

Referat frå oppstartsmøte i plansaker

Føremålet med møtet er at kommunen vert informert om planlagt innhald i planen og avgrensing av planområdet. Kommunen avklarar plansituasjonen for området, krav til ny planlegging, offentlege føresetnader og kva som skal til for å få ein god plan og planprosess.

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter. Naboprotestar, uttale frå offentlige mynde og politiske vedtak m.m. vil kunne bringa inn nye moment eller føra til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare rammene for vidare planlegging, aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjera viktige punkt som vert føresett opplyst om og utgreidd i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Forslagsstillar: Eirin Vie og Johan Petter Vie			
Telefon:		E-post: eirin.vie@gmail.com joppebass@gmail.com	
Fagkunnig: Nordplan stord AS v/ Aina Tjosås og Nils Eivind Horneland			
Telefon: 47895253		E-post: at@nordplan.no	
Eigedom(ar):	Gnr. 3		Bnr. 17

Møtedato: 08.09.2026
Deltakarar:
Frå forslagsstillar: Eirin Vie , Johan Petter Vie Frå konsulent: Aina Tjosås , Nils Eivind Horneland
Frå kommunen, plan: Sunniva Hellebø , Åslaug Nyhamn
Frå kommunen, andre:

Referatet inneheld både generelle råd for planlegginga og særskilte kommentarar til dette planarbeidet. Tekst og kommentarar vist med blå skrift gjeld særskilt for dette planarbeidet.

1.0 FAKTADEL/ PLANFØRESETNADER

1.1 Framlagt materiell

Følgjande dokumentasjon er innsendt frå forslagsstillar før møtet:

- ☒ Planinitiativ
- ☐ Tingingsskjema for oppstartmøte
- ☒ Oversiktskart
- ☐ Kart som viser planavgrensing M 1:1000 / 1:5000
- ☒ Illustrasjonar eller liknande
- ☐ Anna, spesifiser

1.2 Omtale av planområdet

Føremål med planen/ utfylling av planinitiativ:

Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for fritidsbustader på Tittelsnes, i tråd med gjeldande kommuneplan. I samband med planarbeidet er det ønskjeleg å leggje til rette for skånsam utbygging av fritidsbustader, felleshus og moglegheiter for felles dyrkingsplass. I tillegg skal det leggjast til rette for etablering av ein einebustad på del av areal sett av til bustad i KPA.

Fleire vertikalnivå jf. kart- og planforskrifta § 9: **Nei**

(Under grunnen, **på grunnen/overflata**, over grunnen, på botnen, i vassøyla)

Vertikalnivå kan inndelast i eigne lag. Kommunen kan krevje at framstillinga supplerast med nødvendig perspektiv- eller volumillustrasjon.

Størrelse på planområdet: ca. daa: **21,2 daa**

Eksisterande arealbruk: **På tunet står det i dag ein garasje og eit gamalt bustadhus i svært dårleg forfatning. Løa er riven. I strandsona ligg eit lite sjøhus/naust i dårleg forfatning.**

1.3 Plansituasjonen / gjeldande planar i området

Arealbruksføremål i kommuneplanen: **I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til bustader og fritidsbustader.**

Ev. gjeldande reguleringsplan:

Ev. tilgrensande reguleringsplan:

Mot nord grensar planområdet til detaljregulering for Grunnavåg gnr. 3, bnr. 156 m.fl. planID 2012006. Mot sør grensar planområdet til detaljregulering for Eidsvåg - planID 2018001.

Planen vil erstatta følgjande planar (heile planen):

Planen vil erstatta delar av følgjande planar:

1.4 Tilhøve til gjeldande planar

- ☒ Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag.
- ☐ Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgjande punkt.

1.5 Pågåande planarbeid

- ☐ Det føregår ikkje planarbeid i området etter det kommunen kjenner til.
- ☒ Det føregår følgjande planarbeid i området: [Ny kommuneplan arealdelen](#).

1.6 Planprogram og konsekvensutgreiing

Utløyser planen krav om planprogram og konsekvensutgreiing?

