



Tysvær  
kommune

Norconsult Norge As  
Kristin Hafstad Stokka  
Postboks 626

1303 SANDVIKA

Dato: 16.07.2024

Dokumentnummer: 24/2489-4

Deres referanse:

Saksbehandler: Christoffer Sund

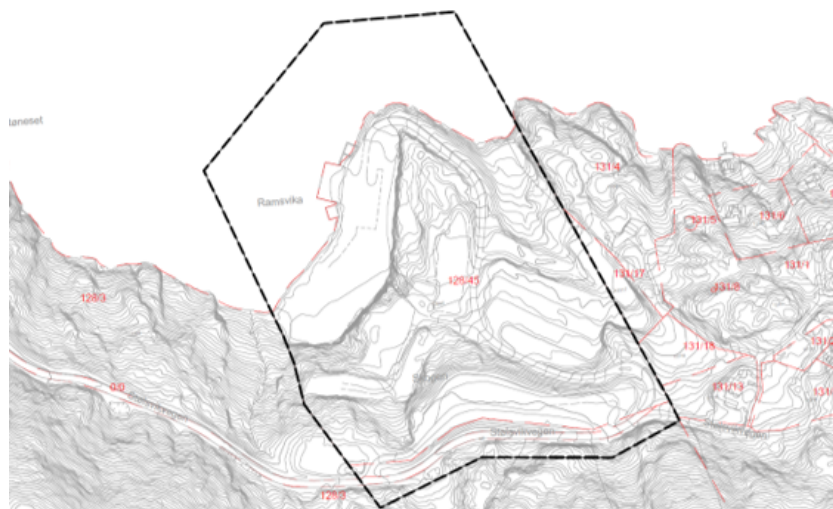
## Referat fra oppstartsmøtet - Ramsvika Næringsområde - 202405 - Detaljregulering

### Detaljreguleringsplan Ramsvika Næringsområde

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.



Planlagt planavgrensning til varsel om oppstart.

**Vedlegg** (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg):

1	Kart/omriss over hele planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk)
2	Vurdering av krav til KU – avklares med kommunen i oppstartsmøte, (evt. revidering/videreføring av forrige KU)
3	

