

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	Planskisse
3	Perspektiv
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	Detaljplan	PlanID	202202
Plannavn	Detaljregulering for Hettervik, fritidsboliger og småbåthavn, del av gnr. 39 bnr. 1 m.fl.		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Kåre Inge Hettervik		
Kontaktperson			
Adresse	Salhusvegen 219, 5538 Haugesund		
Telefon	91127003		
Epost	kare@vaglid.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Eskild Kvala as		
Kontaktperson	Åslaug Nyhamn		
Adresse	Postboks 155, 4291 Kopervik		
Telefon	91157234		
Epost	aslaug@eskildkvala.no		
Fakturaadresse			
Navn	Kåre Inge Hettervik		
Adresse	Salhusvegen 219		
Postnummer	5538		
Organisasjonsnummer			
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)			
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Kåre Inge Hettervik Åslaug Nyhamn		
Møtested og dato	03.02.22 - Teams		
Forslagsstiller	Kåre Inge Hettervik		
Plankonsulent	Eskild Kvala as- v/ Åslaug Nyhamn		
Andre			
Kommunens deltakere	rådgiver – Svanhild L. Andersen rådgiver – Vivian Mortveit Kultur - Andersen Netland Miljøvernrådgiver – Marlin Ø. Løvås Møter ikke men har gitt innspill i forkant - Drift - Trond Jøsang (20.01.22) Kart og oppmåling – Mohammad Zeanalabideen Mohammad (26.01.22)		
Referent og saksbehandler	Svanhild L. Andersen		
Unntak fra offentlighet			
<i>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>			

**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 10-12 fritidsboliger med tilhørende småbåthavn, samt 2-3 mindre gjestehytter til utleie og/eller felles bruk.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	Planområdet ligger ved Hattarvågen på Borgøy, og er en del av gnr. 39/1.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Området er ubebygd og ligger på vestsiden av Hattarvågen. Arealene er skogkledde, med lyng, furu- og lauvtrær. Terrenget er kupert, med en høydeforskjell på ca. 30 m fra øvre del i vest, ned til sjøen i øst. En terrengrygg i områdets hovedretning stikker opp over området og faller bratt ned mot sjøen i øst. I nord stiger terrenget oppover mot en høyde utenfor området. Vest for området ligger Vintrastø, en kommunal kai som benyttes mest vinterstid, særlig ved isgang på fjorden. Vegtraséen fra Vintrastø til bebyggelsen i Hattarvågen går ca. 100 m vest for gnr. 39/1.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Grunneier til gnr. 39/1. Planområdet berører også arealer på naboeiendommene gnr. 39/6, 9 og 33. <u>Kommunens merknad:</u> • Eierforhold på gbnr 39/1 - Tiltakshaver orienterte om at han har en tinglyst rett til planområdet på gbnr 39/1, og at det der er krav om en reguleringsplan før området kan fradels. Han er ikke rettmessig eier av gbnr 39/1. • Tiltakshaver er orientert om at det vil være krav til at alle nødvendige vegrettigheter til / fra planområdet er avklart og kan tinglyses for hytteområdet.
Planområde (daa og beskrivelse)	Planområdet er ca. 19 daa stort. Området avgrenses av eiendomsgrense i nord og sør. I øst er plangrensa satt 30-40 m ut i sjø, for å legge til rette for båtplasser til fritidsboligene. I vest er det lagt til et areal for etablering av sti-/vegforbindelse mellom fritidsboligene og vegen til Vintrastø.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Ved utbygging vil arealene på Borgøy bli tilgjengelige og tas i bruk av flere. Det kan bli behov for utvidelse av parkeringsarealene i Steinsvika.

