

PLANINITIATIV/OPPSTARTSMØTEREFERAT

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Vi gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3, og at fagkyndige skal delta på oppstartsmøte.

Dette dokumentet sammen med eventuelle vedlegg som planinitiativ og oppstartsmøtereferat gjøres tilgjengelige ved varsel om oppstart.

For at vi skal kunne forberede oss tilstrekkelig til oppstartsmøtet, ber vi om at:

ALLE GULE FELT FYLLES UT (Kapittel 1 – 3)

I oppstartsmøtet har kommunen fylt ut resterende, hvite felt – og hele dokumentet gjennomgås i fellesskap. Samlet utgjør dette oppstartsmøtereferatet.

Ferdig utfylt skjema (word-/tekstformat) med vedlegg sendes:
post@tysver.kommune.no

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

1	Foreløpig kartskisse over tenkt utbygging
2	Bestilling Oppstartsmøte 02.09.22 - sak 22/3552
3	
4	

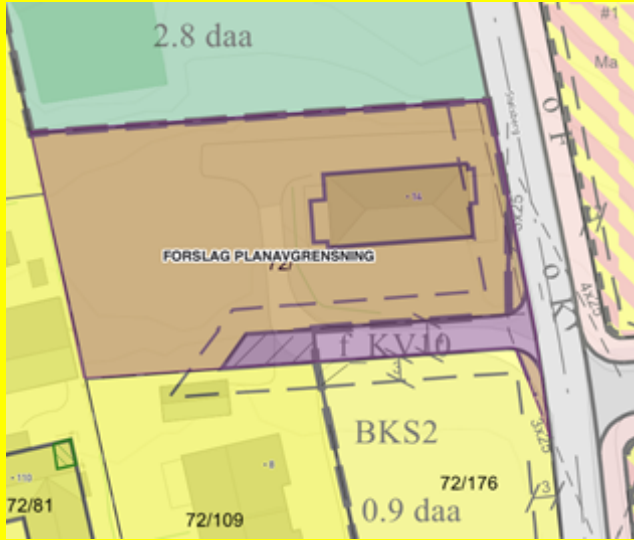
- Dersom overnevnte informasjon ikke er oppgitt/skisse mangler, vil kommunen ikke avtale oppstartsmøte. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig
- Kommunen anbefaler dialog/møter om planarbeidet før oppstartsmøte bestilles
- Dette dokumentet – sammen med eventuelle vedlegg (= Planinitiativ/ oppstartsmøtereferat)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

1. GENERELLE OPPLYSNINGER			
Sakstype	Detaljplan, endring av plan.	PlanID	Endring 200162 Stølsberg - Aksdal
Plannavn	Stølsberg – Gnr. 72 bnr. 108 - ved endring beholdes gjeldende plannavn- Aksdal Nordre del		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Askeland Eiendomsutvikling AS		
Kontaktperson	Olav Askeland		
Adresse			
Telefon	90825990		
Epost			
Plankonsulent			
Navn/firma	Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS		
Kontaktperson	Mona Fågelklo		
Adresse			
Telefon	41367096		
Epost	m.fagelklo@abh.no		
Fakturaadresse			
Navn	Askeland Eiendomsutvikling AS		
Adresse	Welhavens vei 19		
Postnummer	4319 Sandnes		
Organisasjonsnummer	979 345 178		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	12.09.2022, avholdt møte 04.10.22.		
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Ber om at folk fra driftsavdelingen er til stede for å få informasjon om eksisterende VA i området.		
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Olav Askeland - forslagsstiller Thomas Brekke - arkitekt Mona Fågelklo - arealplanlegger Vivian Mortveit - arealplanlegger		
Møtested og dato	Uke 40		
Forslagsstiller	Askeland Eiendomsutvikling AS v/ Olav Askeland		
Plankonsulent	ABHB as		
Andre			
Kommunens deltakere	Arealplanlegger - Svanhild L. Andersen Arealplanlegger - Lill-Tove T. Grønflaten Leder teknisk drift - Trond Jøsang		
Referent og saksbehandler	Arealplanlegger - Svanhild L. Andersen		
Unntak fra offentlighet			


