

Arkipelet As
Postboks 29
5501 Haugesund

Dato: 04.03.2026
Dokumentnummer: 26/586-3
Deres referanse:
Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Referat fra oppstartsmøtet - Akdsalsvegen 148 - detaljregulering - PlanId 202602

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

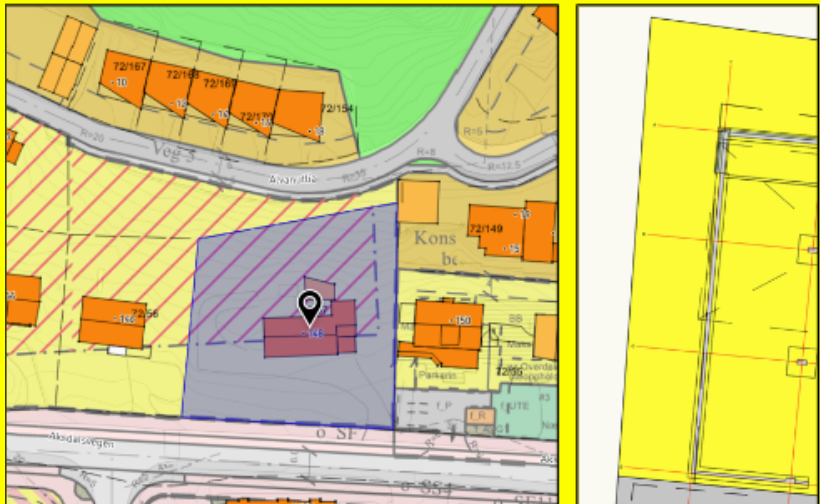
3	
4	

- 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	Detaljregulering	PlanID	202602
Plannavn	Aksdalsvegen 148		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Askeland Eiendomsutvikling AS		
Kontaktperson	Olav Askeland		
Adresse			
Telefon	90825990		
Epost			
Plankonsulent			
Navn/firma	Arkipelet AS		
Kontaktperson	Mona Fågelklo / Vivian Mortveit		
Adresse			
Telefon	41367096 / 92240424		
Epost	mona@arkipelet.no / vivian@arkipelet.no		
Fakturaadresse			
Navn	Askeland Eiendomsutvikling AS		
Adresse	Welhavens vei 19		
Postnummer	4319 Sandnes		
Organisasjonsnummer	979 345 178		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	Snarest		
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Olav Askeland (forslagsstiller) Thomas Brekke (arkitekt) Mona Fågelklo (arealplanlegger) Vivian Mortveit (arealplanlegger)		
Møtested og dato			
Forslagsstiller	Olav Askeland – Askeland Eendomsutvikling		
Plankonsulent	Mona Fågelklo - Arkipelet Vivian Mortveit -Arkipelet		
Andre			
Kommunens deltakere	Åshild Milje – Seksjonsleder forvaltning Marlin Øvregård Løvås – Fagansvarlig plan og miljø 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	<p>Man ønsker å tilrettelegge for riving av eksisterende bebyggelse for å regulere for 2 lavblokker i 5 etasjer, med fellesrom i tilknytning til uteoppholdsareal og adkomst med heis og felles parkerings-/bodanlegg, felles uteopphold inkl. nærlek, felles parkering og felles renovasjon på nivå med adkomst. Tot. 16 stk. leiligheter i variert størrelse fra ca. 67 110 m2 BRA.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	<p>Planområdet omfatter eiendommen Aksdalsvegen 148 gnr. 72 bnr. 57 som er regulert til bolig, felt BBB3 i Områdeplan Aksdal. Eiendommen ligger rett over Tysværtunet, langs Aksdalsvegen, grenser i vest til nylig vedtatt reguleringsplan for Aksdalsvegen 150, som også er samme type bebyggelse, men på 3 og 4 etasjer.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	<p>I området ligger det i dag 1 frittliggende enebolig med annekstue.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	<p>Forslagsstiller eier eiendommen.</p> <p>Kommunens merknad: Forslagsstiller oppgir å eie eiendommen, men i skrivende stund er ikke dette oppdatert i matrikkelen.</p> <p>Forslagstiller opplyser at det foreligger en avtale om kjøp av eiendommen.</p>
Planområde (daa og beskrivelse)	<p>Planområdet dekker hele eiendommen på ca. 1707 m2 i tillegg tar man med tilgrensende fortau og sykkelveg i sør, del av felt o_SF7 og o_SS1, for å tilrettelegge for sikker adkomst med friskt. Man tar også med del av Aksdalsvegen 150 for å justere noen juridiske linjer i sørvest i grensen mot Aksdalsvegen 148, se figur til høyre.</p> <p>Utklippet under til venstre viser eiendommen Aksdalsvegen 148 markert. Totalt blir planområde på ca. 2,1 daa.</p> 
	<p>Kommunens merknad: Kommunen er ikke negativ til at deler av Aksdalsvegen 150 tas med i reguleringen for å foreta nødvendige justeringer.</p> <p>I Aksdal områdeplan står det at det maks kan være 3 avkjørsler til Aksdalsvegen fra området BBB3. Dersom Aksdalsvegen 148 får en</p>