	<u>Kommunens merknad:</u> • Det er gitt tilbakemelding på at forslagsstiller må dokumentere at det er nok arealer på fastlandet til parkering og båtplass for de 12 hyttene.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Inntil 12 fritidsboliger med tilhørende båtplass og evt. sjøbod ved felles småbåthavn. Det vil bli etablert kjørbar vegforbindelse til eksisterende veg mellom Hattarvågen og Vintrastø, og god gangsti fra fritidsboligene ned til småbåthavna.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Maks 90 m² for fritidsboligene innenfor hele området. Maks høyde i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. <u>Kommunens merknad:</u> • Det kan tillates noe terrengtilpassing, på området, de må redegjøre for nødvendig tilpassing, både oppbygging / nedgraving f. eks for nødvendige murer. • Informert om at de ønsker mest mulig naturtomter på området.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det er offentlig båttransport til Borgøy i dag, men forbindelsen er begrenset og usikkerheten har vært stor vedrørende framtidig ruteforbindelse. Tilgangen til sjø og båtliv er også en viktig kvalitet ved å eie hytte på Borgøy. I planen vil det legges til rette for etablering av felles båthavn i tilknytning til fritidsboligene. Det skal også etableres fellesanlegg for vann og avløp. Avfall fraktes til felles oppsamlingsplass på fastlandet. Fritidsboligene vil ellers bli etablert i samsvar med gjeldende kvalitetskrav. <u>Kommunens merknad:</u> • Obs det ble orientert om at eksisterende offentlig båttrafikk til Borgøy er usikker for fremtiden.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Området er skogkledd og ubebygd i dag. Utbygging av området og etablering av nye anlegg i tilknytning til sjø vil medføre forandring og bli synlig fra områdene rundt Hattarvågen. Men skogen mellom byggeområdene og sjøen vil også bidra til å dempe virkningene av framtidig utbygging. Et viktig utgangspunkt for planarbeidet er at ny bebyggelse og nødvendige anlegg skal tilpasses, og at eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas så langt det er mulig.

	<u>Kommunens merknad;</u> Det ble orientert fra miljøvernrådgiver om krav til å sjekke evt ålegrasforekomster før etablering av flytebrygger og evt andre tiltak i/ ved sjø, både på Borgøy og berørt areal på fastlandet.
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 et landskap med stor verdi, sikker vannforsyning og avløpsløsning og tilgang ved brann og utrykking. <u>Kommunens merknad;</u> ROS – analyse, det minnes om ekstra avklaring for tilgjengelig brannvann, og mulige løsninger, det er nevnt muligheter for brannbåter fra Kårstø, det må tiltakshaver avklare til planbeskrivelsen.
Hovedtema som må avklares	Hvorvidt planarbeidet vil utløse krav om konsekvensutredning.
Annet	
Kommunens kommentar	Kommentarer er inntatt i egen kolonne under de det gule feltet under punktene kommunen gav innspill. 1. Det ble i møtet stilt spørsmål til de to viste orange sirkler utenfor planområdet, og hva de representerer. - De må redegjøres for i oppstartvarsel og planbeskrivelse. Krever noe mer avklaring før TK evt kan være positive til formål/ lokalisering. - Plankonsulent bekrefter at nevnte sirkler er tenkt som tretopphytter, kun ekstra overnattingsmulighet. Det gis tilbagemelding på nødvendigheten for å gi en redegjørelse for valg av plassering og varsel om tiltak utenfor avsatt areal til formål fritidsbebyggelse ved varsel om oppstart av planarbeid.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Det er store friområder på Borgøy, men planområdet ligger ikke innenfor et av dem. Hele Borgøy ble ved registrering av vakre landskap i Rogaland (1995) kategorisert som et område med nasjonal verdi. ATP-H inneholder ellers ingen konkrete føringer for utviklingen på Borgøy.
Kommune(del)planens arealdel	Kommunedelplan for Borgøy. Fritidsbolig, LNF-område og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Sjøarealene inngår i et større område i Skjoldafjorden med angitt hensynssone gyteområde.
Gjeldende reguleringsplaner	Området er ikke regulert tidligere.

Tilgrensende reguleringsplan(er)	Plan 200508 Hattarvågen. Sør-østre del av planområdet inngår i tilgrensende plan og er avsatt til friområde.
Andre planer (temaplaner)	
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Arealformål i sjø. Det er sagt i bestemmelsene til gjeldende kommuneplan at fritidsboliger på Borgøy skal ha tilgang til båtplass. Gjeste-/utleiehytter vil også være i strid med arealformålet i kommunedelplan for Borgøy.
Pågående planarbeid i området	Vi kjenner ikke til pågående plan- eller utredningsarbeid i området.
Pågående konsekvensutredning i området	
Annet	
Kommunens kommentar	Tema som er i strid med formål i kommuneplan er kommentert over. Båtplasser både på fastlandet og Borgøy er viktig å avklare, samt nødvendig antall p – plasser for bil på fastlandet. Eierforhold på området ble drøftet i møtet.

