

Ly Areal & Landskap As  
Anja Urdal Vinje  
Postboks 2  
5501 HAUGESUND

Dato: 08.03.2024  
Dokumentnummer: 24/135-3  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Christoffer Sund

## Referat fra oppstartsmøtet - Skeiseid B18-3 - 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](mailto:post@tysver.kommune.no)

**Vedlegg** (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg):  
(Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn)

1	Kart/omriss over hele planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk)
2	Forstudie/tilleggsnotat
3	
4	

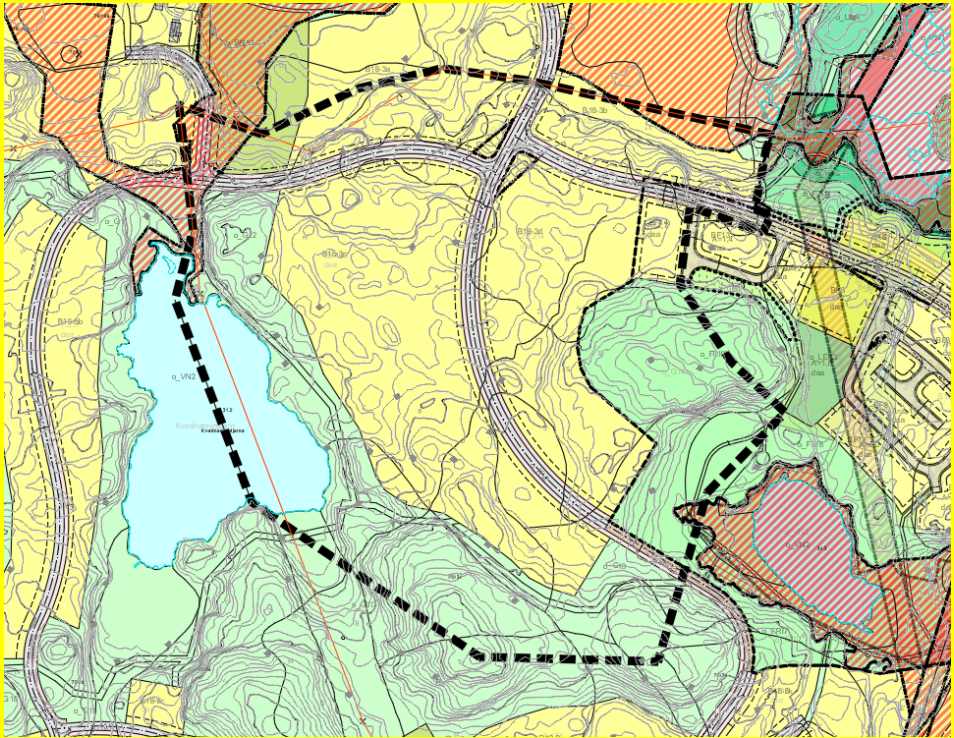
- Dersom overnevnte informasjon ikke er oppgitt/skisse mangler, vil kommunen ikke avtale oppstartsmøte. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig
- Kommunen anbefaler dialog/møter om planarbeidet før oppstartsmøte bestilles
- Dette dokumentet – sammen med eventuelle vedlegg (= Planinitiativ/ oppstartsmøtereferat) – skal gjøres tilgjengelig ved varsel om planoppstart

