

Omega 365 Areal As  
Elisabeth Silde  
Kvassanesvegen 4  
  
5582 ØLENSVÅG

Dato: 26.09.2023  
Dokumentnummer: 22/3082-17  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Christoffer Sund

## Referat fra oppstartsmøtet - Akسدal Næringspark nordre del - Detaljregulering

### Planinitiativ/Oppstartsmøtereferat

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

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

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

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

**ALLE GULE FELT FYLLES UT (Kapittel 1 – 3)**

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

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

**Vedlegg** (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg):

(Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn)

1	Kart/omriss over hele planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk)
2	
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	202306
Plannavn	Eikeskog nord		
<b>Forslagsstiller</b>			
Navn/firma	Biogass Energi AS		
Kontaktperson	Rune Furseth		
Adresse	Sandeidsjøen 27, 5585 SANDEID		
Telefon	909 34 358		
Epost	rune@suldaltransport.no		
<b>Plankonsulent</b>			
Navn/firma	Omega 365 Areal AS		
Kontaktperson	Kjerstina Særsten		
Adresse	Kvassanesvegen 4, 5582 Ølensvåg		
Telefon	47639847		
Epost	kjerstina@omega.no		
<b>Fakturaadresse</b>			
Navn	Biogass Energi AS		
Adresse	Sandeidsjøen 27		
Postnummer	5585 SANDEID		
Organisasjonsnummer	997 030 834		
<b>Oppstartsmøte</b>			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	18.september (så fort som mulig)		
Andre ønsker for oppstartsmøtet	18.september (så fort som mulig)		
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	<b>Oppdragsstiller (2):</b> Rune Furseth Jarle Sjurseike <b>Konsulent (2):</b> Kjerstina Særsten		
Møtested og dato	Tysvær kommune rådhus, 18.09.2023		
Forslagsstiller	Rune Furseth		
Plankonsulent	Kjerstina Særsten		
Andre	Eirik Drange Espevik		
Kommunens deltakere	Christoffer Sund og Lill-Tove Grønflaten		
Referent og saksbehandler	Christoffer Sund		
<b>Unntak fra offentlighet</b>			
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>I samsvar med § 12-8 i Plan og bygningsloven, vil Omega 365 Areal AS på vegne av Biogass Energi AS med dette sende inn revidert planinitiativ i forbindelse med bestilling av nytt oppstartsmøte for reguleringsplan for nordre del av Eikeskog industripark, Tysvær kommune.</p> <p>Formålet med planarbeidet er å gjøre justeringer innenfor eksisterende reguleringsplan, og utvide området som er avsatt i kommuneplanen. Det er i forbindelse med dette tenkt at det vil være hensiktsmessig å flytte g-/s-veg som går gjennom området til å gå utenfor området, slik at opplevelsen for gående og syklende blir bedre, og at en slipper en blanding med kryssende kjøretøy. Området som inngår i eksisterende reguleringsplan, er tenkt utbygget først med fyllestasjon for biogass mm. Tysvær kommune (utbyggingsavdeling) har signalisert at området er en aktuell tomt for ny brannstasjon, og en vil i planarbeidet se på mulighetene for å legge til rette for dette.</p> <p>Kommunens merknad: Kommunen har ingen innvendinger til formålet med planarbeidet slik det er lagt frem, men ønsker ikke at mer LNF-område enn det som er avsatt til industri i kommunedelplanen blir brukt for fremtidige næringsbygg.</p> <p>Kommunen kan være positive til at gang- og sykkelveg kan legges i LNF-område. Det må sikres at gang- og sykkelvegen har god terrengtilpasning.</p>
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	<p>Planområdet ligger i nordre del av næringsparken på Eikeskog, på vestsiden av E39 og like nord for rundkjøringen inn til industriparken. Området ligger innenfor gnr. 72 bnr. 8.</p> <p>Området som inngår i kommunedelplanen som utvidingsareal ligger direkte vest for planområdet, innenfor hhv. gbnr. 8/10 og gbnr. 72/8.</p> <p>Turvegen/g-/s-vegen ligger innenfor gbnr. 72/173.</p> <p>Kommunens merknad: Ok</p>
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	<p>Planområdet er i dag ubebygget, og består hovedsakelig av en blanding av åpen fastmark, berg og grunne myrområder.</p> <p>Eikeskogvegen skiller området fra resten av industriparken.</p> <p>Det går også en spillvannsledning i grunnen, med en rekreasjonssti i asfalt lagt over ledningen gjennom området. Ledningen vil ivaretas og sikres gjennom reguleringsplanen. Stien er ikke i dag bygget i samsvar med gjeldende reguleringsplan, da den ligger noe lenger øst. Stien er ønsket flyttet vest for planområdet i forbindelse med denne reguleringsendringen.</p> <p>Kommunens merknad: Gang- og sykkelveg må legges i regulert planområde</p>
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Forslagsstiller har vært i kontakt med kommunen ang. et oppkjøp av det aktuelle området, og det er avklart at

