

Fanagro AS v/Ove Frotveit  
Brugata 6  
5200 OS

**Vår dato**  
04.05.2017

## **GBNR 20/156 -- Referat frå oppstartmøte - Detaljregulering for Todlaneset**

Bakgrunnen for oppstartmøtet er for å skapa tidleg kontakt mellom tiltakshavar og kommunen i private plansaker. Oppstartmøtet sitt føremål er å avklara offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunna bli realisert og gje grunnlag for ein god planprosess og gjensidig orientering. Tiltakshavar skal før møtet ha sendt inn ei kartskisse for planområdet og sett opp forslag til hovudpunkt i planarbeidet. Planavdelinga skal orientera om overordna planar og føringar, gje generell informasjon om planarbeid og informera om planprosessen, og krav til innhald og framstilling av planmateriale. Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkunnige, og tiltakshavar bør ha med seg ein fagkunnig på oppstartmøtet. Planavdelinga sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Oppstartmøtet skal avklara aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vil verta avklara gjennom den vidare planprosessen, fram til endeleg politisk vedtak.

Det visast vidare til [arealdelen av kommuneplanen](#) (KPA). Gjeldande plankart, planomtale og føresegner er datert 15.10.2015. Ein vil og visa til [Fusa kommune sin rettleiar for reguleringsplanprosessar](#) som er tilgjengele på heimesida til kommunen. I tillegg er det generelt rettleiingsmaterieil på [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no) og [www.byggsok.no](http://www.byggsok.no).

**Sak:** Detaljregulering for kombinert bustad- og serviceområde (bustad, fellesarealer og allmenn tilkomst/badeplass, bensinstasjon/bunkring/ gjestehamn ++) på Tollaneset i Eikelandsosen. Planen inneber endring av eldre plan for Tollaneset, og planområdet utvidast noko for å forbetra dagens trafikksituasjon og tilkomst til planområdet. Planen inneber å fylle i sjø.

**Møtestad/dato:** Eikelandsosen, kommunetunet 26.04.2017 kl. 09.00

**Deltakarar frå kommunen:** Terje Raunsgard einingsleiar, Helle H. Bruland arealplanleggjar

**Deltakarar frå tiltakshavar:** Ove Frotveit Fanagro AS, Helge Ådland Tollaneset Eigedom AS, Andreas Neumann Meyer Link arkitektur.

**Plantype:** Detaljregulering, privat forslag

**Plan ID:** 1241201704

**Namn på planen:** Detaljregulering for Tollaneset bustad- og næring (?)

**Tilhøve til overordna planar:** Planområdet er satt av som sentrumsområde i arealdelen til kommuneplanen i Fusa, og vil liggja innafør det området som skal inkludrast i områdeplan for Eikelandsosen. Dette arbeidet er i startgropa og vil ikkje vera til hinder for utvikling av tiltak på Tollaneset igjennom private planforslag. Planarbeidet er i tråd med overordna plan, og vil støtte

opp under og bidra til å nå kommunen sine overordna mål om betre servicetilbod, bustader nært sjø, mogeleg tilrettelegging for framtidig kyststi og auka rekreasjon i og nært Eikelandsosen - både på land og på sjø.

Planområdet ligg langs sjø og området er sentralt i Eikelandsosen. I møtet vart det drøfta korleis ein kyststi kan inkluderas i planområdet, at denne bør knytast opp mot område rundt Koldaselva og vidare sørover mot sentrum. Nordover bør det leggjast til rette for tilkomst eventuelt med undergang mot skule og bustadområde. Innafor sjølve planområdet kan det tilretteleggjast for badeplass, fellesarealer og båthamn med både private plassar til bustadane og gjestehamn med høve til bunkring. Ei båthamn i området kan vera utsatt for sjø og ein vil undersøkje om bølgedempar kan vera ei løysing for å betre tilhøva.

Bensinstasjonen i Eikelandsosen i dag ligg langt frå sjø og er plassert slik at den ikkje er synleg frå fylkesvegen. Det er heller ikkje høve til å bunkre med båt i Fusa i dag. Eit slikt tilbod vil kunne skapa positive ringverknader i Eikelandsosen.

