

Sweco Norge As
Synnøve Svendsen Haukland
Postboks 80 Skøyen

0212 Oslo

Dato: 09.06.2026

Dokumentnummer: 26/2555-2
Deres referanse:
Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Referat fra oppstartsmøte - Planendring - områdeplan - Haugaland Næringspark - PlanId 200199

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)
---	---

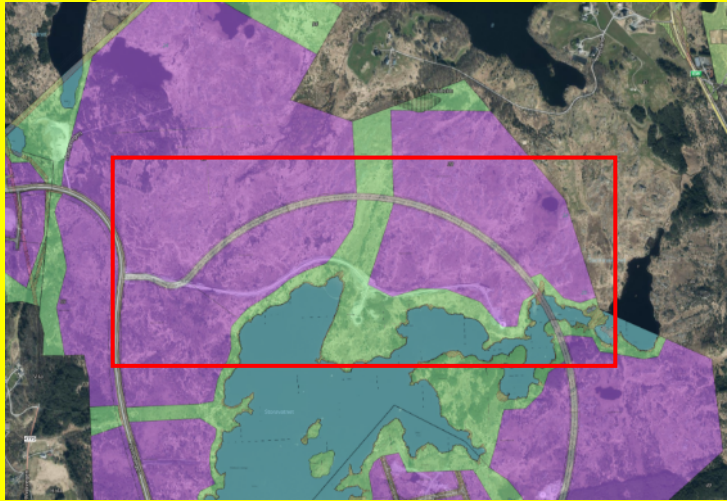
2	
3	
4	

- 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	Planendring	PlanID	200199
Plannavn	Haugaland næringspark		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Haugaland Næringspark		
Kontaktperson	Ådne Bratthammer		
Adresse	Kvaløygata 3, 5537 Haugesund		
Telefon	46648386		
Epost	adne.bratthammer@haugaland-park.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Sweco Norge AS		
Kontaktperson	Synnøve Svendsen Haukland		
Adresse	Forusparken 2, 4031 Stavanger		
Telefon	93053861		
Epost	synnove.haukland@sweco.no		
Fakturaadresse			
Navn			
Adresse			
Postnummer			
Organisasjonsnummer			
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	09-06-2026		
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Anmoder om digitalt møte		
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Ådne Bratthammer – Haugaland Næringspark Synnøve Svendsen Haukland - Sweco Gudrun Hegelstad Oma – Sweco		
Møtested og dato	Teams – 09.06.2026		
Forslagsstiller	Ådne Bratthammer		
Plankonsulent	Synnøve Svendsen Haukland Gudrun Hegelstad Oma		
Andre			
Kommunens deltakere	Åshild A. Milje – Seksjonsleder forvaltning Marlin Øvregård Løvås – Fagansvarlig plan og miljø Tina Lodden - Byggesaksbehandler Christoffer Avaldsnes – Arealplanlegger		
Referent og saksbehandler	Christoffer Avaldsnes		
Unntak fra offentlighet			
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	Hensikten med planendringen er å endre deler av regulert vegtrasé i gjeldende områdeplan slik at vegen legges til område hvor det allerede er etablert anleggsveg i tråd med eksisterende konsesjon. Kommunens merknad: Ok.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	Planområdet inngår i Haugaland Næringspark på Gismarvik, som ligger like vest for E39 i Tysvær kommune. Planområdet ligger om lag 12 km i luftlinje sørøst for Haugesund og er lokalisert mellom Bokn og Aksdal.  Figuren viser utsnitt av områdeplan, hvor området hvor det foreslås endring er vist med rødt. Kommunens merknad: Ok.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Planområdet inngår i Haugaland Næringspark på Gismarvik, som er et av Norges største ferdigregulerte næringsområder med egne havnefasiliteter og dypvannskai. Området er under utvikling og deler er allerede utbygd, med virksomheter innen industri og næringsvirksomhet, samt tilhørende funksjoner. Næringsparken inngår i en region med betydelig industriell aktivitet og god infrastruktur, herunder tilknytning til overordnet vegnett og havn. Det pågår samtidig videre utvikling av kraftinfrastruktur i området, med etablering av transformatorstasjon og økt nettkapasitet som grunnlag for videre næringsutvikling. I den sørlige delen av næringsparken er det etablert et vindkraftanlegg med tilhørende vindturbiner. I forbindelse med dette er det etablert adkomstvei inn til området.