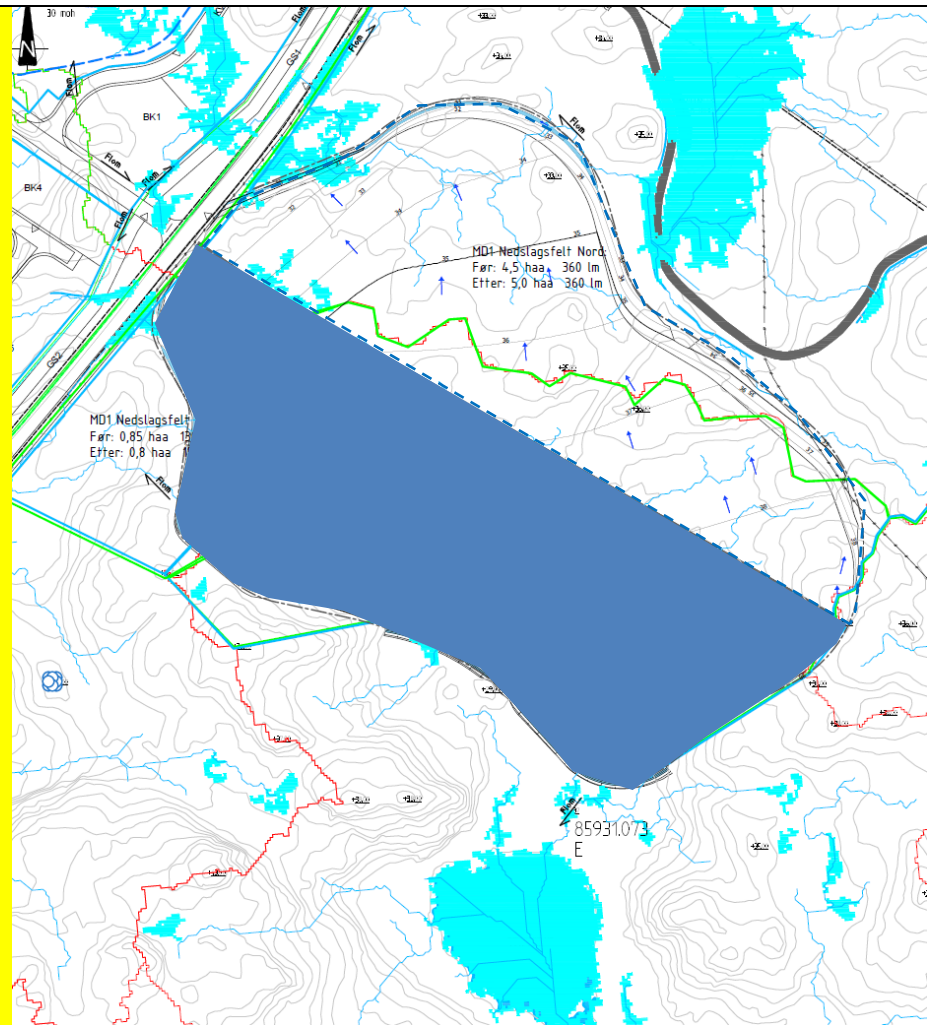
- Det betales et gebyr til kommunen for oppstartsmøter

1. GENERELLE OPPLYSNINGER			
Sakstype		PlanID	202401
Plannavn	Skeiseid B18-3		
<b>Forslagsstiller</b>			
Navn/firma	Skeiseid Utviklingsselskap AS		
Kontaktperson	Andrew Greenwood		
Adresse	Haukelivegen 676, 5582 Ølensvåg		
Telefon	982 29 304		
Epost	<a href="mailto:AndrewG@bergesag.no">AndrewG@bergesag.no</a>		
<b>Plankonsulent</b>			
Navn/firma	LY areal & landskap AS		
Kontaktperson	Anja Urdal Vinje		
Adresse	Postboks 2, 5501 Haugesund		
Telefon	480 79 239		
Epost	<a href="mailto:anja@ly-al.no">anja@ly-al.no</a>		
<b>Fakturaadresse</b>			
Navn	Skeiseid Utviklingsselskap AS		
Adresse	Haukelivegen 676		
Postnummer	5582 Ølensvåg		
Organisasjonsnummer	999 229 557		
<b>Oppstartsmøte</b>			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	Uke 05- 2024		
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Ønsker deltakelse fra teknisk avdeling mht. VA og vegtraseer		
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Forslagsstiller: Andrew Greenwood Konsulent: Anja Urdal Vinje		
Møtested og dato	Tysvær rådhus – 01.02.2024		
Forslagsstiller	Andrew Greenwood		
Plankonsulent	Anja Urdal Vinje		
Andre			
Kommunens deltakere	Bjørge Tone Vikshåland – Leder forvaltning Marlin Øvergård Løvås – Fagansvarlig plan og miljø/miljøvernrådgiver Tom Bakke – Avdelingsleder veg, vann og avløp Lene Katrine Haga – fagansvarlig vann og avløp Hans Alexander Christiansen - driftsoperatør VA Christoffer Sund - 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	<b>Boligutbygging, samt område for massehåndtering som avsluttes som landbruksområde i tråd med LNF-formål</b> Kommunens merknad: Ok.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	<b>Skeiseid, gnr/bnr 70/34 + 70/1</b> Kommunens merknad: Ok.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	<b>Urørt, utmark. I tråd med overordnede planer om utvikling av Frakkagjerd/Skeiseid. Området på 70/1 var del av opprinnelig søknad om masselagring, hvor det ble gitt dispensasjon for den nordre delen da denne var knyttet til allerede godkjent detaljreguleringsplan B18-7.</b> Kommunens merknad: Dispensasjon til massedeponi på gbnr 70/1 var kun gitt for masser fra utbygging av B18-7. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig med et massedeponi utenfor områdeplanen for Skeiseid i forbindelse med bygging av B18-3. Kommunen ønsker heller at massene benyttes innad i Skeiseid-planen. Om det likevel skal deponeres i samme område som ble godkjent for B18-7 anbefaler kommunen at det aktuelle området tas med inn i planen.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	<b>Grunneier/avtale</b> Kommunens merknad: Ok.
Planområde (daa og beskrivelse)	<b>Planområdet foreslås varslet større enn forventet planområde i ferdig plan. Årsaken er for å kunne sikre gode overganger mot tiliggende områder. Areal på planområde til oppstartsvarsel: Bolig: ca. 115 000m<sup>2</sup></b>  <b>Masselager ca. 22 300m<sup>2</sup></b> Området er vist med blått på skissen under. Omriss med stiplest blå strek er allerede godkjent masselager knyttet til B18-7.



**Kommunens merknad:**

Kommunen kan gå med på at det ikke bygges boliger nord for kjørevegen og at kjørevegen kan flyttes for å få plass til flere boliger sør for denne, slik at B18-3a og b ikke tas med i planområdet og B18-3c og d utvides i henhold til kjørevegen. Kommunen fremmet ønske om at det sikres tilgang for gående nordover mot/over bekk, men forslagstiller ønsket ikke å ta dette med i planområdet.

Forslagstiller vurderer å kjøpe deler av B18-3a av kommunen for å få bedre utnytting av planområdet.

Det er i utgangspunktet ikke ønskelig at gbnr 71/1 benyttes for massedeponi, men heller ønskelig at massene legges i et utbyggingsområde innad i Skeiseid for fremtidig bruk. Om det likevel skal deponeres i samme område som ble godkjent for B18-7 må det området tas med inn i planen med en hensynsone og bestemmelser for endelig bruk. Det må kommenteres forhold rundt deponiet som nærhet til bebyggelse, turveg, avrenning/forurensning osv., samt når det er oppstart av deponiet og avslutning av deponiet.

Kommunen ønsker ikke ta del i detaljplan, men er åpen for å selge området kommunene eier innenfor B18-3.

Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet

Økt befolkningsmengde tilknyttet Frakkagjerd, og noe økt trafikkmengde til området

Kommunens merknad:  
Ok.

Planlagt bebyggelse,

Bolig med tilhørende infrastruktur + område for massehåndtering

anlegg og andre tiltak	Kommunens merknad: Ok.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Variert bebyggelse. Enebolig, tomannsbolig, rekkehus og flermannsboliger. Kommunens merknad: Ber om at det vises høyder og utnyttelsesgrad.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Grøntarealer i områdeplan er i hovedsak planlagt opprettholdt. Mindre justeringer kan bli aktuelt. Plassering av lekeplasser vil vurderes som en del av planprosessen. BNA1 er på område som i temakart Rogaland er vist som landbruk. Anbefalt avstand og antall boliger i lekeplassnorm for Tysvær kommune legges til grunn. Det er ingen kjente kulturminner innenfor området. Kommunens merknad: Rekkefølgekrav for B18-3c at BNA1 skal være opparbeidet, men åpen for at denne kan flyttes om det er gode argumenter for det eksempelvis av hensyn til bevaring av landbruksareal. Kommunen mener lilla plassering i forstudien er best plassering om BNA1 skal flyttes. Minner om ATPs avstands anbefalinger til lekeplasser.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planarbeidet tar sikte på tilpasse seg til landskap og omgivelser i størst mulig grad Kommunens merknad: Ok.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	ROS-analyse i tråd med kommunens norm. Kommunens merknad: Ok.
Hovedtema som må avklares	Forholdet til føringer i områdeplanen: Kollektivtrase, vegføringer til andre utbyggingsområder, VA-anlegg dersom vegtraseer er usikre, nærmiljøanlegg i områdeplanen på 79/1100 er på areal vist som landbruk. Valg av formål for areal til masselagring. Skal areal for massehåndtering være en del av samme plan, egen plan, eller håndteres på annen måte? Kommunens merknad: I henhold til områdeplanen skal kollektivtrase planlegges og bygges som vist i plankartet for Skeiseid områdeplan. Planområdet er utvidet av forslagstiller for å sikre god vegtilkomst til grensende områder. Kollektivvegnett er en av disse vegtilkomstene. Kommunen kan være åpen for at denne bussvegen kan gå ut, da det er vanskelig å si noe om når eller om det kommer buss til planområdet, samt at en ikke har fulgt utbyggingsrekkefølgen som områdeplanen legger opp til med utbygging fra nord og sørover. For å ikke utelukke en fremtidig kollektivtrase gjennom Skeiseid, bes det om at det legges inn en hensynsone som sikrer fremtidig mulighet for busstrase. Det er av samme grunn også ønskelig at det legges inn en hensynsone på busstraseen i sør for fremtidig utbygging. Kommunen har ikke tatt stilling til hvilket av trasevalgene som forslagstiller har foreslått som burde velges, og er åpen for ulike trasevalg for en slik hensynsone. Kommunen er åpen for dialogmøter underveis for å avklare ulike trasemuligheter. Vegen vestover er i områdeplanen vist som tilkomst til B18-4, 5 og 6. Hvordan tilkomst til disse områdene løses er kommunen åpen for, men det er i utgangspunktet ønskelig at B18-4 har tilkomst fra B18-3, og at tilkomsten til B18-5 og 6 løses på en god måte uten å forringe andre deler av områdeplan som BNA3 m.m. Det er rekkefølgekrav for B18-3c at BNA1 skal være opparbeidet, men en er åpen for at denne kan flyttes om det er gode argumenter for flytting.