Commented [SILA1]:

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 henhold til Kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

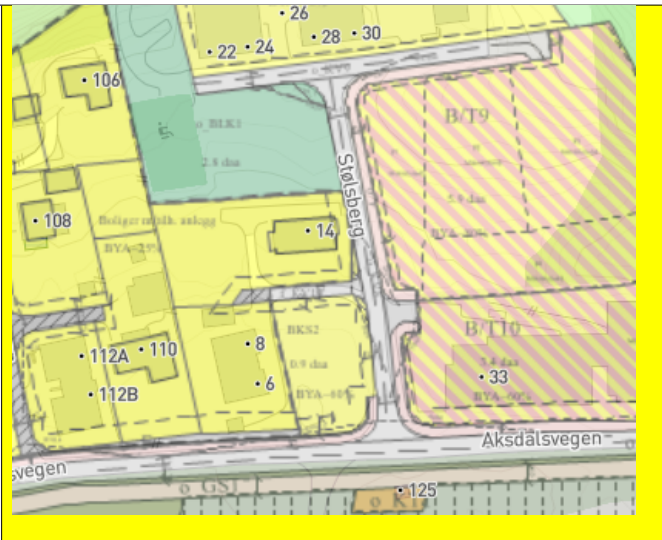
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK	
Formål med planarbeidet	<p>Å tilrettelegge for lavblokk med 10 stk. mindre leiligheter/hybler, 50 - 60 kvm BRA, i 2. etasjer.</p> <p>Kommunens merknad: Ok, det vurderes som positivt å tilrettelegge for å treffe markedet for yngre boligkjøpere, selv om det ikke direkte reguleres.</p>
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	<p>Planområdet ligger på Stølsberg, inntil kvartalslekeplass. Det har gnr. 72 bnr. 108, Stølsberg 14.</p>  <p>Kommunens merknad: Ok</p>
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	<p>På eiendommen ligger det i dag en enebolig. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.</p> <p>Kommunens merknad: Ok</p>
Forslagsstillers forhold til	Forslagsstiller er rettighetshaver/kjøper av eiendommen.

planområdet (grunneier, annet?)	Kommunens merknad: ok
Planområde (daa og beskrivelse)	1448 kvm. Kommunens merknad: Ok - forutsetter endring av plan, iht §12 - 14.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Kan få virkninger i forbindelse med tilkobling av VA og tilrettelegging av frisikt. Ønsker også vurdert om det er lov å tilrettelegge for en snarvei direkte fra planområdet og inn til kvartalslekeplassen. Kommunens merknad: Drøftes, antar ok. Avklart i oppstartsmøte at plankonsulent avklarer VA - løsning direkte med driftsenheten. Leder ved idrett og fritid har bekreftet at det kan påregnes godkjent direkte adkomst til kommunens friområde BLK fra planområdet.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Lavblokk med 10 stk. mindre leiligheter og tilhørende bodanlegg uteopphold inkl. nærlek, parkering og renovasjon. Kommunens merknad: Ok
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Fotavtrykk bygning ca. 370 m2, maks 7 m byggehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng. Kommunens merknad: Ok, høyder drøftes i møtet - Plankonsulent redegjør for tidligere etablerte bygg, annet stede, med tilsvarende konstruksjon. Det vil ikke være behov for installasjoner på tak, og byggehøyde anses tilstrekkelig.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Planområdet ligger sentralt i Aksdal med nære tilgang til sosial infrastruktur, ca. 500 m gangavstand til sentrum med sine fasiliteter. Det ligger en kvartalslek inntil planområdet, og det er tilgang til friluftsområder i Alvanuten i nord og rundt Aksdalsvatnet i sør. Planområdets uteoppholdsområde vil bli liggende med godt lysinnfall fra sør og vest største delen av dagen. Kommunens merknad: Ok
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planområdet ligger noe lavere (3 m lavere) enn kvartalsleken som ligger i nord. Det gjør at bygningen med sine 2 etasjer vil kunne fremstå dempet i forhold til omkringliggende terreng. Kommunens merknad: Ok

