



Abo Plan & Arkitektur Stord AS
Berit Haga Vikanes
Torgbakken 9
5411 STORD

Dato: 17.01.2022
Dokumentnummer: 21/4761-10
Deres referanse:
Saksbehandler: Bjørg Tone Vikshåland

Revidert referat i frå oppstartsmøte Berglytunet

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 | Vedlagt dat 11.11.2021 |
| 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, gjelder fra 2021

| 1. GENERELLE OPPLYSNINGER | | | |
|--|--|--------|--------|
| Sakstype | Detaljregulering | PlanID | 202201 |
| Plannavn | Berglytunet | | |
| Forslagsstiller | | | |
| Navn/firma | Odd Hansen Prosjekt AS | | |
| Kontaktperson | Børge Andersen | | |
| Adresse | | | |
| Telefon | | | |
| Epost | borge@oddhansen.no | | |
| Plankonsulent | | | |
| Navn/firma | ABO Plan & Arkitektur Stord AS | | |
| Kontaktperson | Berit Haga Vikanes | | |
| Adresse | Postboks 32, 5401 Stord | | |
| Telefon | 46878473 | | |
| Epost | haga@abo-ark.no | | |
| Fakturaadresse | | | |
| Navn | Odd Hansen Prosjekt AS | | |
| Adresse | Longhammarvegen 7 | | |
| Postnummer | 5536 Haugesund | | |
| Organisasjonsnummer | 879951542 | | |
| Oppstartsmøte | | | |
| Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager) | | | |
| Andre ønsker for oppstartsmøtet | | | |
| Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent) | Plankonsulent - ABO Plan& Arkitektur Stord - Berit Haga Vikanes Utbygger, tiltakshaver Odd Hansen Prosjekt AS,- Børge Andersen Utbygger Odd Hansen Prosjekt AS - Kjetil Alvheim Salgsleder - Odd Hansen Prosjekt AS - Asbjørn Hovland | | |
| Møtested og dato | Teams møte – 07.01.2022 | | |
| Forslagsstiller | Odd Hansen Prosjekt AS | | |
| Plankonsulent | ABO Plan & Arkitektur Stord v/Berit Haga Vikanes | | |
| Andre | | | |
| Kommunens deltakere | Forvaltning – seksjonsleder Bjørg Tone Vikshåland Rådgiver - Svanhild L. Andersen, Seksjonsleder drift - Trond Jøsang, Prosjektleder - Jon Gunnar Vikingstad, | | |
| Referent og saksbehandler | Bjørg Tone Vikshåland / 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 | <p>Intensjonen er å vidareutvikle og fortette eksisterande bustadområde, i tråd med kommuneplanen for Tysvær kommune o2015-2027. Ein ser føre seg eit bustadområde som er tilpassa kringliggjande butypologiar, som spenn frå ein bustad til meir konsentrerte lågblokker (to etasjar)</p> <p>Føremålet med reguleringsplanarbeidet er å leggje til rette for ei vidareutvikling av bustadområdet på Førre.</p> <p>Planområdet ligg om lag 1 km unna Frakkagjerd og 4 km i frå Aksdal sentrum. Vurdering av samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.</p> |
| Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.) | Planområde omfattar gbnr. 79/87, 89, 98 og 199, på Førre i Tysvær kommune. |
| Eksisterende forhold (beskrivelse av området) | <p>I dag vert planområdet nytta til sauebeite, og det er to bustader og ei løe i området, som er omkransa av bustader</p> <p>Det er ikkje registrert kulturmiljø eller automatisk freda kulturminne i området.. Det er ikkje registrert verna bygningar eller SEFRAK-bygningar i planområdet. Potensiale for nye funn skal avklarast i planprosessen.</p> <p>Heile planområdet har formål fremtidig og eksisterende bolig, vei - i gjeldande kommuneplan.</p> |
| Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?) | Arealene i planområdet er pr i dag i privat eie - forslagsstiller har opsjonsavtale for området. |
| Planområde (daa og beskrivelse) | <p>Planområdet er 21,9 daa.</p> <p>Det er registrert 7,2 daa fulldyrka jord og 3,3 daa innmarksbeite i planområdet, som i frå før er omdisponert til bustader i kommuneplanen. I øvre del av området er det registrert uproduktiv skog (grunnlendt impediment).</p> <p>Det er ikkje registrert mineralressursar eller grus- og pukkressursar i området.</p> |
| Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet | <p>Det er ingen registreringar av naturmangfald i det aktuelle området jf. offentlege databasar (søk gjort i Naturbase, Artskart 26.10.21). Området består av kulturbete som grensar til bygde areal. Det er ingen registreringar av prioriterte artar eller utvalde naturtypar med særskilt vern etter naturmangfaldlova. Det er ingen verneområde.</p> <p>Tilgrensande planområdet i aust er det registrert den fremmande arten gyvel. I tillegg er det observert parkslirekne i grensa mot sør. Verknadane vil vurderast og omtalast.</p> |
| Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak | <p>Området er delt i to, der øvre del ligg om lag på kote +45. Her vil det kunne vera rom for om lag fire bustader, med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Det er for bratt til å kunne løyse tilkomst i frå nedre del, og tilkomst er difor tenkt i frå nordaust, i frå Førreåsen.</p> <p>Det har vore innleiande dialog med grunneigar av gbnr. 79/199 kring dette. Tilkomst til nedre del av området, som ligg om lag på kote +25 vil vera i frå fv. 5794 i vest. I nedre del av planområdet vil det kunne vera rom for om lag 40 bueiningar, som til saman gir om lag 44 bueiningar i planområdet.</p> |
| Utbyggingsvolum og byggehøyder | Om lag 44 bueiningar totalt |
| Funksjonell og miljømessig kvalitet | Det er ingen registreringar av naturmangfald i det aktuelle området jf. Offentlege databasar (søk gjort i Naturbase, |

