

Referat oppstartsmøte i Samnanger kommune

Samnanger, 26.08.2026

Deltakarar i møtet:

- **Samnanger kommune**
Jan Egil Leirstein, einingsleiar forvaltning
Hilde-Lill Våge, kommuneplanleggjar (kontaktperson)
Reidun Lillebø, rådgjevar klima, natur og miljø
- **Forslagsstillar/konsulent**
Sørليا I AS – Svein Høyseter, Liv Høyseter, Magne Fjelddalen
A/STAB AS – Ellen Høyseter-Fjelddalen (kontaktperson)

Bakgrunn

Det er sendt inn planinitiativ for privat detaljregulering Sørليا (Høyseter, gnr. 33 bnr. 1, 15, 33 og 49), jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova.

Planen legg opp til etablering av fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur og tiltak knytt til friluftsliv ved Høysetetjønna.

Formål med møte

Avklare rammer og føringar for planarbeidet på eit tidleg tidspunkt, samt leggje til rette for ein føreseieleg planprosess med god dialog mellom kommune og forslagsstillar.

Agenda for møte

I samsvar med forskrift § 2 om behandling av private forslag til detaljregulering, vart følgjande tema gjennomgått og avklart.

Sak	Tema i møte	Avklaringar i møte
1	Samarbeid, medverknad og samfunnssikkerheit	Planarbeidet skal gjennomførast med varsling og medverknad i tråd med regelverket, jf. vedlagt adresseliste. Det skal utarbeidast ROS-analyse med fokus på flaum, skred, tilkomst og teknisk infrastruktur.
2	KU-vurdering	Forslagsstillar vurderer at planen ikkje utløyser KU. Kommunen har på noverande grunnlag ikkje funne at planinitiativet utløyser krav om konsekvensutgreiing, men vurderinga kan verte nærare gjennomgått dersom det kjem fram nye opplysningar i planprosessen.
3	Behov for utgreiingar	Det er behov for nærare vurderingar av naturfare (flaum og skred), naturmangfald, inkl. våtmark, vatn-, avløps- og overvassløysingar. Krav om Vegstandard klasse 3 kan fråvikast for området, sidan planen omfattar berre 12 fritidsbustader. Utbyggjar må sikre at vegen har tilstrekkeleg bereevne og breidde for utrykkingskøyretøy, renovasjonsbiler og større køyretøy i utbyggingsfasen. Trafikksikkerheita må ivaretakast. Vegen skal ha møteplassar, snuplass, ha heilårsstandard med moglegheit for vintervedlikehald. Det vert stilt rekkefølgjekrav om utbetring av vegen før det vert gjeve bruksløyve. Det skal utarbeidast teknisk plan for renovasjon, vatn og avløp. For minireinseanlegg vert det stilt krav om filtrering av utslepp. Badeområde og tilkomst er foreslått regulert til arealformålet - <i>arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001)</i>. Kommunen vurderer dette som ei god løysing fordi tiltaket då kan reknast som reversibelt. Badeområdet skal ikkje privatiserast og vera tilgjengeleg. Føresegnene bør omtale tiltaket som: • ikkje-permanente inngrep i strandsone og vassmiljø • tiltak som kan fjernast utan varige terreng- eller botninggrep Døme kan vere sti og enkel badebryggje utan muddring eller utfylling. Planomtalen må dokumentere: • naturverdier i området • om eventuell flytebryggje vert etablert med eller utan varige inngrep • påverknad på naturmangfald • påverknad på vassmiljø • landskapsverknader Forslagsstillar utarbeider elles naudsynt dokumentasjon.
4	Felles behandling plan/byggesak	Dette er ikkje aktuelt på noverande tidspunkt, men kan verte vurdert seinare i planprosessen.
5	Kommunen si rolle	Kommunen vil bidra med rettleiing og avklaringar undervegs i planprosessen, og leggje til rette for ein god og føreseieleg planprosess.
6	Behov for vidare dialog møte	Det kan vere aktuelt med oppfølgingsmøte når sentrale problemstillingar er nærare avklart. Utbyggjar tek initiativ til møte om der er behov. Ev. dialogmøte bør gjennomførast før levering av planforslag til 1. gong politisk handsaming.
7	Framdrift	Planarbeidet følgjer ordinær prosess. Framdrift vil vere avhengig av avklaringar knytt til KPA, naturfare og tekniske løysingar.
8	Kontaktpersonar	Samnanger kommune: Hilde-Lill Våge, Forslagsstillar: Ellen Høyseter-Fjelddalen
9	Om planinitiativet bør stoppast	Kommunen vurderer planinitiativet som godt grunngjeve og kan vidareførast. Planomtalen må dokumentere behovet for å justere planområdet inn i LNF-område for å unngå bygging på myr, jf. statlege planretningslinjer. Avviket frå kommuneplanen vert vurdert som avgrensa, og kommunen tilrår at reguleringsplanen vert handsama etter gjeldande kommuneplan. Kommunen har vurdert å sjå bort frå kravet om felles planlegging (H810_16), då forslagsstillar over fleire år har teke initiativ til å få gjennomført ei samla planlegging.

		Planomtalen bør omtale/dokumentere invitasjon til felles planlegging, talet grunneigar som ikkje ønskjer regulering, og ev tidlegare forsøk på å starte ein samla planprosess.
10	Eventuelt	Massehandtering skal omtalast i planen. Det skal gjevast oversikt over massetypar, omfang, bruk, plassering og handtering. Kommunen undersøker kven som er kontaktperson/eigar av telefonstolpane i området.
11	Oppsummering	Kommunen vurderer at planinitiativet gir eit godt grunnlag for vidare planarbeid. Samtidig er det viktig at følgjande tema vert nærare avklart i det vidare arbeidet: • Forholdet til KPA, særleg avvik inn i LNF-område. Det må dokumenterast kvifor utvidinga er nødvendig for å unngå bygging på myr. • Kravet om samla planlegging innanfor F08. Det må dokumenterast at slik planlegging ikkje let seg gjennomføra. • Omsyn til våtmark og naturmangfald, og særleg knytt til badeområdet og moglegheit for tilbakeføring. • Naturfare, inkludert flaum og skred. Det skal utarbeidast ROS-analyse • Løysingar for vatn, avløp, renovasjon og tilkomst, inkludert plan for VA-anlegg og utbetring av veg.

Særskilte merknader

Kommunen vurderer positivt at planinitiativet:

- tek utgangspunkt i overordna arealformål i KPA
- legg opp til avgrensa og tilpassa fritidsbustadutbygging
- søker å ta omsyn til våtmark gjennom justering av utbyggingsområde
- legg til rette for friluftrelaterte tiltak

Samtidig må det gjerast nærare vurderingar av:

- planavgrensing og eventuelle avvik frå gjeldande plan
- fråvik frå kravet til felles planlegging
- om natur- og samfunnsverknader er tilstrekkeleg avklart

Gebyr

Gebyr for oppstartsmøte vert kravd i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

Vedlegg: Oversikt over ei rekkje høringsinstansar. Forslagsstillar vel ut dei som er aktuell for reguleringsplanen.

Kjelder

Samnanger kommune

<https://www.samnanger.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-lage-privat-reguleringsplan/>

Plan- og bygningsloven

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>