**Parkeringskrav:** Parkeringskrav til leilegheitsbygg er 1,5 plassar per buening, småbåtanlegg inntil 1 plass per fjerde båtplass, forretning/kontor/service 1 plass per 25 m<sup>2</sup> BRA. Det er i tillegg eit krav å leggja til rette for sykkelparkering ved bygg med publikumsretta funksjon (KPA - Føresegner s. 6).

I møtet vart det informert om at ein kan utarbeida ein parkeringsanalyse som vil gje rom for andre parkeringsløysingar enn det som er skissert i arealdelen til kommuneplanen. Det vart til dømes nemnt at ein del av dei potensielle båtplassane skal vera til fastbuande, og at parkeringsbehovet då vert redusert. Området er i gangavstand til eit bakland med bustader og skule.

**BRA/BYA:** Det vart òg drøfta utnyttingsgrad på planområdet, men ikkje satt noko begrensing på dette. Det er einigheit om at utnyttingsgraden bør vera høg. I kommuneplanen er det satt maks utnyttingsgrad til ulike utbyggingsområde( td. bustad 35% BYA).

Igjennom arbeidet med ein reguleringsplan for eit sentrumsområde med kombinert bustad/næring må ein kunne sette høgare utnytting. Utnyttingsgrad er derfor noko vi vil vurdere når det føreligg eit framlegg til planforslag.

**Konsekvensutgreiing:** Det vart ikkje drøfta om planforslaget utløyser krav til konsekvensutgreiing(KU). Området er satt av til sentrumsområde i kommuneplanen og skal derfor vera avklart til utbyggingsføremaal. Det bør likevel gjerast ei vurdering etter KU-forskrifta i planomtalen då nokre av tiltaka ikkje er avklart på kommuneplannivå (fylling i sjø td.).

Det må antakeleg gjerast undersøkingar knytt til utfylling i sjø, og utfyllinga skjer relativt nær område satt av til gyteområde (gy) i kommuneplanen. Kommunen oppfordra til å starte ein dialog med Noregs vassdrags- og energidirektorat (tiltakshavar har allereie dialog med NVE om endring av utløpet til elva), Fylkesmannen i Hordaland og Kystverket Vest. Vi meiner det vil vera viktig å få tilbakemeldingar særskilt på dette området så tidleg som mogeleg.

**Viktige tema å vurdere i planarbeidet – førebels vurdering:** Strandsone til sjø og vassdrag, miljøvernfarelege vurderingar, kulturlandskap og kulturminne, samfunnstryggleik, born og unge, funksjonshemma og eldre sine interesser, kommunikasjon, veg og vegtekniske tilhøve og trafikktryggleik, kommunaltekniske anlegg, helsefarelege vurderingar (støy, støv, liv og helse).

Kommunen opplever at det er eit ønskje å oppnå høg estetisk og funksjonell kvalitet både for bygg og uterom, og at ein skal jobbe med utfoming og illustrasjonar av bygg og tiltak i

planprosessen igjennom samarbeid med arkitektontor. Dette er svært positivt, og det skapar forutsigbarheit i prosjektet både med tanke på kommunal sakshandsaming og for innbyggjarane som vert berørt.

**Krav til planforslaget, kart – innhald og materiale:** Tiltakshavar er kjend med krav til innleverte private planar i Fusa kommune og er informert om dette igjennom startpakke for reguleringsplanar, lenka til innleiingsvis.

Dersom de har tillegg til referatet eller meiner noko er utelat t ber vi om snarleg tilbakemelding.

Helsing

Helle Holte Bruland  
arealplanleggjar

*Dokumentet er elektronisk godkjend og har difor ingen signatur.*

**Mottakar:**

Andreas Neuman Meyer Fanagro AS v/Ove Frotveit Jan Egil Leirstein Terje Raunsgard Tollaneset Eigedom AS v/ Helge Adland	Brugata 6    Adlansvegen 102	5200    5642	OS    HOLMEFJORD
--	--	--------------------------	------------------------------