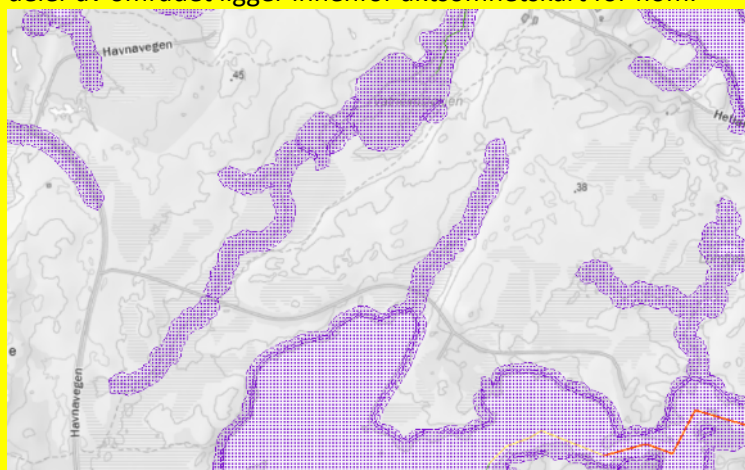
Bildet over viser eksisterende anleggsveg i forhold regulert veg i områdeplan.

Havnavegen i vest er etablert. Fra Havnavegen går det i dag en anleggsveg mot øst, som sikrer atkomst til to vindturbiner. Vindturbinene inngår i Gismarvik vindkraftverk. NVE ga konsesjon til Gismarvik vindkraftverk i 2013, hvor anleggskonsesjonen ble oppdatert av NVE i 2020. Anlegget ble idriftsatt i 2021.

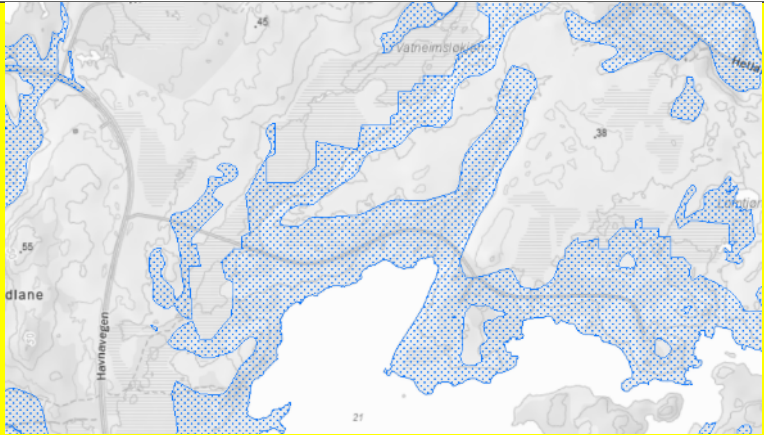
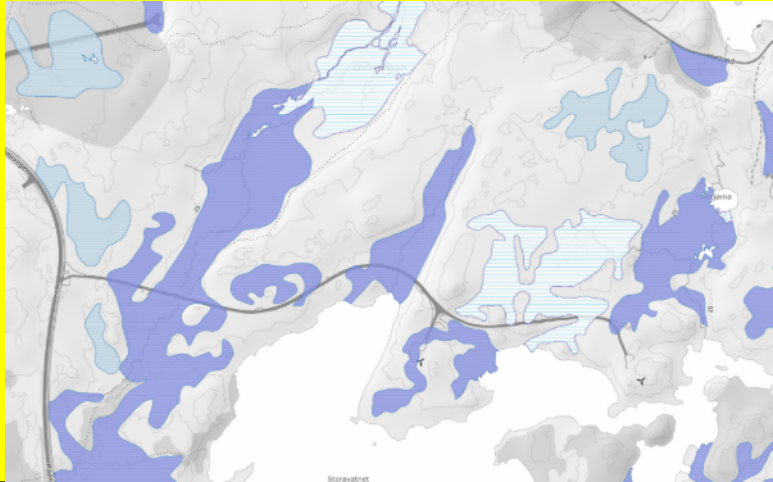
Området er ellers ubebygget.

