

Kvala Arkitekter As
Åslaug Nyhamn
Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 17.10.2024

Dokumentnummer: 24/3745-3
Deres referanse:
Saksbehandler: Christoffer Sund

Referat fra oppstartsmøtet - Reguleringsplan Hopsviken - 20070621 - Planendring

Planinitiativ/Oppstartsmøtereferat

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Vi gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3, og at fagkyndige skal delta på oppstartsmøte.

Dette dokumentet sammen med eventuelle vedlegg som planinitiativ og oppstartsmøtereferat gjøres tilgjengelige ved varsel om oppstart.

For at vi skal kunne forberede oss tilstrekkelig til oppstartsmøtet, ber vi om at:

ALLE GULE FELT FYLLES UT (Kapittel 1 – 3)

I oppstartsmøtet har kommunen fylt ut resterende, hvite felt – og hele dokumentet gjennomgås i fellesskap. Samlet utgjør dette oppstartsmøtereferatet.

Ferdig utfylt skjema (word-/tekstformat) med vedlegg sendes: post@tysver.kommune.no

Vedlegg (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg):

(Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn)

1	Kart/omriss over hele planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk)
2	

3	
4	

- Dersom overnevnte informasjon ikke er oppgitt/skisse mangler, vil kommunen ikke avtale oppstartsmøte. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig
- Kommunen anbefaler dialog/møter om planarbeidet før oppstartsmøte bestilles
- Dette dokumentet – sammen med eventuelle vedlegg (= Planinitiativ/ oppstartsmøtereferat) – skal gjøres tilgjengelig ved varsel om planoppstart
- Det betales et gebyr til kommunen for oppstartsmøter

1. GENERELLE OPPLYSNINGER			
Sakstype	Reguleringsendring	PlanID	20070621
Plannavn	Hopsviken		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Strauma AS		
Kontaktperson	Øyvind Hellerslien		
Adresse	Dalsbygda 115, 5567 Skjoldastraumen		
Telefon	91777440		
Epost	hellerslien@strauma.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Kvala Arkitekter AS		
Kontaktperson	Åslaug Nyhamn		
Adresse	Vestheimvegen 49		
Telefon	91157234		
Epost	aslaug@kvala.no		
Fakturaadresse			
Navn	Strauma AS		
Adresse	Dalsbygda 115		
Postnummer	5567		
Organisasjonsnummer	927456478		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	7. oktober eller tidligere, om det er mulig		
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Øyvind Hellerslien Sverre Kallekleiv (forslagsstillere) Åslaug Nyhamn (konsulent)		
Møtested og dato	Tysvær rådhus – 15.10.2024		
Forslagsstiller	Sverre Kallekleiv og Erik Hervik		
Plankonsulent	Åslaug Nyhamn		
Andre			
Kommunens deltakere	Cristoffer Sund og Lill-Tove Tungland Grønflaten		
Referent og saksbehandler	Christoffer Sund		
Unntak fra offentlighet			
Referat og planinitiativ er arbeidsdokument og kan unntas fra offentlighet frem til et planforslag foreligger. Dersom forslagsstiller ønsker unntak fra offentlighet, må dette avklares på forhånd med administrasjonen*.			

