

Dato: 29.05.2026

Dokumentnummer: 26/2054-8

Deres referanse:

Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Dokumenter til oppstartsvarsel

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 | Forslag til planavgrensning |


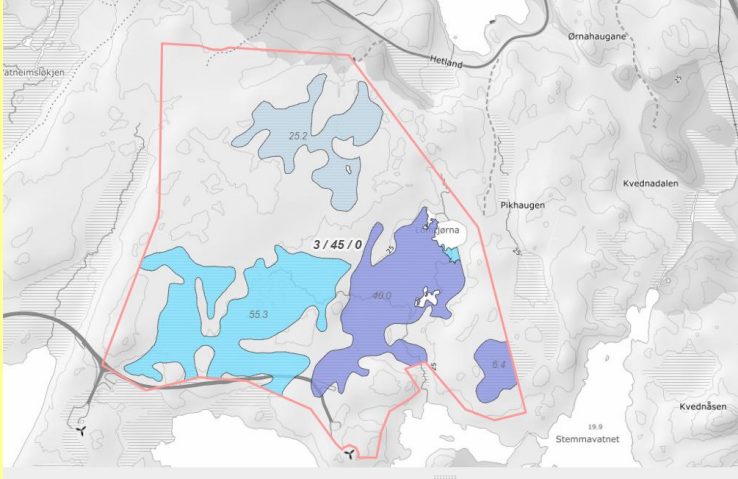

3	
4	

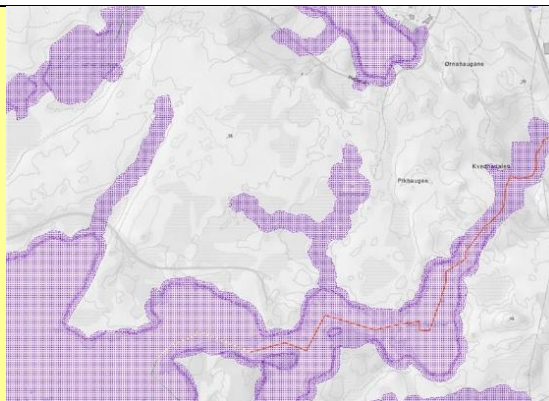
- Dersom overnevnte informasjon ikke er oppgitt/skisse mangler, vil kommunen ikke avtale oppstartsmøte. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig
- Kommunen anbefaler dialog/møter om planarbeidet før oppstartsmøte bestilles
- Dette dokumentet – sammen med eventuelle vedlegg (= Planinitiativ/ oppstartsmøtereferat) – skal gjøres tilgjengelig ved varsel om planoppstart
- Det betales et gebyr til kommunen for oppstartsmøter

1. GENERELLE OPPLYSNINGER			
Sakstype		PlanID	202604
Plannavn	Regulering av felt 2a og b i Haugaland Næringspark		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Haugaland Næringspark		
Kontaktperson	Bjarte Børtveit		
Adresse	Kvaløygata 3, 5537 Haugesund		
Telefon	+47 951 51 119		
Epost	Bjarte.bortveit@haugaland-park.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Sweco Norge AS		
Kontaktperson	Gudrun Hegelstad Oma		
Adresse	Forusparken 2, 4031 Stavanger		
Telefon	+47 458 50 076		
Epost	Gudrun.oma@sweco.no		
Fakturaadresse			
Navn			
Adresse			
Postnummer			
Organisasjonsnummer			
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	08.05.2026 / 10:00		
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Anmoder om digitalt møte		
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Bjarte Børtveit – Haugaland Næringspark Gudrun Hegelstad Oma – Sweco Svein Mæle – Sweco Roar Inge Huseby – Sweco Mattis Vidnes – Statkraft		
Møtested og dato	Teams 08.05.2026		
Forslagsstiller	Bjarte Børtveit		
Plankonsulent	Sweco AS Gudrun Hegelstad Oma Svein Mæle Roar Inge Huseby		
Andre	Statkraft Mattis Vidnes		
Kommunens deltakere	Åshild A. 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

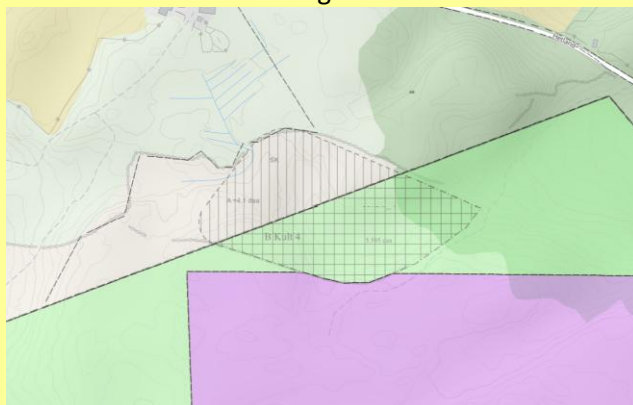
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK

Formål med planarbeidet	<p>Formålet med planen er å regulere området til industri og datasenter.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>															
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	<p>Gnr/bnr. 3/45, Gismarvik</p> 															
	<p>Kommunens merknad: Ok.I</p>															
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	<p>Planområdet ligger i Haugaland Næringspark. Området er ubebygd. Iht. gårdskart.no fra NIBIO er det registrert myr i planområdet.</p>  <table border="1" data-bbox="489 1400 1230 1489"> <thead> <tr> <th>Antall teliger</th> <th>Djup myr</th> <th>Grunn myr</th> <th>Ukjent dybde</th> <th>Ikke kart</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>46,4</td> <td>25,2</td> <td>55,8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>46,4</td> <td>25,2</td> <td>55,8</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Figur viser områder med myr</i> Deler av området ligger under marin grense, og det er kvikkleiresoner.</p>  <p><i>Figur viser aktsomhetskart for kvikkleireskred og marin grense</i> I sørlig del av planområdet er det etablert en veg, som gir tilgang til 2 vindturbiner, som er en del av Gismarvik vindkraftverk i Haugaland næringspark.</p>	Antall teliger	Djup myr	Grunn myr	Ukjent dybde	Ikke kart	1	46,4	25,2	55,8		1	46,4	25,2	55,8	
Antall teliger	Djup myr	Grunn myr	Ukjent dybde	Ikke kart												
1	46,4	25,2	55,8													
1	46,4	25,2	55,8													

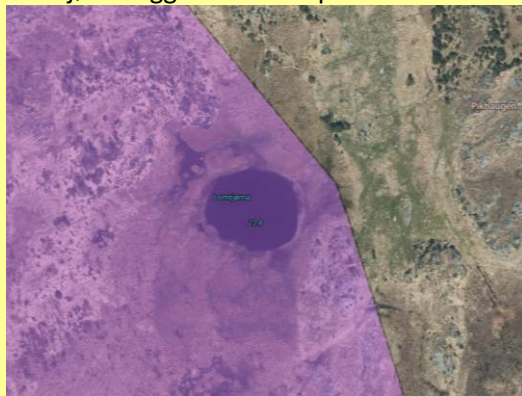


Figur viser Aktsomhetskart for flomfare

I nord grenser planområdet til et område med kulturminner, markert på kartet under. Området er båndlagt etter lov om kulturminner.



Lomtjørna ligger innenfor planområdet



Kommunens merknad:

Det anbefales å kartlegge myren for å se på faktisk tilstand av myr. Det må kommenteres hvordan planlagte tiltak vil påvirke myr, samt hvordan planlagte tiltak kan påvirkes av flom og kvikkleire.

Det må kommenteres hvordan planlagt tiltak vil påvirke kulturminne.

Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)

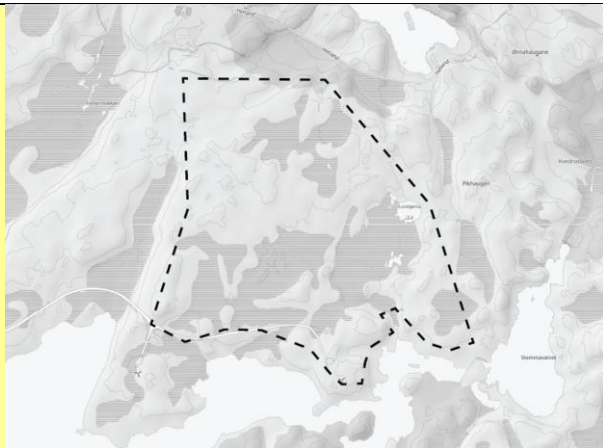
Grunneier

Kommunens merknad:
Ok.

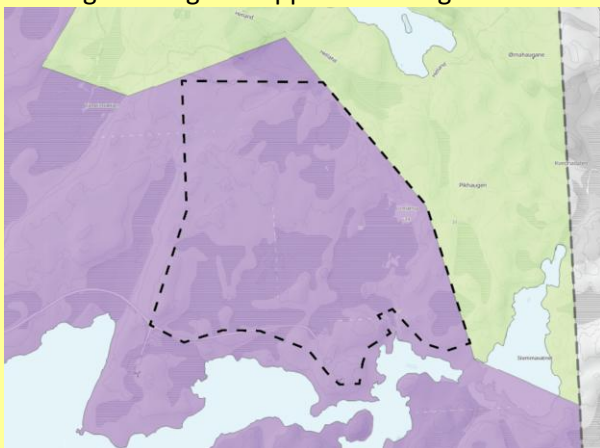
Planområde (daa og beskrivelse)

Planområdet er ca. 350 daa.

