

Planrådgiver Jarle Stunes

Dato: 12.12.2023

c/o Jarle Stunes Svehnaugen 31

Dokumentnummer: 22/5156-16

5516 Haugesund

Deres referanse:

Saksbehandler: Christoffer Sund

Referat oppstartsmøte 2 - svar på dialogmøte 23.11.2023

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

Kartskisse over planområdet som blir varslet.

- 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	Detaljreguleringsplan	PlanID	202302
Plannavn	Odland næringspark		
Forslagsstiller			
Navn/firma	So Vetrhus Eigedom Gismarvikvegen 195 AS		
Kontaktperson	Svein Ove Vetrhus		
Adresse	Gismarvikvegen 195- 5570 Aksdal		
Telefon	952 11337		
Epost	sov@tkgruppen.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Planrådgiver Jarle Stunes		
Kontaktperson	Jarle Stunes		
Adresse	Svennahaugen 31, 5516 Haugesund		
Telefon			
Epost			
Fakturaadresse			
Navn	So Vetrhus Eigedom Gismarvikvegen 195 AS		
Adresse	Gismarvikvegen 195		
Postnummer	5570 Aksdal		
Organisasjonsnummer	927 456 265		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)			
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Helge Mundal – Birkeland Maskin As Eirik Dueland – Birkeland Maskin AS Jarle Stunes - Plankonsulent		
Møtested og dato	Tysvær rådhus, 23.11.2023		
Forslagsstiller	Ikke møtt		
Plankonsulent	Jarle Stunes		
Andre	Eirik Dueland og Helge Mundal		
Kommunens deltakere	Björg Tone Vikshåland, 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>Hovedintensjon med reguleringsendring er å legge til rette for utvikling av dagens virksomhet innenfor området. I tillegg vil en legge til rette for at området kan nyttes som øvingsområde knyttet til undervisning i videregående opplæring i regi av Rogaland fylkeskommune. Generelt er dagens plan med industri som formål, i liten grad i samsvar med dagens arealbruk. Dette medfører at en utnyttelse av eiendommens potensiale og mulige bruk blir unødig komplisert relatert til plan- og bygningslovens bestemmelser. Det foreligger også en midlertidig dispensasjon innenfor området, noe som vil bli foreslått innarbeidet i et framtidig planforslag. For å sikre naturområdet mellom det etablerte næringsområdet og Labbavatnet, blir dette innarbeidet i planforslaget som naturområde sammen med en sone av Labbavatnet.</p> <p>Kommunens merknad:</p> <ul style="list-style-type: none">• Området er godkjent bygeområde for industri, men det er gitt midlertidig dispensasjon til motorklubbaktivitet på deler av området. Planlagt framtidig drift og bruk av arealet må avklares i møte.• Det ble i tidligere møter vurdert i at innsendt planforslag ikke var tilstrekkelig til at kommunen på det tidspunkt kunne anbefale videre planlegging på området. Det ble anbefalt at saken ble framlagt for planforum for avklaring. Planforum har gitt tilbakemelding om at det bør avholdes formelt oppstartsmøte.• Det ble informert om at tiltakshaver nylig har kjøpt eiendommene, gbnr 1/146 og 1/129. <p>Informasjon om plan for område gitt i møte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Målet med planene er og starte opp en praksisplass/ anleggslinje i samarbeid med Haugaland vgs. hvor elevene blir busset ut av Haugland vgs. og hvor de da får muligheten til å lære å bruke maskiner og får undervisning i dette.• Det er også et mål å ha en motorklubb hvor motor interesserte barn og unge kan samles og ha drive med motor relaterte aktiviteter.<ul style="list-style-type: none">○ Ser også muligheten for å kunne drive med sommer aktiviteter gjennom sommerferien• Det ble nevnt i første oppstartsmøte at det er et mål og kunne drive med kurs i gjennomføring av båtførerlappen, samt muligheten for å legge til rette for å bruke kano og kajakk i Labbavannet.<ul style="list-style-type: none">○ Dette ble ikke nevnt i oppstartsmøte nr. 2.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	<p>Kommunens merknad: Vedlagt kartskisse viser område som planavgrensningen og omfatter gbnr.1/151, 1/146, 1/129, 1/126, 1/111</p>
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	<p>Område er i dag godkjent til industriområde i gjeldende reguleringsplan «Gassrørledning over Gismarvik-halvøya Rørledning Kalstø», plan id 20004B. Planen ble godkjent i 1981. Det er i forbindelse med eierskifte brukt tid på å rydde opp i godkjenninger for etablert bruk samt godkjenning av oppførte bygninger. Det er gitt en midlertidig dispensasjon for etablert motorklubb denne går frem til 01.07.2025.</p>

	Kommunens merknad: Ny reguleringsplan for planlagt utbyggingsområdet
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Grunneier av deler av området – videre avtale med naboeiendom Kommunens merknad: Ok.
Planområde (daa og beskrivelse)	Kommunens merknad: Varslet planområdet vil være på ca. 54 daa. Planområdet består av to ut planerte område med stor høyde forskjell mellom hverandre. Deler av Labbavatnet og grønt sonen rund vatnet er med i planområdet
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	En utvikling av området vil med medføre noe økning av trafikk på Gismarvikvegen. Kommunens merknad: Området er i dag lite utbygd og planlagte formål vil bidra til mer trafikk, støy og støv. Vannforekomster og Labbavatnet vil bli påvirket.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Endringen vil legge til rette for: <ul style="list-style-type: none"> • Lagerbygg • Lagerområde • Motorklubb tilknyttet frivillighet • Øvingsområde knyttet til ulike former for opplæring • Administrasjonsbygg <ul style="list-style-type: none"> ○ Kontorer ○ Lokaler knyttet til områdets bruk som øvingsområde ○ Kantine ○ Utleie av kontorer og lokaler
	Kommunens merknad: Motorklubb/aktivitet, lokaler knyttet til områdets bruk som øvingsområde/skoleundervisning og utleie av kontorer er i strid med overordnet føringer både nasjonale, regionale og kommunale føringer. Kommunen er positiv til etablering av praksisplass for anleggsmaskinfører. Området ligger langt utenfor sentrumsområde og kollektivtilbudet. Ikke alle publikumsrettede formål kan tillates etablert på arealer i strid med overordnede føringer. Det ikke er ideelt med etablering av priv./off - tjenesteytingstilbud på det berørte området (pga lokaliseringen og manglende infrastruktur).
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Maks høyde på bygg 12 meter Kommunens merknad: Høyde på bygg på differensieres på de ulike områder
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Den virksomhet det planlegges for, vil ikke berøre naturområder. Kommunens merknad: Det er observert hubro i området.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Se tegninger og illustrasjoner, området er for det meste i rett høyde. Kommunens merknad: Ok.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeidet ROS-analyse i samsvar med de generelle krav som stilles til ROS-analyser for reguleringsplaner. Kommunens merknad:

	Kommunen er positiv til at ROS analyse utarbeides for å kunne vurdere om tiltak på arealet kan anbefales (i tillegg til de øvrige kunnskapsgrunnlag som er nevnt).
Hovedtema som må avklares	Rammer for framtidig virksomhet innenfor området, bygningsvolum og trafikale løsninger knyttet til overordnet vegnett. Kommunens merknad: Ny plan, avkjørsel til ny virksomhet, kollektivdekning, støy og støvproblematikk. Sette rett formål på området for å kunne bruke området til differensiert næring. Må kunne sikre at elever og andre unge som skal bruke området kan komme seg trygt frem og tilbake til planområdet. Bygningsvolum må bestemmes i reguleringsbestemmelsene.
Annet	 Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Kommunen er kritisk til bruk av området til ren skoleundervisning og store kontorbygg/plass da planområdet ligger utenfor kommunen sine sentrumsområder og det er manglende kollektivdekning, smal veg uten g/s-veg. Støy og støv fra motorsportaktivitet må skjermes. Dette vil evt kreves egen utslippstillatelse for.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	 Kommunens merknad: Ønskede formål et ikke i tråd med ATP, NTP og kommuneplanen.
Kommune(del)planens arealdel	R2 Kommunens merknad: Området omfatter et eldre industriområde etablert i forbindelse med gassledning til Kårstø der store deler av planområdet ikke er blitt tatt i bruk siden 1980-90 tallet og dermed framstår som uberørt naturområde
Gjeldende reguleringsplaner	Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for «Gassrørledningstrase over Gismarvik-Halvøya» , Tysvær kommune Plan id 20004B Kommunens merknad: Dette blir ny plan med nye bestemmelser
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Ingen Kommunens merknad: Dette blir ny plan som vil ligge inntil eksisterende industriplan 20004B
Andre planer (temaplaner)	 Kommunens merknad:
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Plangrunnlaget er tilrettelegging for tradisjonell industri. Planinitiativet legger til grunn en endring til differensiert næringsvirksomhet. Kommunens merknad: Ja, kommunen er enig i at planforslaget er i konflikt med gjeldene planformål. Det må settes formål slik at differensiert næringsvirksomhet lar seg gjennomføre.
Pågående planarbeid i området	?

	Kommunens merknad: Kommuneplanens sin arealdel skal revideres.
Pågående konsekvensutredning i området	Kommunens merknad: Ingen som kommunen kjenner til
Annet	Aktivitet knyttet til Labbatvatnet og tilgrensende områder, vil skje innenfor rammen av frilufsloven. Kommunens merknad: Motorisert ferdsel i utmark er ulovlig, Labbatvatnet blir definert som utmark.
Kommunens kommentar	Viser til kommuneplan bestemmelsen pkt 6.6.2 (hensyn til miljø) og 6.6.4 (tilrettelegging for mjuke trafikanter)

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)	Planen legger ikke opp til virksomhet som omfattes av «Forskrift om konsekvensutredning». Jfr. forskrift med tilhørende vedlegg.
	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)
X	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunens begrunnelse for KU: vedlegg II pkt 10 a, (utvikling av industriområder) og 11 j (bygg for off. og privat tjenesteyting)
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	Pbl § 12-8
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	
Kommunen mener at disse også bør varsles	Høringsliste blir lagt ved referatet
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	
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)	
X	Ta med tilstrekkelig av Labbavatnet i planområdet	
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)
		Godkjent situasjonsplan (1:200)
		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	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 (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)
x	
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
T16	Vegtrafikkstøy
	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)
x	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
x	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
	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, grønndrag, 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 matjorda
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)
x	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 bœenheter/arbeidsplasser
x	Byggehœyde (etasjer/koter)
x	Bruksareal (BYA/BRA)
x	Utnyttelsesgrad
x	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	
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?	
x	Se anbefalt varslingsliste
x	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
x	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
x	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

- 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.)
<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>	

Med hilsen

Christoffer Sund
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

So Vetrhus Eiendom
Gismarvikvegen 195 As

Gismarvikvegen 195

5570

AKSDAL

Vedlegg:

Høringsinstanser - Eksterne