*I henhold til Kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK

Formål med planarbeidet	Legge til rette for realisering av vedtatt plan med noen justeringer. Forslagsstiller vil etablere forretning og boligbebyggelse innenfor området. Planarbeidet går ut på å innarbeide byggegrense mot sjø, utvide byggeområde for bolig/forretning og å ta ut regulert areal for forretning/kontor/industri. Justering av byggegrense langs veg vil bli vurdert, slik at areal for kommunalteknisk virksomhet kan tas i bruk med faste tiltak. Kommunens merknad: Ok.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	Skjoldastraumen, gnr. 86 bnr. 97 Kommunens merknad: Ok.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Området er delvis planert men ubebygd i dag. Det består av strand- og sjøareal i vest, planert fylling sentralt i området og naturterreng i øst. Terrenget i øst er kupert, med høyeste topp på 9 moh. To høyspentmaster står plassert innenfor området, med kryssende kraftledninger fra nord-øst til sør-vest. Kommunens merknad: Ok.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Grunneier Kommunens merknad: Ok.
Planområde (daa og beskrivelse)	Planområdet som omfattes av gjeldende plan er ca. 22 daa stort. Det ligger mellom Skjoldastraumvegen og sjøen, og har direkte adkomst fra fylkesveg. Planendringen gjelder byggegrenser og omdisponering av arealformål innenfor deler av planen. Nærmere avgrensing av område for endringen avklares i møte. Kommunens merknad: Forslagstiller sa i møte at det kan være aktuelt å bytte på plasseringen av formålene med bolig/forretning og forretning/kontor/industri. Det kunne også være en mulighet å strekke bolig/forretning ut og fjerne formålene forretning/kontor/industri. Kommunen er ikke negativ til at formålet industri fjernes.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Fastsettelse av byggegrense mot sjø ansees som en komplettering av planen og vil ikke gi virkninger utenfor området. Ved endring av byggegrense langs veg, vil ny grense settes etter en vurdering av nødvendige siktforhold og eksisterende bebyggelse. Denne delen av endringen vil heller ikke ha vesentlige virkninger utenfor planområdet. Endringen for øvrig innebærer omdisponering av arealer som allerede er avsatt til byggeområder i gjeldende plan, og vil ikke påvirke forholdet mellom bebygde og ubebygde arealer. Utbygging til forretning eller bolig kan gi en annen karakter enn kombinasjonen forretning/kontor/industri. Framtidige boliger vil harmonere godt med eksisterende arealbruk nordover langs sjøen og gi en mer funksjonell arealbruk internt i området. Etter endring kan området legges til rette slik at man først ankommer publikumsfunksjonene, og deretter boligarealene. På den måten vil man redusere gjennomgangstrafikken i

	boligområdet. Allmenn tilgjengelighet til strandsonen vil ivaretas med opparbeida fellesarealer som i gjeldende plan. Kommunens merknad: Ok.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Forretningsbygg for dagligvare med tilhørende varelevering og parkering, samt boligbebyggelse. Kommunens merknad: Ok.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Høyde og volum som i gjeldende plan. Byggehøyde over sjø vil bli fastsatt i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen. Legge til rette for at 1. etasje kan benyttes til bolig innenfor deler av området. Kommunens merknad: For byggehøyde og takeform må det endres fra en skjønnsmessig bestemmelse slik som i opprinnelig plan, til en konkret høyde. Kommunen er åpen for varierte takformer. Det må også legges inn utnyttelsesgrad ettersom dette er noe som ikke er gitt i bestemmelsene i opprinnelig plan. Bestemmelsene i dagens plan må oppdateres etter dagens standard. I eksisterende plan kan boliger kun etableres i 2. etasje og oppover. Kommunen er ikke negativ til at det etableres boliger i 1. etasje, men poengter at det er viktig at disse utformes på en slik måte at de blir skjermet av forretningen som også vil være i 1. etasje. Kommunen anbefaler å løfte 1. etasje med tanke på flo.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Nye bygg og anlegg vil bli etablert i tråd med gjeldende kvalitetskrav. Kommunens merknad: Kommunen minner kommuneplanens bestemmelser om krav til tiltak i strandsonen for trygghetstiltak og klimatilpasning i kap. 5 i kommuneplanen. En realisering av planen vil også føre til utfylling i sjø. Dette må kommenteres i planbeskrivelsen.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Se foregående punkt om virkninger utenfor planområdet. Kommunens merknad: Utfylling i sjø må gjennomføres for å kunne realisere planen.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeidet ROS-analyse som en del av planarbeidet. Særlig relevante tema for endringen vil være havnivåstigning, sikkerhet langs sjø og trafiksikkerhet. Kommunens merknad: Det ligger inne hensynssone for høyspentanlegg innfor planområdet. Denne må kommenteres i ROS-analysen.
Hovedtema som må avklares	Planavgrensing, prosess og plantype Kommunens merknad: Kommunen har vurdert at prosessen kan gå som en endring av detaljregulering med forenklet planprosess. For planavgrensningen bør det minimum være innenfor eksisterende plan.
Annet	

