

Deltakere:	<b>Forslagsstiller:</b> Arve Sem-Henriksen Odd Inge Bø Johan Vistnes Gunnar Kolnes				
	<b>Fra kommunen:</b> Vegard Thise Mona Svela				
Referent:	Mona Svela Plan og utvikling				
Gjelder:	Referat oppstartsmøte 29.01.21				
Planid:	11442021001				
Møtedato:	29.01.2021	Møtetid:	10.00 -10.30	Møtested:	Digitalt møte via Teams

Vår ref.  
20/00667-4

Dato  
29.01.2021

## Referat oppstartsmøte - område BFR2 – Grøningen

### 1. Kontaktpersoner i planprosessen

#### Forslagsstiller

Firma: Kvitsoy Sydvest AS  
Kontaktperson: Arve Sem-Henriksen  
Telefon: 901 89 626  
E-post: asem.henriksen@gmail.com

#### Kvitsoy kommune

Saksbehandler: Mona Svela  
Telefon: 415 59 344  
E-post: mona.svela@kvitsoy.kommune.no

### 2. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av 4 fritidsboliger, inkludert adkomst og parkering, i området BFR2 på Grøningen.

Planid. 11442012003 er gjeldende detaljreguleringsplan for området, denne legger til rette for oppføring av totalt 10 boliger, hvorav 4 kan være fritidsboliger. I gjeldende kommuneplan 2019-2030 er det vedtatt endringer for området og det tillates bygging av inntil 4 fritidsboliger på det aktuelle området (BFR2). Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltak.

Forslagstiller har i forkant av oppstartsmøtet sendt inn et planinitiativ i henhold til § 1 i [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven](#).

#### Postadresse

E-post  
post@kvitsoy.kommune.no

#### Besøksadresse

www.kvitsoy.kommune.no

#### Telefon

51 73 63 00

#### Org.nr

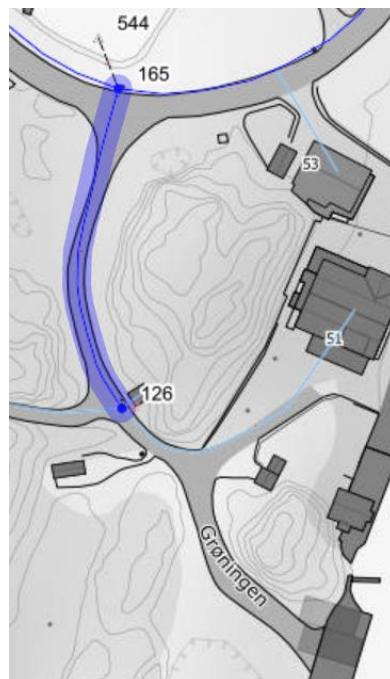
964 979 634

### 3. Kommunens foreløpige tilbakemelding og føringer for planarbeidet

- Planområdet:** Skal være det samme som i eksisterende plan for området (planid. 2012003)
- Kommunen er innstilt på at det i den videre planprosessen gjøres endringer i eksisterende rekkefølgekrav og ny utbyggingsavtale, f.eks. at krav om utbedring av kryss mellom FV551 og adkomstveg til planområdet BFR2.
- Kommunen vil også undersøke muligheten for å legge inn en refusjonsordning for andre som i ettertid bygger ut på nabotomter som er tilknyttet samme adkomstvei fra FV551.
- Plangrensener:** Plangrensener og områder/arealer med ulikt formål må koordinatfestes. Der det er usikre grenser må oppmålingsforretning rekvireres og avholdes. Det må foretas innmåling av alle veier.
- Friområde og tilgrensende arealer:** Det er svært viktig at utbyggingen av BFR2 tar tilstrekkelig hensyn til og ivaretar kvalitetene til tilgrensende friområde og næringsarealer. Se også gjeldende plan for B2, planid. 2012003.
- Utbyggingen skal sikre at allmenheten har fri allmenn ferdsel langs sjøen (kai).
- Kommunaltekniske anlegg:** Den vil i den videre planprosessen gjøres endringer i rekkefølgekrav og utbyggingsavtale som er knyttet til eksisterende plan.

Forslagstiller har allerede lagt ny vannledning (Ø160 mm) fra fylkesveien fram til planområdet i henhold til rekkefølgekrav i eksisterende plan (se bilde til høyre).

Det må gjøres nødvendige avklaringer med IVAR ang. avløp og slamavskiller.



Trafikale forhold:	De trafikale forholdene for området må beskrives.
Parkering:	Parkering må ordnes på egen eiendom. Det legges opp til 2 p-plasser pr. enhet.
Estetikk/tilpasning:	Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning, jf. kommuneplanbestemmelsene § 1.6.  Bebyggelsen eksponert mot sjøen skal gis et dempet og harmonisk material- og fargebruk. Reflekterende takmateriale tillates ikke, jf. kommuneplanbestemmelsene § 2.2.
Sjøarealer:	Planavgrensning i sjø må følge avgrensningen i gjeldende plan for B2, planid. 2012003.
Ydstebøhavn:	Byggene må utformes slik at de ikke ruver for mye i terrenget og slik at den naturlige innseilingen til Ydstebøhavn ivaretas.
Høydeplassing:	Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kote 2,35. Alle bygningsdeler lavere enn kote 2,35 skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt, jf. kommuneplanbestemmelsene § 5.1.  Maks mønehøyde kote +10,0 og maks gesimshøyde kote +7,6.
Bebygd areal (BYA):	Kommunen indikerer at det maks tillates en <a href="#">BYA</a> på 110 kvm.
Lekeplass:	Det må påregnes at det vil bli stilt krav om opparbeidelse av sandlekeplass.
Utbyggingsavtale:	Kommunen vil benytte seg av muligheten til å inngå utbyggingsavtale før utbygging innenfor planområdet kan igangsettes, jf. kommuneplanbestemmelsene § 1.5.  Eksisterende utbyggingsavtale legges til grunn, men kommunen er villig til å gå i forhandling om å gjøre endringer i denne.
ROS-analyse:	Det skal utarbeides risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle planer, jf. kommuneplanbestemmelsene § 1.3.
Kart:	Plankart skal utarbeides etter Miljøverndepartementets veiledere, kart og planforskriften og plankapittelet i SOSI standarden. Egenkontroll av digital plan skal være foretatt før innsending av planforslag til førstegangsbehandling av planen.

#### 4. Konklusjon

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet.

Det må varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtale. Adresselister over registrerte grunneiere og naboer ettersendes.

Oppstart av planer skal kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og på kommunens hjemmeside, jf. pbl § 12-8.

Varsel om oppstart sendes også til [post@kvitsoy.kommune.no](mailto:post@kvitsoy.kommune.no).

Det må betales gebyr for behandling av regulerings saker i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn, Kvitsøy Sydvest AS er fakturamottaker.

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet møtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer. Verken møtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

#### 5. Overordnet plan og styringsverktøy

- [Kommuneplanens](#) arealdel med tilhørende bestemmelser
- Detaljreguleringsplan for Grøningen B2 (planid. 2012003 )
  - [Plankart](#)
  - [Planbestemmelser](#)
  - [Planbeskrivelse](#)
- Reguleringsplan for Grøningen (planid. 199800)
  - [Plankart](#)
  - [Bestemmelser](#)
- [Områdeplan](#) for Grøningen friområde
- Relevante rikspolitiske retningslinjer.