

PLANINITIATIV / OPPSTARTSMØTEREFERAT

REGULERINGSENDRING AV PLAN NR. 200059

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 utomhusplan
2	Foreløpige illustrasjoner
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

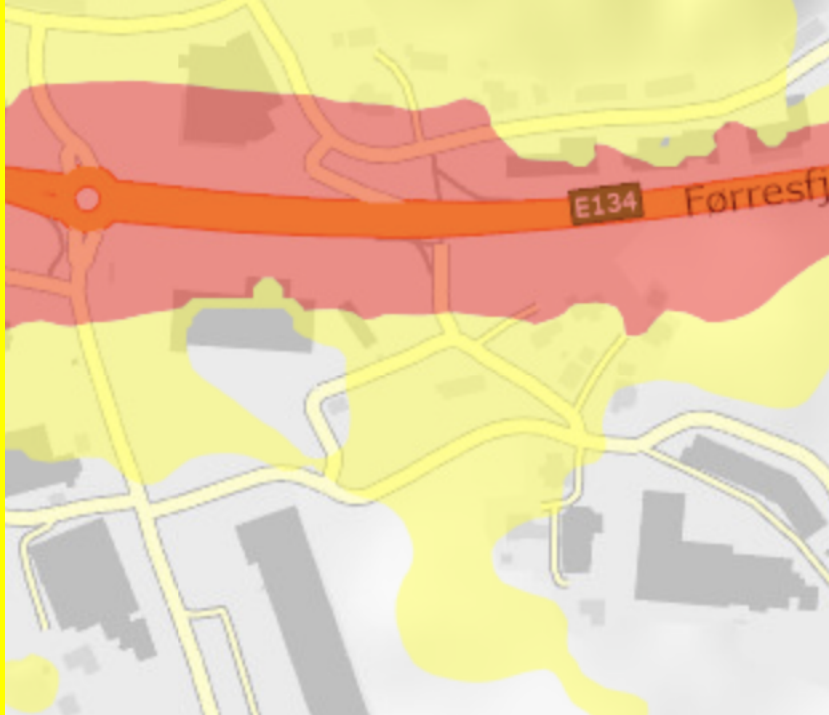
1. GENERELLE OPPLYSNINGER			
Sakstype		PlanID	200059
Plannavn	Rundhaug		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Askeland Eiendomsutvikling AS		
Kontaktperson	Olav Askeland		
Adresse			
Telefon	90825990		
Epost			
Plankonsulent			
Navn/firma	Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS		
Kontaktperson	Mona Fågelklo		
Adresse			
Telefon	41367096		
Epost	m.fagelklo@abhb.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)	Tirsd. 07.11.2023 kl. 14.00		
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Man ønsker å utføre planarbeidet som en planendring iht. pbl §12-14.		
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Olav Askeland (forslagsstiller) Thomas Brekke (arkitekt) Mona Fågelklo (arealplanlegger)		
Møtested og dato	Tysvær rådhus – 09.11.2023		
Forslagsstiller	Olav Askeland		
Plankonsulent	Mona Fågelklo		
Andre	Thomas Brekke		
Kommunens deltakere	Marlin Løvås og Christoffer Sund		
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>			