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)	Ihht. KU-forskriftens § 8, og forskriftens vedlegg II punkt 12 b, skal lystbåthavner konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Området innehar verdier nevnt i KU-forskriftens § 10, bokstav b og c. Det ligger i strandsonen, innenfor et område kategorisert som vakkert landskap med nasjonal verdi. NIVA har også vurdert området som mulig leveområde for ålegras, uten at det er påvist faktisk forekomst. Selve tiltaket vil ha en størrelse som begrenses til å betjene arealer godkjent i KP for framtidig

	fritidsbebyggelse. Gjeldende plangrunnlag sier også at alle hytter på Borgøy skal ha tilgang til båtplass. Videre vil båthavna legges i tilknytning til eksisterende båtplasser og naustbebyggelse i Hattarvågen. Båtplassene vil bli etablert som flyteanlegg, og vil dermed kunne fjernes uten å etterlate spor dersom behovet for havna skulle endre seg i framtiden. På bakgrunn av natur- og landskapsverdiene i området anser vi det som viktig å legge særlig vekt på planens virkning for disse verdiene ved utarbeidelse planforslaget. Samlet sett mener vi likevel at tiltaket ikke er så omfattende og inngripende i området at kravet om konsekvensutredning utløses i dette tilfellet.
x	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU) Saksbehandler har redegjort for at det ikke er funnet behov for en konsekvensutredning pga planlagte tiltak sin størrelse og omfang, men har understreket nødvendigheten av å gi en grundig beskrivelse og redegjørelse for de valg som er foretatt og løsninger som velges for planområdet.
	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	Planarbeidet vil bli varslet i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Videre dialog med aktuelle interessenter vurderes som en del av oppfølgingen av innkomne merknader.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland, Haugaland kraft AS, Mattilsynet-Haugalandet, Haugaland Brann og Redning IKS, Haugaland interkommunale miljøverk IKS, Karmsund havn IKS, Kystverket vest, Fiskeridirektoratet, Fiskarlaget vest, Norges Kystfiskarlag og eventuelt lokal hytteforening/velforening.
Kommunen mener at disse også bør varsles	Det ble gitt orientering til tiltakshaver om at de må vurdere hvor omfattende medvirkning og orientering de mener er nødvendig til øvrige naboer på Borgøy, og at de vurdere informasjon utover nødvendig skriftlig informasjon.
Annet	
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
	x	Veiledning
		Annet:
Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?	Det er gjensidig enighet om at man har dialog fremover om behov.	
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)	
x	Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrænse, må det foretas kartforretning før planen oversendes kommunen	
x	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)	
x		
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)
		Leke- og møteplasser
		Kjøreveg

	x	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	x	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
	x	Vann- og avløpsnett
	-	Høyspentledninger
	x	Renovasjon
		Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse
		Annet:
FOLK		
T9	Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)	
x	Tema kommenteres kort i planbeskrivelsen.	
T10	Universell utforming	
x	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene	
x	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)	
x	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering - Fastlandet	
	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 – omtales og dokumenter tilgjengelig kapasitet på fastlandet	
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	
	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. • OBS på evt funn av ålegras ved områder for flytebrygger.
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
x	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	Obs - på evt silhuettvirkninger og fjernvirkninger bebyggelsen vil få fra sjøsiden.
T23	Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
x	Redgjør for evt turstier
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
x	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
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
x	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
X	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)
X	Form og struktur, uttrykk
X	Tilpassing til nærmiljøet
X	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
X	Terrengtilpassning (murer, skrenter mv.)
T33	Annet

6. KRAV TIL PLANMATERIALE	
Varsling av planoppstart – full planprosess	
X	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei 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	Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde
	Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart
X	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside
X	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstiller
X	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?	
x	Se anbefalt varslingsliste
x	Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varslingsliste
Krav til planfremstilling	
Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:	
X	Dokumentasjon på varslingsliste (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)
X	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
-	Skisse og beregning av overvann og flomvei
-	Støyberegning
X	Utendørsplan (1:500)
X	Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18)
-	Matjordplan
X	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter
X	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
X	Snitt
X	Illustrasjoner/bilder
X	Brannprosjektering
x	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord – dersom noe berøres
X	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	

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 oppstartmøtet 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 | <p>Det er ikke kommet frem at det er større uenigheter knyttet til planområdet, men ikke alle enheter hadde anledning til å delta i møtet og de har orientert om sine innspill i forkant og de er inntatt i saken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Drift har ved Trond Jøsang gitt sin uttale - «Tilbakemelding fra Drift vedr. Hettervik. <p><u>Veg, Idrett & Park</u> har ingen merknader eller innvendinger til planen.</p> <p><u>VA Drift</u> har heller ingen merknader eller innvendinger til planen, siden det ikke er kommunalt vann og avløp på Borgøy.»</p> |
|---|--|