☐ ja, jf. §:

Grunngjeving:

☒ nei

[Kommunen viser til vurdering i innsendt planinitiativ.](#)

Dersom planen utløyer krav om planprogram og KU, skal forslag til planprogram og utgreiingsprogram i samsvar med gjeldande forskrift, liggja føre når det vert meldt oppstart av planarbeid. Planprogrammet skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn i minst seks veker samstundes med oppstartsmeldinga.

1.7 Kan kommunen tilrå oppstart?

☒ Det kan meldast oppstart av planarbeid

☐ Melding om oppstart av planarbeid kan ikkje skje før krav om førelegging er behandla politisk i samsvar med pbl § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4, søknad om oppstart av planarbeid med grunngjeving er sendt inn og spørsmålet om igangsetjing deretter har vore lagt fram for politisk handsaming.

☐ Kommunen vil med heimel i PBL § 12-8 andre ledd å stoppe planinitiativet med følgjande grunngjeving:

Finn kommunen at eit privat planinitiativ ikkje bør føre frem, kan kommunen avgjere at initiativet skal stoppast. Ei slik avgjerd må takast så tidleg som mogleg i oppstartsfasen, seinast innan 14 dagar etter at oppstartsmøte er halde. Avgjerda kan ikkje klagast på, men forslagsstillaren kan krevje å få den førelagt politisk. Forslagsstillaren kan ikkje melde oppstart av planarbeid før kommunen har teke stilling til spørsmålet, og forslagsstillaren har mottatt skriftlig underretning jf. PBL § 12-8.

☒ Kommunen vurderer at krav til fagkunnskap er oppfylt jf. § 12-3 fjerde ledd

1.8 Plantype

- ☒ Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3.
- ☐ Planen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3, og vera så detaljert at utbyggjar vil nytta seg av pbl § 21-3, 5. ledd om nabovarsling. Dette skal då gjerast kjent av forslagsstillar ved kunngjering av oppstart av reguleringsplanarbeidet, jf. § 12-10, 3. ledd.
- ☐ Planen skal utarbeidast som områderegulering jf. § 12-2. (Kommunen har ansvar for gjennomføring av planarbeidet, ev. kan det inngåast avtale med private om å stå for heile eller deler av det planfaglege arbeidet innafor dei rammer kommunen bestemmer, og dekkja kostnadene ved dette heilt eller delvis).

1.9 Statlege planretningslinjer

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande statlege planretningslinjer.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/id1317/>

2.0 REGIONALE PLANAR

Planforslaget må halde seg til ei kvar tid gjeldande regionale planar.

<https://www.vestlandfylke.no/sok/?searchString=regionale%20planer&filters=>

2.0 Viktige tema for utgreiing i planarbeidet

Viktige tema som føreset særskild utgreiing/vurdering av forslagsstiller

1. ☒ Talet på bustader/ fritidsbustader/ busette/ befolkningssamansetnad

- Tal på bustader/ fritidsbustader i området
- Bustadtypar
- Tal busette og alderssamansetnad
- Største og minste bustadstørrelse
- Tal på tilgjengelege bustadar

Kommentar:

[Må omtalast.](#)

2. ☐ Næring/handel/industri/kontorfunksjonar

- Type handel/ næring/ industri/ kontor
- Senterstruktur
- Tilhøve til retningslinjer og handelsanalyse
- Storleik, m.a. for å avklara om tiltaket utløyser krav om konsekvensutgreiing

Kommentar:

3. ☒ *Veg-/trafikksituasjon, tilkomst / avkjørsel (kapasitet, sikkerheit, fotgjengarkryssingar, tilhøve til vegnormalen og kommunen si vegnorm,) (folkehelse)*

- Trafikkmengd (ÅDT), type trafikk
- Offentlege og felles private trafikkareal
- Trong for fortau og eller gang-/ sykkelveg
- Beredskap og utrykkingskøyretøy
- Vegstandard, vegbreidde, kurve, stigningsgrad (med referanse til vegklasse i vegnormalane)
- Lengdesnitt og profilar
- Kryss og eller avkjørslar, dimensjonering og frisikt
- Dimensjonerande fartsgrense
- Byggegrenser
- Universell utforming og tilgjenge
- Høve til innhegning mot veg (bør forankrast i føresegner, ev. i samsvar med vegnorm).
- Rekkefølgekrav

Kommentar:

Vegløysing må grunngjevast. Positivt om ein kan nytte eksisterande infrastruktur og ikkje bygge ned meir areal enn nødvendig.