	Kommunens merknad: Det er automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet i øst i friområde. Vernegrensen for denne må oppdateres. Etter intern avklaring har kommunen avklart at kommunen ikke ønsker å overta den interne vegen i planområdet. Bestemmelsene til vegen må dermed oppdateres. Det er mangel på kapasitet på avløpsnett i Skjoldastraumen. Det satt av midler til forprosjekt på avløpsnett i 2026, men disse kan bli flyttet på. Som hovedregel er det ikke ønskelig med midlertidig private anlegg hvor det er kommunalt avløp. Det er planlagt igangsetting av hovedplan for VA hvor det skal sees overordnet på hele kommunen sitt VA behov.
Kommunens kommentar	Kommunen er ikke negativ til planendringen som er foreslått. Kommunen ser på det som positivt at bestemmelser endres til dagens standard og etter dagens kommuneplan, og at det opprettes byggegrense mot sjø.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Skjoldastraumen er definert som tettstedssenter i ATP-H. I tettstedssenter kan publikumsrettede og/eller besøks- og arbeidsplassintensive funksjoner etableres som lokale funksjoner rettet mot eget tettsted eller grend. Boligbygging i tettstedssentrene skal orienteres innenfra og utover. Kommunens merknad: Det er positivt at det bygges fra sentrum og utover i Skjoldastraumen. Det minnes på ATP-ens krav til lekeplasser per bolig også vil gjelde her.
Kommune(del)planens arealdel	Framtidig sentrumsformål og småbåthavn med hensynssone for funksjonell strandsone. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Kommunens merknad: Ok.
Gjeldende reguleringsplaner	Plan 20070621 Reguleringsplan for Hopsviken. Området er regulert til kombinerte byggeområder for bolig/forretning, forretning/kontor/industri, naust, småbåthavn, felles parkering, veg og kai, kommunaltekniske anlegg og offentlige friområder. Kommunens merknad: Ok.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Plan 200049 Skjoldastraumen, 20061128 Skjoldastraumen reiselivsanlegg og 20070619 Straum - Notaflo. Se også kart i vedlegg 1. Kommunens merknad: Ok.
Andre planer (temaplaner)	Kommunens merknad:
Planarbeid er i strid med gjeldende	Gjeldende plan er utarbeidet etter pbl. 1985, og mangler

plangrunnlag på følgende punkt	derfor byggegrense mot sjø. Planarbeidet samsvarer elles med arealformål i overordna planer. Kommunens merknad: Kommunene er positiv til at det etableres byggegrense mot sjø. Forslagsstiller sa i møte at det kan være aktuelt å bytte på plasseringen av formålene med bolig/forretning og forretning/kontor/industri. Det kunne også være en mulighet å strekke bolig/forretning ut og fjerne formålene forretning/kontor/industri. Kommunen er ikke negativ til at formålet industri fjernes.
Pågående planarbeid i området	Det er vedtatt at det skal settes i gang arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel. Vi kjenner ikke til andre pågående plan- eller utredningsprosesser for dette området. Kommunens merknad: Kommunen har ikke fått inn andre planforslag i området, men det er gjennomført et møte for å diskutere muligheten og nødvendigheten til plan for gnr./bnr. 86/14
Pågående konsekvensutredning i området	Kommunens merknad: Ingen pågående konsekvensutredning i området
Annet	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	
Utbyggingsavtale – Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale.	Kommunens merknad:

3. KOMMUNENS BEHANDLING AV PLANINITIATIVET	
Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet	
	Planarbeidet kan varsles som en privat detaljregulering
	Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring
x	Planarbeidet kan varsles som en reguleringsendring med enkel prosess
	Kommunen stopper planinitiativet*
	Kommunen vil gi skriftlig tilbakemelding på hvorvidt videre planarbeid anbefales eller stoppes innen*: (dato)
<i>*Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstiller kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstiller har mottatt skriftlig underretning. (Plan- og bygningsloven, § 12-8, 2. ledd)</i>	
Konsekvensutredning	
Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes?	Planarbeidet er i samsvar med arealdisponeringen i overordna planer. Endringen vil supplere rammene i vedtatt reguleringsplan, og justere grensa for utbyggingsformål som tillates innenfor området i

(Husk begrunnelse)		dag. Endringen har ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.
x	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)	
	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)	
	Kommunens begrunnelse for KU:	
Fagkyndighet		
x	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd er oppfylt	
Varsling, prosess og medvirkning		
Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte		Fullstendig planforslag vil bli utarbeidet og sendt på høring til offentlige myndigheter, naboer og andre interessenter, i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart		Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland, Haugaland brann og redning IKS, Eldrerådet, Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, evt. velforening
Kommunen mener at disse også bør varsles		Se vedlagt liste.
Annet		

4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN		
	Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum	
	Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl. § 12-15	
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?	x	Dialog med fagkyndig
		Utredningstema
		Oppmåling/geodata
		Medvirkningsopplegg
		Veiledning
		Annet:
Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?	Ikke behov per i dag	
Fremdriftsplan for planarbeidet	Vanlig saksgang. Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeidet innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte.	

