# 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 oppstartmøtet 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** |  | **PlanID** |  |
| **Plannavn** |  |
|  |
| **Forslagsstiller** |
| Navn/firma |  |
| Kontaktperson |  |
| Adresse |  |
| Telefon |  |
| Epost |  |
| **Plankonsulent** |
| Navn/firma |  |
| Kontaktperson |  |
| Adresse |  |
| Telefon |  |
| Epost |  |
| **Fakturaadressse** |
| Navn |  |
| Adresse |  |
| Postnummer |  |
| Organisasjonsnummer |  |
|  |
| **Oppstartsmøte** |
| Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager) |  |
| Andre ønsker for oppstartsmøtet |  |
| Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent) |  |
| Møtested og dato |  |
| Forslagsstiller |  |
| Plankonsulent |  |
| Andre |  |
| Kommunens deltakere |  |
| Referent og saksbehandler |  |
|  |
| **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*

| 1. **BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK**
 |
| --- |
| Formål med planarbeidet |  |
| Kommunens merknad: |
| Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.) |  |
| Kommunens merknad: |
| Eksisterende forhold (beskrivelse av området) |  |
| Kommunens merknad: |
| Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?) |  |
| Kommunens merknad: |
| Planområde (daa og beskrivelse) |  |
| Kommunens merknad: |
| Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet |  |
| Kommunens merknad: |
| Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak |  |
| Kommunens merknad: |
| Utbyggingsvolum og byggehøyder |  |
| Kommunens merknad: |
| Funksjonell og miljømessig kvalitet |  |
| Kommunens merknad: |
| Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser |  |
| Kommunens merknad: |
| Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbahet |  |
| Kommunens merknad: |
| Hovedtema som må avklares |  |
| Kommunens merknad: |
| Annet |  |
| Kommunens merknad: |
| Kommunens kommentar |  |
|  |
| **Forhold til planer og planarbeid i området** |
| Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) |  |
| Kommunens merknad: |
| Kommune(del)planens arealdel |  |
| Kommunens merknad: |
| Gjeldende reguleringsplaner |  |
| Kommunens merknad: |
| Tilgrensende reguleringsplan(er) |  |
| Kommunens merknad: |
| Andre planer (temaplaner) |  |
| Kommunens merknad: |
| Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt |  |
| Kommunens merknad: |
| Pågående planarbeid i området |  |
| Kommunens merknad: |
| Pågående konsekvensutredning i området |  |
| Kommunens merknad: |
| Annet |  |
| Kommunens merknad: |
| Kommunens kommentar |  |

| 1. **KOMMUNENS BEHANDLING AV PLANINITIATIVET**
 |
| --- |
| **Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet** |
|  | Planarbeidet kan varsles som en privat detaljregulering |
|  | Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring |
|  | Planarbeidet kan varsles som en reguleringsendring med enkel prosess |
|  | Kommunen stopper planinitiativet\* |
|  | Kommunen vil gi skriftlig tilbakemelding på hvorvidt videre planarbeid anbefales eller stoppes innen\*: (dato) |
| *\*Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstiller kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstiller har mottatt skriftlig underretning. (Plan- og bygningsloven, § 12-8, 2. ledd)* |
|  |
| **Konsekvensutredning** |
| Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt?Hva skal konsekvensutredes?**(Husk begrunnelse)**  |  |
|  | Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU) |
|  | Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve koneskvensutredning (KU) |
|  | Kommunens begrunnelse for KU: |
|  |
| **Fagkyndighet** |
|  | 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 |  |
| Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart |  |
| Kommunen mener at disse også bør varsles |  |
|  |
| Annet |  |

| 1. **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?  |  | 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. |