4. ☒ *Trafikktryggleik og tilgjenge (folkehelse)*

- Skule og barnehage
- Leike- og opphaldsareal
- Eldre
- Trafikktryggleik – mjuke trafikantar
- Grøntområde/ friluftsområde/ friområde
- Kollektivaksar/haldeplass
- Universell utforming
- Servicefunksjonar
- Renovasjon
- Utrykkingskøyretøy

Kommentar:

Må omtalast.

5. ☒ *Parkering*

- Trong for parkering
- Parkeringskapasiteten
- Min/ maks krav til parkering
- Parkeringskrav i samsvar med kommuneplanen sine krav

Kommentar:

Planforslaget må dokumentere samla parkeringsbehov, inkludert gjesteparkering, konsekvensar for jordbruksareal og val av tilkomstløysing. Det må òg vurderast om fellesthuset medfører eit større parkeringsbehov.

6. ☐ *Kollektivtrafikk (avstand til kollektivtrafikk, busslommer, tilgjenge for alle) (folkehelse)*

- Konsekvensane i høve til kollektivtrafikk
- Tilrettelegging for kollektivtrafikk
- Universell utforming og tilgjenge

Kommentar:

7. ☒ *Støy/ forureining (trong for støyutgreiing, Støyretningslinjen T-1442)*

- Støy frå eksisterande og planlagde tiltak (vegtrafikkstøy m.m.)
- Forureina grunn
- Luftforureining frå eksisterande og planlagde tiltak
- Fare for ureining av drikkevasskjelde

Kommentar:

[Må omtalast.](#)

8. ☐ *Skule /barnehage (folkehelse)*

- Avstand/ tilgjenge til skule og skulekapasitet
- Avstand/ tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet
- Avstand/ tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar
- Trafikktryggleik på veg til skule/barnehage
- Behov for ny skule/barnehage

Kommentar:

9. ☒ *Barn og unge sine interesser i planområdet (folkehelse)*

- Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal?
- Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og opphaldsareal går tapt?

Kommentar:

[Må omtalast.](#)

10. ☒ *Menneske med nedsett funksjonsevne og eldre sine interesser i planområdet*

- Universell utforming og tilgjenge
- Trafikktryggleik
- Møteplassar
- Mobilitet, t.d. snarveg, kvileplassar

Kommentar:

[Må omtalast.](#) Eksempelvis universell utforming av sentrale fellesområde, tilkomstveg, inngang til fritidsbustader og felleshus m.m. må vurderast i det vidare planarbeidet.

11. ☒ *Leike- og opphaldsareal (folkehelse)*

- Universell utforming og tilgjenge
- Storleik og avstand til ulike typar leike- og opphaldsareal
- Utforming og kvalitet med omsyn på soltilhøve, vindskjerming, hellingsgrad
- Trafikktryggleik, bilfri tilkomst
- Kan brukast til alle årstider?
- Helse- og tryggleikmessige høve
- Avstand til større balleikeplass
- Rekkjefølgjekrav

Kommentar:

Det må vurderast om felles uteopphaldsareal får tilstrekkeleg kvalitet med omsyn til tilgjenge, trafikktryggleik, opphaldskvalitetar, soltilhøve og tilgang til strandsona.

Saman med byggjesøknad skal det føreliggje utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av terreng, utforming av leikeplass m/leikeutstyr, tilkomst, parkering, gang- og sykkelveg, ev. anna trafikksikring, renovasjonsløysning, murar/gjerder over 0,5 m, plantning osv.