<p>Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Avklare tilgang til VA vha. teknisk skisse. Avklare brann vha. skisse til brannkonsept. Avklare støy vha. støyrapport*** Avklare ras/skredfare som fremgår av kommuneplanen vha. rapport (alt. vha. rapport utført i forbindelse med bygging av blokkbebyggelsen i nord). Avklare tilgang til energi/nett med leverandør. Avklare renovasjonsmåte/dimensjon med renovatør.</p> <p>Rekkefølgekrav/krav om tiltak legges inn i planbestemmelser.</p> <p>Kommunens merknad: Ok - plankonsulent har fått oversendt tidligere rapporter utført for området for planeiendom og utbyggingen i overkant (blokker).</p> <p>Plankonsulent redegjorde for vurderingen av tidligere utarbeidet ras-/skred rapport for hele byggeområdet som plan ligger i.</p>
<p>Hovedtema som må avklares</p>	<p>Krav til parkering? Kan en forholde seg til samme krav som i inntilliggende Aksdal områdeplan? Finnes det ras-/skredrapportering fra når blokkbebyggelsen på eiendommen 72/155 ble oppført? Tilkobling/kapasitet VA? Ønsker oversendt data i pdf/sosi. Kvalitet på eiendomsgrenser? Ønsker å etablere renovasjon på overflaten når det er så få enheter, ok? ***Vil det være krav om støyberegning, jf. Statens Vegvesen sitt kart for riks- og fylkesveger?</p>  <p>Kommunens merknad:</p>

	Ok - alle punkter avklares til møte, evt i møtet. Støyrapport for planområdet vil gjennomføres av forslagsstiller. Det er avklart i møte at plankonsulent avklarer VA - løsninger direkte med drift.
Annet	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Det bør lages støyrapport da nye boliger vil ligge utsatt til, og er viktig å få avklart forhold rundt støy. Kvalitet på eiendomsgrenser er ok, og kan brukes. Renovasjon på overflaten ok. Det er avklart i møtet at det utføres støyrapport for eiendommen.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	ATP har krav om min. 30 kvm felles uteoppholdsareal inkl. nærlek. Alle boenheter bør i tillegg ha privat uteplass. Krav til utnyttelsen i og nær sentrum av Aksdal, innenfor 750 m, er 4 - 8 boliger/daa. <i>Kommentar: Planområdet ligger ca. 500 m, i gangavstand fra sentrum. I dette tilfelle kreves/dokumenteres ca. 300 kvm felles uteoppholdsareal inkl. nærlek og tilgang til private terrasser. Forespeilt utbygging er på 10 boliger/hybler. Det utgjør en utnyttelse på ca. 6,9 boliger/daa.</i>
	Kommunens merknad: Ok, drøftes i møtet, det vil etableres nærlek på eiendommen..
Kommune(del)planens arealdel	Kommunedelplan, planID 201501. Kommuneplanen har avsatt området for boligbebyggelse. Planområdet ligger i område hvor det er vist ras/skredfare i kommuneplanen. En finner ikke kravet til parkering i kommuneplanen?