	<p>kommunen ønsker å selge.</p> <p>Kommunens merknad: Ok</p>
Planområde (daa og beskrivelse)	<p>Planområdet er i dag regulert til «bensinstasjon/vegserviceanlegg» og dekker totalt 15,01 daa. I kommunedelplanen er planområdet angitt som «Fremtidig næringsområde, N11».</p> <p>Utvidingsområdet mot vest er i kommunedelplanen også avsatt til fremtidig næringsbebyggelse, og dekker omtrent 7,6 daa. Dette området er i en reguleringsplan fra 2007 angitt som LNF, men gitt at det i den nyere kommunedelplanen åpnes for en utvidelse av næringsformålet i dette området, er det sistnevnte som er gjeldende. Her er det et ønske om å beholde kommunedelplanens formål om fremtidig næringsbebyggelse på den vestre delen, da det i fremtiden kan være aktuelt å etablere næringsbygg her.</p> <p>Kommunens merknad: Det er viktig at brannstasjonen får en optimal plassering i forhold til utrykking og annet der hvor god trafikkavvikling er viktig. Intern plassering av de ulike formålene må avklares i planprosessen.</p> <p>Videre viser innsendt forslag til planområde at områder regulert til LNF-områder i kommunedelplanen vil bli berørt, dette kan kommunen gå med på om det berørte LNF-område brukes til gang- og sykkelveg.</p>
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	<p>Området vil være synlig fra begge kjøreretninger på E39. Fyllestasjonen og ladestasjonen vil på den ene siden kunne gi noe økt trafikk i veiene knyttet til E39, spesielt i krysset ut til Eikeskogvegen. Dette pga. at fyllestasjonen gjerne også vil benyttes av kjøretøy som ellers bare skulle kjørt øst-vest på E134, men som vil ta en avstikker til dette området for å fylle drivstoff.</p> <p>På den andre siden vil fyllestasjonen nærmere avkjørselen til E39 også kunne ha en reduserende effekt på tungtrafikken internt i selve næringsparken, da drivstoffyllingen i dag skjer lenger inne i næringsparken. Deler av fyllebehovet vil slik kunne flyttes opp til planområdet. Mindre tungtransport inne i næringsparken kan samtidig være med på å øke trafiksikkerheten i området.</p> <p>Brannstasjonen er avhengig av effektiv trafikkavvikling, og plasseringen er vurdert som god i dette tilfellet med kort avstand til E39.</p> <p>Kommunens merknad: Må utrede god trafikkavvikling for fyllestasjon og brannstasjon for å sikre nødvendig fremkomst for utrykningskjøretøy.</p> <p>Det må avklares betydningen for flytting av sandsvalene, eventuell kostand tilknyttet flyttingen og nytt område for</p>

<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>sandhaugene til sandsvalene.</p> <p>Det er planlagt fyllestasjoner, med tilhørende lagringstanker og annen nødvendig infrastruktur knyttet til stasjonen (Se figur 1 nedenfor for eksempel). Fyllestasjonen er tenkt i sør/sørøstre del av planområdet, nær avkjørselen ut til Eikeskogvegen. Det er også tenkt fylling av diesel innenfor område i en forlengelse av biogasspåfyll.</p>  <p><i>Figur 1: Eksempel på fyllestasjon for biogass med to fyllestasjoner og tilhørende infrastruktur. (Utenfor Sandefjord, eid av Air Liquide) Hentet fra: <a href="https://www.facebook.com/ALSkagerak/photos/a.112854920067859/115425813144103">https://www.facebook.com/ALSkagerak/photos/a.112854920067859/115425813144103</a> (05.07.2022)</i></p> <p>Ladestasjonen er tenkt plassert helt i østre del av planområdet nær E39. Antall og type ladere vil vurderes ut ifra behov og det tiltenkte områdets størrelse.</p> <p>I tillegg til områdene dedikert til hhv. fyllestasjon for biogass samt ladestasjoner vil det bli opparbeidet tilkomstveier til disse. Lysmaster vil plasseres på planområdet på en måte som sørger for god belysning.</p> <p>I tillegg skal en nå se på mulighet for plassering av brannstasjon innenfor planområdet.</p> <p>Det er ellers i området i dag ikke konkrete planer for bebyggelse, men det er ønskelig å åpne for næringsbebyggelse som ellers i næringsparken.</p> <p>Kommunens merknad: Kommunen ser ikke noe i veien med næringsbebyggelse i planområdet, men ønsker bebyggelse av bygninger ikke skal gå over på LNF-område forutsatt at det ikke går over det arealet som er satt av til næring i kommuneplanen</p> <p>Brannstasjonen må plasseres slik at det sikres god trafikkavvikling i forbindelse med utrykning.</p>
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Utenom siloen knyttet til biogass-anlegget vil de nåværende planlagte tiltakene i all hovedsak medføre lave byggehøyder, men vi ønsker å åpne for høyere fremtidig bebyggelse, med høyder opp mot høyder som er angitt</p>