Planen skal utarbeidast av fagkyndige og godkjennast av kommunen.

Leikeplassar med leikeutstyr skal opparbeidast etter godkjent utomhusplan og vere ferdigstilt før innflytting.

12. ☒ *Landskap og terrenginngrep*

- Grønstruktur
- Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi?
- Omfattar planforslaget grense mellom by/ tettstad og landbruk?
- Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert?
- Grunnforhold, vegetasjon, topografi
- Rekkjefølgjekrav

Kommentar:

Me bør nytta massar frå utbygging som ressurs for landbruk og samfunn. Overskotsmasse i utbyggingsområde bør så langt som mogeleg brukast på staden, til dømes til istandsetting og tilarbeiding av terrenget. Utbyggingsområda bør planleggast og utviklast slik at behovet for å transportere bort masser blir minst mogeleg.

Plan for massehandtering må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innfor planområdet, og dette må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.

Natursteinmurar og andre tørrmurkonstruksjonar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker.

13. ☒ *Estetikk, byggeskikk, omsyn til naboar*

- Er utforming og byggehøgder i høve til terreng og landskap, nær - og fjernverknad vurdert?
- Er konsekvensar for høgdedrag og landskapssilhuettar vurdert?

- Er nær - og fjernverknadar av tiltaket/ utbygginga si tilpassing til eksisterande omgivnadar vurdert?
- Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbyggingsform i høve til omgivnadane
- Konsekvensane for naboane i høve til sol, utsikt, innsyn
- Er estetikk og byggjeskikk ivareteke jf. føresegner i kommuneplanen pkt. 2.2.2 og pbl § 29 - 2. og :

Kommentar:

Planområdet ligg eksponert mot sjøen og utbygginga kan verte synleg både frå sjø og frå omkringliggjande område. Planforslaget må dokumentere landskapsverknader og fjernverknader, særleg sett frå sjøen. Det bør leggjast vekt på terrengtilpassing, byggehøgder, plassering, og samla utbyggingsvolum.

Verknader for naboane med omsyn til utsikt, innsyn og soltilhøve skal vurderast.

14. ☒ *Friluftsliv / grøne interesser (folkehelse)*

- Er planframlegget i konflikt med område av nasjonal/ regional/ lokal verdi for friluftslivet?
- Er planframlegget i konflikt med off. friluftsområde eller friområde?
- Er planframlegget i konflikt med allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/ turområde?
- Er det lagt til rette for samanhengande grønstruktur?
- Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta?
- Tilstrekkeleg parkeringsplassar?

Kommentar:

Må omtalast. Strandsone og allmenn tilgjenge.

15. ☒ *Naturmangfald (fauna, naturtypekartlegging, viltkartlegging, artsdatabanken m.m.)*

- Biologisk mangfald (spesielle artar eller spesielle naturverdiar på området som krev spesielle omsyn?)
- Naturmangfaldslova §§ 8-12
- Viltområde/ vilttrekk
- Gyteplassar/ oppvekstområde/ leveområde/ kantsoner

Kommentar:

Må omtalast.

16. ☒ *Strandsone og vassdrag (elv, bekkefar, nedslagsfelt m.m., byggjeforbod i 100-metersbelte, funksjonell strandsone) jf. PBL 1-8.*

- Er tiltaket innanfor 100 – metersbeltet langs sjøen eller vassdrag?
- Er tiltaket avklart i overordna plan?
- Er det gjennomført kartlegging av strandsona eller sona langs vassdraget?
- Småbåthamn/naust. Arealeffektive løysingar
- Byggegrense langs sjø og vassdrag jf. PBL § 1-8.

Kommentar:

Korleis påverkar utbygginga opplevinga av strandsona og tilgjenge til sjøen samanlikna med dagens situasjon? Positivt med felles lagringsplass, og ta utgangspunkt i naustet som står der i dag.