| | |
|--|--|
| | <p>Artskart 26.10.21). Området består av kulturbeite som grensar til bygde areal. I offentlege tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø, barn og unge i det aktuelle område. Verknader for barn og unge, naboar og nærområde på land vurderast.</p> <p>Ikkje registrert kulturmiljø eller automatisk freda kulturminne i området.</p> <p>Det er registrert 7,2 daa fulldyrka og 3,3 daa innmarksbeite i planområdet som frå før er omdisponert til bustader i kommuneplan. I øvre del av området er registrert uproduktiv skog (grunnlendt impediment).</p> |
| <p>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p> | <p>Det aktuelle området har eit spennande terreng og landskapsformer, som ein ønsker å ta i vare og framheve ved plassering av bygningskroppar, vegar, leike- og uteopphaldsareal.</p> <p>Landskapet sin karakter og plan-framlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget.</p> <p>Ein vil ta utgangspunkt i kommuneplanens føresegner knytt til landskap og etikk. Verknader på landskap (nær- og fjernverknader, silhuettverknader) skal vurderast i planen.</p> |
| <p>Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p> | <p>Ein planlegg for nye bygg med personopphald. Det går ein liten bekk i området, som er lagt i røyr langs eigedomsgrensa til gbnr. 79/1036. Bekken er så liten at den ikkje går fram av kart eller NVEs Elvenett. NVE Atlas syner at området ikkje ligg innanfor flaum- eller skredfaresone, eller aktsemdsområde for flaum, skred, jord- og flaumskred eller snøskred og steinsprang. Det er ingen registrerte skredhendingar, ustabile fjellparti, eller fareområde for kvikkleire i området. Området er omfatta av aktsemdsområde for kvikkleire.</p> <p>NGU sin lausmassedatabase er området registrert med Morenemateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen (grøn farge i figur over) og fyllmasse (grå farge i figuren over). NIBIO definerer morenematerialet slik; Materiale plukka opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanlegvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetningar/ hyppige fjellblotningar. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer.</p> <p>NIBIO definerer fyllmasse slik; Løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet, vesentlig i urbane områder.</p> <p>I følge NIBIO si liste over lausmassetypar og deira klassifikasjon mot. sannsyn for marin leire (kvikkleire), er mogelegheita for marin leire i morenemateriale «stort sett fråverande». Den er gjeve opp som stor i fyllmasse, men synfaring på staden syner fjell i dagen. NIBIOS kart over grunnforhold syner òg grunnlendte forhold her.</p> <p>Vi vurderer det difor slik at det ikkje vert behov for utgreiing knytt til fare for område-skred, jf. NVE sin rettleiar nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», som gir ein stegvis prosedyre. Prosedyren sitt steg 2 gir at det ved påvist berg i</p> |