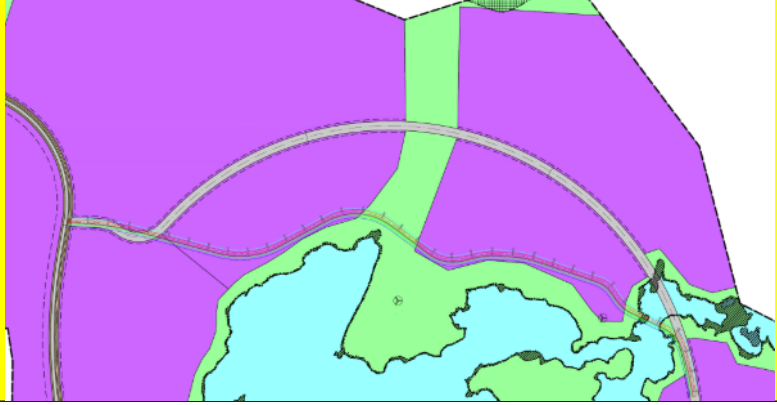
Vegen som skal endres ligger nord for Storavatnet. Landskapet i dette området er relativt åpent med lavt relieff, og terrenget er noe ujevnt med mindre bergkoller. Området består hovedsakelig av hei- og buskmark, med innslag av våtmark. Eksisterende anleggsveg er tilpasset terrenget, slik at behovet for skjæringer er redusert.

Temakartene vil NVE viser at det ikke er avdekket fare for skred, steinsprang, snøskred eller svekket is i området. Temakart viser at deler av området ligger innenfor aktsomhetskart for flom.



Temakart til NVE viser at deler av området ligger under marin grense innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire.

	 Iht. gårdskart.no fra NIBIO er det registrert noe myr i området. Figuren under viser registrering av dyp myr med mørk blå, grunn myr med lys stiplet blå, og myr med ukjent dybde med lys blå.  Kommunens merknad: Det må beskrives hvordan flyttingen av vegen vil påvirke myr. Kommunen viser til notat utarbeidet av COWI i 2023, i sammenheng med tidligere forslag til planendring av Haugaland næringspark – 200199. Forslag til planendring i 2023 ble aldri vedtatt. Videre må det beskrives hvordan planlagte tiltak kan påvirkes av flom og kvikkleire.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Grunneier Kommunens merknad: Ok.
Planområde (daa og beskrivelse)	Områdeplanen omfatter et areal på om lag 4,2 km². Den aktuelle planendringen gjelder justering av regulert vegtrasé og berører delfeltene 1A, 1B, 7B, 2A–2B og 3A–3B. Vegtraséen krysser friområdene 2 og 4 samt FOS1 (friluftsområde i sjø og vassdrag). Vegen inngår som en del av ringvegssystemet som går videre til delområde 1 i Haugaland Næringspark, sør for Storavatnet. Kommunens merknad: Det må påses at antall m² regulert til friområde og FOS1 ikke minskes mer enn nødvendig. Videre må ikke regulert veg flyttes utenfor område regulert til industri, utenom der den går mellom delområdene som er regulert til industri.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Kommunens merknad:

	Kommunen vurderer at flytting av vegen internt i planområdet ikke vil få virkninger utenfor planområdet.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Justering av regulert vegtrasé, der vegen flyttes mot sør for i hovedsak å følge samme trasé som eksisterende anleggsveg til vindturbinene i henhold til gjeldende konsesjon. Der anleggsvegen ligger innenfor regulert friområde, justeres vegtraséen noe for å tilpasses gjeldende arealformålet.  Kommunens merknad: Det må påses at antall m² regulert til friområde og FOS1 ikke minskes mer enn nødvendig. Videre må ikke vegen flyttes utenfor område regulert til industri, utenom i overgangene mellom industriområdene. Det må tilrettelegges for gang- og sykkelveg langs ringvegen. Forslagstiller informerer om at gang- og sykkelveg er tegnet inn i figuren over, vist i blått langs foreslått ny veg. Forslagstiller informerer at det kan bli gjort justeringer/tilpasninger på plasseringen av vegen vist i bildet over før varsling av planendringen.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Kommunens merknad: Kommunen tar forbehold om at ny veg reguleres med samme størrelse og standard som eksisterende veger i Haugaland næringspark.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Endringen gir en mer rasjonell og funksjonell utforming av vegsystemet, samtidig som den legger til rette for bedre utnyttelse og mer hensiktsmessig inndeling av næringstomter innenfor industriområdet Ved å ta utgangspunkt i eksisterende anleggsveg reduseres behovet for etablering av ny veg gjennom friområde. Dette bidrar til å begrense nye naturinngrep, redusere masseuttak og transportbehov, samt minimere behovet for omfattende skjæringer og fyllinger. Den eksisterende anleggsvegen er i stor grad tilpasset terrenget. Det er vurdert som en bedre ressursutnyttelse ved gjenbruk og oppgradering av eksisterende infrastruktur. Justeringen vil redusere antall kryssingen over friområde fra tre til to. Kommunens merknad: Det vurderes som positivt at vegen flytte til hvor det i dag allerede er etablert en veg. Det må beskrives hvordan eksisterende veg må utvides og hvordan

	dette eventuelt vil påvirke naturinngrep, masseuttak og transportbehov, samt behovet for omfattende skjæringer og fyllinger osv.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Det er vurdert at planendringen vil ha små virkninger for landskap og omgivelser, da tiltaket i hovedsak omfatter flytting av vegtrasé. Vegen foreslås lagt i område hvor det allerede er etablert anleggsveg i henhold til eksisterende konsesjon. Dette vurderes som positivt, ved at nye terrenginngrep og påvirkning på omkringliggende landskap begrenses sammenlignet med etablering av ny vegtrasé. Samtidig medfører justeringen redusert påvirkning på friluftsområde i sjø og vassdrag, ettersom kryssingen av området blir kortere enn i gjeldende områdeplan. Samlet sett vurderes planendringen å gi en mer robust og helhetlig løsning med gode kvaliteter både funksjonelt, miljømessig og landskapsmessig. Kommunens merknad: Det vurderes som positivt at vegen endres regulert til eksisterende veg, samt at det legges opp til at påvirkningen på friluftsområde i sjø og vassdrag minimeres. Det må beskrives hvordan eksisterende veg vil utvides og hvordan dette eventuelt vil påvirke omkringliggende landskap og natur.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Planendringen er av begrenset omfang og innebærer justering av regulert veglinje til eksisterende anleggsveg. Tiltaket medfører ikke nye risikoforhold. Kommunens merknad: Det må gjennomføres en ROS-analyse som omhandler flyttingen av vegen. Det må fremgå i hvor stor grad planlagt veg vil avvike fra allerede etablert veg. Det må vurderes hvordan utvidelse av eksisterende veg vil påvirke flom og kvikkleire rundt eksisterende veg. Dersom det er planlagt nye avkjørsler og/eller kryss må disse vurderes opp mot tungtrafikk og annet planlagt bruk av vegen.
Hovedtema som må avklares	Planprosess – Planendring etter forenklet prosess, jf. Plan- og bygningsloven §12-14. Omfang, detaljnivå og leveranser. Kommunens merknad: Kommunen vurderer at forslag til planendringen kan varsles som planendring med forenklet planprosess jf. pbl. § 12-14. Dersom det kommer inn merknader som tilsier at forslag til planendringen må varsles med full prosess, må kommunen vurdere disse og vurdere eventuell full prosess. Det påpekes at konsekvens av endringen, særlig for natur og myr/vassdrag må omtales, da det er registrert en del naturkvaliteter i området.
Annet	

