Snuplass/snuhammar
- Avfallsforskrifta - krav til kjeldesortering av boss

Kommentar:

Haugaland Interkommunale Miljøverk (HIM) skal høyrast som del av planarbeidet. Det må vurderast fellesløysingar for renovasjon i samsvar med kommuneplanen sine føresegner, og det bør vurderast felles samleplass for avfall med tilhøyrande tilstrekkeleg snuareal for liten lastebil (LL). Tilstrekkeleg snuareal gjeld også dersom HIM skal hente avfall ved kvar avkøyrse.

Renovasjonsløysinga må dimensjonerast for samla bruk innanfor planområdet, inkludert fritidsbustader, utleigeeiningar, glamping, camping, småbåtanlegg og servicebygg. Sakshandsamar rår til eigen renovasjonsplass for fritidsbustadane.

Avfallsforskrifta og krav til kjeldesortering skal leggjast til grunn ved planlegging av renovasjonsløysinga.

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

- Omdisponering av landbruksareal
- Arealtap, 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:

Planområdet omfattar ikkje dyrka jord eller kjende landbruksareal i aktiv drift. Området er i hovudsak prega av eksisterande busetnad, veg, sjørelaterte funksjonar, naturpreg og tidlegare utbyggingsføre mål.

Det vert ikkje vurdert at planframlegget vil medføre vesentlege driftsmessige ulemper for landbruk eller påverka større samanhengande landbruksområde. Området grensar til sjø, eksisterande busetnad og fylkesveg, og kjem ikkje i direkte konflikt med jordbruksareal i drift.

Sakshandsamar rår til plukkhogst i stadanfor flatehogst.

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/ fellesområder
- Gang- og sykkelband, offentlig transport i høve til fysisk aktivitet mv.

Kommentar:

Skal følgje planomtalen.

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

- Medfører tiltaket kommunal overtaking av vegar?
- 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:

Vurdere kommunal overtaking av avløpsleidning vederlagsfritt.

Kommunen vurderer at det må stillast rekkjefølgjekrav for fellesfunksjoner. Leikeplass og kryss til fylkesveg.

24. Eignedomsinngrep

- Er eigedomstilhøva kartlagt?
- Usikre eigedomsgrenser?
- Medfører planen inngrep på andre sin eigedom?
- Er det inngått avtale i høve til inngrepa?
- Er det trong for ny adresseparsell? Inkl. Plan for hovudinngang ved større byggetiltak.

Kommentar: Plangrensa må gåast opp mot eksisterande eigedomsgrenser, reguleringsgrenser og grunnkart før vidare planarbeid.

For reguleringsplanar nærare enn 1 km frå sjø bør tiltakshavar vise at det er avtale om båtplass til nye fritidsbustader i eksisterande eller nytt småbåtanlegg/småbåthamn.

25. Universell utforming

Kommentar:

Universell utforming og/eller tilgjenge skal leggjast til grunn ved utforming av bygg, uteområde, gangtilkomst, parkering og fellesfunksjonar innanfor planområdet. Det må vurderast korleis tilgjenge for alle brukargrupper kan ivaretakast innanfor eit kupert og sjønært område.

Særleg må tilkomst til servicebygg, uteopphaldsareal, småbåtanlegg, gangvegar og friluftsområde vurderast nærare som del av planarbeidet. Det må også vurderast korleis tilgjenge kan ivaretakast for ferdsel og opphald på Revaholmen og andre fellesområde.

26. Risiko og sårbarheit

- Flaum og eller springflod
- Ras/ skred (stein, jord, leire, snø), skredsikring, ekstremver
- 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:

Akseptkriterium skal følgje Etne kommune sin heilskaplege ROS, samt relevante rettleiarar frå DSB. For naturfare gjeld krav i TEK17, mellom anna krav til tryggleik mot flaum og skred. Eventuelle avbøtande tiltak må innarbeidast i plankart, føresegnar og rekkefølgekrav der dette er nødvendig.

Skred og flaum skal utgreiast i plan. Støyrapport veg. Ikkje fare for kvikkleireskred, avklart. Vurdering av trafikkflyt ulike trafikantgrupper.

27. Anna

Det blei stilt spørsmål om kva arealføremål glampinghyttene bør ha. Kommunen vurderer førebels at fritids- og turistføremål er det mest nærliggjande arealføremålet, dersom glampinghyttene skal nyttast til utleige/reiseliv.

Andre forhold som kjem fram gjennom varsling, høyring eller vidare planarbeid må vurderast og følgjast opp som del av planprosessen. Dette gjeld mellom anna innspel frå naboar, offentlege mynde, lokale lag og organisasjonar, samt eventuelle nye avklaringar knytt til eigedomsforhold, teknisk infrastruktur, kulturmiljø, naturfare, strandsone og allmenn tilgang.

Kommunen kan stille krav om supplerande dokumentasjon eller utgreiingar dersom det kjem fram nye forhold som har betydning for planforslaget.

