

Arkipelet As
Mona Agneta Fågelklo Salvanes
Postboks 29
5501 HAUGESUND

Dato: 11.06.2024
Dokumentnummer: 24/2140-6
Deres referanse:
Saksbehandler: Christoffer Sund

Referat fra oppstartsmøtet - Akسدalsvegen150 - 202404 - 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

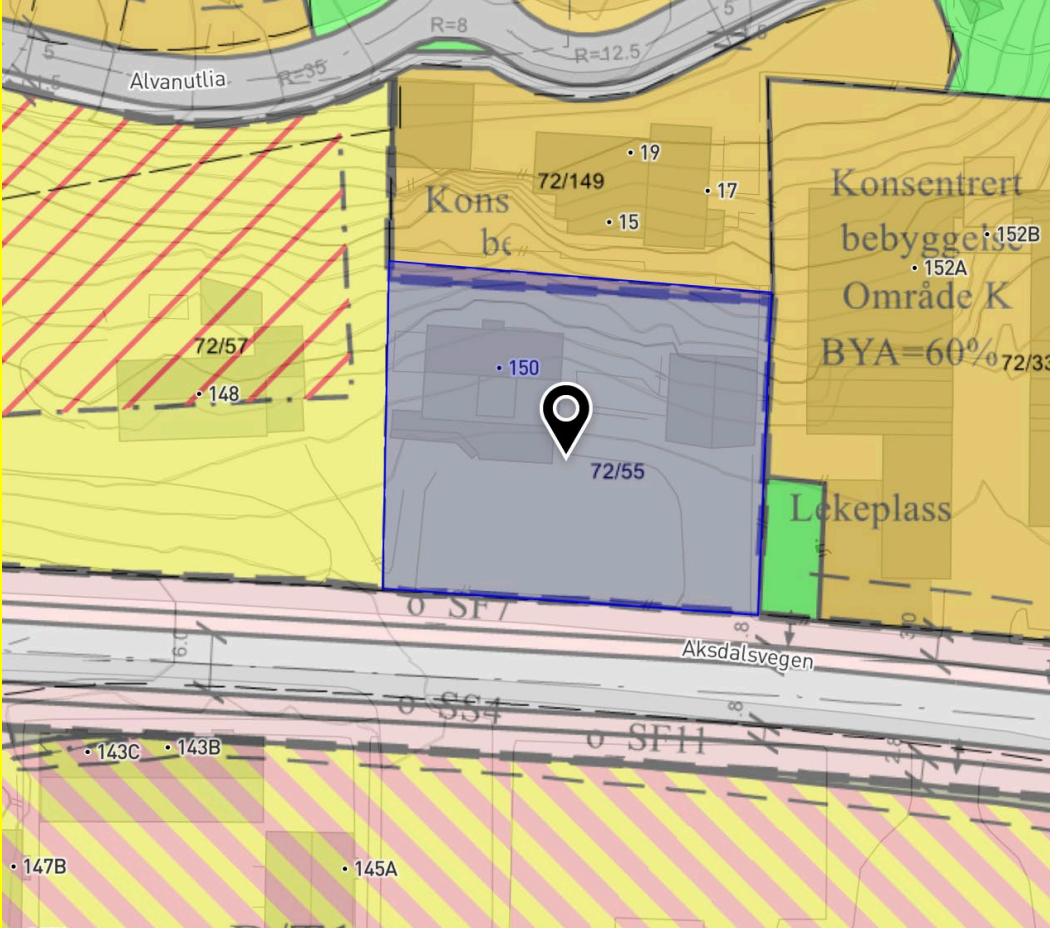
Vedlegg (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg):
(Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn)