5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET	
Hvert tema (T1, osv.) skal behandles med mindre de er streket over.	
Avkryssede undertema er spørsmål som er spesielt viktig å besvare/ha fokus på.	
PLANOMRÅDET	
T1	Kategorier og arealbruksformål
x	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis
T2	Arealutnyttelse/tetthet (iht. regionalplan/ATP og kommuneplan)
x	
T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer)

T4	Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)																						
T5	Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)																						
	Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrense, må det foretas kartforretning før planen oversendes kommunen																						
	Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hinder for gjennomføring av planen?																						
T6	Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)																						
T7	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)																						
T8	Rekkefølgekrav																						
	Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):																						
	<table border="1"> <tr> <td>x</td> <td>Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td>Godkjent situasjonsplan (1:200)</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td>Leke- og møteplasser</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kjøreveg</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td>Vann- og avløpsnett</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td>Høyspentledninger</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td>Renovasjon</td> </tr> <tr> <td>x</td> <td>Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet:</td> </tr> </table>	x	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)	x	Godkjent situasjonsplan (1:200)	x	Leke- og møteplasser		Kjøreveg		Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun		Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg	x	Vann- og avløpsnett	x	Høyspentledninger	x	Renovasjon	x	Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse		Annet:
x	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)																						
x	Godkjent situasjonsplan (1:200)																						
x	Leke- og møteplasser																						
	Kjøreveg																						
	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun																						
	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg																						
x	Vann- og avløpsnett																						
x	Høyspentledninger																						
x	Renovasjon																						
x	Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse																						
	Annet:																						
FOLK																							
T9	Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)																						
T10	Universell utforming																						
	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene																						
	Krav om utendørsplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling																						
T11	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)																						
	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav																						
INFRASTRUKTUR																							
T12	Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l.)																						
T13	Vei-/trafikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei)																						
x																							
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)																						

T15	Parkering (behov/normer)
	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
T16	Vegtrafikkstøy
x	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende i alle plansaker
T17	Renovasjon
	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget
VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO	
T18	Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)
	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
	Spesielle hensyn i anleggsfasen
	Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg
T19	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)
	Naturmangfoldlovens § 8-12 skal kommenteres i alle plansaker
	Området skal undersøkes av botanisk fagperson for ev. funn av rødliste-arter (Norsk rødliste for arter), ev. andre arter (spesifiser). Rapport skal vedlegges
	Området skal undersøkes av botanisk fagperson, jf. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4, for å avklare ev. forekomster av fremmede arter i vedlegg 1. Rapport skal vedlegges. Dersom funn, må håndtering følges opp gjennom planbestemmelser, jf. forskriftens §§ 21 og 24.
T20	Strandsone (arealbruk land/sjø, ev. konfliktpotensial) (Gjelder planer i 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8)
x	Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet
	Stormflo og bølgepåskyll: Krav om beregning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg
	Egen hensynssone for stormflo i plankartet
T21	Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)
	Egen hensynssone for flomområder i plankartet
	Egen hensynssone for flomvei i plankartet (dagens og/eller fremtidig)
T22	Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)
T23	Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
T24	Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdig miljø, bygninger, anlegg)
x	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
T25	Landbruk (areal i drift/ev. potensial for drift)
	Omdisponering av dyrka jord (=summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) samt dyrkbar jord skal oppgis i planbeskrivelsen (i daa, med 1 desimal)
	Dersom nedbygging av jordbruksareal, skal det foreligge en plan for håndtering av matjorda
T26	Områder med potensiell skredfare