	<p>Det er ønskelig fra kommunens sin side at massene deponeres i et utbyggingsområde innad i Skeiseid for fremtidig bruk. Om det likevel skal deponeres utenfor områdeplanen, nær området som ble godkjent for B18-7, må det området tas med inn i planen.</p>
Annet	<p>Kommunens merknad: Kommunen er åpen for at interne veger løses etter samme prinsipp som i B18-7, men kommunen tar forbehold om at det kan endres når det kommer konkret forslag til utforming av veg.</p>
Kommunens kommentar	<p>Kommunen er positiv til at det bygges ut på Skeiseid, men ønsker ikke at kun deler av B18-3a og b skal tas med etter hvor eiendomsgrensen går. Helst skulle kommunen sett at hele B18-3a og b tas med i planavgrensningen, men forstår det slik at det kun er ønskelig for forslagstiller å bygge ut B18-3c og d, som de eier. Kommunen mener derfor at det ikke bør bygges ut boliger nord for kjørevegen hvis ikke hele B18-3a og b tas med, men er åpne for at vegen kan flyttes nordover for å få plass til flere boliger innenfor B18-3c og d.</p> <p>Planområdet er utvidet av forslagstiller for å sikre god vegtilkomst til grensende områder. Kollektivvegnett er en av disse vegtilkomstene. Kommunen kan være åpen for at denne bussvegen kan gå ut, da det er vanskelig å si noe om når eller om det kommer buss til planområdet. For å ikke utelukke muligheten for at det en gang i fremtiden vil gå buss i den planlagte busstrasen bes det om at det legges inn en hensynsone som sikrer fremtidig mulighet for busstrase. Det er av samme grunn også ønskelig at det legges inn en hensynsone på busstraseen i sør for fremtidig utbygging.</p>
<b>Forhold til planer og planarbeid i området</b>	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	<p><b>Boligformål i tråd med ATP.</b></p> <p>Kommunens merknad: Minner om ATPs avstands anbefalinger til lekeplasser.</p>
Kommune(del)planens arealdel	<p><b>I gjeldende kommuneplan er området vist som bolig. For 70/1 er området vist som LNFR.</b></p> <p><b>Aktuelle bestemmelser er knyttet til rekkefølgekrav for kollektivakse, og kapasitet på kryss med E134.</b></p> <p>Kommunens merknad: Ønsker i utgangspunktet ikke at det skal brukes samme område som for B18-7 for massedeponi. Det er ønskelig fra kommunen sin side at massene deponeres i utbyggingsområde innad i Skeiseid for fremtidig bruk. Om det likevel skal deponeres nær området som ble godkjent for B18-7 må området tas med inn i planen.</p> <p>Om det legges inn hensynsone for fremtidig mulighet for busstrase i nord (o_SK01) og sør for B18-3 (o_SK02) kan kommunen åpne opp for at en fraviker rekkefølgekrav for etablering av kollektivakse. Tilkomst for gående og syklende er ønskelig i disse hensynssonene.</p> <p>Det planlegges for nytt kryss på Frakkagjerd/E134.</p>
Gjeldende reguleringsplaner	<p><b>Skeiseid områdeplan. Ønsker tilbakemeldinger på hvordan en skal forholde seg til gjeldende områdeplan mht vegføringer og lekearealer sett i lys av konsekvensene ved å opparbeide disse i tråd med områdeplanen.</b></p> <p><b>Ønsker i utgangspunktet ca. tilsvarende boligfordeling/<b>tetthet</b> som for B18-7 (70/30 fordeling). Dette med bakgrunn i faktisk avstand til sentrum. Terreng og kapasitet på teknisk infrastruktur vil og kunne medvirke til hva tetthet blir i planforslaget.</b></p> <p>Kommunens merknad: Kommunen står i utgangspunktet fast ved tetthetskravet i områdeplanen, og</p>