	Kommunens merknad: Det må legges inn hensynssone rundt dagens vindturbiner. I forslag til planendringen i 2023 var det foreslått fareområde: Isnedfall vindturbiner (390).
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til at planlagt regulert veg flyttes til eksisterende veg. Samtidig må det påses at flyttingen av regulert veg ikke tar mer areal avsatt til friområde og friluftsområde i vann enn nødvendig. Det må beskrives hvordan flytting av regulert veg og utvidelse av eksisterende veg påvirker av flom og kvikklere. Videre må det beskrives hvordan flytting av regulert veg og utvidelse av eksisterende veg vurderes opp mot naturinngrep, masseuttak og transportbehov, behovet for omfattende skjæringer og fyllinger, og påvirkning på omkringliggende landskap og natur.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Planområdet ligger i næringskategori 5: <i>Tyngre industriområder utenfor by-/tettstedsstrukturen.</i> Gismarvik er et regionalt prioritert industriområde og energiknutepunkt, og er markert som et ledig næringsareal i regionalplanen. Kommunens merknad: Ok.
Kommune(del)planens arealdel	Planområdet er angitt som N1, og avsatt til Næringsvirksomhet i kommuneplan for Tysvær 2015-2027 (vedtatt 08.09.2015). Planendringen er i tråd med kommuneplanen, da hele arealet som angår planendringen er regulert til næringsvirksomhet i kommuneplan.  Kommunens merknad: Ok.
Gjeldende reguleringsplaner	Gjeldende reguleringsplan er «Områdereguleringsplan for Haugaland næringspark, Tysvær kommune» (vedtatt 2013). PlanID 200199. Planendringen omfatter delfelt som 1A, 1B, 7B, 2A og 2B, friområde 2 og 4 samt regulert ringveg.

	
	Kommunens merknad: Konsesjon for vindkraftanlegget er gitt virkning som statlig plan av Energidepartementet (den gang OED).
Tilgrensende reguleringsplan(er)	I områdereguleringen er delfelt 1 (plan 201103) detaljregulert og vedtatt i 2015, 8 og 9 er detaljregulert (plan 201511) og vedtatt i 2013. Sør for områdeplan ligger plan 200808 «Åsgård Transport Gassrørledning over Gismarvik fra Søyla til Odland» vedtatt i 1998.
	Kommunens merknad: Ok.
Andre planer (temaplaner)	Regionalplan for grønn industri – for areal- og kraftkrevende næring ble vedtatt 13. juni 2023. Planen skal bidra til at utviklingen av grønn industri skjer med et regionalt perspektiv og balanseres mot andre interesser og viktige samfunns mål i Rogaland. Planen skaper forutsigbarhet for næringslivet gjennom tydelige ambisjoner om grønn industrisatsing i Rogaland.
	Kommunens merknad: Ok.
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Planendringen er i tråd med intensjonen i gjeldende planer. Endringen innebærer ingen endring i overordnet arealformål, men justerer intern vegføring for å oppnå en mer hensiktsmessig og rasjonell arealbruk.
	Kommunens merknad: Ok
Pågående planarbeid i området	Det er gjennomført oppstartsmøte for detaljregulering av felt 2A og B i Haugaland Næringspark. Planarbeid for E39 er startet opp, hvor en av trasealternativene (alternativ 2) passerer like øst for planområdet. I sjø vest for områdeplan er det igangsatt planlegging for plan 202301 «CO2 terminal Haugaland næringspark og CO2 rørledning». Planen ble varslet i mars 2023. Statnett fikk 29. september 2023 løyve til bygging av en ny 420 kV kraftledning fra Blåfalli i Kvinnherad kommune til Gismarvik i Tysvær kommune og ny Gismarvik transformatorstasjon. Utredningsprogram for kraftledningen ble fastsatt av NVE 13. februar 2026.