2.1 Andre utgreiingar/rapportar om særskilte tema

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

På bakgrunn av planinitiativet og dei avklaringane som er gjort i oppstartsmøtet, vurderer kommunen at det er behov for eigne utgreiingar og faglege vurderingar som del av vidare planarbeid. Dette gjeld særleg

- Naturfare/skredfare.
- OVA notat med skisse
- Støyrappport
- Kulturmiljø og landskapsverknad med skisse/illustrasjon

Det kan også verta behov for supplerande vurderingar dersom innspel frå sektormyndigheiter, naboar eller andre partar avdekkjer nye forhold i samband med varsling og vidare planprosess.

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 varslingstekst.

Kommentar:

Eigedomsgrenser langs planavgrensinga skal kvalitetssikrast, og vere avklarte før oppstart.

Varsalet skal vera vedlagt

- Referat frå oppstartsmøte med planinitiativ.
- Oversiktskart der planområdet er avmerka (*jf. PBL §12-8 siste ledd*)
- Oversiktskart kommuneplan med avmerka planavgrensing
- Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerka planavgrensing
- Eventuelt vedtak frå politisk førelegging: **Ikkje aktuelt**
- Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid. **Ikkje aktuelt**

Kommunen skal ha tilsendt endeleg varsel til naboar/råka instansar, samt kunngjeringsannonse med opplysning om kunngjeringsdato i avis og på Etne kommune si nettside. Vurdere å kunngjere oppheving av delar av planen R-32 del 3.

Kommunen kan gjennomføre underveismøte dersom ynskje om det.

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)). **Bruk kommunen sin mal, ev. i kombinasjon med regjeringa sine malar** [Maler - reguleringsplan - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no).

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 for døme til planomtale.

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.

OVA notat med skisse.

Skredfarerapport

Støyrapport- vurdere rapport frå Multiconsult om tilstrekkelig for tiltaka som er tenkt her.

Innkomne merknader og uttalar (med notat som summerer og kommenterer desse. Skal inngå som ein del av planomtalen)

illustrasjonar (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar m.m.). spesielt knytt til kulturmiljø og landskapspåverknad **Vurdere omfang**.

Kopi av partar som er varsla og kopi av annonse, med dato for kunngjering i avis/-er.

Utfylt sjekkliste 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.

5.0 Vidare framdrift

Det skal jf. plan- og bygningslova §5.1 leggjast til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Det kan vere trong for meir aktiv medverknad knytt til allmenn bruk av strandsona, Revaholmen, småbåtanlegg, friluftsliv og nærområdet. Forslagsstillar må vurdere korleis slike interesser skal fangast opp i planarbeidet.

Er det tilfredsstillande kartgrunnlag i området? **Plangrense må gås opp.**

Forslagsstillar må sørgje for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast, jf. pbl § 2-1. (høgdekoter, eigedomsgrenser, bygningar m.m.)

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

Viser til kommunen sitt gebyrregulativ:

Utdrag frå taksthefte 2026:

Foreløpig tillegg jf. skisse i planinitiativ (areal i samsvar med PBL §12-5 pkt. 1):

A.1 Handsaming av nye private reguleringsplanar 	per stk		44 118	
A.3.1 Arealgebyr i tillegg til 1 og 2. Gjeld areal til "bebyggelse og anlegg" i samsvar med PBL § 12-5 pkt. 1 	per da til og med 10		2 928	
A.3.2 Arealgebyr i tillegg til 1 og 2. Gjeld areal til "bebyggelse og anlegg" i samsvar med PBL § 12-5 pkt. 1 	per da over 10		1 944	
Oppstartsmøte ved private reguleringsplanar etter PBL § 12-8 (tilsvarar 4 timar medgått tid)	per stk		6 297	

I tillegg til gebyr for handsaming og oppstartsmøte kjem arealgebyr for areal som vert regulert til bebyggelse og anlegg etter pbl. § 12-5 nr. 1. Storleiken på dette tillegget er avhengig av kor mange dekar som vert regulert til føremålet. Det vert rekna éin sats for areal til og med 10 daa, og ein lågare sats for areal over 10 daa.

Kommunen kan sende ut eit samla overslag over forventa gebyr når det ligg føre ei nærare arealoversikt for areal til bebyggelse og anlegg. Endeleg gebyr vert fastsett etter gjeldande takst- og gebyrhefte for når saka kjem inn til handsaming.

Gebyret skal sendast til følgjande adresse:

Forslagsstillar: Fjellvindar AS, ved Bjarne Sørum
Kontaktperson: Bjarne Sørum
Adresse: Litlajuv 6
Postnr./postadresse: 5763 Skare

Kart vert bestilt via Infoland Ambita

Naboliste og liste over offentlege høyringsinstansar vert tilsendt frå kommunen

§ 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 v/sakshandsamar på plan.

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.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Drøftingar frå oppstartsmøtet, krav frå andre offentlege mynde, nabomerknadar mv. vil kunna føra til endra planføresetnader.

Stad og dato for oppstartmøte: Etne, 21.05.2026
Referatet er oversendt forslagsstillar 26.05.2026