	<p>ønsker høyere tetthet enn i B18-7. Områdeplan sier 3 boliger/daa for B18-3, med en mulighet for å redusere med 10%. Kommunen kan være åpen for å endre krav om tetthet hvis det foreligger gode argumenter for dette. Det ønskes også mer variert form for boliger.</p> <p>Kan komme med forslag til flytting av veger for å få plass til flere boliger.</p> <p>Vegen vestover er planlagt i områdeplanen at den skal gå til B18-4, 5 og 6. Hvordan tilkomst til B18-4, 5 og 6 løses er kommunen åpen for, men det er ønskelig at B18-4 har tilkomst fra B18-3, og at tilkomsten til B18-5 og 6 løses på en god måte uten å forringe andre deler av områdeplan som BNA3 m.m. Det er en mulighet at B18-5 og 6 kan få tilkomst fra sør og at vegen fra B18-3 til B18-4 får en annen utforming. Forslagstiller mener at store deler av B18-4 ikke kan bygges ut fullt pga. flomsoner, myr og fjell, og vegen inn til B18-4 bør derfor flyttes i forhold til hva områdeplanen viser.</p> <p>Rekkefølgekrav for B18-3c er at BNA1 skal være opparbeidet, men kommunen er åpen for at denne kan flyttes. Kommunen mener lilla plassering i forstudien er best plassering om BNA1 skal flyttes.</p>
Tilgrensende reguleringsplan(er)	<p><b>Skeiseid B18-7</b></p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Andre planer (temaplaner)	<p><b>Andre planer som kan nevnes er ny samfunnsdel til kommuneplanen der Skeiseid eksplisitt er nevnt som prioritert utbyggingsområde for bolig</b></p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	<p><b>Planarbeidet legger ikke opp til tiltak som er i strid med gjeldende plangrunnlag. Om forutsetningene som ligger til grunn for gjeldende planer vurderes likt med dagens forutsetninger vil vurderes som en del av planarbeidet. Dette gjelder bl.a. vurdering av hvor Frakkagjerd sentrum er, behovet for og konsekvensene av kollektivakse gjennom området,</b></p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Pågående planarbeid i området	<p><b>Ingen</b></p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Pågående konsekvensutredning i området	<p><b>Ingen</b></p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Annet	<p><b>Er det forhold som er kommet frem i arbeidet med arealdelen til kommuneplanen som vil kunne påvirke planarbeidet?</b></p> <p>Kommunens merknad: Ingenting som foreløpig vil påvirke planen</p>
Kommunens kommentar	Ingen kommentar utover det som har blitt nevnt.

### 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? Hva skal konsekvensutredes? **(Husk begrunnelse)**

Tiltakene er ikke nevnt i vedlegg I.

For arealene innenfor 70/34 legges gjeldende områdeplan til grunn. Aktuelle tiltak innenfor området vurderes å ikke få vesentlige virkninger slik at det skal konsekvensutredes etter §10 i vedlegg II.

For arealene innenfor 70/1 som vurderes henvises det til tidligere omsøkte tiltak. Volumet er foreløpig anslått til over 50 000m<sup>3</sup>, men da behovet for masseuttak/masselagring er knyttet til utvikling av område innenfor skeiseid områdeplan, og konkret til gnr/bnr. 70/34, kan endelig behov bli under 50 000m<sup>3</sup>. Arealet som er foreslått som planavgrensning er mindre enn 50daa. Massebalanse innenfor B18-3 vil tilstrebes, men foreløpige anslag tilsier at det i hvert fall vil være behov for masselagring av løsmasser.

Ved volum over 50 000m<sup>3</sup> og areal større enn 50daa vil tiltaket komme inn under Vedlegg II punkt 11k, og det skal vurderes om tiltaket får vesentlige virkninger. Det er under tatt en gjennomgang av aktuelle tema. Det fremkommer ikke forhold som gjør at tiltaket får vesentlige virkninger selv med volum over 50 000m<sup>3</sup> og areal større enn 50daa.

Uttak av steinmasser vil være et irreversibelt tiltak, mens fylling av løsmasser til være reversibelt. Steinmassene er ikke planlagt tatt ut for salg, men for massebalanse knyttet til gnr/bnr. 70/34.