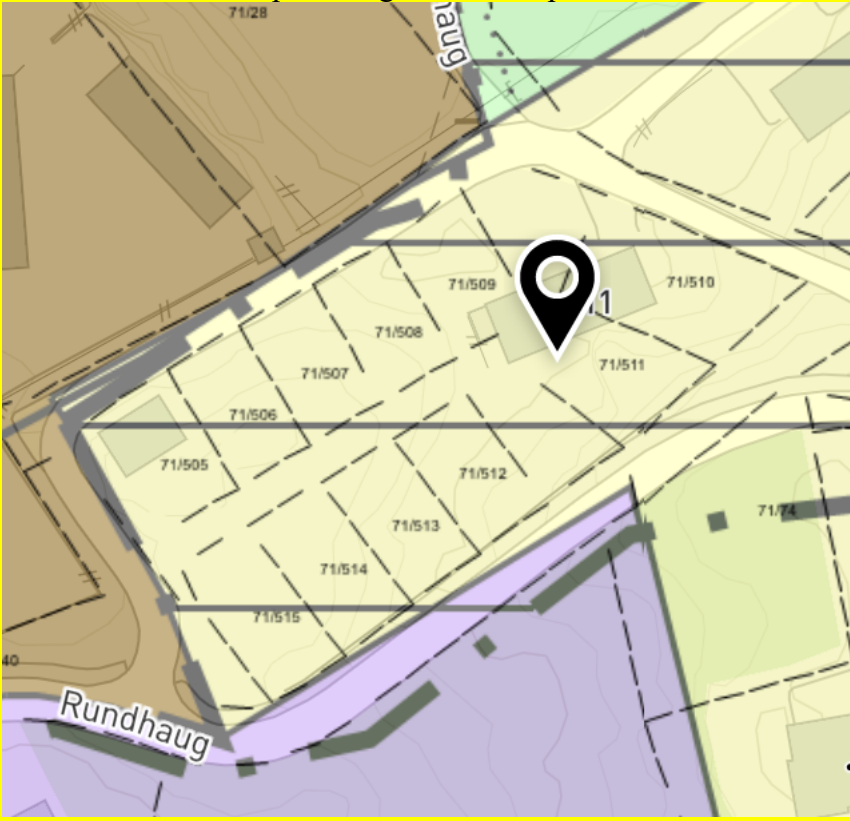
**I henhold til Kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*

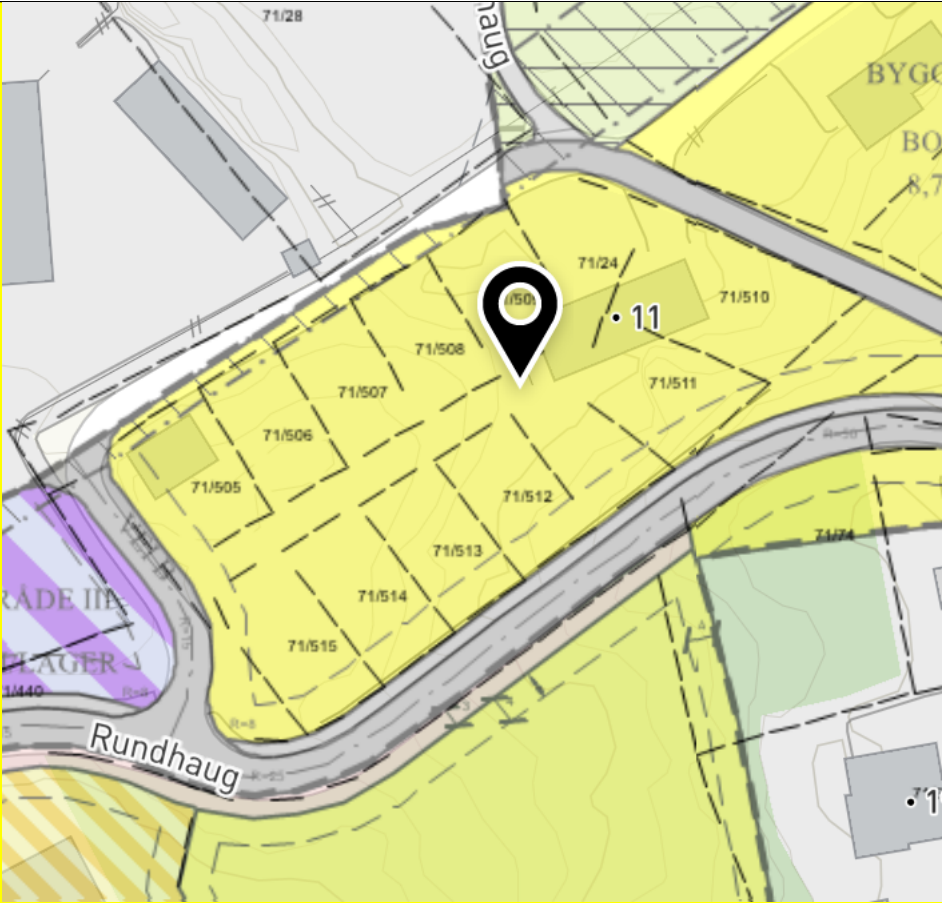
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK

Formål med planarbeidet	<p>Man ser nå at typologien frittliggende enebolig ikke er egnet for «tid og sted» og ønsker heller å tilrettelegge for konsentrert småhus, 2 lavblokker i 2. etasjer med tot. 18 stk. leiligheter, variert størrelse fra ca. 60 – 70 m² BRA. Tilhørende felles uteopphold inkl. nærlek, felles parkering og felles renovasjon.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	<p>Planområdet er regulert til bolig og det ble fradelte som 11 matrikler for frittliggende enebolig og 1 matrikkel for fellesareal i 2021. Det ligger sørøst for rundkjøringen på Frakkagjerd.</p> <p>Kommunens merknad: Gnr/bnr 71/24 mfl.</p>
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	<p>I området har det ligget 1 frittliggende enebolig, som nylig er revet. Området er masseutskiftet og ligger brakk i påvente bygging..</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	<p>Forslagsstiller eier eiendommene.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Planområde (daa og beskrivelse)	<p>Ca. 5,2 daa som vist i skisse under. Endelig omfang av reguleringsendring ønskes avklart i møte.</p> 
	<p>Kommunens merknad: Kommunen er positiv til at planavgrensningen strekker seg utenfor boligområdet og tar med kjørevegen nord og vest for boligområdet.</p>

	Det må etableres en snuhammer der hvor planlagt gang- og sykkelveg nord i planområdet slutter, slik at det er mulig for grunneier for gnr/bnr 71/32, brøytebil og renovasjon å snu.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Kan få virkninger i forbindelse med eksisterende veier vest og nord for byggeområdet. Disse er her foreslått tatt med i planavgrensningen (jf. forslag til avgrensning over) og reguleres inn hvor de ligger, samt vurderes omgjort til offentlig gang-/sykkelvei med fysisk sperring?
	Kommunens merknad: Kommunen er positiv til at kjørevegen blir tatt med i planavgrensningen og er positive til at kjørevegen blir gjort om til gang- og sykkelveg.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	2 lavblokk med 18 stk. leiligheter og tilhørende bodanlegg felles uteopphold inkl. nærlek, felles parkering og felles renovasjon.
	Kommunens merknad: Ok.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Fotavtrykk lavblokker tot. ca. 800 m2 BYA, maks 7,5 m byggehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng. Fotavtrykk boder ca. 100 m2 maks 3 m byggehøyde. Felles parkeringsplass inkl. biltak 650 m2, biltak maks 3 m byggehøyde.
	Kommunens merknad: Ok.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Planområdet ligger sentralt i Førresfjorden med nære tilgang til sosial infrastruktur; nærbutikk, barnehage, barneskole, idrettsanlegg og kollektivtrase'. Planområdets uteoppholdsområde vil bli liggende sentralt og skjermet mellom boligene, med godt lysinnfall fra sør og vest største delen av dagen. Planområdet blir trafikksikkert og bilfritt med parkering på felles plass, med interne ganglinjer med universell stigning frem til adkomst. Blokk 1 vil ha heis, blokk 2 tilrettelegges for fremtidig heis. Bodanlegg vil fungere som støyskjerming av uteareal mot nord.
	Kommunens merknad: Kommunene er positiv til illustrasjoner vist av boligene.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planområdet ligger noe lavere enn boligbebyggelsen som ligger i sør og øst. Det gjør at bygningsmassen med sine 2 etasjer og blokkenes nedtrapping mot vest vil fremstå dempet i forhold til omkringliggende terreng og bebyggelse.
	Kommunens merknad: Ok.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	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>Rekkefølgekrav/krav om tiltak legges inn i planbestemmelser.</p> <p>Kommunens merknad: Kommunen ønsker full ROS-analyse.</p>
Hovedtema som må avklares	<p>Omregulering av kjørevei i nord til gang-/sykkelvei? Krav til parkering? Kan en forholde seg til samme krav som i Områdereguleringsplan for Frakkagjerd sentrum, planID 201302 etter som området ligger inntil kollektivtrase' ? Forutsetter sammenslåing av eiendommer.</p> <p>Kommunens merknad: Kommunene er positiv til at kjørevegen i nord blir gjort om til gang- og sykkelveg, men ønsker også at delen av kjørevegen vest for boligområdet også tas med og gjøres om til gang- og sykkelveg.</p> <p>Krav til parkering kan være det samme som i Frakkagjerd områdeplan.</p>
Annet	<p>Kommunens merknad:</p>
Kommunens kommentar	<p>Kommunen er positiv til det forslagstiller legger frem.</p> <p>Kommunen går med på at planforslaget skal gå frem som en reguleringsendring med enkel planprosess for boligområdet. Det blir også sett på som positivt at kjørevegen, som skal bli omgjort til sykkel- og gangveg, tas med i planområdet.</p>
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	<p>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 Frakkagjerd, innenfor ca. 300 m, er min. 3 boliger/daa.</p>