Ein bør beskrive kvalitetane både der ein vil gjere tiltak og der ein skal ta vare på tilstanden slik han er (svaberg, krabbevik).

Ved etablering av båtplassar bør ein tenke på antal og manøvrering.

Det må gjennomførast ein grundig analyse av kva delar av strandsona som har allmenne verdiar, og desse områda bør sikrast framtidige grønne formål, kanskje uavhengig av eigedomsstrukturen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjø. Dette må takast omsyn til i planarbeidet.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lover-og-retningslinjer-for-planlegging-og-ressursutnytting-i-kystnare-sjoomrader/id2616581/>

17. ☒ Kulturminne

- Kulturminneplanen
- Automatisk freda kulturminne (informert om moglege krav om arkeologisk utgraving)
- Vedtaksfreda kulturminne
- Verneverdige bygningar og miljø
- SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)
- Behov for vern ved omsynssone og føresegner?

Kommentar:

Eksisterande våningshus er eit SEFRAK-registrert kulturminne frå 1700-talet. Bygget er ikkje verna, men kan vere omfatta av meldeplikt etter kulturminnelova ved vesentlege tiltak. Etter vår vurdering vil dette særleg gjelda om ein ønskjer å riva bygget.

Lokalt har det status som registrert kulturminne i verneklasse C, og er ikkje formelt verna. I teksten er våningshuset omtala som "i svært dårlig forfatning". Ved førre registrering (2013) såg det ut til å vera i normalt god stand. Ein må vurdere og dokumentere tilstanden på huset, særleg om det er aktuelt å rive.

Positivt at ein vil tilpasse bygga til landskapet og den lokale byggjeskikken.

Kommunen ber om at kulturminneomsynet blir teke med vidare i planprosessen

18. ☒ Klima og energiløysingar

- Energiforsyning
- Energibruk
- Bruk av fornybar energi
- Vassboren varme
- Klimatilhøve
- Passivhus

Kommentar:

Må omtalast.

19. ☒ *Vatn, avløp og overvasshandtering (kommunens VA-norm, forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, forureiningsforskrifta, kapasitet på eksisterande anlegg, krav om utbyggingsavtale)*

- Kommunen si overordna VA norm
- Vassforsyning
- Avlaupsløysing
- Handtering av overvatn
- Dimensjonering leidningar
- Sløkkjevatn
- VA

Kommentar:

Det er opplyst at det er kapasitet til ordinær vassforsyning (drikkevatn), men ikkje tilstrekkeleg kapasitet til å oppfylle krava til sløkkevatn for einebustader etter TEK17.

Det vert vidare peika på at både fritids- og bustadbebyggelse bør knytast til offentleg vassforsyning, då erfaringane med private vassanlegg i området ikkje er gode.

20. ☒ *Renovasjon (henteplass, avfallsløysing)*

- Miljøstasjon/ henteplass for avfall
- Tilkomst for bossbil
- Snuplass/snuhammar
- Avfallsforskrifta - krav til kjeldesortering av boss

Kommentar:

Må omtalast.

21. ☒ *Landbruk/ jordvern (areal i drift, potensiale for drift, tilhøve til kommunen sin*

landbruksplan, ulemper for tilgrensande landbruksareal m.m.)

- Omdisponering av landbruksareal
- Arealrap, arrondering og drift for landbrukseigedomane
- Langsiktig produksjonspotensiale for landbruksareala
- Konsekvensar og ev. miljømessige ulemper for tilgrensande landbruksareal som kan medføre restriksjonar på drifta
- Alternative løysingar og arealdisponeringsmåtar ved omdisponering av landbruksareal som kan medføre krav om restriksjonar på drifta
- Avveging mellom omsyn til jordvern i høve til andre samfunnsinteresser
- Massehandtering

Kommentar:

Ein stor del av planområdet består av fulldyrka og overflatedyrka jord. Sjølv om området er avsett til fritidsbusetnad i gjeldande kommuneplan, forventar kommunen at jordvernomsynet vert tillagt stor vekt i det vidare planarbeidet.