	<p>ellers for industriområdet.</p> <p>Kommunens merknad: Kommunen ser ikke en grunn til at planområdet ikke kan ha samme høyder som resten av næringsparken, men det er ønskelig at det inn mot Akسدalvatnet er en avtrapping av høyder, slik at de høyeste bygningene ligger lengst vekk fra vannet.</p>
Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Forslaget vil være med på å øke funksjonaliteten til næringsområdet med nye miljøvennlige drivstoff- og lademuligheter.</p> <p>Tysvær kommune har behov for ny brannstasjon.</p> <p>Kommunens merknad: Ok</p>
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Tiltaket vil kreve planering av terrenget, som i dag har et høydedrag omtrent i midten i planområdet. Maksimal høydeforskjell inne på planområdet er omtrent 10 meter. Tiltaket sammenfaller ellers godt med resten av industriparken som allerede er etablert på Eikeskog.</p> <p>Kommunens merknad: Ok</p>
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>Planområdet er i NVEs kartdatabase registrert som «aktsomhetsområde marin leire». Det er likevel fjell i dagen, og ut fra tidligere utbygging og mengden fjell som må sprenges bort, anser vi ikke byggegrunn for å være problematisk.</p> <p>Det vil bli gjennomført en ROS- analyse i forbindelse med planarbeidet, og funn i denne vil tas hensyn til i utformingen av planen og bestemmelsene.</p> <p>Kommunens merknad: Det gjøres oppmerksom på at masser vest for planområdet har blitt forsterket for å sikre mot utglidning av masser.</p>
Hovedtema som må avklares	<p>Byggegrensene inne på planområdet er i dag begrenset til et areal som er betydelig mindre enn selve arealformålet. Det ligger inne en byggegrense i østre del av planområdet, denne har i dag 50m avstand til midtpunkt E39. For å gi plass til ladestasjonen for el-lastebil er det et ønske om å kunne benytte området inn mot E39 til midlertidig parkering i forbindelse med ladingen. Dette kan gjerne løses med et bestemmelsesområde gjennom planarbeidet. Vi vil her ha dialog med Statens Vegvesen. I vestre del av plan ønskes byggegrensene utvidet for å gi plass til parkering/vei knyttet til fyllestasjonen for biogass.</p> <p>En utvidelse av byggegrensene til å bedre samsvare med planområdet er derfor et tema som vi ønsker å drøfte i oppstartsmøtet.</p> <p>Det må i tillegg avklares nærmere plangrense, og om g-/s-veg kan flyttes inn i området avsatt til LNF-område i kommunedelplanen.</p>