		Kart og oppmåling Del av gbnr. 39/1 er målt med god kvalitet 10 cm. Grense mellom gbnr.39/9 og 39/5-6 er registrert med dårlig kvalitet 500 cm. (hele merknaden ligger i saken (dat. 26.01.22)).
	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, må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest <u>innen 2 uker etter at referatet er mottatt.</u>	

Tysvær 07.02.22,

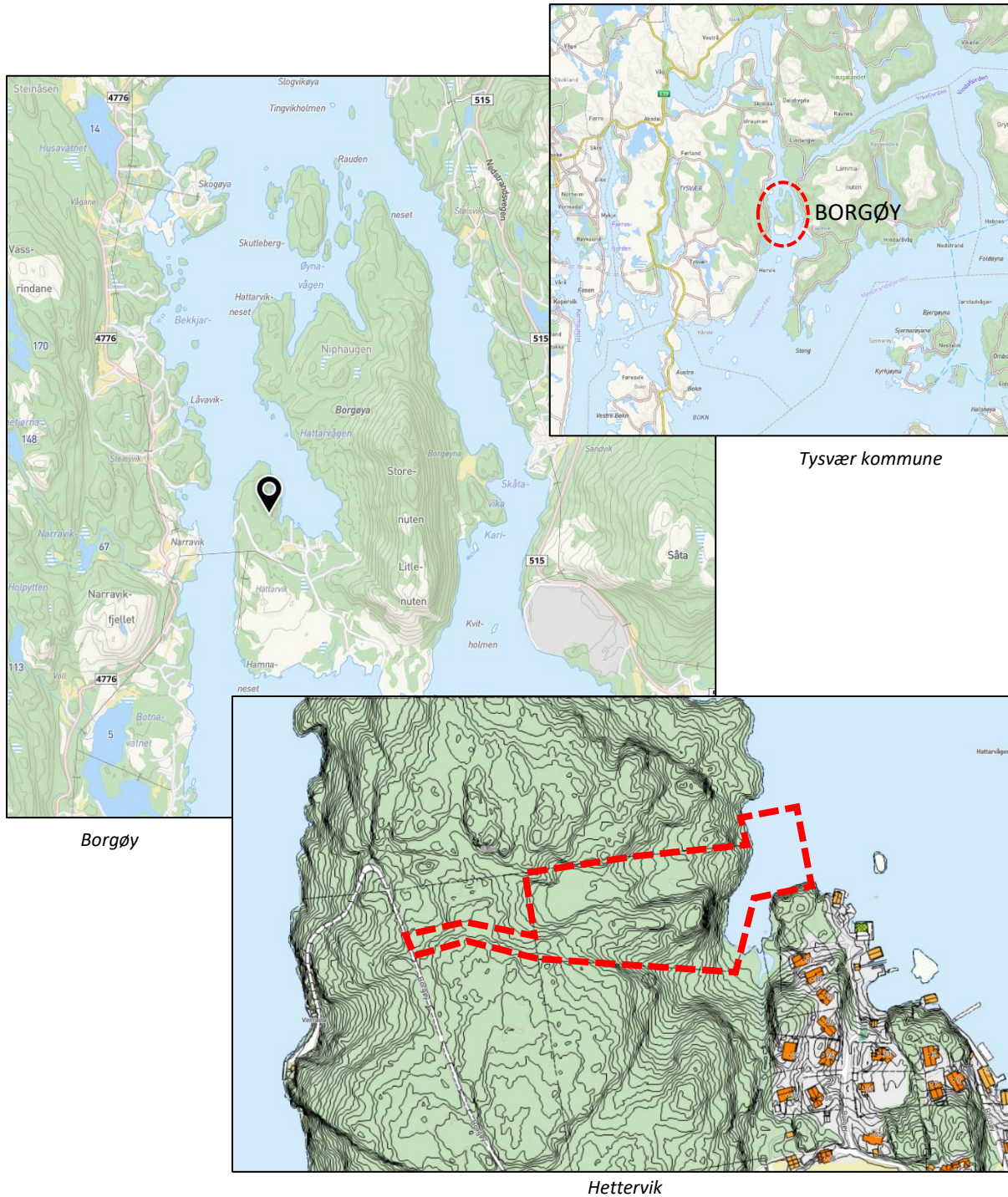
Referent:

Svanhild L. Andersen

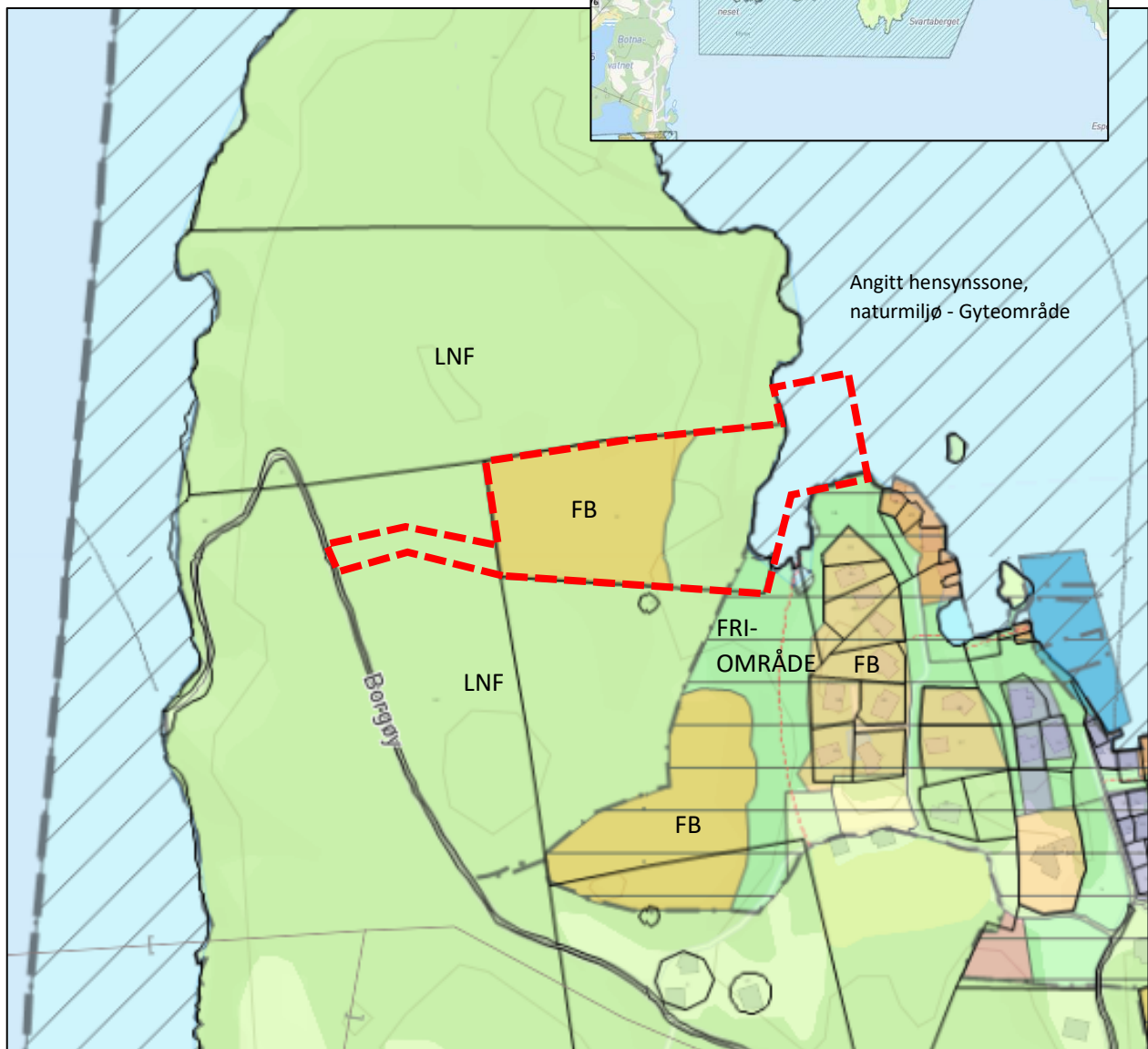
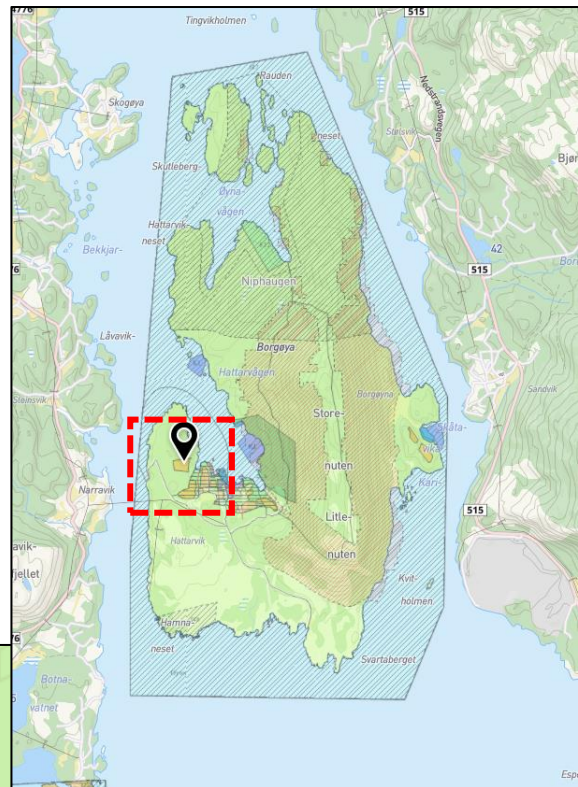
KART OG BILDER AV PLANOMRÅDET