Det må dokumenterast korleis planforslaget er utforma for å minimere omdisponering av dyrka jord, og om alternative løysingar er vurderte.

Massehandtering bør vurderast i planomtale og føresegner.

Overskotsmassar frá tidligare dyrka jord- og jordmassar som er eigna til jordbruksproduksjon, bør nyttast til forbetring av eksisterande jordbruksareal og difor leverast til godkjende jordmassemottak lokalt.

Plan for massehandtering for slik gjennomføring må vera på plass seinast før igangsetting av tiltak innafor planområdet, og må takast med i rekkjefølgjekrava i planen.

22. ☒ *Helse, miljø og tryggleik*

- Miljøkvalitet i jord, vatn og luft
- Oppleving, ro/rekreasjon og fysisk aktivitet, natur- og kulturoppleving
- Samfunnstryggleik
- Eiga/leige/storleik av bustader/familietypar/aldersgrupper
- Kvalitet/attraktivitet,
- Møteplassar/ fellesområder
- Gang- og sykkelsamband, offentleg transport i høve til fysisk aktivitet mv.

Kommentar:

[Må omtalast.](#)

23. ☒ *Økonomiske konsekvensar for kommunen (bygging og drift av vegar, va-anlegg, skular, barnehagar m.m.)*

- Medfører tiltaket kommunal overtaking av vegar? Norm for kommunale vegar
- skal følgjast
- Medfører tiltaket kommunal overtaking av VA-anlegg?
- Medfører tiltaket trong for opprusting eller nyanlegg av kommunal infrastruktur utanfor planområdet?
- Er det sett rekkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak?

Kommentar:

[Må omtalast.](#)

24. ☒ *Eigedomsinngrep*

- Er eigedomstilhøva kartlagt?
- [Usikre eigedomsgrenser?](#)
- Medfører planen inngrep på andre sin eigedom?
- Er det inngått avtale i høve til inngrepa?

Kommentar:

[Alternativ vegtilkomst krev avtale med annan grunneigar. Det bør avklarast kva som ligg til grunn for sirkeleigedomen 3/46.](#)

For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grenser eller plan i ettertid, er det viktig at uklare grenser vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar.

25. ☐ *Universell utforming*

Kommentar:

Er det vurdert tal på tilgjengelege bustadar %?
Samsvar med kommunen sin kommuneplan?

26. ☒ *Risiko og sårbarheit*

- Flaum og eller springflod
- Ras/ skred (stein, jord, leire, snø), skredsikring, ekstremver
- Skrentar/ stup/trong for gjerde
- Radon
- Forureina grunn
- Klima/ekstremnedbør
- Vind
- Industri/ verksemder med fare for brann/ eksplosjon
- Industri/ verksemder med fare for utslepp av kjemikaliar eller av forureining
- Lagring og eller transport av farleg gods
- Forureina grunn og eller sjøsediment
- Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar
- Biologisk mangfald
- Kulturminne
- Fornminne
- Verna bygningar, anlegg og eller område
- Skade på vassdrag eller strandsone
- Støy
- Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak

Kommentar:

[Aktsomhetsområde for kvikkleire, overvasshandtering, tilgang på sløkkjevatn m.m.](#)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har fleire vegleiarar knytt til ROS på sine nettsider, og desse bør følgjast så langt det kan i høve til akseptkriterier vedteke av kommunen sitt kommunestyret.

<https://www.dsb.no/lover/risiko-sarbarhet-og-beredskap/>

27. ☐ *Anna*

Vedkomande framtidig frådeling av tomter:

For å unngå dispensasjon i framtidige frådelingar kan ein syne juridisk bindande tomteliner i plankart eller leggja inn ei føresegn som sikrar oppretting av grunneigedom innanfor heile føremålet.

2.1 Andre utgreiingar/rapportar om særskilte tema

☐ Det er behov for eigne utgreiingar/rapportar om særskilte tema

Angi tema:

Utførast av:

☐ Det er ikkje behov for eigne utgreiingar om særskilte tema.