| | |
|--|---|
| | dagen eller grunt til berg (< 2 m), ikkje er fare for at det vil utløysast områdeskred. Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko. Verknadar av ROS-tema for området skal vurderast, og det skal vurderast korleis tiltaka vil kunne påverke området. Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen. |
| Hovedtema som må avklares | <ul style="list-style-type: none"> • Håndtering av nevnte bekk, evt lukking/åpen bekk. • Endelig avklaring mht fortau langs Høievegen, samt sikres tilkobling til evt eksisterende planområder. • Det fremlegges en plan for håndtering av dyrket jord i planområdet. |
| Annet | <ul style="list-style-type: none"> • Plankonsulent sjekker om grensene for området er korrekte (avklarar med TK sin kart / ansvarlig). • Plankonsulent må avklare med teknisk drift om det er tilstrekkelig kapasitet for VA – og brannvann til planlagte tiltak i planområdet. |
| Kommunens kommentar | |
| Forhold til planer og planarbeid i området | |
| Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) | I ATP er Frakkagjerd definert som «Tettstedsenter, grendesenter og knutepunkt i bystrukturen» 4-8 boliger/daa Min 20 m2 uteoppholdsareal på terreng |
| Kommune(del)planens arealdel | Det aktuelle område er i kommuneplanen synt som framtidig boligbebyggelse (B15) |
| Gjeldende reguleringsplaner | Aktuelt areal er ikkje omfatta av reguleringsplan, med unnatak av deler av ev. tilkomstveg til nordre del av planområdet. Her går planavgrensinga noko inn i Gnr. 79, bnr. 89 Førdesfjorden (PlanID 200305) og Førreåsen gnr. 79 bnr. 242 (PlanID 201112). |
| Tilgrensende reguleringsplan(er) | Planområdet grenser elles til bustadområde med tilhøyrande veg- og grønt-føremål i reguleringsplanane Førre Hageby (planID 200024, mot aust), Nygård Terrasse (PlanID 200605, mot sør og vest), Førdesfjorden sentrum I - området vest, nord og aust for Førdesbotn (PlanID 200055, mot vest) |
| Andre planer (temaplaner) | Kva gjeld støy, er det synt gul støysone på deler av planområdet. Denne vil synast i plankartet, med tilhøyrande føresegner. T-1442 vil gjerast gjeldande i planområdet. |
| Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt | |
| Pågående planarbeid i området | Ingen kjente |
| Pågående konsekvensutredning i området | Ingen kjente |
| Annet | |
| Kommunens kommentar | Kommunen kan anbefale at forslagsstiller går vidare med fremlagte planer for planområdet. |

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) |
| <p><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></p> | |
| Konsekvensutredning | |
| <p>Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? (Husk begrunnelse)</p> | <p>Arealet er avsett til bustadføremål i kommuneplanen, og ligg omkransa av eksisterande bustadfelt. Planen er etter vår vurdering ikkje omfatta av § 6 Planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Tiltak planen opnar for er ikkje lista opp i for-skrifta sitt vedlegg I. Planen fell ikkje inn under bokstav a) eller b) i § 7 Planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Tiltaka er vurdert å ikkje vere omfatta av vedlegg II, tiltak som skal vurderast nærare, jf. § 8. Ein vurderer difor ikkje planen nærare mot. vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, jf. kriterium i § 10. Uavhengig av om kommunen konkluderer med at planarbeidet fell under KU-forskrifta eller ikkje, skal planforslaget sine tiltak vurderast i høve til samfunn og miljø.</p> |
| 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 | |
| <p>Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> | <p>I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.</p> |
| <p>Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart</p> | <p>Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Statsforvaltaren (Fylkesmannen) i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, NVE, m.fl • Grunneigarar og naboar i området • Velforeiningar o.l. - ønskjer innspel frå kommunen om aktuelle lokale lag og organisasjonar |
| <p>Kommunen mener at disse også bør varsles</p> | <p>Adresse til velforeiningar i kommunen finn ein på kommunen si nettside: https://www.tysver.kommune.no/kultur-idrett-og-fritid/lag-og-foreninger/velforeninger/</p> |

| | |
|-------|--|
| 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>x</td> <td>Veiledning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet:</td> </tr> </table> | x | Dialog med fagkyndig | | Utredningstema | | Oppmåling/geodata | | Medvirkningsopplegg | x | Veiledning | | Annet: |
| x | Dialog med fagkyndig | | | | | | | | | | | | |
| | Utredningstema | | | | | | | | | | | | |
| | Oppmåling/geodata | | | | | | | | | | | | |
| | Medvirkningsopplegg | | | | | | | | | | | | |
| x | Veiledning | | | | | | | | | | | | |
| | Annet: | | | | | | | | | | | | |
| Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen? | Avklares evt underveis. | | | | | | | | | | | | |
| 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 | Må fremgå om tettheten er i tråd med krav i ATP. |
| T3 | Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer) |
| x | Ta med nødvendig del av Høievegen slik at det blir plass til fortau i planområdet |
| 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 - Det må avklares med oppmålingsavdelingen kvaliteten på eiendomsgrensene som vises i kartet. |
| | Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hinder for gjennomføring av planen? Forslagsstiller opplyser at det foreligger opsjonsavtaler for planområdet. |
| T6 | Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer) |
| X | |