	<p>egen avkjørsel, vil Akdsalsvegen 148 og 150 få 2 av de mulige 3 avkjørslene. Kommunen ber derfor forslagstiller vurdere å utvide planområdet for å kunne vurdere om Akdsalsvegen 148 og 150 kan ha felles tilkomst, parkeringsplass og lekeplass. Dette vil spare en avkjørsel til Akdsalsvegen, gi mulighet for å lage større og bedre lekeareal, og samlokalisere parkeringen for blokkene. Alternativt bør 144 og 146 også reguleres for å få gode nok avkjørsler i henhold til områdeplanen. Dette bes vurdert slik at det sikres helhetlige løsninger for BBB3.</p> <p>Det ble i møtet informert om at det var startet salg av leiligheter i Akdsalsvegen 150, og at det dermed ikke var aktuelt å endre denne planen nå. Forslagstiller informerer at de skal ta problematikken rundt utvidelse av planområdet og antall avkjørsler til vurdering i BBB3, men mener det er urealistisk å ikke ha egen avkjørsel til Akdsalsvegen 148 grunnet ulik høyde på veien.</p>
<p>Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet</p>	<p>Adkomsten vil krysse fortau og sykkelvei langs Akdsalsvegen og man må regne med å senke ned kantsteinen i adkomsten og langs renovasjonsstasjonen. I tillegg må man sikre tilstrekkelig frisisikt.</p> <p>Kommunens merknad: En boligblokk på 5 etasjer vil kunne påvirke solforholdene til naboer. Det må vises i soldigram hvordan boligblokken vil påvirke solforholdene til naboer.</p>
<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>2 blokker, tot. 16 stk. leiligheter med fellesrom i tilknytning til uteoppholdsareal, og adkomst med heis, felles uteopphold inkl. nærlek og felles parkerings-/bodanlegg, hvorav 10 stk. parkeringsplasser blir under bygning og 6 stk. ute, felles renovasjon på nivå med adkomst. Leiligheter i variert størrelse fra ca. 67 - 110 m² BRA.</p> <p>Kommunens merknad: I henhold til Akdsal områdeplan 2.4.3 skal parkeringsanlegg for flere enn 15 boliger legges i kjeller/underetasje. Gjesteparkering, her 4 p-plasser, kan legges på bakken utenfor. Videre står det i punkt 3.3.3 at parkeringsanlegg for BBB3 fortrinnsvis skal legges i lukket anlegg under bygg. Dermed skal i utgangspunktet minst 2 av de 6 plassene som er planlagt ute også legges i kjeller/underetasje. Det må vises til hvordan dette vil løses.</p> <p>Forslagstiller informerer at de vil plassere parkering for boligene i underetasje som kan låses. Videre informerer forslagstiller at det ikke er mulig med tanke på kostand, å plassere 12 parkeringsplasser under tak.</p>
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Fotavtrykk blokk tot. ca. 554 m² BYA ekskl. parkering. Gesimshøyde blokk ca. 15 m over veinivå Akdsalsvegen.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
<p>Funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Planområdet ligger sentralt i Akdsal med nær og universell tilgang til sosial infrastruktur; nærbutikk, barnehage, barneskole, idrettsanlegg og kollektivtrase. Planområdets uteoppholdsområde ligger sørvest-vendt og inkluderer nærlek, med godt lysinnfall fra sør og vest gjennom dagen. Planområdet blir trafiksikkert og bilfritt, med interne ganglinjer med universell stigning fra Akdsalsvegen og HC-parkering ved adkomst.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
<p>Tiltakets virkning på, og tilpasning</p>	<p>Planområdet ligger noe lavere i terrenget enn bebyggelsen som</p>