3.0 VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

☐ Etter eventuell politisk førelegging, skal vedtak leggjast ved til alle råka partar ved varsel om oppstart (eventuelt opplyse om kvar dokumenta er å finne).

☒ Forslag til plangrense skal leverast på SOSI-format og som PDF, og skal sendast til kommunen for kontroll og ev. justering før melding om oppstart. Dette ilag med utkast til varselbrev og annonse.

Kommunen gjer ei nærare vurdering, og fastset endeleg planavgrensing og varslingsstekst.

Varselet skal vera vedlagt:

- *Referat frå oppstartsmøte med planinitiativ.*
- *Oversiktskart der planområdet er avmerka (jf. PBL §12-8 siste ledd)*
- *Oversiktskart kommuneplan med avmerka planavgrensing*
- *Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerka planavgrensing*
- *Eventuelt vedtak frå politisk førelegging*
- *Varsling om ev. parallell handsaming av rammesøknad (jf. PBL 1-7, føresett at planen er i samsvar med overordna plan).*
- *Ved planframlegg med krav til konsekvensutgreiing skal planprogrammet leggjast ut til høyring samstundes med varsling av oppstart av planarbeid.*

☒ Kommunen skal ha tilsendt endeleg varsel til naboar/råka instansar, samt kunngjeringsannonse med opplysning om kunngjeringsdato i avis.
Husk å kunngjere oppheving av eventuelle planar, og ta det med i alle vedtak!

4.0 Krav til innlevert planforslag – innhald og materiale

☒ Plankart i digital form (jf. ”forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealplan og kommunalt planregister”, § 9, nasjonal produktspesifikasjon del 1 og del 2).

☒ Reguleringsføresegner (jf. PBL § 12-7 (uttømmmande)) Sjå **vedlegg H** i startpakke for reguleringsplanar

☒ Planomtale (jf. PBL § 4-2. Skal skildre planen sine føremål, hovudinnhald og verknadar, samt planen sine forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.)

Sjå vedlegg G i startpakke for reguleringsplanar.

☐ Eventuell konsekvensutgreiing jf. § 4-2, skal vere i samsvar med til ei kvar tid gjeldande forskrift for dette.

☒ Samfunnstryggleik og risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) Jf. PBL § 4-3. Analysen skal visa alle risiko- og sårbarheitstilhøve som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og ev. endringar i slike tilhøve som følgje av planlagt utbygging.

☒ Nødvendige snitt-teikningar og tekniske planar, som VA-plan med sløkkjevatn og overvasshandtering, vegplan, lengdeprofil veg, eventuelle tverrprofil om nødvendig, plan som syner skjeringar/fylling/murarar, nødvendige detaljteikningar.

☒ Innkomne merknader og uttalar (med notat som summerer og kommenterer desse. Skal inngå som ein del av planomtalen)

☐ Rammesøknad (dersom samtidig handsaming av plan- og byggesak jf. PBL § 1-7)

☒ Ev. illustrasjonar (terrengmodellar, 3D-illustrasjonar, landskapsanalysar, perspektiv/fotomontasjar m.m.)

☐ Kopi av partar som er varsla og kopi av annonse, med dato for kunngjering i avis/-er.

☐ Utfylt sjekkliste for planlegging del 1 og 2, **vedlegg F**

☒ Forslagsstillar er gjord kjend med at innsend planmateriale skal godkjennast som fullstendig før det kan regnast som komplett innsend, og før sakshandsamingstida startar.

5. Vidare framdrift

Det skal jf. Pbl § 5.1 leggjast til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Tiltakshavar/planleggjar skal i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet. Referat skal sendast til kommunen. Også undervegs bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.

Det kan vere trong for ekstra medverknad, som t.d. for born og unge. Skal vurderast nærare av forslagsstillar og kommune.

Spesifiser:

Er det ein føresetnad at det skal lagast utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Ikkje avklart

☐ Urbant jordskifte Jf. PBL § 12-7 pkt. 13 Krav om fordeling av planskapt netto verdiauke ved ulike felles tiltak innanfor ein nærare bestemt del av planområdet ihht. jordskiftelova § 3-30.

