

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. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig
- Kommunen anbefaler dialog/møter om planarbeidet før oppstartsmøte bestilles
- Dette dokumentet – sammen med eventuelle vedlegg (= Planinitiativ/ oppstartsmøtereferat) – skal gjøres tilgjengelig ved varsel om planoppstart
- Det betales et gebyr til kommunen for oppstartsmøter

1. GENERELLE OPPLYSNINGER			
Sakstype		PlanID	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 Tunglan 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 frådelling 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 flerre 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 eiendomsgrensene og ikke tidligere plan, da tidligere plan ikke stemmer med eiendomsgrensene 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 nærrområde. Kommunens merknad: Vegen til planområdet er smal og vanskeliggjørt. 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	Eksisterende 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 eksisterende 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 miljø påverking. Videre er det risiko knyttet til forureining ved småbåthamner og bebyggelse nær sjø. Kommunens merknad: Ok.
Hovedtema som må avklares	Utleie 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 vidareføre 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)	Liarvåg strandplan for del av Gnr. 143 bnr. 2 fra 1976, Det er

	avsett naust plasser ned mot vannet. Dette er ivaretatt 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 formåls grensene 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 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)	
Konsekvensutredning	
Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt?	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-/traffikksituasjon 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
	Ørådet skal undersøkes av botanisk fagperson for ev. funn av rødliste-arter (Norsk rødliste for arter), ev. andre arter (spesifiser). Rapport skal vedlegges
	Ørådet 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, barnetråkk e.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