1	Foreløpige illustrasjoner
2	Planområdet
3	Planområdet-reguleringsplan

- 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 202404
Plannavn	Aksdalsvegen 150
Forslagsstiller	
Navn/firma	Askeland Eiendomsutvikling AS
Kontaktperson	Olav Askeland
Adresse	
Telefon	90825990
Epost	
Plankonsulent	
Navn/firma	Arkipelet AS
Kontaktperson	Mona Fågelklo
Adresse	
Telefon	41367096
Epost	41367096
Fakturaadresse	
Navn	Askeland Eiendomsutvikling AS
Adresse	Welhavens vei 19
Postnummer	4319 Sandnes
Organisasjonsnummer	979 345 178
Oppstartsmøte	
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	Onsd. 29.05.2024 kl. 14.00
Andre ønsker for oppstartsmøtet	
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Olav Askeland (forslagsstiller) Thomas Brekke (arkitekt) Mona Fågelklo (arealplanlegger)
Møtested og dato	Rådhuset Tysvær kommune – 07.06.2024
Forslagsstiller	Olav Askeland (Askeland eiendomsutvikling)
Plankonsulent	Vivian Mortveit (Arkipelet)
Andre	Thomas Brekke (Arkipelet)
Kommunens deltakere	Marlin Øvregård Løvås – Fagansvarlig plan og miljø Christoffer Sund – Arealplanlegger
Referent og saksbehandler	Christoffer Sund
Unntak fra offentlighet	
<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	<p>Man ønsker å tilrettelegge for riving av eksisterende bebyggelse for å regulere for 2 lavblokker i 4. etasjer, med felles heis og felles parkerings-/bodanlegg, uteopphold inkl. nærlek, felles parkering og felles renovasjon på nivå med adkomst. Tot. 12 stk. mindre leiligheter, variert størrelse fra ca. 65 - 95 m² BRA.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	<p>Planområdet omfatter eiendommen Akسدalsvegen 150 gnr. 72 bnr. 55 er regulert til bolig felt BBB3 i Områdeplan Akسدal. Eiendommen ligger rett over Tysværtunet, langs Akسدalsvegen, rett vest for Bringedalstunet, som også er en boligblokk.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	<p>I området ligger det 1 frittliggende enebolig med garasje.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	<p>Forslagsstiller eier eiendommene</p> <p>Kommunens merknad: Forslagsstiller har kjøpt eiendommen, men på skrivende stund er ikke dette oppdatert i Matrikkelen.</p>
Planområde (daa og beskrivelse)	<p>Ca. 1224 m² som vist i skisse under.</p>  <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	<p>Adkomsten vil krysse gang-/sykkelvei langs Akسدalsvegen og man må regne med å senke ned kantsteinen i adkomsten og langs renovasjonen</p> <p>Kommunens merknad: En boligblokk på 4 etasjer vil kunne påvirke solforholdene til naboer. Det må vises i soldiagrammet hvordan boligblokken vil påvirke solforholdene til naboer.</p>
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>2 blokker med felles heis/trapperom, tot. 12 stk. leiligheter og tilhørende bodanlegg felles uteopphold inkl. nærlek, felles parkering og felles renovasjon.</p> <p>Kommunens merknad:</p>