☒ Avgrensing av planområdet er gjennomgått. [Plangrensa bør inkludere gnr. 3, bnr. 115 og gnr. 3, bnr. 32.](#)

☐ Det er trong for ekstra medverknad, som t.d. møte med grunneigarar og naboar.

Spesifiser:

Det bør leggjast til rette for ein aktiv medverknadsprosess. Tiltakshavar/planleggjar bør i samband med kunngjeringa halde orienterings- og drøftingsmøte med dei som skal varslast særskilt om planarbeidet.

Også undervegs bør planleggjar vurdere behov for ekstra møte og legge til rette for annan form for medverknad som drøfting av problemstillingar, førebels utkast o.l.

☒ Ev. revidert planavgrensing skal sendast den fagkunnige etter oppstartsmøtet.

Namn på planen og planID:

[Detaljregulering for Tittelsnes - gnr. 3, bnr. 17, PlanID: 202610](#)

☐ Er det tilfredstillande kartgrunnlag i området? Forslagsstillar må elles sørge for å utarbeide naudsynt kartgrunnlag tilpassa planen før planforslaget kan utarbeidast, jf. pbl § 2-1. (høgdekoter, eigedomsgrenser, bygningar m.m.)
For å kunne laga ein plan som let seg gjennomføra utan endring av grenser eller plan i ettertid, er det viktig at uklare grenser vert påvist og målt inn nøyaktig før planarbeidet startar. Husk at uklare at grenser lyt påvisast før graving/sprenging.

☐ Det er ønskeleg med "undervegs møte" kor ev. innkomne merknader og uttalar, og forslagsstillar sine førebelse skisser og framlegg vert gjennomgått. Forslagsstillar tek initiativ til slike møte.

☒ Det er informert om gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar og konsekvensutgreiing.

Viser til kommunen sitt gebyrregulativ: <https://www.sveio.kommune.no/artikkel/kommunale-avgifter> vel plan, eigedom, byggesak og landbruksavdelinga.
Skulle det undervegs skje endringar som tilseier ein annan kategori, skal det ved dei neste betalingstrinn betalast gebyr etter den kategori saka har då.

[Gebyr for handsaming av reguleringsplanen: Kr 171 820. 15% av gebyret vert fakturert etter oppstartsmøte.](#)

☐ Kart, naboliste og liste over offentlege høyringsinstansar må tingast hjå kommunen (adresseliste)

☒ § 12-10 i PBL Handsaming av reguleringsplanforslag

Når høyringsfristen er ute, tar kommunen saka opp til handsaming med dei merknader som er komne inn. Forslaget bør vera ferdighandsama for vedtak innan 12 veker. Me gjer merksam på at

me kan be om at fristen må forlengjast med ytterlegare 6 veker dersom det er naudsynt i store og kompliserte saker og der det er behov for ytterlegare avklaring mv.

Planforslag og annan dokumentasjon skal sendast kommunen på denne adressa:

Sveio kommune

Postboks 40

5559 Sveio

E-postadresse: postmottak@sveio.kommune.no

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gjennomgått så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet.

Det er gitt opplysningar om kommunen si **"Startpakke"** reguleringsplanarbeid der ein m.a. finn opplysningar om "sjekklister for planlegging" og **"Krav til planleveransen"** og om kommunale vedtekter og retningslinjer. Informasjonen er i tilgjengeleg på kommunen si heimeside.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Drøftingar frå oppstartsmøtet, krav frå andre offentlege mynde, nabomerknader mv. vil kunna føra til endra planføresetnader.

Stad og dato: [Sveio kommune, 08.09.2026](#)

For kommunen: [Sunniva Hellebø, Åslaug Nyhamn](#)

Referatet er godkjent og motteke:

For forslagsstillar: [Eirin Vie, Johan Petter Vie](#)

For fagkunnig: [Aina Tjosås](#)