	<p>Kommunens merknad: Byggegrense mot fylkesveg må være avklart med Statens vegvesen.</p> <p>Kommunen er foreløpig positiv til etablering av g-/s-veg i LNF-område i stedet for inne i industriområde, det er viktig at den har god terrengtilpasning. Det må legges inn rekkefølgekrav om at den må holdes åpen under anleggsperioden for ferdsel.</p>
Annet	<p><b>Arealtyper og verdier i og nært planområdet:</b> Arealressurser - Deler av planområdet er i NIBIOs kartdatabase oppført som «grunn myr» (se kart på neste side). Delene som ikke består av myr, er oppført som åpen fastmark.</p> <div data-bbox="596 656 1054 1227" data-label="Image"> </div> <p><i>Planområdet nord for rundkjøringen markert i lilla, myrområdene i stiplet blå. Hentet fra kommunekart.com.</i></p> <p><b>Artsmangfold:</b> I sørvestre del av planområdet ble det i mai 2022 registrert enkeltfunn av hare (definert i artsdatabanken som nær truet). Ifølge artsdatabanken forekommer hare først og fremst i skogsområder, men er også å finne i mer åpne habitattyper lik den som er i planområdet.</p> <p>I tillegg ble det registrert en flokk på 41 sandsvaler (definert som sårbar) i samme område. Sandsvalen er også registrert over et større areal som samsvarer med den eksisterende næringsparken, basert på dette er det rimelig å tenke at sandsvalen hekker i og rundt Eikeskog-området. Det er likevel sannsynlig at problemstillingen rundt sandsvaler allerede er hensyntatt i reguleringen av hovedbolken av Eikeskog næringspark.</p> <p>Kommunens merknad: Det må gjøres rekkefølgekrav om å flytte sandsvalehaugen til et egnet område, de må flyttes til et grøntområde utenfor planområde.</p> <p>Må stå i bestemmelsene at flytting skal skje utenfor hekketid. Gjør oppmerksom på at informasjon rundt sandsvaler er utdatert. Ved telling senere i sesong (2022)</p>



	<p>ble det registret ca. 150 reirganger.</p> <p>Håndtering av parkslirekne må legges inn i bestemmelsene</p> <p>Det må legges inn i bestemmelsene at resterende myr ikke skal forverres av tiltakene.</p> <p>Det må hensyntas overvann ut i Akسدalvatnet.</p>
Kommunens kommentar	
<b>Forhold til planer og planarbeid i området</b>	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	<p>Planforslagets plassering er knyttet direkte opp mot hovedaksen Stavanger-Haugalandet-Bergen, og planformålet vil være med på å legge til rette for miljøvennlig transport, hovedsakelig for tungtransport. Forslaget vil også kunne ha god synergi med logistikk og transport knyttet til resten av industriparken på Eikeskog.</p> <p>Punktene over stemmer godt overens med ATPs eget mål om å sikre «effektiv, enkel, forutsigbar og miljøvennlig transport». Forslaget vurderes å være i god tråd med overordna planer.</p>
	Kommunens merknad: Ok
Kommune(del)planens arealdel	<p>I kommunedelplanen 2019-2031 er området definert som sone N11 – Akسدal næringspark, nord. Det ligger ingen spesielle kommentarer for området inne i planen.</p> <p>Området er videre båndlagt under PL3-8 – Ny E39, ingen spesielle kommentarer for området inne i bestemmelsene. Ettersom det har blitt uttalt at ny E39 ikke vil komme nært på industriparken på Eikeskog er det sannsynlig at båndleggingen kan bortfalle.</p>
	Kommunens merknad: Ok
Gjeldende reguleringsplaner	<p>Området inngår i 2 reguleringsplaner. Østre del er omfatta av Områderegulering for E39 - toplanskryss Eikeskog (PlanID 201301), mens vestre del inngår i områderegulering for Akسدal Næringspark, Krabbatveit (PlanID 200801).</p>
	Kommunens merknad: Ok
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Ingen
	Kommunens merknad: Ok
Andre planer (temaplaner)	Ikke kjent.
	Kommunens merknad: Ok
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	G-/s-veg gjennom området og over LNF-område.
	Kommunens merknad: Ok
Pågående planarbeid i området	Ikke kjent
	Kommunens merknad:

	Ingen planarbeid pågående
Pågående konsekvensutredning i området	Ikke kjent. Kommunens merknad: Ingen pågående konsekvensutredning i området
Annet	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til planforslaget og møte med forslagstiller og plankonsulent. For kommunen er det viktig at så lite LNF-område i kommuneplanen blir tatt og at det kun er gang- og sykkelveg som går over i LNF-område.  Kommunen ser seg positiv til at brannstasjon blir plassert i planområdet, men det er viktig at det blir sikret nødvendig fremkomst og trafikkavvikling for utrykningskjøretøy.