Området innenfor 70/1 som er vurdert er i kartbasene ikke vist som:

- a) Verneområder, utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven
- b) Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift, eller område som er særlig viktige for friluftsliv. Det er registrert hare (nær truet) på 70/1, og området ligger også innenfor sensitive artsdata for tre fuglearter. Sensitive artsdata har svært stor utstrekning.
- c) Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser, regionale planbestemmelser, rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer.
- d) Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur – og friluftsliv, samt reindrift, eller område som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
- f) Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
- g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
- h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Området er satt av som landbruksareal, og skal tilbakeføres til dette formålet etter endt anleggsdrift. Området har også kort avstand til



	<p>anleggsområde noe som gir mindre klimagassavtrykk enn andre alternativer, og mindre belastning på vegnettet.</p> <p>Dersom det i planprosessen skulle komme frem andre aktuelle områder som er mer samfunnsnyttige å benytte massene på vil planforslaget tilpasses dette.</p> <p>Eventuelle avbøtende tiltak knyttet til støy/støv fra anleggsarbeid, partikkelavrenning til vassdrag, påvirkning av eventuelle naturverdier og tilbakeføring/istandsetting etter endt anleggstid er forhold som vil bli sett nærmere på i planarbeidet.</p>														
x	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)														
	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)														
	Kommunens begrunnelse for KU: Plan er vurdert til å ikke trenge KU, men trenger en god beskrivelse av tiltakene og konsekvenser av disse i planbeskrivelsen og ROS-analysen.														
<b>Fagkyndighet</b>															
x	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd er oppfylt														
<b>Varsling, prosess og medvirkning</b>															
Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	<p>Varsel om oppstart via portal for nabovarsling.</p> <p>Ønsker tett dialog med kommunen underveis i planprosessen for å sikre et planforslag som er forankret hos kommunen ved innsending.</p>														
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	<table border="1"> <tr> <td>Rogaland Fylkeskommune</td> <td><a href="mailto:firmapost@rogfk.no">firmapost@rogfk.no</a></td> </tr> <tr> <td>Statsforvaltaren i Rogaland</td> <td><a href="mailto:sfropost@statsforvalteren.no">sfropost@statsforvalteren.no</a></td> </tr> <tr> <td>Statens Vegvesen</td> <td><a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a></td> </tr> <tr> <td>Fagne AS</td> <td><a href="mailto:post@fagne.no">post@fagne.no</a></td> </tr> <tr> <td>Mattilsynet – Haugalandet</td> <td><a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a></td> </tr> <tr> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> <td><a href="mailto:mail@dirmin.no">mail@dirmin.no</a></td> </tr> <tr> <td>Kolumbus</td> <td><a href="mailto:reguleringer@kolumbus.no">reguleringer@kolumbus.no</a></td> </tr> </table>	Rogaland Fylkeskommune	<a href="mailto:firmapost@rogfk.no">firmapost@rogfk.no</a>	Statsforvaltaren i Rogaland	<a href="mailto:sfropost@statsforvalteren.no">sfropost@statsforvalteren.no</a>	Statens Vegvesen	<a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a>	Fagne AS	<a href="mailto:post@fagne.no">post@fagne.no</a>	Mattilsynet – Haugalandet	<a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>	Direktoratet for mineralforvaltning	<a href="mailto:mail@dirmin.no">mail@dirmin.no</a>	Kolumbus	<a href="mailto:reguleringer@kolumbus.no">reguleringer@kolumbus.no</a>
Rogaland Fylkeskommune	<a href="mailto:firmapost@rogfk.no">firmapost@rogfk.no</a>														
Statsforvaltaren i Rogaland	<a href="mailto:sfropost@statsforvalteren.no">sfropost@statsforvalteren.no</a>														
Statens Vegvesen	<a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a>														
Fagne AS	<a href="mailto:post@fagne.no">post@fagne.no</a>														
Mattilsynet – Haugalandet	<a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>														
Direktoratet for mineralforvaltning	<a href="mailto:mail@dirmin.no">mail@dirmin.no</a>														
Kolumbus	<a href="mailto:reguleringer@kolumbus.no">reguleringer@kolumbus.no</a>														
Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlegg														
<b>Annet</b>															

#### 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
<b>Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?</b>	
x.	Dialog med fagkyndig
	Utredningstema
	Oppmåling/geodata
	Medvirkningsopplegg
	Veiledning
x	Annet:
Behov for senere dialogmøter mellom	Dialogmøter ved behov.

forslagsstiller og kommunen?	
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

Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis

##### T2 Arealutnyttelse/tetthet (iht. regionalplan/ATP og kommuneplan)

x

##### T3 Hensiktsmessig planavgrensing, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer)

##### T4 Alternativvurderinger (arealavgrensing, lokalisering)

##### T5 Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)

Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrænse, 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?