	<p>I dette tilfelle med 18 leiligheter kreves min. 540 kvm fellesareal. Det dokumenteres ca. 560 kvm felles uteoppholdsareal inkl. nærlek og tilgang til private terrasser. Planområdet ligger i gangavstand ca. 250 - 300 m fra sentrum. Det utgjør en utnyttelse på ca. 4,6 boliger/daa.</p>
	<p>Kommunens merknad: Ok.</p>
<p>Kommune(del)planens arealdel</p>	<p>Kommunedelplan, planID 201501. Kommunedelplanen har avsatt området for boligbebyggelse. Hensynssone <i>Kommuneplan skal fortsatt gjelde</i>. En finner ikke kravet til parkering i kommuneplanen.</p> 
<p>Gjeldende reguleringsplaner</p>	<p>Reguleringsplan, planID 200059. Gjeldende reguleringsplan har avsatt området for frittliggende enebolig i 1 etasje og med saltak maks 40 grader, samt garasje på maks. 45 kvm. Utnyttelse ikke fastsatt. Parkeringskrav ikke fastsatt.</p>

	
	Kommunens merknad: Ok.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Kommunedelplan, Delplan 1, planID 201501 for næringsområdet i nordvest. Områdereguleringsplan for Frakkagjerd sentrum, planID 201302 for bolig/kombinert område i sørvest.
	Kommunens merknad: Ok.
Andre planer (temaplaner)	Kommunens merknad:
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Planarbeid er i tråd med kommuneplanen som viser bolig for planområdet. Kommunens merknad: Planlagt bebyggelse er i strid med eksisterende reguleringsplan for Rundhaug. Det må derfor legges inn nye bestemmelser for konsentrert boliger og gang- og sykkelvegen.
Pågående planarbeid i området	- Kommunens merknad: Det pågår plan om nytt kryss på E134 på Frakkagjerd.
Pågående konsekvensutredning i området	- Kommunens merknad: Ingen pågående konsekvensutredning i området.

Annet	-
	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til at det endres fra eneboliger til konsentrerte boliger innenfor planområdet. Kommunen vil også minne om at hvis det skal være det samme parkeringskravet som for områdeplan for Frakkagjerd, er det krav til både innen- og utendørs sykkelparkering.

3. KOMMUNENS BEHANDLING AV PLANINITIATIVET	
Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet	
	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 å ikke være krav om konsekvensutredning ettersom overordnet plan 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: Området er allerede avsatt til boligformål i kommuneplanen og nytt planområde går ikke utover LNF-områder
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	Planendring og rammesøknad varsles parallelt med varselfrist 3 uker. Planendring og rammesøknad leveres kommunen for behandling parallelt, der endring vedtas først og rammesøknad deretter. Varsling kun til naboer/gjenboere, myndigheter (jf. punkt under) og utleggelse av alt materiale på kommunens nettsider.

Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Naboer/gjenboere. Statsforvalteren Fylkeskommunen Fagne HIM
Kommunen mener at disse også bør varsles	Det er ønskelig at det varsles i minst en avis. For eksterne se vedlegg.
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 formålsgrense, 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
	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
x	Renovasjon
	Oppmåling av grense mot sjø for 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
T11	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
x	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-/trafikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei)
x	
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)

x	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
x	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
T16 Vegtrafikkstøy	
x	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende i alle plansaker
T17 Renovasjon	
x	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjernet/innbygget
VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO	
T18	Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)
x	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)	
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.
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)	

	Ømdisponering 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, barnetrakk 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)	
x	Antall boenheter/arbeidsplasser
x	Byggehøyde (etasjer/koter)
x	Bruksareal (BYA/BRA)
x	Utnyttelsesgrad
x	Bygningstypologi
	Annet
T32 Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)	
x	Form og struktur, uttrykk
x	Tilpassing til nærmiljøet

x	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpasning (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:

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)
x	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
x	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_Skjoldastraumen_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.)

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, **må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker** etter at referatet er mottatt.

Tysvær, 09.11.2023

Referent: Christoffer Sund, arealplanlegger