- 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

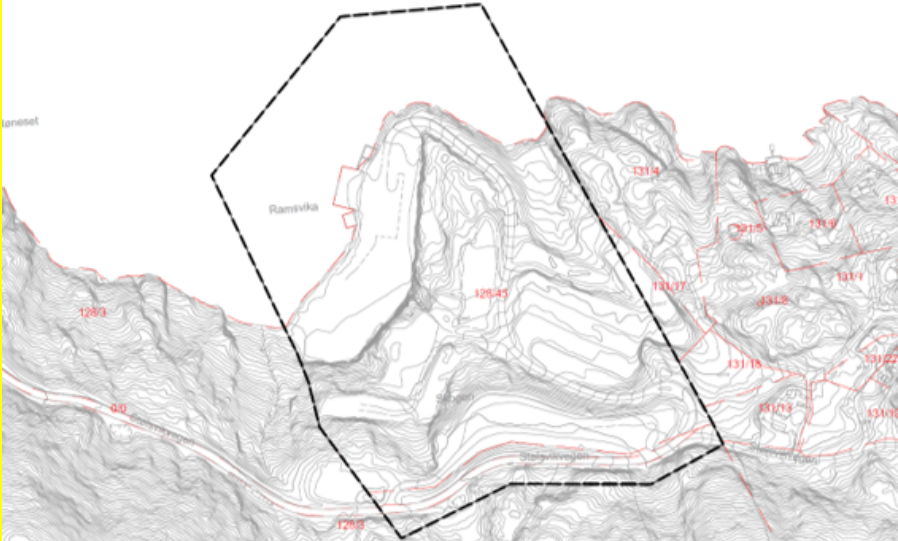
1. GENERELLE OPPLYSNINGER			
Sakstype		PlanID	202405
Plannavn	Detaljreguleringsplan for Ramsvika næringsområde Lager/servicevirksomhet tilknyttet fornybar energi/marin virksomhet		
<b>Forslagsstiller</b>			
Navn/firma	Bertelsen og Garpestad AS,		
Kontaktperson	Kenneth Eie Pettersen		
Adresse			
Telefon	+47 469 28 911		
Epost	kenneth.pettersen@bg.no		
<b>Plankonsulent</b>			
Navn/firma	Norconsult Norge As		
Kontaktperson	Kristin Hafstad Stokka		
Adresse	Torgbakken 10, 5501 Haugesund		
Telefon	+4797960509		
Epost	Kristin Hafstad Stokka - Kristin.Hafstad.Stokka@norconsult.com		
<b>Fakturaadresse</b>			
Navn	Bertelsen og Garpestad AS,		
Adresse	Hovlandsveien 70		
Postnummer	4374 EGRSUND		
Organisasjonsnummer	939015159		
<b>Oppstartsmøte</b>			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	11a Juni 2024		
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Plankonsulent Kristin H. Stokka Svanhild L. Andersen (Marte Ness Aarak) Tiltakshaver v/ Kenneth Eie Pettersen		
Møtested og dato	Tysvær kommune rådhus – 19.06.2024		
Forslagsstiller	Kenneth Eie Pettersen og Jan Øyvind Jørgensen		
Plankonsulent	Norconsult Norge AS		
Andre			
Kommunens deltakere	Marlin Øvregård Løvås – Fagansvarlig plan og miljø Christoffer Sund – Arealplanlegger Alexander André Mikkelsen - Arealplanlegger		
Referent og saksbehandler	Christoffer Sund		
<b>Unntak fra offentlighet</b>			
<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	Tiltakshaver har som formål å regulere eksisterende næringsareal i Ramsvika til nytt næringsformål for å tilrettelegge for lager/serviceverksted tilknyttet fornybar energi/marin virksomhet. Planarbeid vil omfatte uttak av masser på området før realisering av areal til lager.
	Kommunens merknad: Kommunen mener at siden uttak av masser er det som vil prege området i lang tid fremover må dette komme tydelig frem i varsel om oppstart og i senere plandokumenter. Det må oppgis et tidsperspektiv på hvor lenge masseuttaket vil vare.
	Forslagsstiller opplyste i møtet at uttak av masser vil vare i ca. 2-3 år
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	Planområdet er eksisterende industri (og offentlig) areal i Ramsvika – gbnr 128/45. Eksisterende næringseiendom i Ramsvika, via Stølsvikvegen.
	Kommunens merknad: Ok.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Arealet er pr i dag regulert til onshorebase med tilhørende adkomstveg i plan 198701 – eldre reguleringsplan (1985), ikrafttredelse 10.02.1987. Området ble lagt frem til behandling med nytt planforslag Matfiskanlegg på land i 2022 og 23, plan ble lagt på offentlig ettersyn, ikke vedtatt (i 2023).
	Nedre del av planområdet har siden 1990-tallet og frem til i dag, fungert som tømmerkai. Den var opprinnelig benyttet til opplag av oljerelaterte konstruksjoner. Terrenget er bratt terrassert opp mot Stølsvikvegen. De bratteste skjæringene er barfjell. Ellers er området delvis kledd av blandet vegetasjon; lyng/kratt og bartrær/løvtrær. Planområdet har 4 registrerte kulturminnelokaliteter på seg, fra steinalder.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Forslagsstiller har opsjon på kjøp av eiendommen (planområde)
	Kommunens merknad: Ok.
Planområde (daa og beskrivelse)	Planområdet gbnr 128/45 - er ca. 58 daa, og omfatter areal regulert til næring, veg, med 4 registrerte bestående kulturminner, som er tillat gravd ut for registrering, før de kan frigis.