	<p>Kommunen foreslår at takformen skal brukes som et arkitektonisk element. I møte med andre fagområder i kommunen ble sedumtak presentert som et godt alternativ med tanke på overvannshåndtering og utseende.</p> <p>Forslagstiller informere under oppstartsmøte om at man skal kunne gå fra vestdel til østdel av fellesområdene enten via fortau eller intern gangveg innenfor bebyggelse, slik at man ikke må krysse parkeringsplassen for å komme seg fra ene siden til den andre.</p>
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Fotavtrykk blokk tot. ca. 420 m² BYA ekskl. parkering. Gesimshøyde blokk ca. 13 m over veinivå Aksdalsvegen.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p> <p>Forslagstiller informerer under oppstartsmøte om at bebyggelse vil ligge 4 meter fra eiendomsgrenser på alle sider.</p>
Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Planområdet ligger sentralt på Aksdal med nær og universell tilgang til sosial infrastruktur; nærbutikk, barnehage, barneskole, idrettsanlegg og kollektivtrase'. Planområdets uteoppholdsområde vil bli liggende i synergi med uteoppholdsområdet/nærleken til Bringedalstunet, med godt lysinnfall fra sør og vest største delen av dagen. Planområdet blir trafiksikkert og bilfritt, med interne ganglinjer med universell stigning frem til adkomst.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Planområdet ligger noe lavere enn boligbebyggelsen som ligger i nord. Det gjør at bygningsmassen med sine 4 etasjer vil fremstå dempet i forhold til omkringliggende terreng og større leilighetsbebyggelse i øst.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>Avklare tilgang til VA vha. teknisk skisse. Avklare brann vha. skisse til brannkonsept. Avklare tilgang til energi/nett med leverandør. Avklare renovasjonsmåte/dimensjon med renovatør. Avklare støy vha. støyrapport.</p> <p>Rekkefølgekrav med krav om tiltak legges inn i planbestemmelser</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Hovedtema som må avklares	<p>Kommunens merknad:</p>
Annet	<p>Kommunens merknad:</p>
Kommunens kommentar	<p>Planinitiativet er i tråd med overordnet plan og kommunen ser positivt på reguleringen.</p>
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	<p>ATP har krav om min. 20 kvm felles uteoppholdsareal inkl. nærlek. Alle boenheter bør i tillegg ha privat uteplass. Krav til utnyttelsen i og nær sentrum av Aksdal, i og nær sentrum min. 2,5 boliger/daa.</p> <p>Vår kommentar: I dette tilfelle med 12 leiligheter kreves min. 240 kvm fellesareal. Det dokumenteres ca. 300 kvm felles uteoppholdsareal inkl. nærlek, samt tilgang til private terrasser med godt lysinnfall gjennom hele dagen. Planområdet ligger så sentralt i sentrum av Aksdal som det er mulig å komme, med gangavstand til alt. Skissert bebyggelse utgjør en utnyttelse på 10 boliger/daa.</p>

	Kommunens merknad: Ok.
Kommune(del)planens arealdel	Kommunedelplan, planID 201501. Kommunedelplanen har avsatt området for boligbebyggelse. Kommunens merknad: Ok.
Gjeldende reguleringsplaner	I områdeplanens pkt. 2.1/pkt. 3.3.1 stilles det plankrav til felt BBB3. Områdeplan Aksdal, planID 201604. Områdeplanen har avsatt felt BBB3 for blokkbebyggelse i 4 - 5 etasjer. For utbygging <25 boenheter er kravet til felles uteoppholdsareal 20 m ² /boenhet inkl. 150 m ² felles nærlek. Parkeringskrav min. 1, maks 2/boenhet, sykkelparkering 2 innendørs og 1 utendørs/boenhet i felles anlegg ved adkomsten. Min. 10% av p-plassene skal være HC. Pkt. 3.3.5 er oppgitt 8 boliger/daa for BB3. Dette kan tillates justert. Vår kommentar: For uteoppholdsareal og tetthet, jf. vår kommentar til ATP. Parkering tilrettelegges til dels i dagen og til dels under bygget i åpen parkering, min. 1 p-plass/boenhet med min 10% av totalt antall tilrettelagt for HC. Det tilrettelegges for overbygget sykkelparkering iht. områdeplanens krav ved blokkenes adkomst. Kommunens merknad: Det foreligger rekkefølgekrav for BBB3 om at KV1 og KV11, fortau langs KV11 og grøntområder innenfor BBB3 og BLK3 skal være opparbeidet før nye tiltak kan bygges jf. pkt. 10.6.19 i bestemmelsene til Aksdal områdeplan. BLK3 er flyttet til innenfor planen Aksdal vest og endret navn til BLK. Før det kan gi tillatelse til nye tiltak må enten rekkefølgekravene være oppfylt eller det må være inngått en utbyggingsavtale med kommunen jf. vedtatt områdemodell for Aksdal.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Kommunens merknad: Aksdal Nordre del planID 200162 og Aksdal Vest planID 202006.
Andre planer (temaplaner)	Kommunens merknad:
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Planarbeid er i tråd med Områdeplan Aksdal som viser bolig for planområdet. Kommunens merknad: Ok.
Pågående planarbeid i området	Kommunens merknad: Ingen pågående planarbeid i området som påvirker planen.
Pågående konsekvensutredning i området	Kommunens merknad: Ingen pågående konsekvensutredning i området.
Annet	Kommunens merknad: Områdeplan for Aksdal har rekkefølgekrav til BBB3, og det vedtatt områdemodell for Aksdal. I områdemodellen ligger det kostnader fordelt på de ulike områdene for de ulike rekkefølgekravene. Siden det kun er en liten del av BBB3 som blir omfattet av planinitiativet må det inngås en avtale hvor om hvor mye Aksdalsvegen 150 skal dekke av de ulike rekkefølgekravene. Utbyggingsavtalen må varsles sammen med varsel om oppstart eller på egenhånd på et senere tidspunkt.