Planinitiativ for detaljregulering –
Hettervik, fritidsboliger og småbåthavn, del av gnr. 39 bnr. 1

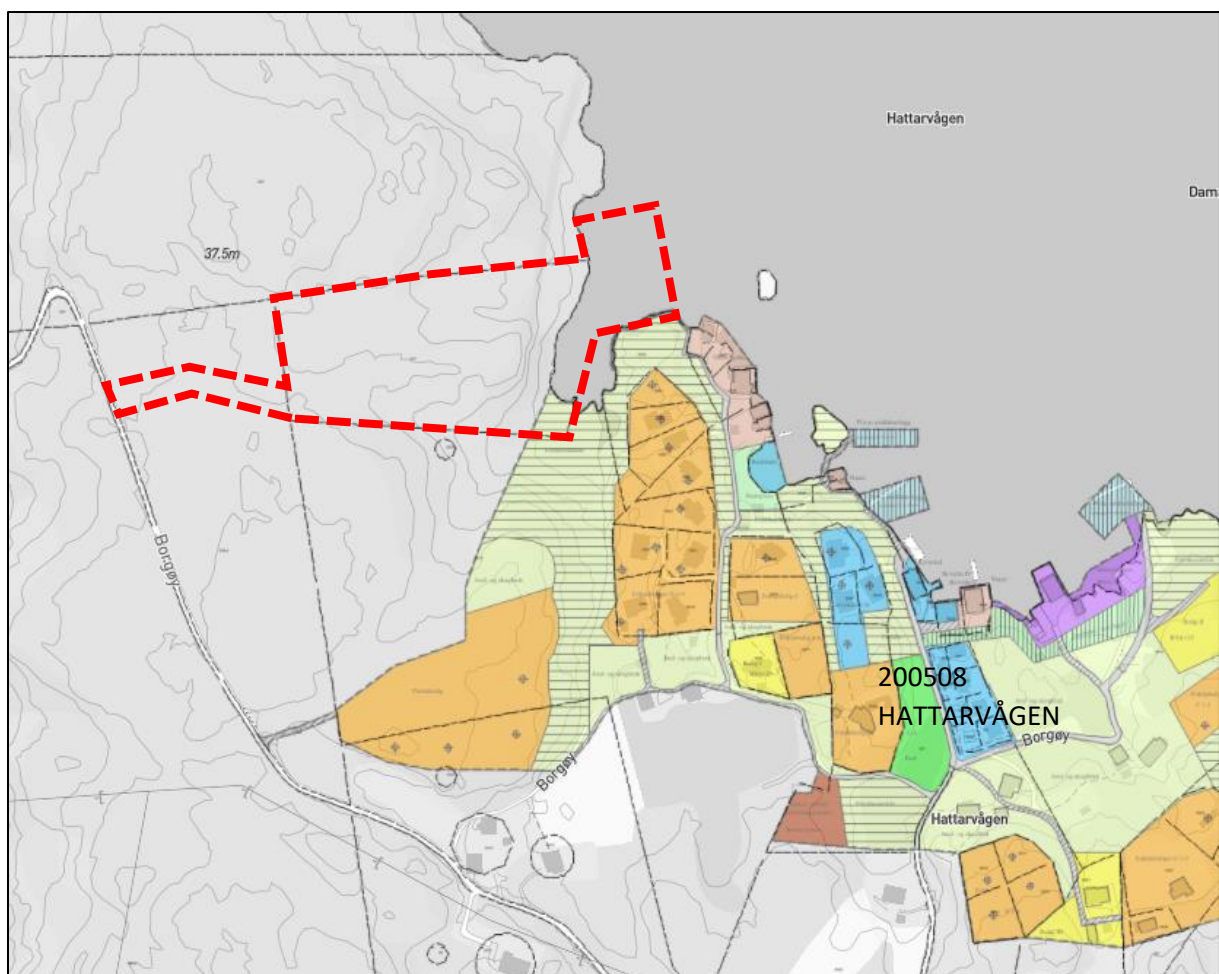
1. Oversiktskart, Borgøy



2. Kommunedelplan for Borgøy
