

Dato: 18.09.2018
Vår ref.: B56318

Tysnes kommune
post@tysnes.kommune.no

Tinging av oppstartsmøte, Tysnes kommune

I samsvar med § 12-8 i Plan og bygningslova, vil Omega Areal as på vegne av Godøysund AS med dette be om oppstartsmøte for ny reguleringsplan på Godøysund i Tysnes kommune.

Gards- og bruksnummer	101/1 m.fl.
Forslagsstillar	Godøysund AS, v/ Nils-Petter Sivertsen m.fl.
Grunneigar(ar)	Godøysund AS
Fagkyndig (firma og person)	Omega Areal as, v/ Kjerstina Særsten
E-post kontaktperson	kjerstina@omega.no

Skildring av planinitiativet:

jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, §1. – Krav til planinitiativet

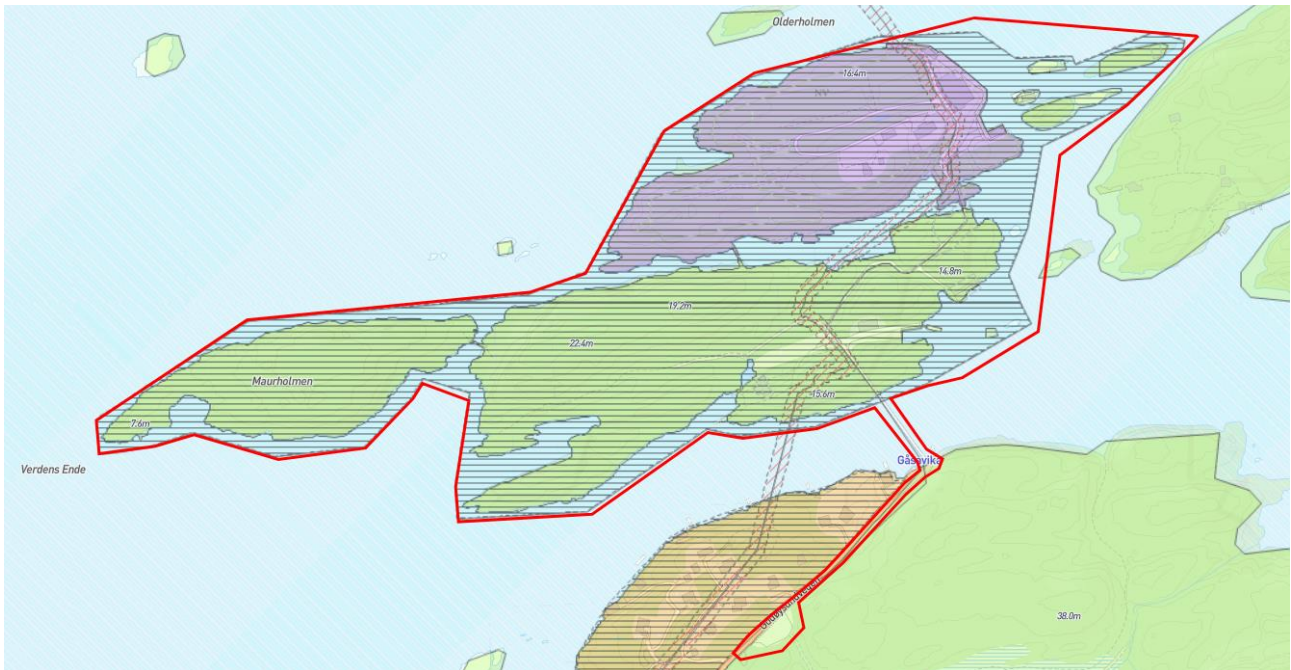
a) Føremålet med planen	Det er ynskje om å regulere området til fritidsbusetnad med tilhøyrande infrastruktur, fellesområder/leik, kai- og småbåtanlegg i sjø.
b) Planområdet, og vil planarbeidet få verknadar utanfor planområdet	Området er regulert frå før, der området for det meste er regulert med føremål hotell/bevertning og fritidsbusetnad som baserer seg på utleigedrift. Etter gjentatte forsøk utan hell med å etablere drift ved hotellet og tilrettelegging av tomter for leilegheiter og hytter, er det nå et ynskje om å legge til rette for hyttetomtar som kan skiljast ut enkeltvis og seljast. Det er planar om å etablere leilegheiter eller rorbuer der det gamle hotellet ligg. Det kan bli aktuelt å nytta eksisterande bygningar til blant anna kafè, servicehus, båthus, naustbodar m.m. Planen vil legge til rette for småbåtanlegg og tilrettelegging for gjestehamn med tilhøyrande funksjonar som gir moglegheit for etablering av