	Forslagstiller informerer om at de ønsker å varsle plan og byggesak samtidig.
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
	Planarbeidet kan varsles som en reguleringsendring med enkel prosess
	Kommunen stopper planinitiativet*
	Kommunen vil gi skriftlig tilbakemelding på hvorvidt videre planarbeid anbefales eller stoppes innen*: (dato)
<p><i>*Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstiller kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstiller har mottatt skriftlig underretning. (Plan- og bygningsloven, § 12-8, 2. ledd)</i></p>	
Konsekvensutredning	
Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? (Husk begrunnelse)	Antas å ikke være krav om konsekvensutredning etter som områdeplan Aksdal tilrettelegger for bolig i 4-5 etasjer.
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	Detaljregulering, full prosess. Varsel til naboer/gjenboere, myndigheter (jf. punkt under), varsel i Haugesunds avis og utleggelse av alt materiale på kommunens nettsider.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Naboer/gjenboere Statsforvalteren Fylkeskommunen Fagne
Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlagt dokument. Naboliste sendes på mail.
Annet	

4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN	
	Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum

Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl. § 12-15		
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?	x	Dialog med fagkyndig
		Utredningstema
		Oppmåling/geodata
		Medvirkningsopplegg
		Veiledning
		Annet:
Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?	Ikke behov per i dag	
Fremdriftsplan for planarbeidet	Vanlig saksgang. Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeidet innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte.	

5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET		
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 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):	
	x	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
	x	Godkjent situasjonsplan (1:200)
	x	Leke- og møteplasser
		Kjøreveg
		Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
		Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
		Vann- og avløpsnett

	Høyspentledninger
	Renovasjon
	Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse
	Annet:
FOLK	
T9	Folkeseptiskpektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
T10	Universell utforming
x	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 (nærlekeplass, 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-/traffikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei)
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
T16	Vegtraffikkstøy
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) 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?	
x	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
	Annet:
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
T28 Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering	
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
T29 Brannvann	
x	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.)
	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)
T33	Annet

6. KRAV TIL PLANMATERIALE	
Varsling av planoppstart – full planprosess	
x	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
x	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
x	Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde
	Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart
x	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside
x	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)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)
x	Sol/skyggediagram (21. mar. og 21. jun. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter
	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
	Snitt
	Illustrasjoner/bilder
x	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

- 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)

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:

Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info

Eksempel: 202001_Skjoldastrauen_200106_v2

Navnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-filen hører til, slik at f.eks. SOSI-fil og PDF blir navnsatt likt.

Andre filer:

Andre vedlegg bør ha **reelle navn** (f.eks. *Illustrasjon bygg*, *ROS-analyse*), og ikke være nummerert.

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 skillett 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.)
<p>Det blir gjort oppmerksom på at oppstartmøtet har karakter av gjensidig orientering.</p> <p>Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling.</p> <p>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.</p>	
<p>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.</p>	
1	
2	
3	
4	
<p>Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.</p> <p>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.</p>	

Tysvær, 07.06.2024

Referent: Christoffer Sund

Med hilsen

Christoffer Sund
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Askeland Eiendomsutvikling AS Welhavens vei 19

4319

SANDNES

Vedlegg:

Eksterne høringsinstanser