| 1. **MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET**
 |
| --- |
| Hvert tema (T1, osv.) skal behandles med mindre de er streket over. Avkryssede undertema er spørsmål som er spesielt viktig å besvare/ha fokus på. |
| **PLANOMRÅDET** |
| **T1** | **Kategorier og arealbruksformål** |
|  | Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis |
|  |
| **T2** | **Arealutnyttelse/tetthet (iht. regionalplan/ATP og kommuneplan)** |
|  |  |
|  |
| **T3** | **Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer)** |
|  |  |
|   |
| **T4** | **Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)** |
|  |  |
|  |
| **T5** | **Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)** |
|  | Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrense, må det foretas kartforretning før planen oversendes kommunen |
|  | Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hinder for gjennomføring av planen? |
|  |
| **T6** | **Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)** |
|  |  |
|  |
| **T7** | **Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)** |
|  |  |
|  |
| **T8** | **Rekkefølgekrav** |
|  | Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav): |
|  |  | Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp) |
|  | Godkjent situasjonsplan (1:200) |
|  | Leke- og møteplasser |
|  | Kjøreveg |
|  | Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun |
|  | Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg |
|  | Vann- og avløpsnett |
|  | Høyspentledninger |
|  | Renovasjon |
|  | Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse |
|  | Annet: |
| **FOLK** |
| **T9** | **Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)** |
|  |  |
|  |
| **T10** | **Universell utforming** |
|  | Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene |
|  | Krav om utendørsplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling |
|  |
| **T11** | **Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)** |
|  | Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav |
| **INFRASTRUKTUR** |
| **T12** | **Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l.)** |
|  |  |
|  |
| **T13** | **Vei-/trafikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei)** |
|  |  |
|  |
| **T14** | **Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)** |
|  |  |
|  |
| **T15** | **Parkering (behov/normer)** |
|  | Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering |
|  | Sykkelparkering – også for sykkelvogner |
|  |
| **T16** | **Vegtrafikkstøy** |
|  | Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker |
|  |
| **T17** | **Renovasjon** |
|  | Felles søppelpunkt må vises i plankartet |
|  | Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget |
| **VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO** |
| **T18** | **Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)** |
|  | 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)** |
|  | 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)** |
|  | 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.) |
|  | Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.) |
|  |
| **T33** | **Annet** |
|  |  |

| 1. **KRAV TIL PLANMATERIALE**
 |
| --- |
| **Varsling av planoppstart – full planprosess** |
|  | Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside |
|  | Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5 |
|  | Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde |
|  | Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart |
|  | Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside |
|  | Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av – forslagsstiller |
|  | Det bør tilrettelegges for informasjonstiltak og medvirkning ut over vanlig varsling  av planoppstart |
|  |
| **Varsling av planoppstart – enkel planprosess** |
|  | Utkast til varsel om planoppstart (varslingstekst, planbeskrivelse, plankart og/eller planbestemmelser) skal oversendes saksbehandler i kommunen for gjennomsyn før varsling |
|  | Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside |
|  | Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside |
|  | Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5 |
|  | Utkast av plankart og/eller planbestemmelser (hvis endring av disse) skal følge med |
|  | Planbeskrivelse med ROS-analyse skal følge med |
|  | Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av – forslagsstiller |
|  |
| **Hvem skal varsles om planoppstart?** |
|  | Se anbefalt varslingsliste |
|  | Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varsling |
|  |
| **Krav til planfremstilling**Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn: |
|  | Dokumentasjon på varsling av oppstart (tekst, kart samt liste over varslingsmottakere) |
|  | Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll, siste gjeldende versjon av SOSI skal benyttes |
|  | Planbeskrivelse og planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word) |
|  | Planprogram |
|  | Konsekvensutredning (PDF/A-format) |
|  | 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)

 SOSI-filer:  SOSI-filens navn må inneholde tildelt plannummer, plannavnet i kortform, datoen filen  blir sendt inn, og evt. annen informasjon. Dette kan være f.eks. vertikalnivå eller annen  hensiktsmessig eller nødvendig informasjon om hva filen inneholder.  Navnsettingen bør være i følgende format: **Tildelt plannummer\_kort plannavn\_dato i år-mnd-dag\_ annen info**Eksempel: 202001\_Skjoldastraumen\_200106\_v2 Navnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-filen hører til, slik at f.eks. SOSI-  fil og PDF blir navnsatt likt. Andre filer: Andre vedlegg bør ha **reelle navn** (f.eks. *Illustrasjon bygg*, *ROS-analyse*), og ikke være  nummerert. |
|  |
| **Andre momenter** |
|  |

| 1. **INFORMASJON**
 |
| --- |
|  **Saksgang og tidsforbruk** |
|  | Kommunen har informert om formell saksgang |
|  | Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker |
|  | Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skillet mellom faglig vurdering og politiske vedtak) |
|  | 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 oppstartmøtet 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,

 Referent: