

Kvala Arkitekter As
Åslaug Nyhamn
Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 11.12.2023

Dokumentnummer: 23/5251-4
Deres referanse:
Saksbehandler: Christoffer Sund

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Ommundsvika, fritidsboliger og småbåthavn. - Detaljregulering

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 heile planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk) |
| 2 | Planskisse |

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		PlanID	202309
Plannavn	Detaljregulering for Ommundsvika, fritidsboliger og småbåthavn, del av gnr. 124 bnr. 12.		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Henrik Lackner		
Kontaktperson			
Adresse	Aksdalsvegen 87, 5570 Aksdal		
Telefon	913 60 190		
Epost	lacknerh@online.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Kvala Arkitekter as		
Kontaktperson	Åslaug Nyhamn		
Adresse	Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik		
Telefon	911 57 234		
Epost	aslaug@kvala.no		
Fakturaadresse			
Navn	Henrik Lackner		
Adresse	Postboks 196		
Postnummer	5575 Aksdal		
Organisasjonsnummer			
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	Partallsuker, mandag, tirsdag eller onsdag		
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Henrik Lackner (forslagsstiller) Åslaug Nyhamn (konsulent)		
Møtested og dato	29.11.2023		
Forslagsstiller	Henrik Lackner		
Plankonsulent	Åslaug Nyhamn		
Andre			
Kommunens deltakere	Lill-Tove Tungland Grønflaten og Christoffer Sund		
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 etablering av 8-10 mikrohytter til døgnutleie, vaktmesterbygg, tilhørende båthavn og sjøboder.
	Kommunens merknad: Utleie av hytter er næringsformål, i kommuneplanen er formålet fritidsbebyggelse.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	Planområdet er en del av gnr. 124/12 og ligger langs østsida av fjorden, mellom Lindangssjøen / Romsalandsvågen og Borgøy.
	Kommunens merknad: Ok.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Området er bratt og kupert, med en høydeforskjell på ca. 50 m. Eiendommen har 500 m strandlinje. Av denne er ca. 200 m med i planområdet. Overgangen mellom sjø og land er bratt og utilgjengelig langs store deler av strekningen, med unntak av Ommundsvika som ligger ca. midt på eiendommen. Herfra går en bratt dal innover området mot øst og sør øst, med til dels bratte knauser og fjellsider på begge sider.
	Eiendommen Fagerland/ Ommundsvika var fra gammelt av en husmannsplass under Lindanger. Bruket ble skilt ut som egen eiendom i 1913 og fraflytta ca. 1949. Det finnes både grunnmurer, båtstøer og steingarder fra den gang bruket var i drift. Det er også planteskog med bl.a. sitkagran, barlind og lerk, plantet på 50-tallet (?). Eiendommen har ikke vegtilkomst.
	Området er gjennomgått i tilgjengelige kartbaser, og det er ikke registrert verdifulle naturmiljøverdier, sårbare arter eller viktige kulturminner.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Kommunens merknad: Ok.
	Grunneier
Planområde (daa og beskrivelse)	Kommunens merknad: Ok.
	Planområdet er ca. 38 daa stort. Det avgrenses av eiendomsgrense i sør, og følger delvis kommuneplanens formålsgrense mellom framtidig fritidsbebyggelse og LNFR-område mot øst og vest. I sjø avgrenses området av formålsgrense mellom framtidig småbåthavn og areal for bruk og vern av sjø og vassdrag.
	Et område på 20 daa av gnr. 124/12, vist til framtidig fritidsbolig i kommuneplanen, er i utgangspunktet holdt utenfor dette prosjektet, men kan tas med i planarbeidet for langsiktig planlegging.
	Kommunens merknad: Ok.

Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Eiendommen har ikke vegtilkomst. Bygging av veg til planområdet fra overordna vegnett vil være relativt inngripende. I planen vil vi derfor legge opp til tilkomst fra sjøen. Småbåtanlegget vil få en skjermet plassering innenfor holmene ved Ommundsvika.
	Kommunens merknad: Hvor vil besøkende gjester komme ifra? Vil de komme med private båter eller kjøres gjestene ut i felles båt, i så fall hvor vil denne båten komme fra, og vil gjestene parkere bilene sine der? Er det tenkt noen plan for døgnparkering av biler mens gjestene er på hyttene?
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Inntil 10 mikrohytter i 1 etasje og inntil 30 m ² , med tilhørende båthavn med brygger, flytebrygge, bølgebryter og sjøboder.
	Det planlegges å ta i bruk eksisterende grunnmurer fra det tidligere småbruket til: 1) Etablering av felles samlingspunkt med et mindre grindverksbygg, inntil 20 m ² . Kun tak, ingen vegger. Og 2) Kombinert lager og vaktmesterbygg med mulighet for overnatting, inntil 50 m ² . Begge disse ligger innenfor LNFR-formål i kommuneplanen, men er plassert langs stien som vil gå fra båthavna til de øvrige hyttene.
	Øvrige hytter vil bli etablert på søyler forankra i fjell/berg. Grunnarbeidet vil være begrenset og byggematerialer fra egen skog vil bli benyttet ved bygging. Gruslagt gangsti med bredde 1-2 m vil bli etablert fra båthavna til hyttene, med trapper i stein eller tre der terrenget er for bratt for sti. Det vil være fokus på å beholde eksisterende terreng tilnærma urørt, samt å gjenbruke eksisterende murer som beskrevet over.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Kommunens merknad: Bruk av gammel grunnmur til kombinert lager og vaktmesterbygg med mulighet for overnatting ser ikke kommunen på som positivt da dette kan være av kulturell verdi som vil bli forringet av påbygg på grunnmuren. Det er heller ikke ønskelig med private bygg i LNF-område, som lager og vaktmester bygg med mulighet for overnatting.
	Grindverksbygg i LNF-område kan kommunen være positiv om den blir gjort felles for besøkende.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Se forrige punkt
	Kommunens merknad:
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det vil bli etablert privat anlegg for vann og avløp, med dypvannsbrønn inkl. pumpehus på inntil 4 m ² plassert innfor planområdet.

	Kommunens merknad: Avløpsanlegget kan ikke ha behov for tømming da dette er vanskelig å gjennomføre fra båt. Det bes vises en plan for avfallshåndtering og renovasjon. Siden dette blir næringsavfall er det ikke krav at dette må håndteres av HIM. Det må settes av areal til dette i plankartet. Videre presiseres vanskeligheten av tømningen siden det ikke er vegtilkomst til planområdet og tømming må skje via båt.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Området er ikke utbygd i dag, men det er eksisterende fritidsbebyggelse langs fjorden, både nord for området og ved Kreppene lengre sør. Utbygging vil påvirke området, da det har vært lite aktivitet der i lang tid. Men det tas sikte på god tilpassing av tiltakene, slik at hver enkelt hytte vil ha begrenset virkning i landskapet. Det er også et mål at hyttene plasseres slik i forhold til hverandre, at det gir en opplevelse av å være alene i naturen. Kommunens merknad: Ok.
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 dette området vil være tiltakenes påvirkning på landskapet, sikker vannforsyning og tilfredsstillende løsning for avløp fra området, beredskap og tilgjengelighet ved utrykning. Kommunens merknad: Kommunen ønsker særlig vekt på ROS-analysen på grunn av planområdets begrensning av vegtilkomst. Avklaring på hvordan utrykking av nødetater skal kunne foregå med kun båttilkomst til planområdet, løsning for vann og avløp og avfallshåndtering er momenter som er viktig i ROS-analysen.
Hovedtema som må avklares	Planavgrensning og valg av arealformål. Kommunens merknad: Som nevnt er formålet fritidsbebyggelse i kommuneplanen, mens hytteutleie vil ha være reiselivsanlegg. Kommunen er ikke negativ til utvidelse av planområdet til å dekke hele formålet i kommuneplanen.
Annet	Kommunens merknad: Kommunen ønsker ikke bygg i LNF-område.
Kommunens kommentar	Om formålet i kommuneplanen ikke endres til utleiehytter, men vanlige hytter blir bygget kreves det ikke KU. Endres formålet i kommuneplanen til utleiehytter kreves det KU.
Forhold til planer og planarbeid i området	

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	ATP-H inneholder ingen konkrete føringer for fritidsbebyggelse. Planområdet ligger ikke innenfor prioriterte områder for landbruk, natur eller friluftsliv.
	Kommunens merknad: Ok.
Kommune(del)planens arealdel	Området er vist til areal for LNFR-formål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, framtidig fritidsbebyggelse og småbåthavn. LNFR-arealene er vist med hensynssone for friluftsliv - funksjonell strandsone. Sjøarealene er vist med hensynssone for bevaring av naturmiljø – gyteområde.
	Kommunens merknad: Ok.
Gjeldende reguleringsplaner	Området er uregulert.
	Kommunens merknad: Ok.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	
	Kommunens merknad: Ingen tilgrensende reguleringsplaner.
Andre planer (temaplaner)	Området ligger innenfor landskapsområdet Borgøy – Romsalandsvågen, kategorisert som nasjonalt viktig i kartlegging av Vakre landskap i Rogaland fra 2009.
	Kommunens merknad: Det er viktig at landskapsverdiene blir i varetatt i planområdet.
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	
	Kommunens merknad: Hytteutleie er næring. Planområdet har formål fritidsbebyggelse i kommuneplanene.
Pågående planarbeid i området	Vi kjenner ikke til pågående plan- eller utredningsarbeid i området.
	Kommunens merknad: Det pågår en revisjon av kommuneplanens arealdel.
Pågående konsekvensutredning i området	
	Kommunens merknad: Ingen pågående konsekvensutredning i området.
Annet	
	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	

3. KOMMUNENS BEHANDLING AV PLANINITIATIVET

Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet

x	Planarbeidet kan varsles som en privat detaljregulering	
	Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring	
	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? (Husk begrunnelse)	Planarbeidet er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen og inneholder ikke tiltak som utløser krav om konsekvensutredning.
	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)	
x	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)	
	Kommunens begrunnelse for KU: Planarbeidet er ikke i samsvar med arealformålet i kommuneplanen, da utleiehytter er næring og formålet i kommuneplanen er fritidsbebyggelse. Siden det også må opprettes renseanlegg for vann og avløp vil det kreves konsekvensutredning for håndtering av dette. Se §10 2. ledd c og d. Det kreves ikke planprogram.	
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	Planarbeidet vil bli varslet i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Videre dialog med aktuelle interessenter vil bli vurdert etter behov, som en del av oppfølgingen av innkomne merknader.
	Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland, Fagne, Mattilsynet-Haugalandet, Haugaland brann og redning IKS, Haugaland interkommunale miljøverk IKS, Karmsund havn IKS, Kystverket vest, Fiskeridirektoratet, Sør-Norges Fiskarlag og Norges kystfiskarlag
	Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlegg.
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
	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis
T2	Arealutnyttelse/tetthet (iht. regionalplan/ATP og kommuneplan)
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):
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
	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)
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
T16	Vegtrafikkstøy
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker
T17	Renovasjon
x	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
x	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)

x	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
x	Spesielle hensyn i anleggsfasen
	Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg
T19	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)
x	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)
x	
T23	Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
T24	Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdig miljø, bygninger, anlegg)
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
T25	Landbruk (areal i drift/ev. potensial for drift)
	Ømdisponering 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 matjord
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?
x	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
	Annet:

TEKNISK INFRASTRUKTUR	
T28	Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering
x	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
x	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)
x	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
x	Bygningstypologi
	Annet
T32	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
	Form og struktur, uttrykk
x	Tilpassing til nærmiljøet
x	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
x	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	
	Utkast til varsel om planoppstart (varslingstekst, planbeskrivelse, plankart og/eller planbestemmelser) skal oversendes saksbehandler i kommunen for gjennomsyn før varsling
	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens 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
	Utkast av plankart og/eller planbestemmelser (hvis endring av disse) skal følge med
	Planbeskrivelse med ROS-analyse skal følge med
	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av – forslagsstiller
Hvem skal varsles om planoppstart?	
	Se anbefalt varslingsliste
	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)
x	Planprogram
x	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
x	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
x	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)
x	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									
	Kommunen har informert om formell saksgang								
	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker								
	Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skillet mellom faglig vurdering og politiske vedtak)								
	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. <table> <tr><td>1</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td></td></tr> </table>	1		2		3		4	
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:

Christoffer Sund, Arealplanlegger – 29.11.2023

Med hilsen

Christoffer Sund
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Henrik Lackner