til, landskap og omgivelser	<p>ligger i øst (Aksdalsvegen 150), ca. 0,5 meter. Taket blir liggende på ca. samme høyde som vegen Alvanutlia. Det gjør at bygningsmassen med sine 5 etasjer vil fremstå dempet i forhold til omkringliggende terreng. Planlagt blokkbebyggelse vil være i samme byggestil som i tilgrensende plan for Aksdalsvegen 150, noe som gir en sammenhengende boligstruktur for et større område langs Aksdalsvegen</p>
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>Kommunens merknad: En boligblokk på 5 etasjer vil kunne påvirke solforholdene til naboer. Det må vises i soldiagrammet hvordan boligblokken vil påvirke solforholdene til naboer.</p> <p>Avklare faresone H310_2, jf. områdeplan for Aksdal Avklare brann vha. skisse til brannkonsept. Avklare renovasjonsmåte/dimensjon med renovatør. Avklare støy vha. støyrapport. Detaljert plan for påkobling VA. (Tilgang til høyspent og VA ligger allerede klar på eiendommen etter nybygg av anlegg i Aksdalsvegen.)</p> <p>Rekkefølgekrav med krav om tiltak legges inn i planbestemmelser.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Hovedtema som må avklares	<p>Om skredrapporten i Områdeplan for Aksdal er tilstrekkelig dokumentasjon for å utelukke reell fare for snøskred, område som ligger i faresone H310_2 ligger i aktsomhetsområde for snøskred. I foreliggende skredrapport er det vist til at det ikke er reell fare for snøskred i det kartlagte området som ligger like nord for planområdet, bak rekkehusbebyggelsen i Alvanutlia 10, 12, 14, 16 og 18.</p> <p>Kommunens merknad: Det foreligger ikke en skredrapport for området BBB3 og det må derfor gjennomføres en vurdering av mulig skredfare for Aksdalsvegen 148.</p>
Annet	<p>Kommunens merknad:</p>
Kommunens kommentar	<p>Kommunen er positiv til at det reguleres til konsentrert boligbebyggelse innenfor område BBB3 i tråd med Aksdal områdeplan, men kommunen ber forslagstiller vurdere å utvide planområdet slik at det sikres helhetlige løsninger for BBB3. I Aksdal områdeplan står det at det maks kan være 3 avkjørsler til Aksdalsvegen fra området BBB3 (punkt 3.3.4). Dersom Aksdalsvegen 148 får en egen avkjørsel vil Aksdalsvegen 148 og 150 få 2 av de mulige 3 avkjørslene. Dette vil vanskeliggjøre realiseringen av de resterende deler av BBB3 og må vurderes i planprosessen.</p>
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	<p>ATP har krav om min. 20 kvm felles uteoppholdsareal inkl. nærlek. Alle boenheter bør i tillegg ha privat uteplass. Krav til utnyttelsen innenfor ca. 750 m fra Aksdal sentrum er 4-8 boliger/daa.</p> <p>Vår kommentar:</p>

	<p>I dette tilfelle med 16 leiligheter kreves min. 320 kvm fellesareal. Det dokumenteres ca. 323 kvm felles uteoppholdsareal inkl. nærlek, samt tilgang til private terrasser med godt lysinnfall gjennom hele dagen. I tillegg vil det også være en felles innendørs møteplass på bakkeplan med tilkomst via felles uteoppholdsareal. Planområdet ligger så sentralt i sentrum av Aksdal som det er mulig å komme, med gangavstand til alt. Skissert bebyggelse utgjør en utnyttelse på 9,4 boliger/daa.</p>
	<p>Kommunens merknad: Kommunen er ikke negativ til at det reguleres med en utnyttelse høyere enn hva ATP-en legger opp til.</p>
Kommune(del)planens arealdel	<p>Kommunedelplan, planID 201501. Kommunedelplanen har avsatt området for boligbebyggelse.</p>
	<p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Gjeldende reguleringsplaner	<p>I områdeplanens pkt. 2.1/pkt. 3.3.1 stilles det plankrav til felt BBB3.</p> <p>Områdeplan Aksdal, planID 201604. Områdeplanen har avsatt felt BBB3 for blokkbebyggelse i 4 - 5 etasjer. For utbygging <25 boenheter er kravet til felles uteoppholdsareal 20 m²/boenhet inkl. 150 m² felles nærlek. Parkeringskrav min. 1, maks 2/boenhet, sykkelparkering 2 innendørs og 1 utendørs/boenhet i felles anlegg ved adkomsten. Min. 10% av p-plassene skal være HC.</p> <p>Pkt. 3.3.5 har oppgitt et tetthetskrav på 8 boliger/daa for BB3. Dette kan tillates justert.</p> <p>Vår kommentar: For uteoppholdsareal og tetthet, jf. vår kommentar til ATP. Parkering tilrettelegges til dels i dagen og til dels under bygget i åpen parkering, min. 1 p-plass/boenhet med min. 10 % av totalt antall tilrettelagt for HC. Det tilrettelegges for overbygget sykkelparkering iht. områdeplanens krav ved blokkenes adkomst.</p> <p>Kommunens merknad: Kommunen er ikke negativ til at det reguleres med en utnyttelse høyere enn 8 boliger/daa.</p> <p>I henhold til Aksdal områdeplan 2.4.3 skal parkeringsanlegg for flere enn 15 boliger legges i kjeller/underetasje. Gjesteparkering, her 4 p-plasser, kan legges på bakken utenfor. Videre står det i punkt 3.3.3 at parkeringsanlegg for BBB3 fortrinnsvis skal legges i lukket anlegg under bygg. Dermed skal minst 2 av de 6 plassene som er planlagt ute også legges i kjeller/underetasje i henhold til områdeplanen. Det må vises til hvordan dette vil løses.</p> <p>Det foreligger rekkefølgekrav for BBB3 om at KV1 og KV11, fortau langs KV11 og grøntområder innenfor BBB3 og BLK3 skal være opparbeidet før nye tiltak kan bygges jf. pkt. 10.6.19 i bestemmelsene til Aksdal områdeplan. BLK3 er flyttet til innenfor planen Aksdal vest og endret navn til o_BLK.</p> <p>Før det kan gis tillatelse til nye tiltak må enten rekkefølgekravene i områdeplanen være oppfylt, eller det må være inngått en utbyggingsavtale med kommunen jf. vedtatt områdemodell for Aksdal.</p>