### 3. KOMMUNENS BEHANDLING AV PLANINITIATIVET

<b>Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet</b>	
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>	
<b>Konsekvensutredning</b>	
Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? <b>(Husk begrunnelse)</b>	Planforslaget er vurdert å være i tråd med gjeldende områderegulering for E39 - toplanskryss Eikeskog (PlanID 201301). Den delen av området som inngår i områderegulering for Aksdal Næringspark, Krabbatveit (PlanID 200801), er satt av til friluftsmål i denne, men er i kommunedelplanen avsatt til næringsformål og således i samsvar med overordnet plan. Følgelig er det vurdert at planforslaget ikke er omfattet av Forskrift om KU
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:
<b>Fagkyndighet</b>	
x	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd er oppfylt
<b>Varsling, prosess og medvirkning</b>	
Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere,	Biogass Energi AS er forslagsstiller, de vil være aktivt involvert i prosessen. Forslagsstiller har allerede

naboer og andre berørte	vært i kontakt med kommunen angående tomteområdet, kommunen har her stilt seg positive til de foreslåtte endringene. Vi vil ellers informere naboer og andre berørte med varslingsbrev, og kunngjør oppstart av planarbeidet i minst en avis og på nettsiden til Tysvær kommune.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Rogaland Fylkeskommune Statsforvalteren i Rogaland Haugaland Kraft Statens vegvesen Mattilsynet Friluftsrådet Vest Tysvær kommune HIM Turforening/idrettslag? Andre?
Kommunen mener at disse også bør varsles	Ornitologiskforening
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 type="checkbox"/> 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.	
<b>PLANOMRÅDET</b>	
<b>T1</b>	<b>Kategorier og arealbruksformål</b>
x	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis
<b>T2</b>	<b>Arealutnyttelse/tetthet (iht. regionalplan/ATP og kommuneplan)</b>
x	
<b>T3</b>	<b>Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer)</b>

x	
<b>T4</b>	<b>Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)</b>
<b>T5</b>	<b>Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)</b>
x	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?
<b>T6</b>	<b>Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)</b>
x	
<b>T7</b>	<b>Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)</b>
<b>T8</b>	<b>Rekkefølgekrav</b>
	Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):
x	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
x	Godkjent situasjonsplan (1:200)
	Leke- og møteplasser
	Kjøreveg
x	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
x	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
x	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
x	Renovasjon
	Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse
x	Annet: Gang- og sykkelveg må holdes åpent under anleggsperioden. Flytting av sandsvalene må skje utenfor hekketid
<b>FOLK</b>	
<b>T9</b>	<b>Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)</b>
x	
<b>T10</b>	<b>Universell utforming</b>
	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene
	Krav om utendørsplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling
<b>T11</b>	<b>Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)</b>
	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav
<b>INFRASTRUKTUR</b>	
<b>T12</b>	<b>Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l.)</b>
<b>T13</b>	<b>Vei-/trafikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei)</b>
x	
<b>T14</b>	<b>Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)</b>

<b>T15</b>	<b>Parkering (behov/normer)</b>
x	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
<b>T16</b>	<b>Vegtrafikkstøy</b>
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker
<b>T17</b>	<b>Renovasjon</b>
	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget
<b>VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO</b>	
<b>T18</b>	<b>Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)</b>
x	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
	Spesielle hensyn i anleggsfasen
	Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg
<b>T19</b>	<b>Naturvern (biologisk mangfold/fauna)</b>
x	Naturmangfoldlovens § 8-12 skal kommenteres i alle plansaker
	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.
<b>T20</b>	<b>Strandsone (arealbruk land/sjø, ev. konfliktpotensial)</b> (Gjelder planer i 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8)
	Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet
	Stormflo og bølgepåskyll: Krav om beregning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg
	Egen hensynssone for stormflo i plankartet
<b>T21</b>	<b>Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)</b>
	Egen hensynssone for flomområder i plankartet
	Egen hensynssone for flomvei i plankartet (dagens og/eller fremtidig)
<b>T22</b>	<b>Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)</b>
x	
<b>T23</b>	<b>Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)</b>
x	
<b>T24</b>	<b>Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdig miljø, bygninger, anlegg)</b>
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
<b>T25</b>	<b>Landbruk (areal i drift/ev. potensial for drift)</b>
	Omdisponering av dyrka jord (=summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) samt dyrkbar jord skal oppgis i planbeskrivelsen (i daa, med 1 desimal)
	Dersom nedbygging av jordbruksareal, skal det foreligge en plan for håndtering av matjord

<b>T26</b>	<b>Områder med potensiell skredfare</b>
	Alle områder med potensiell skredfare skal undersøkes av geolog/fagkyndig. Rapport skal vedlegges.
	Ved reell skredfare skal faresonen vises i plankartet med den aktuelle sikringsklassen, og oppfølging av avbøtende tiltak skal følges opp gjennom planbestemmelsene.
<b>T27</b>	<b>Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?</b>
x	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
	Annet:
<b>TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>	
<b>T28</b>	<b>Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering</b>
x	Skisse til teknisk plan skal følge med: Beskrivelse, samt kart som viser framtidig tilkoblingspunkt til kommunalt anlegg for vann og avløp/intern løsning dersom stort område, ev. felles/privat anlegg
x	Overvannsberegning iht. enhver tid gjeldende VA-norm for Tysvær kommune skal følge med. Beskrivelse på planlagt overvannsløsning og flomvannshåndtering, samt kart. Overvann må ikke merbelaste offentlig ledningsnett
<b>T29</b>	<b>Brannvann</b>
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
<b>T30</b>	<b>Energiforsyning (høyspent, gassledninger)</b>
x	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet
<b>BEBYGGELSE</b>	
<b>T31</b>	<b>Type bebyggelse (hva og volum)</b>
x	Antall boenheter/arbeidsplasser
x	Byggehøyde (etasjer/koter)
x	Bruksareal (BYA/BRA)
x	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
<b>T32</b>	<b>Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)</b>
	Form og struktur, uttrykk
x	Tilpassing til nærmiljøet
x	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
x	Terrengtilpassning (murer, skrenter mv.)
<b>T33</b>	<b>Annet</b>

## 6. KRAV TIL PLANMATERIALE

<b>Varsling av planoppstart – full planprosess</b>	
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
	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av – forslagsstiller
	Det bør tilrettelegges for informasjonstiltak og medvirkning ut over vanlig varsling av planoppstart
<b>Varsling av planoppstart – enkel planprosess</b>	
	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
<b>Hvem skal varsles om planoppstart?</b>	
	Se anbefalt varslingsliste
x	Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varsling
<b>Krav til planfremstilling</b>	
Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:	
x	Dokumentasjon på varsling av oppstart (tekst, kart samt liste over varslingsmottakere)
x	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll, siste gjeldende versjon av SOSI skal benyttes
x	Planbeskrivelse og planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Planprogram
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
x	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
x	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
x	Skisse og beregning av overvann og flomvei
x	Støyberegning
x	Utendørsplan (1:500)
	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
	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):
<b>Slik sendes planforslaget inn til Tysvær kommune</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Planforslag med alle vedlegg sendes post@tysver.kommune.no. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen.</li> <li><b>Ikke</b> send kopi til saksbehandler (E-postboksen blir for full. Send ev. en egen e-post til saksbehandler om at planforslaget er sendt til postmottak)</li> </ul> <p><u>SOSI-filer:</u> SOSI-filens navn må inneholde tildelt plannummer, plannavnet i kortform, datoen filen blir sendt inn, og evt. annen informasjon. Dette kan være f.eks. vertikalnivå eller annen hensiktsmessig eller nødvendig informasjon om hva filen inneholder. Navnsettingen bør være i følgende format:</p> <p style="text-align: center;"><b>Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info</b> Eksempel: 202001_Skjoldastrauen_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 <b>reelle navn</b> (f.eks. <i>Illustrasjon bygg, ROS-analyse</i>), og ikke være nummerert.</p>
<b>Andre momenter</b>

7. INFORMASJON	
<b>Saksgang og tidsforbruk</b>	
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 <a href="https://www.tysver.kommune.no/om-kommunen/okonomi/">https://www.tysver.kommune.no/om-kommunen/okonomi/</a> under gebyr og avgifter for gjeldende priser.)
<b>Det blir gjort oppmerksom på at oppstartmøtet har karakter av gjensidig orientering.</b>	
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.	
<b>Vesentlige punkter det er uenighet om, og punkter som gjenstår å avklare.</b>	
Under følger vesentlige punkter det er uenighet om – fremkommet i oppstartsmøtet	



	– og hvordan disse skal avklares.
<b>1</b>	Sandsvaler, kommentert over
<b>2</b>	Beliggenheten til brannstasjon
<b>3</b>	
<b>4</b>	
<p><b>Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.</b></p> <p>Dersom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent er uenig i premissene gitt i dette referatet utover punktene over, <b><u>må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker</u></b> etter at referatet er mottatt.</p>	

Tysvær, 18.09.2023

Referent: Christoffer Sund  
Arealplanlegger

Med hilsen

Christoffer Sund  
arealplanlegger/saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Varslingskart  
Naboliste Eikeskog nord - 202203