2015-2027, vedtatt 08.09.2015



3. Gjeldende reguleringsplaner

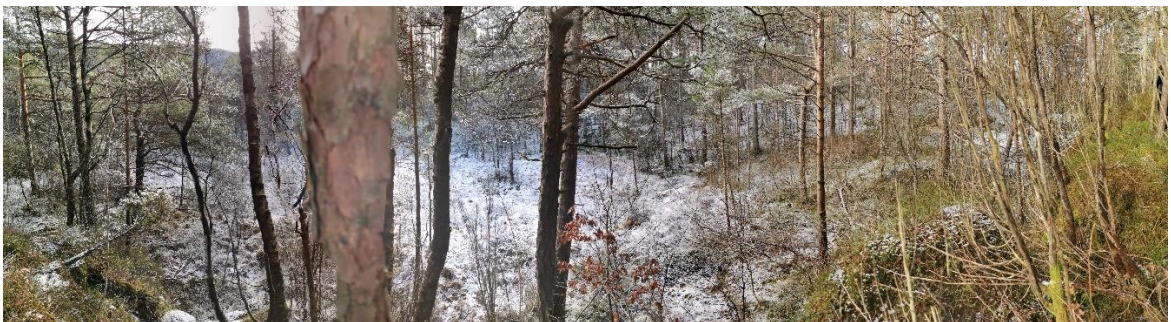
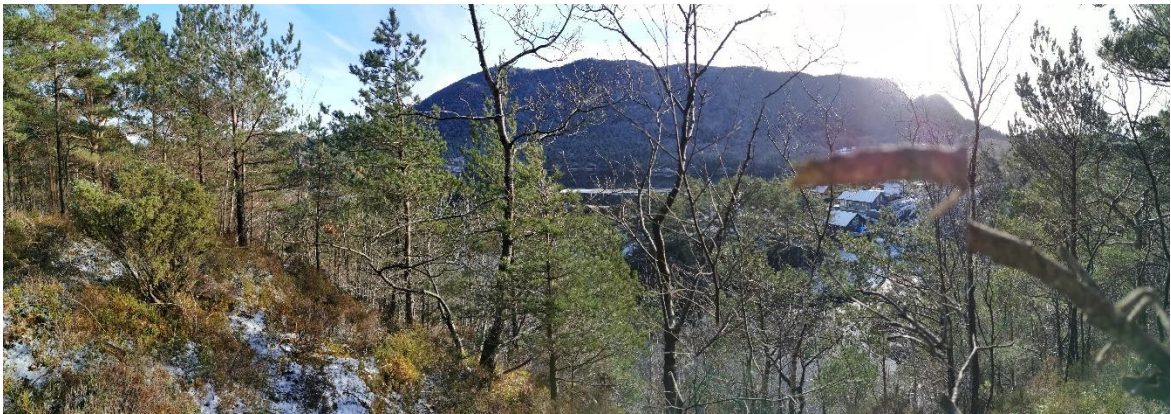
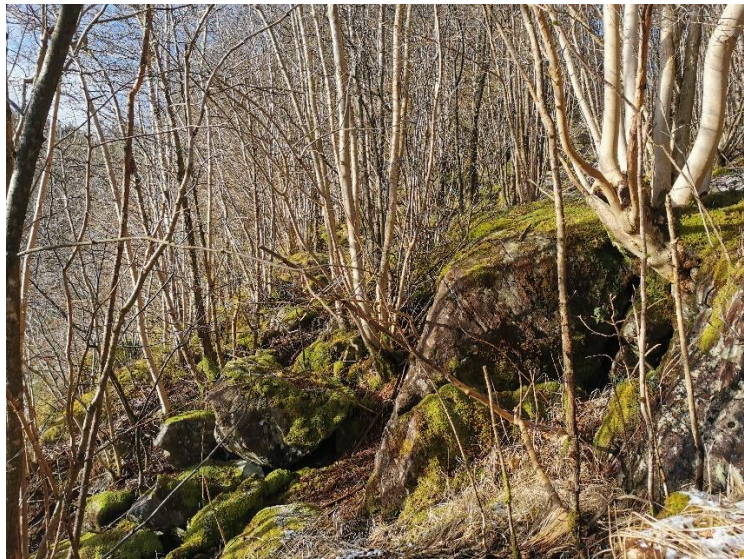