	<p>kafé og sanitærbygg, då Godøysund er populært for tilreisande med båt.</p> <p>Den sørlegaste holmen, som i kommuneplanen og gjeldande reguleringsplan er sett av til friluftsområde, er føreslått nytta til fritidsbustadar med tilhøyrande veganlegg og leik. Maurholmen skal bevarast som friluftsområde. Parkering leggjast på allereie opparbeida parkeringsplass eigd av tiltakshavar på fastlandet.</p>
c) Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak	Det er ynskje om å legge til rette for om lag 40 hyttetomtar, i tillegg til busetnad som erstatning for eksisterande hotellbygg.
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder	Hyttene vil ha ein avgrensa storleik i grunnflate og høgde, med rettleiande mål 100-150 m ² BYA i inntil 2 etasjar. Ved eksisterande hotell kan det verte aktuelt med utnytingsgrad tilsvarande eksisterande bygg.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Området ber preg av å vera lite vedlikehalde dei siste åra, bygningar er slitt og området har tett vegetasjon. Planen vil legge til rette for ein ny bruk av området som vert vurdert som meir realiserbar, då det i hovudsak er snakk om å selje enkelttomtar.
f) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnadar	<p>Det skal vurderast ein miljøutbygging med minst mogleg inngripen i naturen, og aller helst utan parkering og bilvegar knytt til dei enkelte tomtane. Det skal heller nyttast ein sentral parkeringsplass på fastlandet, med sykklar og lette elektriske køyretøy tilgjengeleg for hytteeigarane som nyttast til transport til/frå hyttane og rundt på øya.</p> <p>Vegar og tomtar skal tilpassast landskapet, og plasserast slik at terrengingrepa vert minst mogleg. Vedlagte skisser viser alternativ plan for området.</p> <p>I og langs sjø er det snakk om mindre endringar i høve dagens bruk og gjeldande plan, og vår vurdering er at verknadane for landskap og omgjevnadar vert liten.</p>
g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid	Eigedommen inngår i gjeldande kommuneplan for Tysnes der den nordlege holmen er avsett til næringsverksemd, og holmane i sør er sett av til LNF-område. Området har omsynssone der gjeldande reguleringsplan skal gjelde, «Godøysund Gnr. 101, Bnr.1» planID 2008-01. Området tenkt til parkering er sett av til LNF område.
h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet	Vi kan ikkje sjå at planen vil røre ved vesentlege interesser.
i) Korleis ivareta samfunns-sikkerheit, blant anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit	Vi kan ikkje sjå at det er utfordringar når det gjeld risiko og sårbarheit, men det skal utarbeidast ROS-analyse i samband med planarbeidet.
j) Offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Sjå varslingsliste nedanunder. Vi ynskjer innspel frå kommunen dersom det er andre offentlege instansar som må varslast.

k) Prosess for samarbeid og medverking frå myndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre.	Grunneigar er og forslagsstillar, så han vil være delaktig i prosessen. Vi vil elles informere naboar og andre berørte med varslingsbrev, og kunngjere oppstart av planarbeidet i minst ei avis og på nettsida til Omega Areal og Tysnes kommune.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Korleis er i tilfelle krava ivaretekne?	<p>Jamfør Forskrift om konsekvensutgreiing (KU), vedlegg 1 pkt. 25, vert planen omfatta av KU, då det vert føreslått område for nye fritidsbustadar som ikkje er i samsvar med overordna plan.</p> <p>Vi er kjent med at kommunen er i ferd med å rullere kommuneplanen, og vi ynskjer difor å drøfte moglegheit for å legge utbyggingsføremaal på den sørlege holmen inn i kommuneplanen, og med dette forenkle reguleringsprosessen.</p> <p>Vi ynskjer å få ei avklaring på om kommunen er samd i vår vurdering kring dette i oppstartsmøtet.</p>

Med venleg helsing

Omega Areal as
v/ Kjerstina Særsten



Ca grenser for planarbeidet, gjeldande reguleringsplan skal erstattast, kjelde: fonnkart.no

Varslingsliste – offentlege

Hordaland Fylkeskommune
Fylkesmannen i Hordaland
Statens Vegvesen, Region Vest
Telenor ASA
Mattilsynet

Kystverket Vest
Fiskeridirektoratet region Vest
Fiskarlaget Vest

Tysnes Kommune