	Alle områder med potensiell skredfare skal undersøkes av geolog/fagkyndig. Rapport skal vedlegges.
	Ved reell skredfare skal faresonen vises i plankartet med den aktuelle sikringsklassen, og oppfølging av avbøtende tiltak skal følges opp gjennom planbestemmelsene.
T27	Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?
	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
	Annet:
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
T28	Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering
	Skisse til teknisk plan skal følge med: Beskrivelse, samt kart som viser framtidig tilkoblingspunkt til kommunalt anlegg for vann og avløp/intern løsning dersom stort område, ev. felles/privat anlegg
	Overvannsberegning iht. enhver tid gjeldende VA-norm for Tysvær kommune skal følge med. Beskrivelse på planlagt overvannsløsning og flomvannshåndtering, samt kart. Overvann må ikke merbelaste offentlig ledningsnett
T29	Brannvann
	Kjøreadkomst for brannbil (brannvesen) og tilstrekkelig mengde slukkevann må sikre gjennom plan, hvis ikke må det følge med brannprosjektering med planforslaget
	Dersom adkomst for brannvesen med bil og slangeutlegg går over annens eiendom/uregulert område, må det foreligge tinglyste avtaler for adkomst til planområdet
T30	Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet
BEBYGGELSE	
T31	Type bebyggelse (hva og volum)
x	Antall boenheter/arbeidsplasser
x	Byggehøyde (etasjer/koter)
x	Bruksareal (BYA/BRA)
x	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
T32	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
	Form og struktur, uttrykk
x	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)
T33	Annet

6. KRAV TIL PLANMATERIALE

Varsling av planoppstart – full planprosess	
	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
	Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5
	Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde
	Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart

	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside
	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av – forslagsstiller
	Det bør tilrettelegges for informasjonstiltak og medvirkning ut over vanlig varsling av planoppstart
Varsling av planoppstart – enkel planprosess	
x	Utkast til varsel om planoppstart (varslingstekst, planbeskrivelse, plankart og/eller planbestemmelser) skal oversendes saksbehandler i kommunen for gjennomsyn før varsling
x	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
x	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside
x	Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5
x	Utkast av plankart og/eller planbestemmelser (hvis endring av disse) skal følge med
x	Planbeskrivelse med ROS-analyse skal følge med
x	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av – forslagsstiller
Hvem skal varsles om planoppstart?	
x	Se anbefalt varslingsliste
x	Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varsling
Krav til planfremstilling	
Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:	
x	Dokumentasjon på varsling av oppstart (tekst, kart samt liste over varslingsmottakere)
x	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll, siste gjeldende versjon av SOSI skal benyttes
x	Planbeskrivelse og planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Planprogram
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
x	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
x	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)
	Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter
	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
	Snitt
	Illustrasjoner/bilder
x	Brannprosjektering
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord
	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
	Massebalanseberegning/plan
	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):
Slik sendes planforslaget inn til Tysvær kommune	

- Planforslag med alle vedlegg sendes post@tysver.kommune.no. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen.
- **Ikke** send kopi til saksbehandler (E-postboksen blir for full. Send ev. en egen e-post til saksbehandler om at planforslaget er sendt til postmottak)

SOSI-filer:

SOSI-filens navn må inneholde tildelt plannummer, plannavnet i kortform, datoen filen blir sendt inn, og evt. annen informasjon. Dette kan være f.eks. vertikalnivå eller annen hensiktsmessig eller nødvendig informasjon om hva filen inneholder.

Navnsettingen bør være i følgende format:

Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info

Eksempel: 202001_Skjoldastraumen_200106_v2

Navnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-filen hører til, slik at f.eks. SOSI-fil og PDF blir navnsatt likt.

Andre filer:

Andre vedlegg bør ha **reelle navn** (f.eks. *Illustrasjon bygg*, *ROS-analyse*), og ikke være nummerert.

Andre momenter

7. INFORMASJON

Saksgang og tidsforbruk

x	Kommunen har informert om formell saksgang
X	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker
x	Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skillet mellom faglig vurdering og politiske vedtak)
x	Kommunen har informert om gebyr i arealplansaker (Se https://www.tysver.kommune.no/om-kommunen/okonomi/ under gebyr og avgifter for gjeldende priser.)

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering.

Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling.

Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv., vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, kommunens vurdering av saken, og kan forlenge saksbehandlingstiden.

Vesentlige punkter det er uenighet om, og punkter som gjenstår å avklare.

Under følger vesentlige punkter det er uenighet om – fremkommet i oppstartsmøtet – og hvordan disse skal avklares.

1	
----------	--

	2	
	3	
	4	
	Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet. Dersom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent er uenig i premissene gitt i dette referatet utover punktene over, <u>må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker</u> etter at referatet er mottatt.	

Tysvær,
Referent:

Med hilsen

Christoffer Sund
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Strauma As

Dalbygda 115

5567

SKJOLDASTRUMEN

Vedlegg:

Ekstrene høringsinnstanser
naboliste Hopsviken - 20070621