4. Ortofoto med eksisterende bygninger og eiendomsgrenser.

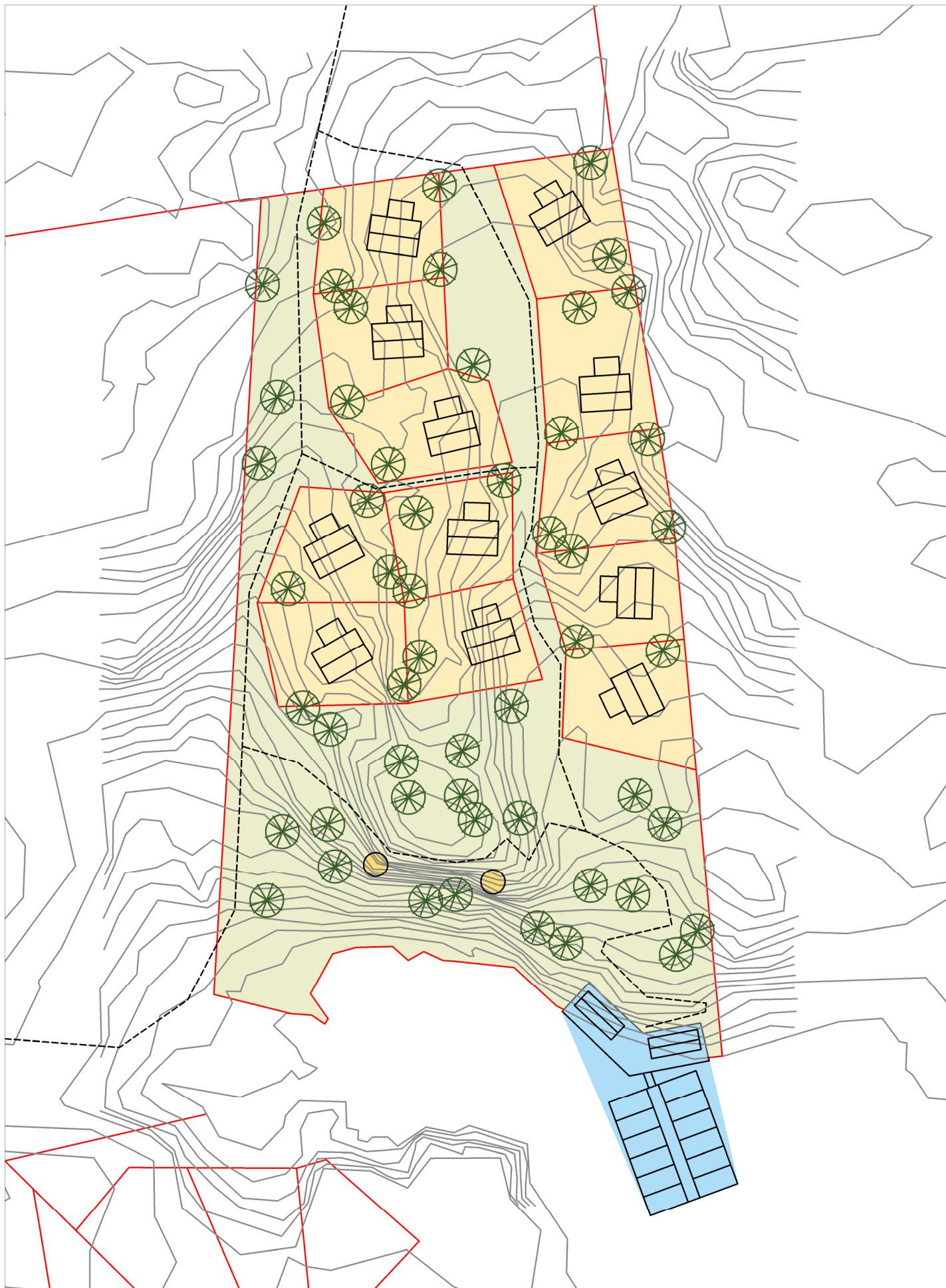


5. Bilder fra området









Oppdragsgiver:
Kåre Inge Hettervik



250321
Detaljregulering for Hettervik, fritidsbolig og småbåthavn
PLANSKISSE

Gnr. 39 bnr. 1
Tysvær kommune

Målestokk 1:1000



PERSPEKTIV

Detaljregulering for Hettervik, fritidsbolig og småbåthavn

Del av gnr. 39 bnr. 1 i Tysvær kommune