	I Akسدal områdeplan står det at det maks kan være 3 avkjørsler til Akسدalsvegen fra området BBB3. Det må vurderes hvordan dette kan løses.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Akسدalsvegen 150. Denne planen har samme bygningstypologi som Akسدalsvegen 148 tilrettelegges for Kommunens merknad: Akسدal Nordre del planID 200162 og Akسدal Vest planID 202006.
Andre planer (temaplaner)	Ingen kjente. Kommunens merknad: Ok.
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Planarbeid er i tråd med Områdeplan Akسدal som viser bolig for planområdet, boligtettheten utfordrer tetthetskravet på 8 boliger/daa. Kommunens merknad: Kommunen er ikke negativ til at det reguleres med en utnyttelse høyere enn 8 boliger/daa, da Akسدal områdeplan åpner for justeringer av tettheten. I henhold til Akسدal områdeplan 2.4.3 skal parkeringsanlegg for flere enn 15 boliger legges i kjeller/underetasje. Gjesteparkering, her 4 plasser, kan legges på bakken utenfor. Videre står det i punkt 3.3.3 at parkeringsanlegg for BBB3 fortrinnsvis skal legges i lukket anlegg under bygg. Dermed skal i utgangspunktet minst 2 av de 6 plassene som er planlagt ute også legges i kjeller/underetasje. Det må vises til hvordan dette vil løses.
Pågående planarbeid i området	Ingen kjente. Kommunens merknad: Det er varslet oppstart for detaljregulering av Akسدal senter. Det er gjennomført oppstartsmøte for regulering av kriesenter på BKS1 i Akسدal vest – 202006.
Pågående konsekvensutredning i området	Ingen kjente. Kommunens merknad: Det er ingen kjente pågående konsekvensutredninger i området.
Annet	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til at det detaljreguleres for Akسدalsvegen 148, men gjør oppmerksom på at bestemmelser og krav i Akسدal områdeplan må følges.
Utbyggingsavtale – Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale.	Kommunens merknad: Før det kan gi tillatelse til nye tiltak må enten rekkefølgekravene være oppfylt eller det må være inngått en utbyggingsavtale med kommunen jf. vedtatt områdemodell for Akسدal. Områdeplan for Akسدal har rekkefølgekrav til BBB3, og det vedtatt områdemodell for Akسدal. I områdemodellen ligger det kostnader fordelt på de ulike områdene for de ulike rekkefølgekravene. Siden det kun er en liten del av BBB3 som blir omfattet av Planinitiativet må det inngås en avtale om hvor mye Akسدalsvegen 148 skal dekke av de ulike rekkefølgekravene.

	Dersom det er aktuelt med utbyggingsavtaler og frikjøp må det kontaktes ansvarlig i kommunen for gjennomføring av avtale. Denne må varsles sammen med varsel om oppstart eller på egenhånd på et senere tidspunkt.
--	--

3. KOMMUNENS BEHANDLING AV PLANINITIATIVET	
Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet	
x	Planarbeidet kan varsles som en privat detaljregulering
	Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring
	Planarbeidet kan varsles som en reguleringsendring med enkel prosess
	Kommunen stopper planinitiativet*
	Kommunen vil gi skriftlig tilbakemelding på hvorvidt videre planarbeid anbefales eller stoppes innen*: (dato)
<p><i>*Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstiller kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstiller har mottatt skriftlig underretning. (Plan- og bygningsloven, § 12-8, 2. ledd)</i></p>	
Konsekvensutredning	
Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? (Husk begrunnelse)	Planområdet er konsekvens utredet på et høyere plannivå. Type utbygging reguleringsplanen legger opp til er i tråd med de føringene som ligger i gjeldende områdeplan, og man vurderer derfor at planen 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	Detaljregulering, full prosess. Varsel til naboer/gjenboere, myndigheter (jf. punkt under), varsel i Haugesunds avis og utleggelse av alt materiale på kommunens nettsider
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Naboer/gjenboere Statsforvalteren i Rogaland Rogaland fylkeskommunen NVE Fagne HIM Haugaland brann og redning IKS Akسدal Vel Akسدal pensjonistforening

Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlagt dokument
Annet	Kommunen ber om å få varslingsmateriale til gjennomlesning før det varsles oppstart av planarbeid.