## 2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK

	 <p>Planlagt planavgrensning til oppstartvarsel</p> <p>Kommunens merknad: Deler av planlagt avgrensning til oppstarts varsel går utenfor område regulert til industri i dag, men er innenfor område avsatt til næring i kommuneplanen.</p>
<p>Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet</p>	<p>Må avklares nærmere, noe mht veg, og støy ved uttak av masser. Påvirkning fjord, i fasen anleggsfase for uttak av masser fra planområdet må påregnes noe støy- påvirkning for tilgrensende områder/ naboer. BG vil gjennomføre de avbøtende tiltak i anleggsfasen, (mht støy) som er nødvendig for å gjennomføre uttak av masser.</p> <p>Kommunens merknad: Det må også gjøres en vurdering av hvordan planlagt masseuttak i planområdet vil påvirke utsikten til hytteeiere og beboere på andre side av fjorden fra planområdet.</p> <p>Det må også beskrives hvordan masseuttaket vil påvirke helheten av naturen og landskapet i fjorden.</p>
<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Som nevnt vil byggemodning av planområdet starte med uttak av masser/ stein. Når den fasen er ferdigstilt, vil området etterpå etableres som området for lager/ serviceverksted tilknyttet fornybar energi/marin virksomhet.</p> <p>Området vil reguleres for mulig utvidelse av området for kai, for å forsterke og utvide kaifronten vha pæling. Det vurderes å anlegge ny trase for adkomstveg, ned til området, fra Stølsvikvegen. Videre planlegges avklart utgraving av inntil 2 av de lokalitetene for kulturminner som er registrert på området. Fortrinnsvis lokalitet nr 2 og 4.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Planområdet vil reguleres til formål for lager, der det kan legges til rette for mulig oppføring av en mindre, enkel lagerhall på området, dersom det blir behov for det.</p> <p>Lagerbygg, kan få bruk for å tilrettelegge for få kontormuligheter og enkel oppholds- / pause og sanitær rom i bygget.</p>

## 2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK

	<p>Nye bygninger skal ha maks høyde kote 25.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Før det kan gjennomføres tiltak i grunnen planlegges en miljø-teknisk grunnundersøkelse som vil utføres med grunnlag i Miljødirektoratets veileder for helsebaserte tilstandsklasser (TA-2553). For planlagt formål lager / serviceverksted tilknyttet fornybar energi/marin virksomhet er planen at tiltaket ikke skal håndtere egen produksjon på området, men være lager for samfunnsnyttig fremtidsrettet fornybar teknologi.</p> <p>Her legges ikke opp til større uteområde, med miljømessige kvaliteter. Men bygg som evt oppføres og uteområder som ikke blir benyttet til lagervirksomhet vil ha miljømessig og funksjonelle utforming i tråd med formål og gjeldende lovverk.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Masse uttak på arealet vil få en betydning mht. støy for tilgrensende arealer, i fasen der arbeid pågår. Uttak av masser vil medføre sprenging på området i anleggsfasen. Etter uttak er gjennomført og ferdig, vil området fungere som lager, som er tiltenkt å generere minimalt med støy.</p> <p>Kommunens merknad: Det må beskrives og vises tydelig hvordan fremtidig areal vil se ut etter masseuttak. Området ligger i nærheten av hytter som bruker fjorden til rekreasjon og for boliger som ser rett over på området.</p>
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>I anleggsfasen for masseuttak skal planområdet tilrettelegges med avbøtende tiltak for omliggende arealer, her vil vurderes å gjennomføres avbøtende tiltak mot naboer i vest, for å sikre en støydempende konstruksjon. Det vil i tidlig fase for planarbeid utføres ROS – analyse.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Hovedtema som må avklares	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tillatt formål, næringsområde/lager/servicevirksomhet, søkes for fremtidig lager tilknyttet fornybar energi, marin virksomhet,</li> <li>- Nødvendig utbedring av dagens vegtrase og endelig ny trase for veg,</li> <li>- krav til forsterking av kai, pæling i sjø (iht forrige detaljplan mht areal), og</li> <li>- Utgraving av inntil 2, registrerte kulturminner, før de berørte arealer kan frigis til utbygging.</li> <li>- Endelig avklaring mht pæling i sjø, og</li> <li>- Avbøtende tiltak – mot naboer i vest,</li> <li>- Avklare hvordan man forholder seg til rekkefølgekrav for utbedring - kryss fv -Nedstrandsveien / kv - Stølsvikvegen.</li> </ul> <p>Kommunens merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruk av området til lager m.m. er i tråd med overordnet kommuneplan, men det må komme tydelig frem at det skal være masseuttak i lang tid fremover før området blir benyttet til lager m.m.</li> <li>- Før det kan tas stillingen til utbedring av vegen må det vises til hvilke tiltak som er tenkt gjennomført og hvor mye trafikk planlagt tiltak vil generere. Både under masseuttaket og etterpå med lager m.m.</li> <li>- Utgraving må avklares med fylkeskommunen.</li> <li>- For avbøtende tiltak må det også gjøres vurderinger for</li> </ul>

## 2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK

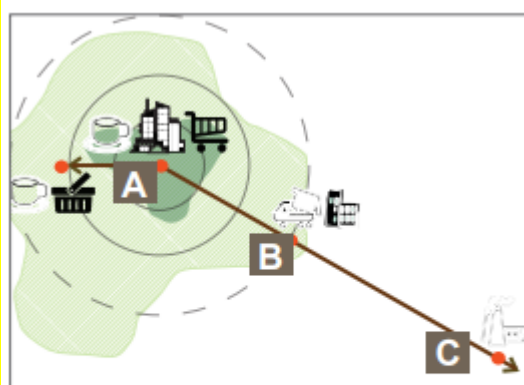
	<p>hyttenaboer i øst.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kommunen ser positivt på at rekkefølgekrav tilknyttet frisikt for avkjørsel til fylkesveg tas med videre fra tidligere ikke vedtatt plan.</li><li>- For pæling i sjø opplyste forslagstiller i møtet at dette ikke vil skje før etter masser er tatt ut da eksisterende kai vil bli brukt under masseuttaket. Først når området skal brukes til lager m.m. vil kaien bli utvidet med pæling.</li></ul>
Annet	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Kommunen vil minne om at tiltaket vil ha stor betydning for området med uttak av masser, gjennom støy og påvirkning på landskapet. Det oppfordres derfor til å vise til hvor lenge tiltaket er tenkt og hvilke avbøtende tiltak som er tiltenk i oppstartsvarselet.

### Forhold til planer og planarbeid i området

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

Det berørte planområde er tiltenkt næringsvirksomhet som er vurdert å komme under punkt 17 c – om «Generelle retningslinjer for lokalisering av Næringsvirksomhet» i retningslinjer for ATP Haugalandet. Planområdet med tiltenkt virksomhet anses ikke å være i strid med ATP for Haugalandet.

Planområdet er videre vurdert å være i kategori C mht figur 1.3 i ATP, for «rett virksomhet på rett sted». – som en planlagt virksomhet der det er større arealbehov og færre besøkende/ ansatte, og kan derfor lokaliseres i utkanten/ utenfor tettsted men med tilgjengelighet til hovedvegnett.



Figur 4.12. «Rett virksomhet på rett sted»: Virksomheter med mange besøkende eller arbeidsplasser i forhold til arealbehovet, lokaliseres sentralt i by- og tettstedssentre, mens industri og transportbedrifter lokaliseres utenfor.

Fig 1.3 (evt 4.12 i ATP)

«Det er også en god del virksomheter på Haugalandet som er avhengig av å ligge til sjø - både store og små. Tilgangen på sjønære næringsareal, kai og mulighet for sjøveis transport, er også nødvendig for disse. Retningslinjer for lokalisering av næringsvirksomhet er gjengitt på side 50.» (ATP s. 45).

Iht type næringsgrupper som dermed kan etableres på områder i kategori c er da – transport, industri, lager og engros.

Kommunens merknad:

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK	
	Ok.
Kommune(del)planens arealdel	<p>Kommuneplan for Tysvær kommune ble vedtatt i 2018 med mindre endringer i 2020.</p> <p>Området i Ramsvika er avsatt til næring (R6), veg, kaste/ låsettingsplass (KL) og trålefelt (T).</p> <p>Deler av området på land er lokalisert innen faresone skredfare (H310), mens sjøområdene vil kunne medta arealer omfattet av hensynssone - gyteområde (H560).</p>
	<p>Kommunens merknad: Det er startet med revisjon av kommuneplanens arealdel.</p>
Gjeldene reguleringsplan	<p>Gjeldene reguleringsplan er plan 198701 – eldre reguleringsplan vedtatt 10.02.1987.</p> <p>I planen er næringsarealet på land regulert til – industri og veg, herunder adkomst - veg og onshore base.</p>
	<p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Tilgrensende reguleringsplan(er)	<p>Ingen andre kjente</p>
	<p>Kommunens merknad: Planområdet grenser til en gammel hytteplan fra 1969 med planID 2008116</p>
Andre planer (tema planer)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det er registrert lokaliteter for <u>kulturminner</u> (4) på planområdet. De er allerede registrert og tillat utgravd og registrert fra Arkeologisk museum i Stavanger.</li> <li>2. Det er ikke registrert andre planer på/for området.</li> </ol>
	<p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	<p>Tiltakshaver er ikke kjent med at planarbeidet er i strid med gjeldene planer, eller plangrunnlag i nærområder. Det forutsettes at registrerte kulturminner tillates utgravd før frigivelse for å kunne realisere planen.</p>
	<p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Pågående planarbeid i området	<p>Tiltakshaver/ plankonsulent er kjent med at det pågår planarbeid på annet område tilliggende til Yrkjefjorden, på AFDecom sitt området på Raunes.</p>
	<p>Kommunens merknad: Pågående planarbeid legger opp til lagring av fundamenter og ferdigstille havvindmøller i Yrkefjorden. Disse vil kunne påvirke tilkomsten til området via sjø.</p>
Pågående konsekvensutredning i området	<p>Evt. pågående KU for Raunes området.</p>
	<p>Kommunens merknad: KU for lagring av fundamenter og ferdige havvindmøller i Yrkefjorden.</p>
Annet	
	<p>Kommunens merknad:</p>
Kommunens kommentar	<p>Planen er i tråd med overordnet planer, men kommunen gjør oppmerksom på at det er satt i gang med revisjon av kommuneplanen. Planprogrammet for kommuneplanen er vedtatt å legges ut på høring.</p> <p>Mellom gjennomføringen av oppstartsmøte og utsendingen av referatet fra oppstartsmøte, har det blitt fattet et vedtak i Teknisk utvalg om at kommunen <u>ikke</u> fastsetter planprogrammet for detaljregulering for AF Miljøbase Vats med sjøområder i Vats- og Yrkefjorden – planID 202307.</p>



### 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? <b>(Husk begrunnelse)</b></p>	<p>Må avklares nærmere når vi vet noe mer om fremtidig plan, og tidshorisont for uttak av masser.</p> <p>Planen vurderes å falle inn under forskriftens §8, med krav om KU <i>uten</i> planprogram. Det ble for ca. 2 år siden, utarbeidet en enkel KU for planarbeid på planområdet ved forrige planforslag (2022). Det antas at dette grunnlaget kan videreføres i forarbeidet med ny plan for området.</p> <p>Hovedsakelig ble KU den gang utarbeidet med sikte på utfylling (nå pæling) i sjø. Det tas sikte på å revidere den tidligere KU til nytt planlagt formål, ettersom det for denne plan ikke vil være tema mht utfylling i sjø.</p> <p><i>Etter oppstartsmøte ble gjennomført har plankonsulent sendt inn et notat angående vurderingen av KU. Dette notat er vedlagt.</i></p>
	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)
x	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	<p>Kommunens begrunnelse for KU: Det må komme tidlig frem om planforslaget må konsekvensutredes eller ikke, kommunen skal på et tidlig tidspunkt ta en vurdering om det kreves konsekvensutredning eller ikke. Det holder derfor ikke å si at det må avklares senere om tiltaket på konsekvensutredes, da kommunen ikke kan ta en vurdering basert på dette.</p> <p>Det oppgis ikke hvor mye masser som skal tas ut og dette gjør at kommunen ikke kan ta stilling til om tiltaket faller inn under vedlegg I pkt. 19 eller vedlegg II pkt. 2-a. Basert på størrelsen til området tar kommunen forbehold om at det skal tas ut mindre enn 2 millioner m<sup>3</sup> og tiltaket derfor faller inn under vedlegg II pkt. 2-a og krever ikke planprogram.</p> <p>Videre vil tiltaket falle inn under vedlegg II pkt. 1-d-i; Avskoging med sikre på omlegging til annen arealbruk. Innenfor planområdet er det 31,6 daa produktiv skog som vil bli fjernet med masseuttak av området.</p> <p>Planforslaget må derfor konsekvens utredes etter vedlegg II pkt. 1-d-i og pkt. 2-a .</p>

### 3. KOMMUNENS BEHANDLING AV PLANINITIATIVET

Kommunen har etter oppstartsmøtet fått oversendt notat angående vurdering av KU fra plankonsulent. Dette ligger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at det i 2024 er lagt inn nye observasjoner i Artsdatabanken i og ved Yrkefjorden, blant annet gråmåke og fiskemåke (sårbar, VU, på norsk rødliste). Ved vurdering av KU for vedlegg II, så skal det vurderes om planen kan påvirke rødlistede arter.

#### 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

Det beregnes å invitere til et folkemøte for å sikre god informasjon til berørte naboer, med informasjon om hva området planlegges regulert til, (og hva det ikke vil reguleres til). Tidspunkt drøftes i møtet.

Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart

Statsforvaltar i Rogaland  
Rogaland fylkeskommune  
Statens vegvesen  
HIM  
Fiskeridirektoratet  
NVE  
Direktoratet for mineralforvaltning  
Evt. andre avklares med kommunen.

Kommunen mener at disse også bør varsles

Se eget vedlegg

Annet

### 4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN

Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum

Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl. § 12-15

Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?

x Dialog med fagkyndig  
Utredningstema  
Oppmåling/geodata  
Medvirkningsopplegg  
Veiledning  
Annet:

Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?

Ikke behov per i dag

Fremdriftsplan for planarbeidet

Vanlig saksgang. Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeidet innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte.

### 5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET

<b>5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET</b>	
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.	
<b>PLANOMRÅDET</b>	
<b>T1</b>	<b>Kategorier og arealbruksformål</b>
x	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis
<b>T2</b>	<b>Arealutnyttelse/tetthet (iht. regionalplan/ATP og kommuneplan)</b>
<b>T3</b>	<b>Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer)</b>
<b>T4</b>	<b>Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)</b>
<b>T5</b>	<b>Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)</b>
	Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrense, må det foretas kartforretning før planen oversendes kommunen
	Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hinder for gjennomføring av planen?
<b>T6</b>	<b>Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)</b>
<b>T7</b>	<b>Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)</b>
<b>T8</b>	<b>Rekkefølgekrav</b>
	Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):
x	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
x	Godkjent situasjonsplan (1:200)
	Leke- og møteplasser
x	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
	Renovasjon
	Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse
	Annet:
<b>FOLK</b>	
<b>T9</b>	<b>Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)</b>
<b>T10</b>	<b>Universell utforming</b>
	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
<b>T11</b>	<b>Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)</b>
	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav

5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET	
<b>INFRASTRUKTUR</b>	
<b>T12</b>	<b>Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l.)</b>
<b>T13</b>	<b>Vei-/trafikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei)</b>
<b>T14</b>	<b>Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)</b>
<b>T15</b>	<b>Parkering (behov/normer)</b>
	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
<b>T16</b>	<b>Vegtrafikkstøy</b>
x	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker
<b>T17</b>	<b>Renovasjon</b>
	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget
<b>VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO</b>	
<b>T18</b>	<b>Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)</b>
x	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
x	Spesielle hensyn i anleggsfasen
x	Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg
<b>T19</b>	<b>Naturvern (biologisk mangfold/fauna)</b>
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.
<b>T20</b>	<b>Strandsone (arealbruk land/sjø, ev. konfliktpotensial)</b> (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
<b>T21</b>	<b>Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)</b>
	Egen hensynssone for flomområder i plankartet
	Egen hensynssone for flomvei i plankartet (dagens og/eller fremtidig)
<b>T22</b>	<b>Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)</b>
x	
<b>T23</b>	<b>Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)</b>

## 5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET

<b>T24</b>	<b>Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdig miljø, bygninger, anlegg)</b>
x	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
<b>T25</b>	<b>Landbruk (areal i drift/ev. potensial for drift)</b>
	Omdisponering av dyrka jord (=summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) samt dyrkbar jord skal oppgis i planbeskrivelsen (i daa, med 1 desimal)
	Dersom nedbygging av jordbruksareal, skal det foreligge en plan for håndtering av matjorda
<b>T26</b>	<b>Områder med potensiell skredfare</b>
x	Alle områder med potensiell skredfare skal undersøkes av geolog/fagkyndig. Rapport skal vedlegges.
x	Ved reell skredfare skal faresonen vises i plankartet med den aktuelle sikringsklassen, og oppfølging av avbøtende tiltak skal følges opp gjennom planbestemmelsene.
<b>T27</b>	<b>Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?</b>
x	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
	Annet:
<b>TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>	
<b>T28</b>	<b>Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering</b>
	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
<b>T29</b>	<b>Brannvann</b>
	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
<b>T30</b>	<b>Energiforsyning (høyspent, gassledninger)</b>
	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet
<b>BEBYGGELSE</b>	
<b>T31</b>	<b>Type bebyggelse (hva og volum)</b>
	Antall boenheter/arbeidsplasser
	Byggehøyde (etasjer/koter)
	Bruksareal (BYA/BRA)
	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
<b>T32</b>	<b>Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)</b>
	Form og struktur, uttrykk
	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpassning (murer, skrenter mv.)

## 5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET

<b>T33</b>	<b>Annet</b>

## 6. KRAV TIL PLANMATERIALE

<b>Varsling av planoppstart – full planprosess</b>	
	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
	Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5
	Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde
	Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart
	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside
	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av – forslagsstiller
	Det bør tilrettelegges for informasjonstiltak og medvirkning ut over vanlig varsling av planoppstart
<b>Varsling av planoppstart – enkel planprosess</b>	
	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
<b>Hvem skal varsles om planoppstart?</b>	
x	Se anbefalt varslingsliste
	Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varsling
<b>Krav til planfremstilling</b>	
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
x	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
x	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
x	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
x	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)

6. KRAV TIL PLANMATERIALE	
	Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter
	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
	Snitt
	Illustrasjoner/bilder
	Brannprosjektering
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord
	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
x	Massebalanseberegning/plan
x	Grunnundersøkelse
x	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):
<b>Slik sendes planforslaget inn til Tysvær kommune</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planforslag med alle vedlegg sendes <a href="mailto:post@tysver.kommune.no">post@tysver.kommune.no</a>. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen.</li> <li><b>Ikke</b> send kopi til saksbehandler (E-postboksen blir for full. Send ev. en egen e-post til saksbehandler om at planforslaget er sendt til postmottak)</li> </ul> <p><u>SOSI-filer:</u> 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:</p> <p style="text-align: center;"><b>Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info</b> Eksempel: 202001_Skjoldastraumen_200106_v2</p> <p>Navnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-filen hører til, slik at f.eks. SOSI-fil og PDF blir navnsatt likt.</p> <p><u>Andre filer:</u> Andre vedlegg bør ha <b>reelle navn</b> (f.eks. <i>Illustrasjon bygg</i>, <i>ROS-analyse</i>), og ikke være nummerert.</p>
<b>Andre momenter</b>	

7. INFORMASJON	
<b>Saksgang og tidsforbruk</b>	
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 <a href="https://www.tysver.kommune.no/om-kommunen/okonomi/">https://www.tysver.kommune.no/om-kommunen/okonomi/</a> under gebyr og avgifter)

## 7. INFORMASJON

for gjeldende priser.)

**Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering.**

**Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling.**

**Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv., vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, kommunens vurdering av saken, og kan forlenge saksbehandlingstiden.**

**Vesentlige punkter det er uenighet om, og punkter som gjenstår å avklare.**

Under følger vesentlige punkter det er uenighet om – fremkommet i oppstartsmøtet – og hvordan disse skal avklares.

**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,

Referent: Christoffer Sund

Med hilsen

Christoffer Sund  
arealplanlegger/saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### Kopi til:

Bertelsen & Garpestad As

Hovlandsveien 70

4374

EGERSUND



**Vedlegg:**

Eksterne høringsinstanser

N01\_Vurdering av behov for konsekvensutredning Ramsvika