Postboks 196

5575

AKSDAL

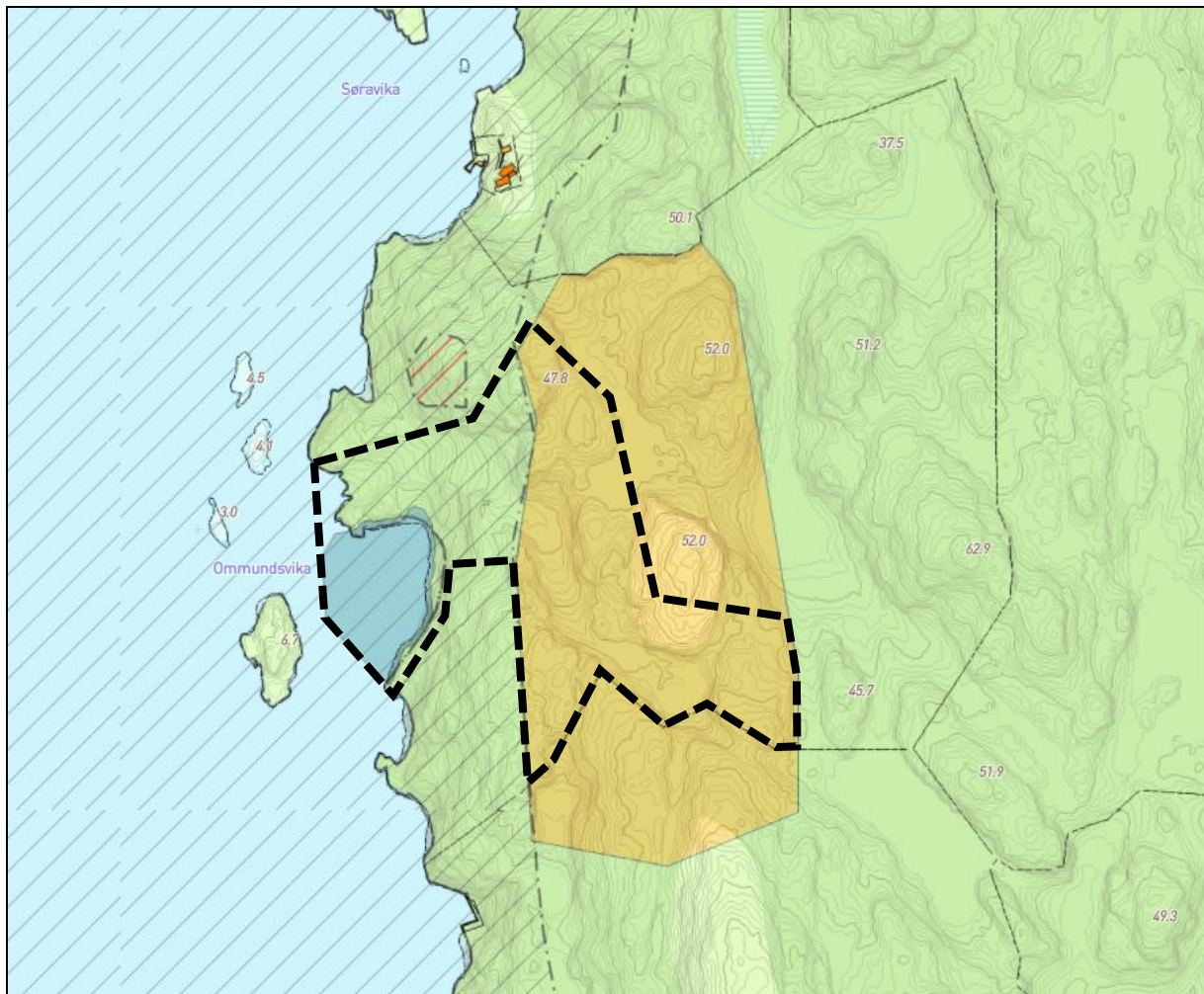
Vedlegg:

Ekstrene høringsinstanser

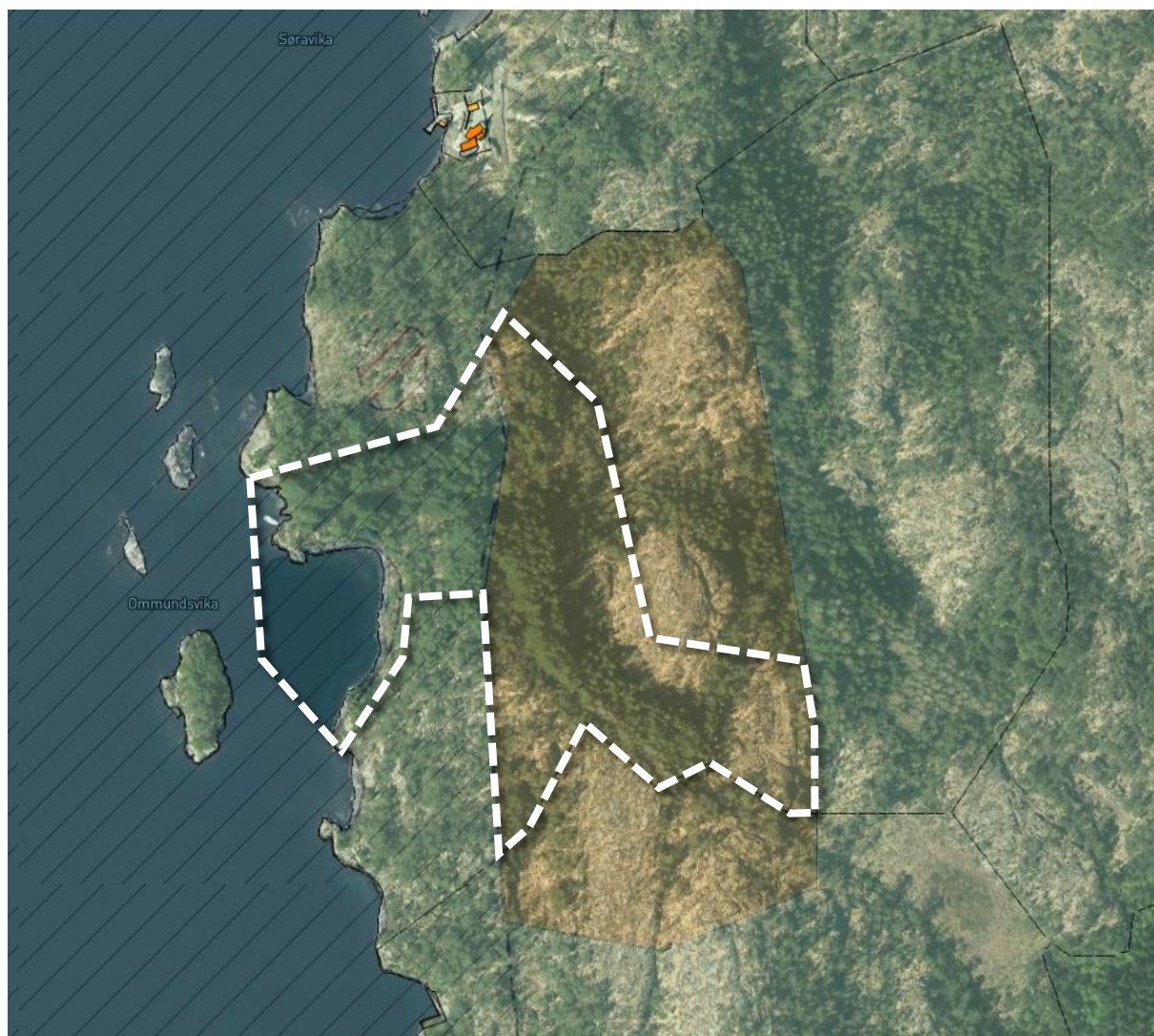
KART OG BILDER AV PLANOMRÅDET

Planinitiativ for detaljregulering –
Ommundsvika, del av gnr. 124 bnr. 12



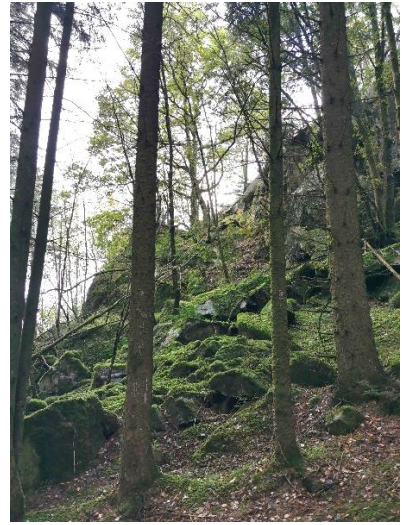


Utsnitt av kommuneplan for Tysvær 2019-2031, arealdelen, vedtatt 25.09.2018. Planområdet er markert med stiplet linje.



Ortofoto med kommuneplanens arealdel, eksisterende bygninger og eiendomsgrenser.

Bilder fra området



Det er blandet skog i området i dag. I forsenkningene er det mye mose og gran, mens toppene er preget av furu, lågurt og lyng. Terrenget er til dels bratt.



Det finnes ruiner etter tidligere husmannsplass/småbruk og flere båtstøer innenfor området.