



PDS PROTEK AS

Kvalamarka 6  
5514 HAUGESUND

## OPPSTARTSMØTE, ENDRING AV TVEIT REISELIVSANLEGG

**Stad og dato:** Tysvær rådhus, Abelrommet, 29.01.2018  
**Til stades:** **Nedstrand Fjordresort AS** v/ Odd Erik Salvesen,  
**Garvik Gruppen AS** v/ Garbriel Garvik,  
**PDS Protek AS** v/ Glenn Kolberg

**Tysvær kommune** v/ Bjørg Tone Vikshåland og Linda Dehlin Fluvåg  
(forvaltning).

### Endring av eksisterande reguleringsplan:

Målet er å endre gjeldande reguleringsplan for Tveit reiselivsanlegg, i to løp.

Endringane går i grove trekk ut på at «sales/lease back»-klausulen som er sett på fritidsbustadane i reiselivsanlegget skal fjernast, og at ein skal leggje til rette for glamping-konseptet. Det skal også etablerast ein ny veg til planområdet. Førsteprioritet per i dag er å få bort klausulen på hyttene, og leggje opp til å kunne drive glamping. På sikt vil det så ryddas i føresegna og leggjast opp til ein ny veg inn til området.

Å leggje til ein ny veg, vil medføre ei utviding av planområdet, noko som inneber ein full planprosess. Det skal lagast forslag til ein ny veg. Vegen blei ikkje nærare diskutert i oppstartsmøtet, det var berre endringane i klausulen på fritidsbustadane/glampingen som blei omtala. **Når ein har meir detaljar om vegen, så må det haldast eit nytt oppstartsmøte for å avklare aktuelle tema kring vegen/utvidinga av planen.**

Å fjerne «sales/lease back»-klausulen på fritidsbustadane i planområdet kan varslast som ein mindre endring. Her må ein varsle Fylkesmannen, Fylkeskommunen og breitt kring grunneigarane i området. Kva ein får inn av merknadar/kommentarar vil avgjere om det kan behandlast som ein mindre endring. Om ein får protester, så må ein eventuelt ta desse endringane saman med den nye vegen og den fulle planendringa der.

Ein har forsøkt i tre år å selje fritidsbustadane, men nå må ein gjere endringar for å selje. Det fins i dag ikkje ein marknad for kjøp av fritidsbustadar med utleigeklausul.

Då planen blei godkjent i 2012, var det «sales/lease back»-klausulen, altså reiselivsanlegg-aspektet, som var grunnen til at Fylkesmannen tillot at ein kunne oppføre fritidsbustadar her.

Om Fylkesmannen framleis ynskjer at det skal vere eit reiselivsanelegg i området, vil det kunne gjere det vanskeleg med ein mindre planendring her.

Kommunen ser føre seg at den mindre endringa må gjennom politisk behandling.

**Reint praktisk:**

Omgrepet «glamping» må bakast inn i friluftsføremålet, her kan ein gjerne få inn ein bokstav på plankartet, slik at området og føresegna blir skilt ifrå dei andre områda.

I planendringa må ein liste opp dei endringane som ein ynskjer i planen. Dette er endringa som skal sendast til Fylkesmannen og Fylkeskommunen, og det er viktig at ein gjer ei god forklaring på det.

I plansamanheng treng ein ikkje å ha med prospekt for korleis hyttene ser ut. Det er viktig at føresegna stemmer overeins med kva ein ynskjer å oppføre.

Det kan vere lurt å nytte seg av omgrep som står i kommuneplanen sine føresegner (der kor hyttebygging er tillate, jfr. pkt.6.3).

Ein kan endre føresegna med det same, i dag står det prosent BRA i føresegna, som er noko kommunen aldri har nytta seg av. Her kan ein sette maksimalt areal, og sett i samanheng med tomtstorleik og 8 meters grense til nabotomta så gjer utbyttingsgrada då seg sjølv. I hyttefelt elles har kommunen sett ei BRA-grense, samt gesims- og mønehøgde. Kommunen har ikkje vane for å ha utnyttingsgrad i hyttefelt, det er heller sett arealgrenser. Det er viktig at det er fritt hytteval i føresegna. Ein kan lage ein tomtedelingsplan når ein startar utbygginga.

Det er også fordelaktig å sei noko om terrasser og andre bygg i føresegna, vedskjul, bod ol. Det kan vere bra i høve til sal.

**Elles:**

Det skal vere eit regionalt planforum den 7. mars. Her kan kommunen melde inn saker, og høyre med Fylkesmannen kva dei tenkjer. Det kan vere aktuelt å ta med den aktuelle endringa av hyttefeltet med i planforumet.

Med helsing

Linda Dehlin Fluvåg  
Saksbehandlar

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krev derfor ingen signatur.*