| | |
|----------------------|--|
| T7 | Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser) |
| | |
| T8 | Rekkefølgekrav |
| x | Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav): |
| | x Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp) |
| | Godkjent situasjonsplan (1:200) |
| | X Leke- og møteplasser |
| | X Kjørveveg |
| | X Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun |
| | Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg |
| | x Vann- og avløpsnett |
| | Høyspentledninger |
| | x Renovasjon - løsning |
| | Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse |
| | Annet: |
| FOLK | |
| T9 | Folkeseoperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper) |
| x | |
| T10 | Universell utforming |
| x | Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene - Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming, jf. kommuneplanens bestemmelser § 6.1.3. |
| x | Krav om utendørsplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling |
| T11 | Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter) |
| x | Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav. Utforming av lekeareal må være i samsvar med pkt 6.9 i kommuneplanbestemmelsene. Tabellen for funksjonskrav til lekeplasser (Min. størrelse på 1500 m2 til kvartalslekeplass) er retningsgivende. Kommunen har ikke registrert «barnetråkk» i denne delen av kommunen. |
| INFRASTRUKTUR | |
| T12 | Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l.) |
| x | |
| T13 | Vei-/traffikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei) |
| x | Dagens veg inn til Førreåsen som tilkomstveg til 4 nye eneboliger kan akseptere |
| T14 | Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet) |
| | Kun skolebuss langs Høieveien, kollektiv lenger oppe ved hovedveien. |
| T15 | Parkering (behov/normer) |
| x | Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering |
| x | Sykkelparkering – også for sykkelvogner |
| T16 | Vegtrafikkstøy |

| | |
|--|---|
| x | Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker jf. kommuneplanens bestemmelser § 11.1.1. Må vurderes i ROS. |
| 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 |
| | 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) | |
| | Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet |
| | Stormflo og bølgepåsnyll: Krav om beregning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg |
| | Egen hensynssone for stormflo i plankartet |
| T21 Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt) | |
| x | Egen hensynssone for flomområder i plankartet - Plankonsulent vurderer om de må utføre tiltak i området, bekk sjekkes. |
| | 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) | |
| x | Kommunen har ikke registrert barnetråkk i området. Viktig å legge til rette for gode «snarveier» |
| T24 Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdig miljø, bygninger, anlegg) | |
| x | Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet - Dersom det dukker opp noe ved oppstartsvarsel, tas det inn i plan og evt bestemmelser. |
| T25 Landbruk (areal i drift/ev. potensial for drift) | |
| x | Omdisponering av dyrka jord (=summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) samt dyrkbar jord skal oppgis i planbeskrivelsen (i daa, med 1 desimal) |
| x | Dersom nedbygging av jordbruksareal, skal det foreligge en plan for håndtering av matjorda |
| T26 Områder med potensiell skredfare | |

| | |
|--|--|
| | Alle områder med potensiell skredfare skal undersøkes av geolog/fagkyndig. Rapport skal vedlegges. |
| | Ved reell skredfare skal faresonen vises i plankartet med den aktuelle sikringsklassen, og oppfølging av avbøtende tiltak skal følges opp gjennom planbestemmelsene. |
| T27 Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget? | |
| x | Virkninger utenfor planområdet – omtal trafikkbelastning på Høievegen |
| | 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. Kommunen kan levere vann uten problem inntil 20 l/s. Over 20 l/s kan være et problem når det gjelder branndekning Det pågår prosjektering angående løsning for kloakkpumpestasjoner ved Nygård Terrasse, Småjet og Gamle Førre Trevare. |
| 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 |
| | 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 |
| | 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? | |
| x | Se 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) |
| x | Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse) |
| x | Skisse og beregning av overvann og flomvei |
| x | Støyberegning |
| x | Utendørsplan (1:500) |
| x | Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18) |
| x | Matjordplan |
| | Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter |
| | Botanisk undersøkelse av fremmede organismer |
| | Snitt |
| | Illustrasjoner/bilder |
| x | Brannprosjektering |
| x | 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_Skjoldastrauen_200106_v2

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

Andre filer:

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

Andre momenter

7. INFORMASJON

Saksgang og tidsforbruk

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

Det blir gjort oppmerksom på at 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.

Tysvær, 17.01.2022

Referent: Bjørg Tone Vikshåland/Svanhild. L Andersen

| | |
|----------|---|
| | 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. |

Med hilsen

Bjørg Tone Vikshåland
leiar Forvaltning

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Odd Hansen Prosjekt AS

Longhammarvegen 7

5536

HAUGESUND

Vedlegg:

naboliste - Berglytunet