

Iverk As
Frisnesvegen 22
4250 KOPERVIK

Dato: 02.10.2024
Dokumentnummer: 24/3639-4
Deres referanse:
Saksbehandler: Christoffer Sund

Referat fra oppstartsmøtet - Liarvågen hyttegrend - 202407 - 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 | 24091-RP 55.002-Planbegrensning på eks. regulering |
| 2 | 24091-RP 55.003-Planbegrensning på eks. regulering Oversikt 1:5000 |

| | |
|---|-------------------------------------|
| 3 | 24091- Forslag til Tomtedelingsplan |
| 4 | |

- Dersom overnevnte informasjon ikke er oppgitt/skisse mangler, vil kommunen ikke avtale oppstartsmøte. Skjemat 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 | 202407 |
| Plannavn | Liarvåg Hyttegrend | | |
| Forslagsstiller | | | |
| Navn/firma | Nedstrand Feriehus AS | | |
| Kontaktperson | Martina Sjøvik Olsen | | |
| Adresse | Hamnegata 6, 5411 Stord | | |
| Telefon | 977 77 816 | | |
| Epost | martina.s.olsen@frontagruppen.no | | |
| Plankonsulent | | | |
| Navn/firma | Iverk AS | | |
| Kontaktperson | John Ola Mytting | | |
| Adresse | Haraldsgata 90, 5528 Haugesund | | |
| Telefon | 9282 6789 | | |
| Epost | John@Iverket.no | | |
| Fakturaadresse | | | |
| Navn | Nedstrand Feriehus AS | | |
| Adresse | Hamnegata 6 | | |
| Postnummer | 5411 Stord | | |
| Organisasjonsnummer | 933 455 475 | | |
| Oppstartsmøte | | | |
| Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager) | mandag 16.09, tysdag 17.09 eller onsdag 18.09 i veke 38. | | |
| Andre ønsker for oppstartsmøtet | | | |
| Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent) | Martina Sjøvik Olsen (forslagstiller) Kurt Arne Tyse (forslagstiller) John Ola Mytting (konsulent) | | |
| Møtested og dato | Tysvær rådhus 01.10.2024 | | |
| Forslagsstiller | Martina Sjøvik Olsen og Kurt Arne Tyse | | |
| Plankonsulent | John Ola Mytting | | |
| Andre | | | |
| Kommunens deltakere | Lill-Tove Tunglund Grønflaten og Christoffer Sund | | |
| Referent og saksbehandler | Christoffer Sund | | |
| 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 | <p>Dele opp området i enkelt eigendommer for sal, Eigendommene kommer i privat eige. Må sjå på om det er formålstenleg med frådeling til egne Gards og Bruks nummer eller fortsette seksjonering.</p> <p>Kommunens merknad: Tomten er i dag en festetomt, og det er usikkert om det er mulig å dele den opp eller seksjonere den. Dette er privatrettslige avtaler som må ordnes før eventuelle salg av hyttene.</p> <p>Forslagstiller fortalte under oppstartsmøte at de har dialog med grunneier om kjøp/utløsning av tomten.</p> |
| Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.) | <p>Reguleringa vil omfatte gbnr. 143/28, 143/28/1 og 143/31 vil i hovudsak følge grensene til denne eigendommen, med nokre unntak, der eksisterande planer som erstattast går inn på 143/2 og 143/1 samt del av umatrikulert veg i forbindelse med avkøyring i Liarvågvegen. Planområdet ligger langs Liarvågvegen ca. 0,5 km nord for Liarvåg. Planområdet ligger mellom veggen og sjøen.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p> |
| Eksisterende forhold (beskrivelse av området) | <p>Eigendommens formål i kommuneplanens arealdel er Fritidsbebyggelse og småbåthamn. Området er tilgrensa LNFR formål og Fritidsbebyggelse mot land, i sjø er det Fiske- og gyteområde som ligger nært opptil plan.</p> <p>Del av området ligger i omsyn sone H530_FS28 funksjonell strandsone</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p> |
| Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?) | <p>Fester grunnen frå Betania Den frie evangeliske forsamling</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p> |
| Planområde (daa og beskrivelse) | <p>Planområde er på ca. 32,2 daa. Reguleringsområdet ligger i sjøkanten, det er svaberg helt nede ved sjøen vegetasjon tiltar i takt med avstand frå sjø. Topografien er ulendt med grunnfjell i dagen fleire steder. Terreng formasjonar og vegetasjon er viktige elementet i kystlandskapet.</p> <p>Dagens hytter er godt tilpasse terreng. Materialbruken er naturlig og moderat, for eksempel brunbeisa panel og matte takstein</p> <p>Kommunens merknad: Planområdet bør utvides til å ta med hele delen av planen «Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2» for å få en bedre planavgrensning.</p> <p>Planavgrensningen bør følge eiendoms grensene og ikke tidligere plan, da tidligere plan ikke stemmer med eiendoms grensene for 143/28.</p> <p>Molo/kai må reguleres inn, samt alt av dagens bruk av areal i sjø.</p> |

| | |
|---|--|
| | Forslagstiller foreslo å regulere inn tomtegrenser. Kommunen er positiv til dette. |
| Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet | Eiendommene vil få private eiere, det vil da få flere overnattingsdøgn i kvar eining. Trafikken tel og fra vil minka noko, samstundes vil trafikantene bli betre kjent med vegen i nærområde. Kommunens merknad: Vegen til planområdet er smal og vanskeliggjort. Kommunen ser ikke hvordan overgangen fra utleiehytter til private hytter vil føre til mindre biltrafikk på denne vegen. Forslagstiller argumenterer for at det trengs færre kjøreturer per overnattingsdøgn og vil dermed føre til at bedre trafiksikkerhet |
| Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak | Det er planlagt å fradele eiendommer rundt kvar eining. Etablere infrastruktur for etterfølgelse av renovasjonsforskrift. Ingen andre tiltak er planlagt. Kommunens merknad: Det ble foreslått under oppstartsmøte å regulere inn en ekstra hytte utenfor 100-metersbelte nordvest i eksisterende plan Bebyggelseplan for Liarvåg - Gnr.143 bnr.28. Kommunen er ikke negativ til dette. |
| Utbyggingsvolum og byggehøyder | Eksisterande forhold. Kommunens merknad: Tillat volum og høyder må oppdateres etter bestemmelsene i kommuneplanen. |
| Funksjonell og miljømessig kvalitet | Hytteområde med ordinære fritidsheimar. Det blir etablert et Hyttelag for sameige og drift av eksisterande infrastruktur og småbåthamn Kommunens merknad: Ok. |
| Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser | Reguleringsområdet ligger i sjøkanten, det er svaberg helt nede ved sjøen vegetasjon tiltar i takt med avstand frå sjø. topografien er ulendt med grunnfjell i dagen flere steder. Dagens hytter er godt tilpasse terreng. Terreng formasjonar og vegetasjon er viktige elementet i kystlandskapet og skal tas omsyn til i planlegginga av området. Materialbruken er naturlig og moderat, for eksempel natursteins mur, brunbeiset panel og matte takstein. Kommunens merknad: Ok. |
| Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet | Ved bygging nær sjø vil det alltid være sikkerheit i forbindelse med havstigning og miljøpåverking. Videre er det risiko knyttet til forureining ved småbåthamner og bebyggelse nær sjø. Kommunens merknad: Ok. |
| Hovedtema som må avklares | Utleige klausul i dagens plan Formål Fritidsbebyggelse – frittliggende. Forhold oppnåelse av krav i Rensvasjonsforskrift. Påverking i trafikale forhold Kommunens merknad: Det er ikke utleieklausul i dagens plan, men heller rene utleiehytter. Om man ønsker å endre dette må det endres |

| | |
|---|--|
| | <p>formål og bestemmelser slik at det endres til vanlige fritidsboliger.</p> <p>Renovasjon må opparbeides etter renovasjonsforskriften.</p> <p>Konsekvensene på de trafikale forholdene som endringen fra utleiehytter til vanlige fritidsboliger må kommenteres i planbeskrivelsen.</p> |
| Annet | <p>Kommunens merknad: Det må reguleres inn område for felles oppsamling av renovasjon ihht. renovasjonsforskriften. Når det endres fra utleiehytter til vanlige fritidsboliger er ikke hyttene lenger næring og det stilles andre krav til renovasjon.</p> <p>Parkering og gjesteparkering må reguleres inn.</p> |
| Kommunens kommentar | <p>Kommunen anbefaler å oppdatere bestemmelsene etter dagens standard og kommuneplan.</p> <p>Hyttene står i dag på en festetomt, minus en hytte som er framfestet. Om det er ønskelig å selge tomtene og ikke kun festen, må festene løses ut før salg. Det er usikkerhet om det er mulig å dele tomten opp eller seksjonere den når den er festet. Grunneier må involveres i denne prosessen da dette er privatrettslige avtaler.</p> <p>Forslagstiller har dialog med grunneier om kjøp/utløsning av tomtene.</p> <p>Ved varsel av oppstart må det også varsles at eksisterende planer vil oppheves.</p> |
| Forhold til planer og planarbeid i området | |
| Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) | <p>Fritidsboliger er ikke i strid med ATP</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p> |
| Kommune(del)planens arealdel | <p>Eigendommen formål i kommuneplanens arealdel er Fritidsbebyggelse og småbåthavn. Området er tilgrensa LNFR formål og Fritidsbebyggelse mot land, i sjø er det Fiske- og gyteområde som ligger nært opptil plan.</p> <p>Kommunens merknad: Bestemmelsene må oppdateres til å stemme overens med kommuneplanen.</p> |
| Gjeldende reguleringsplaner | <p>Bebyggelsesplan for Liarvågen – Gnr.143 bnr.28 Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 Utvidelse av molo på Liarvåg Gnr.143 bnr.28</p> <p>Planen erstatter helt Utvidelse av molo og Bebyggelsesplan for Liarvågen – Gnr.143 bnr.28 og delvis Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 som ligger på bruks nr. 28. Planen vil videreføre planenes føreteikningar unntatt utleige hytter. Omsyn sone for bevaring skal fortsatt gjelde.</p> <p>Kommunens merknad: Hele Liarvåg Hytteområde del av gnr.143 bnr.2 må tas med i planavgrensinga.</p> |
| Tilgrensende reguleringsplan(er) | <p>Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976, Det er</p> |

| | |
|--|--|
| | avsett naust plasser ned mot vannet. Dette er ivarettatt i gledande plan, og vidareførast i ny plan. |
| | Kommunens merknad: Ok. |
| Andre planer (temaplaner) | Del av området er ligger i omsyn sone H530_FS28 funksjonell strandsone. |
| | Kommunens merknad: Ok. |
| Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt | Tiltak i 100meters beltet. Justering av bygge soner i av friområdet så alle eksisterande hytter ligger helt innanfor byggesone. |
| | Kommunens merknad: Kommunen er positiv til at formålsgrensene utvides til hvor hyttene faktisk står. Bestemmelsene for hytter må endres til å være i tråd med kommuneplanen. Det må legges inn byggegrense mot sjø der hvor dette ikke finnes i dag. |
| Pågående planarbeid i området | Plan arbeidet med ID 2020003 er avslutta |
| | Kommunens merknad: Ok. |
| Pågående konsekvensutredning i området | Ingen kjent |
| | 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 | |
| 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) |
| *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 påk lages, 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) | |
| Konsekvensutredning | |
| Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivarettatt? | Vi anser at Planforslaget ikke er utløser krav om Konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredning Vedlegg II, etter kriterier i §4 |