##### 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)

x Leke- og møteplasser

Kjøreveg

x Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun

x Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg

x Vann- og avløpsnett

Høyspentledninger

x Renovasjon

Oppmåling av grænse mot sjø før brukstillatelse

Annet:

#### FOLK

##### T9 Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)

x

##### 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

<b>T11</b>	<b>Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)</b>
x	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav
<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>
x	
<b>T15</b>	<b>Parkering (behov/normer)</b>
x	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
x	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
<b>T16</b>	<b>Vegtrafikkstøy</b>
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende i alle plansaker
<b>T17</b>	<b>Renovasjon</b>
x	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
	Spesielle hensyn i anleggsfasen
	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
	Ømrådet skal undersøkes av botanisk fagperson for ev. funn av rødliste arter (Norsk rødliste for arter), ev. andre arter (spesifiser). Rapport skal vedlegges
	Ømrådet 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)
	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>

<b>T24</b>	<b>Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdig miljø, bygninger, anlegg)</b>
	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>Ømråder med potensiell skredfare</b>
	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.
<b>T27</b>	<b>Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?</b>
	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>
x	Skisse til teknisk plan skal følge med: Beskrivelse, samt kart som viser framtidig tilkoblingspunkt til kommunalt anlegg for vann og avløp/intern løsning dersom stort område, ev. felles/privat anlegg
	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>
x	Antall boenheter/arbeidsplasser
x	Byggehøyde (etasjer/koter)
x	Bruksareal (BYA/BRA)
x	Utnyttelsesgrad
x	Bygningstypologi
	Annet
<b>T32</b>	<b>Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)</b>
x	Form og struktur, uttrykk
x	Tilpassing til nærmiljøet
x	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)
<b>T33</b>	<b>Annet</b>

## 6. KRAV TIL PLANMATERIALE

### Varsling av planoppstart – full planprosess

	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

### 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?

	Se anbefalt varslingsliste
	Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varsling

### Krav til planfremstilling

Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:

x	Dokumentasjon på varsling av oppstart (tekst, kart samt liste over varslingsmottakere)
x	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll, siste gjeldende versjon av SOSI skal benyttes
x	Planbeskrivelse og planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Planprogram
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
x	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
x	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
x	Skisse og beregning av overvann og flomvei
x	Støyberegning
x	Utendørsplan (1:500)
x	Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18)
	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
	Grunnundersøkelse
	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>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:</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>Andre filer: Andre vedlegg bør ha <b>reelle navn</b> (f.eks. <i>Illustrasjon bygg, ROS-analyse</i>), og ikke være nummerert.</p>	
<b>Andre momenter</b>	

## 7. INFORMASJON

### Saksgang og tidsforbruk

x	Kommunen har informert om formell saksgang
x	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker
x	Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skillet mellom faglig vurdering og politiske vedtak)
	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 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.	
<b>1</b>	Hvor kjøreveger skal gå ut fra B13-3 og om det skal være kjøreveger, bussveger eller turveger.
<b>2</b>	Massedeponi
<b>3</b>	Tetthet
<b>4</b>	
<p><b>Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.</b></p> <p>Dersom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent er uenig i premissene gitt i dette referatet utover punktene over, <b><u>må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker</u></b> etter at referatet er mottatt.</p>	

Med hilsen

Christoffer Sund  
arealplanlegger/saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Skeiseid Utviklingsselskap As    Haukelivegen 676

5582

ØLENSVÅG

**Vedlegg:**

Ekstrene høringsinstanser - 202401