	
Gjeldende reguleringsplaner	<p>Kommunens merknad: Avklares til og i løpet av møtet. Parkering - kommuneplan 6.4 sentrumsformål, s.13) pkt 4 - 1-1,5 p-plasser pr enhet over 50 kvm, og 1 opp til 50 kvm. + sykkel. Vil tillates med 1 p-plass pr enhet, fortrinnsvis også min 1 gjesteparkering.</p> <p>Reguleringsplan, planID 200162. Gjeldende reguleringsplan har avsatt området for boliger med utnyttelse 25% BYA inkl. garasje. Maks. mønehøyde 8,5 m og takvinkel mellom 27 og 25 grader. Det er krav om 2 p-plasser for hovedleilighet og 1 p-plass for bileilighet.</p>

	
	<p>Kommunens merknad: Ønskes bestemmelser fra områdeplan gjeldende pga lavere p-dekning? - hvis ja så ok.</p>
Tilgrensende reguleringsplan(er)	<p>Aksdal områdeplan, planID 201604. For mindre utbygginger (<25 boenheter) gjelder minimumskravet på 20 kvm/boenhet, hvorav min. 5 kvm er privat uteareal og resterende felles uteoppholdsareal inkl. nærlek. Parkering boliger > 50 kvm krever 1-2 p-plasser inkl. 0,25 gjesteparkering hvorav 10% HC, sykkelparkering 2 inne/1 ute.</p> <p>Kommunens merknad: Vil være ok å ta utg pkt i best for områdeplanen.mht p-dekning.</p>
Andre planer (temaplaner)	<p>Kommunens merknad:</p>
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	<p>Planarbeid er i tråd med kommuneplanen som viser bolig for planområdet.</p> <p>Kommunens merknad: ok</p>
Pågående planarbeid i området	<p>-</p> <p>Kommunens merknad: OBS - her pågår mindre planarbeid og planavklaringer for tilgrensende eiendommer. Vil ikke innvirke på planområdet.</p>
Pågående konsekvensutredning i området	<p>-</p> <p>Kommunens merknad: Pågår ikke pr nå.</p>

Annet	-
	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	

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
X	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)	Antas ikke å være krav om konsekvensutredning etter som overordnet plan, kommuneplanen, tilrettelegger for bolig i planområdet.
X	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunens begrunnelse for KU:
Fagkyndighet	
X	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd er oppfylt
Varsling, prosess og medvirkning	
Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Ordinær varsling iht. lovpålagt krav i PBL. Dialog med driftsenheten for avklaring VA.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Naboer/gjenboere. Statsforvalteren Fylkeskommunen Statens vegvesen NVE Fagne Mattilsynet Kolumbus

Kommunen mener at disse også bør varsles	HIM evt velforening
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?	<input type="checkbox"/> Dialog med fagkyndig <input type="checkbox"/> Utredningstema <input type="checkbox"/> Oppmåling/geodata <input type="checkbox"/> Medvirkningsopplegg <input checked="" type="checkbox"/> Veiledning <input checked="" type="checkbox"/> Annet: det bes om evt annen bistand underveis.
Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?	Ikke behov per i dag - ingen avklarte dialogmøter pr nå.
Fremdriftsplan for planarbeidet	Vanlig saksgang. Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeidet innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte.

5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET

Hvert tema (T1, osv.) skal behandles med mindre de er streket over.
 Avkryssede undertema er spørsmål som er spesielt viktig å besvare/ha fokus på.

PLANOMRÅDET

T1	Kategorier og arealbruksformål
x	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis
T2	Arealutnyttelse/tetthet (iht. regionalplan/ATP og kommuneplan)
T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer)
T4	Alternativvurderinger (arealavgrensning, 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):
	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
	Godkjent situasjonsplan (1:200)
	Leke- og møteplasser
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
x	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
	Renovasjon
	Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse
	Annet:
FOLK	
T9	Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
T10	Universell utforming
	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene
	Krav om utendørsplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling
T11	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærelekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav
INFRASTRUKTUR	
T12	Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l.)
T13	Vei-/traffiksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei)
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
x	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering – også for sykkelvogner