| | |
|--|--|
| <p>Hva skal konsekvensutredes? (Husk begrunnelse)</p> | <p>Planinitativet er vurdert utfra forskriftenes paragrafpunkter til å ikke ha vesentlige negative konsekvenser utover det som er forventes ivaretatt gjennom detaljeringsreguleringsplan. Positive konsekvenser behøver ikke utredes i seg selv. Ved nye opplininger eller endringer etter oppstart må planbeskrivelsen evt. revideres i ht. §8</p> <p>Vurderingane for om en plan eller tiltak kan få vesentlege verkingar for miljø eller samfunn skal ses i forhold til eigenskapar ved planen eller tiltaket, eller tiltakets lokalisering og påverking på omgivelsene jmf. § 10 i forskrift om konsekvensutredninger. For det aktuelle planområdet gjelder følgende begrunnelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området som reguleres har størrelse, plassering og utforming som det er naturlig å utvikle i forlengelse av eksisterende bebyggelse og infrastruktur. • Tiltaket kommer ikke i konflikt med eller medfører konsekvenser for bruken av naturressurser (arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser). Området er opparbeidet pdd.. Det er ikke knyttet særlige landbruksinteresser til området. • Tiltaket medfører ikke utslipp eller avfallsproduksjon som er har konsekvenser for miljø eller samfunn. Avfallshåndtering fra husholdningene og konferansesenter håndteres innen de rammer som det lokale renovasjonsselskapet fanger opp. • Tiltaket medfører ikke økt risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom. |
| 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 | Varsles som normalt ved planoppstart. Eier/Fester av 143/28/F1 og GBR 143/31 kontaktes særskilt i forbindelse med planarbeidet. |
| Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart | Rogaland fylkeskommune. Statsforvalter i Rogaland Haugaland Vekst IKS Friluftrådet Vest Karmsund interkommunale Havnevesen IKS Haugaland Kraft AS Haugaland Brann og redning IKS |

| | |
|--|---|
| | HIM IKS Fiskeridirektoratet Kystverket Vest Mattilsynet distriktskontor for Haugalandet. Stavanger Maritime Museum Fiskerlaget vest Tysvær Jeger og fiskeforening. Betaina Den frie evangeliske Forsamling Naboer |
| 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? | <table border="1"> <tr> <td>x</td> <td>Dialog med fagkyndig</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Utredningstema</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Oppmåling/geodata</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Medvirkningsopplegg</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Veiledning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet:</td> </tr> </table> | x | Dialog med fagkyndig | | Utredningstema | | Oppmåling/geodata | | Medvirkningsopplegg | | Veiledning | | Annet: |
| 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) |
| T3 | Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer) |
| x | |
| 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 formålsgrense, 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) |
| | |
| 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 |
| | Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun |
| | Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg |
| | Vann- og avløpsnett |
| | Høyspentledninger |
| x | Renovasjon |
| | 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-/traffiksituasjon 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-1442/2021) gjøres gjeldende i alle plansaker |
| T17 | Renovasjon |
| x | 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 |
| | Ømrådet skal undersøkes av botanisk fagperson for ev. funn av rødliste-arter (Norsk rødliste for arter), ev. andre arter (spesifiser). Rapport skal vedlegges |
| | Ømrådet 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) |
| | 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 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, barnetråkke-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) | |
| | Antall boenheter/arbeidsplasser |
| x | Byggehøyde (etasjer/koter) |
| x | Bruksareal (BYA/BRA) |
| x | Utnyttelsesgrad |
| | Bygningstypologi |
| | Annet |
| T32 Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk) | |
| x | 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 | |
| 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 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 |
| | Støyberegning |
| | Utendørsplan (1:500) |
| | Sol/skyggediagram (21. mars. og 21. sept. kl. 09, 12, 15 og 18) |
| | Matjordplan |
| | Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter |
| | Botanisk undersøkelse av fremmede organismer |
| | Snitt |
| | Illustrasjoner/bilder |
| | 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 skillett 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

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 innen 2 uker** etter at referatet er mottatt.

Tysvær, 01.10.2024
Referent: Christoffer Sund

Med hilsen

Christoffer Sund
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Nedstrand Feriehus As

Hamnegata 6

5411

STORD

Vedlegg:

Eksterne høringsinstanser

Naboliste - Liarvågen hyttegrend - 202407