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?	<table border="1"> <tr> <td>x</td> <td>Dialog med fagkyndig</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Utredningstema</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Oppmåling/geodata</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Medvirkningsopplegg</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Veiledning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet:</td> </tr> </table>	x	Dialog med fagkyndig		Utredningstema		Oppmåling/geodata		Medvirkningsopplegg		Veiledning		Annet:
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)
x	
T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer)
x	
T4	Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)
T5	Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)
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?
T6	Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)
T7	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)

T8	Rekkefølgekrav
	Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):
x	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
x	Godkjent situasjonsplan (1:200)
x	Leke- og møteplasser
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
	Renovasjon
	Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse
	Annet:
FOLK	
T9	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)
x	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav
INFRASTRUKTUR	
T12	Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l.)
T13	Vei-/trafikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei)
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
x	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
T16	Vegtrafikkstøy
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende i alle plansaker
T17	Renovasjon
x	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være 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
	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, 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)
	Om-disponering av dyrka jord (=summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) samt dyrkbar jord skal oppgis i planbeskrivelsen (i daa, med 1 desimal)
	Dersom nedbygging av jordbruksareal, skal det foreligge en plan for håndtering av matjord
T26	Områder med potensiell skredfare
x	Alle områder med potensiell skredfare skal undersøkes av geolog/fagkyndig. Rapport skal vedlegges.
x	Ved reell skredfare skal faresonen vises i plankartet med den aktuelle sikringsklassen, og oppfølging av avbøtende tiltak skal følges opp gjennom planbestemmelsene.
T27	Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?
x	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
	Annet:
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
T28	Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering
x	Skisse til teknisk plan skal følge med: Beskrivelse, samt kart som viser framtidig tilkoblingspunkt til kommunalt anlegg for vann og avløp/intern løsning dersom stort område, ev. felles/privat anlegg
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
T29	Brannvann
x	Kjøreadkomst for brannbil (brannvesen) og tilstrekkelig mengde slukkevann må sikre gjennom plan, hvis ikke må det følge med brannprosjektering med planforslaget
	Dersom adkomst for brannvesen med bil og slangeutlegg går over annens eiendom/uregulert område, må det foreligge tinglyste avtaler for adkomst til planområdet
T30	Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet
BEBYGGELSE	
T31	Type bebyggelse (hva og volum)
x	Antall boenheter/arbeidsplasser
x	Byggehøyde (etasjer/koter)
x	Bruksareal (BYA/BRA)
x	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
T32	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
x	Form og struktur, uttrykk
x	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
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
x	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
x	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)
x	Sol/skyggediagram (21. 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
x	Brannprosjektering
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord
	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
	Massebalanseberegning/plan
	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):
Slik sendes planforslaget inn til Tysvær kommune	
<ul style="list-style-type: none"> 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) 	
<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;">Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info Eksempel: 202001_Skjoldastraumen_200106_v2</p>	

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

Andre filer:

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

Andre momenter

7. INFORMASJON

Saksgang og tidsforbruk

x	Kommunen har informert om formell saksgang
x	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker
x	Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skillett mellom faglig vurdering og politiske vedtak)
x	Kommunen har informert om gebyr i arealplansaker (Se https://www.tysver.kommune.no/om-kommunen/okonomi/ under gebyr og avgifter for gjeldende priser.)

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering.

Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling.

Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv., vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, kommunens vurdering av saken, og kan forlenge saksbehandlingstiden.

Vesentlige punkter det er uenighet om, og punkter som gjenstår å avklare.

Under følger vesentlige punkter det er uenighet om – fremkommet i oppstartsmøtet – og hvordan disse skal avklares.

1

2

3

4

Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.

Dersom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent er uenig i premissene gitt i dette referatet utover punktene over, **må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker** etter at referatet er mottatt.

Tysvær, 04.03.2026.

Referent: Christoffer Avaldsnes

Med hilsen

Christoffer Avaldsnes
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Askeland Eiendomsutvikling As Welhavens vei 19

4319

Sandnes

Vedlegg:

NaboListe - Akdalsvegen 148

Høringsinstansar - Eksterne