T16	Vegtrafikkstøy
x	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker
T17	Renovasjon
	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget
VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO	
T18	Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)
	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
	Spesielle hensyn i anleggsfasen
	Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg
T19	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)
	Naturmangfoldlovens § 8-12 skal kommenteres i alle plansaker
	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.
T20	Strandsone (arealbruk land/sjø, ev. konfliktpotensial) (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
T21	Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)
	Egen hensynssone for flomområder i plankartet
	Egen hensynssone for flomvei i plankartet (dagens og/eller fremtidig)
T22	Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)
T23	Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
T24	Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdig miljø, bygninger, anlegg)
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
T25	Landbruk (areal i drift/ev. potensial for drift)
	Omdisponering av dyrka jord (=summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) samt dyrkbar jord skal oppgis i planbeskrivelsen (i daa, med 1 desimal)

	Dersom nedbygging av jordbruksareal, skal det foreligge en plan for håndtering av matjord
T26	Områder med potensiell skredfare
	Alle områder med potensiell skredfare skal undersøkes av geolog/fagkyndig. Rapport skal vedlegges.
	Ved reell skredfare skal faresonen vises i plankartet med den aktuelle sikringsklassen, og oppfølging av avbøtende tiltak skal følges opp gjennom planbestemmelsene.
T27	Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?
	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
	Annet:
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
T28	Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering
	Skisse til teknisk plan skal følge med: Beskrivelse, samt kart som viser framtidig tilkoblingspunkt til kommunalt anlegg for vann og avløp/intern løsning dersom stort område, ev. felles/privat anlegg
	Overvannsberegning iht. enhver tid gjeldende VA-norm for Tysvær kommune skal følge med. Beskrivelse på planlagt overvannsløsning og flomvannshåndtering, samt kart. Overvann må ikke merbelaste offentlig ledningsnett
T29	Brannvann
	Kjøreadkomst for brannbil (brannvesen) og tilstrekkelig mengde slukkevann må sikre gjennom plan, hvis ikke må det følge med brannprosjektering med planforslaget
	Dersom adkomst for brannvesen med bil og slangeutlegg går over annens eiendom/uregulert område, må det foreligge tinglyste avtaler for adkomst til planområdet
T30	Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet
BEBYGGELSE	
T31	Type bebyggelse (hva og volum)
	Antall boenheter/arbeidsplasser
	Byggehøyde (etasjer/koter)
	Bruksareal (BYA/BRA)
	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
T32	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
	Form og struktur, uttrykk
	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpassning (murer, skrenter mv.)

T33	Annet
------------	--------------

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:	
	Dokumentasjon på varsling av oppstart (tekst, kart samt liste over varslingsmottakere)
	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll, siste gjeldende versjon av SOSI skal benyttes
	Planbeskrivelse og planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Planprogram
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)

	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)
	Sol/skyggediagram (21. 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
	Massebalanseberegning/plan
	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):
Slik sendes planforslaget inn til Tysvær kommune	
	<ul style="list-style-type: none"> Planforslag med alle vedlegg sendes post@tysver.kommune.no. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen. Ikke send kopi til saksbehandler (E-postboksen blir for full. Send ev. en egen e-post til saksbehandler om at planforslaget er sendt til postmottak) <p>SOSI-filer:</p> <p>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.</p> <p>Navnsettingen bør være i følgende format:</p> <p style="text-align: center;">Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info 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 reelle navn (f.eks. <i>Illustrasjon bygg, ROS-analyse</i>), og ikke være nummerert.</p>
Andre momenter	

7. INFORMASJON	
Saksgang og tidsforbruk	
x	Kommunen har informert om formell saksgang
x	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker
x	Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skillet mellom faglig vurdering og politiske vedtak)
x	Kommunen har informert om gebyr i arealplansaker (Se https://www.tysver.kommune.no/om-kommunen/okonomi/ under gebyr og avgifter for gjeldende priser.)
Det blir gjort oppmerksom på at 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, <u>må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker</u> etter at referatet er mottatt.	

Tysvær, 04.10.22
Referent: SLA/BTV