	Kommunens merknad: Utredningsprogram gjelder ny 420kV-linje Sauda-Gismarvik.
Pågående konsekvensutredning i området	Sweco har igangsatt arbeid med konsekvensutredning for transformatorstasjon i felt 2b i områdeplanen.
	Kommunens merknad: Ok.
Annet	Det er vurdert at planendringen kan behandles etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14. Dette baseres på at endringen har et begrenset omfang og i hovedsak gjelder justering av intern veglinje innenfor etablert industriområde. Planendringen vurderes å: • i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig • ikke gå utover hoveddrammene i gjeldende områdereguleringsplan • ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder
	Kommunens merknad: Kommunen vurderer at forslag til planendringen kan varsles som planendring med forenklet planprosess jf. pbl. § 12-14.
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til planendringen, men vil påpeke at planendringen må sikre at områdeplanen fremdeles lar seg gjennomføre. Konsekvenser av endringen må beskrives godt i forenklet planomtale.
Utbyggingsavtale – Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale.	
	Kommunens merknad:

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)
<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>	
Konsekvensutredning	
Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? (Husk begrunnelse)	Forslag til planendring er i tråd med kommuneplanens arealdel (2015-2027), hvor området er avsatt til næringsvirksomhet. Endringen omfatter justering av vegtrasé. Det er vurdert at tiltaket ikke omfattes av vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredning. Endringene er av begrenset omfang og legger ikke

	til rette for vesentlig økt utbygging eller endret arealbruk. I tråd med forskriftens § 10 er det vurdert at planendringen ikke vil medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket gjelder optimalisering innenfor et allerede regulert næringsområde, og berører ikke nye arealer eller kjente særskilte miljø- eller samfunnsinteresser i vesentlig grad. Det er derfor vurdert at planendringen ikke utløser krav om konsekvensutredning.
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	Plan- og bygningslovens krav til medvirkning legges til grunn.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	
Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlagt liste.
Annet	Kommunen ber om å få varslingsmateriale til gjennomlesning og internhøring før planendringen varsles.

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)
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)
x	
T7	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)
x	
T8	Rekkefølgekrav
	Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):
x	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
x	Godkjent situasjonsplan (1:200)
	Leke- og møteplasser
x	Kjøreveg
x	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
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-/trafikksituasjon 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 sykkelvogn
T16	Vegtrafikkstøy
x	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, tomt grunn, 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
	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)
x	Egen hensynssone for flomområder i plankartet
x	Egen hensynssone for flomvei i plankartet (dagens og/eller fremtidig)
T22	Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)
x	
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 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)
	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.)
x	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	
x	Utkast til varsel om planoppstart (varslingstekst, planbeskrivelse, plankart og/eller planbestemmelser) skal oversendes saksbehandler i kommunen for gjennomsyn før varsling
x	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
x	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens 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	Utkast av plankart og/eller planbestemmelser (hvis endring av disse) skal følge med
x	Planbeskrivelse med ROS-analyse skal følge med
x	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
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
x	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)
	Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter

	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
	Snitt
	Illustrasjoner/bilder
	Brannprosjektering
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord
	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
	Massebalanseberegning/plan
	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):
Slik sendes planforslaget inn til Tysvær kommune	
- 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) <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: 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. <u>Andre filer:</u> Andre vedlegg bør ha reelle navn (f.eks. <i>Illustrasjon bygg</i>, <i>ROS-analyse</i>), 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 skillet mellom faglig vurdering og politiske vedtak)								
x	Kommunen har informert om gebyr i arealplansaker (Se https://www.tysver.kommune.no/om-kommunen/okonomi/ under gebyr og avgifter for gjeldende priser.)								
Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv., vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, kommunens vurdering av saken, og kan forlenge saksbehandlingstiden.									
Vesentlige punkter det er uenighet om, og punkter som gjenstår å avklare. Under følger vesentlige punkter det er uenighet om – fremkommet i oppstartsmøtet – og hvordan disse skal avklares. <table border="1"> <tr> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> </tr> </table>		1		2		3		4	
1									
2									
3									
4									
Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet. Dersom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent er uenig i premissene gitt i dette referatet utover punktene over, <u>må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker</u> etter at referatet er mottatt.									

Teams, 09.06.2026

Referent: Christoffer Avaldsnes

Med hilsen

Christoffer Avaldsnes
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Haugaland Næringspark As Kvaløygata 3 5537 Haugesund

Vedlegg:

Naboliste - Planendring - områdeplan - Haugaland Næringspark - PlanId 200199

Høyringsinstansar - Eksterne

Notat myr 09.11.2023