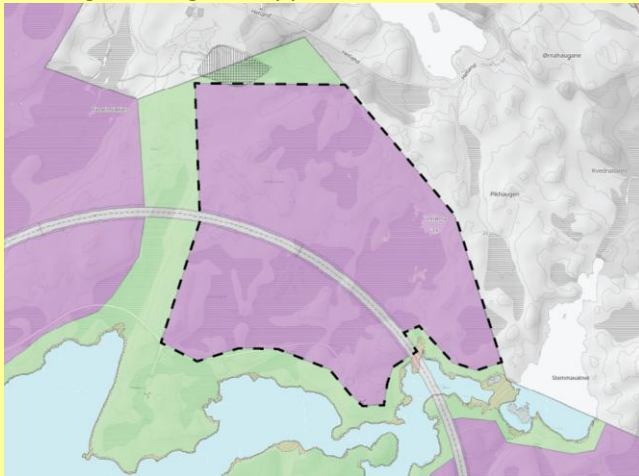
Forslag til planavgrensning:



Planavgrensning sett opp mot næringsformål i kommuneplanen:



Planavgrensning sett opp mot industriformål i områdeplanen:



Kommunens merknad:

Dersom det er ønskelig å flytte kjørevegen i områdeplanen, anbefaler kommunen at dette gjøres som en egen planendring før område 2a og b detaljreguleres.


Forslagstiller informerer om at de ønsker å flytte kjørevegen innenfor område 2 lenger sør innenfor industriformålet.

Kommunen anbefaler at område avsatt til friområde ikke brukes til annet formål, med mindre tilsvarende areal fra annet formål til utbygging omgjøres til friområde. Dette sikrer at den totale mengden friområde ikke minskes.

Deler av industriområdet i nord grenser til båndlegging etter lov om kulturminner. Innenfor området er det 2 automatisk fredet kulturminner. Det må kommenteres

	<p>hvordan planlagt tiltak vil påvirke kulturminnene.</p>
<p>Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet</p>	<p>Kan generere støy Vil kunne skape nye arbeidsplasser, både i drifts-, og anleggsfasen. Store bygg og tekniske installasjoner kan påvirke landskapsbildet. Kritisk infrastruktur- kan påvirke beredskapsbehov i regionen</p>
	<p>Kommunens merknad: T-1442/2021 skal gjøres gjeldende i planen. Det må også vises til hvordan støy vil påvirke naboer til næringsparken, samt andre nåværende og fremtidige brukere av næringsparken.</p> <p>Det må beskrives hvordan planlagt tiltak vil påvirke naboer til næringsparken, samt andre nåværende og fremtidige brukere av næringsparken.</p> <p>Det må beskrives hvordan planlagt tiltak vil påvirke kritisk infrastruktur i regionen.</p> <p>Kommunen stilte spørsmål om hvordan kjølevann og oversuddsvarme vil håndteres.</p> <p>Forslagstiller informerer om at de jobber med løsninger om hvordan kjølevann og oversuddsvarme skal håndteres.</p>
<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Planen skal sikre mulighet for etablering av industri og/eller datasenter med tilhørende funksjoner, samt parkering og manøvreringsareal. Tiltaket vil medføre terrengingrep knyttet til planering og etablering av teknisk infrastruktur.</p>
	<p>Kommunens merknad: Ok.</p>
<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>Vurderes i planprosessen. Det vil legges frem forslag til høyder og utnyttelse i reguleringsplanen som sikrer mulighet for etablering av datasenter.</p>
	<p>Kommunens merknad: Planlagt bebyggelses utforming må kommenteres. Dersom planlagt bebyggelse går utover bestemmelsene for høyde og utnyttelse i områdeplanen må dette kommenteres.</p> <p>Forslagstiller informerer at per dags dato er det ikke planlagt å gå utover bestemmelsene for byggehøyde og utnyttelse i områdeplanen.</p>
<p>Funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Det legges opp til funksjonell utforming som gir effektiv drift, god internlogistikk og mulighet for trinnvis utbygging. Løsningene skal sikre stabil drift og være tilpasset tilknytning til nødvendig infrastruktur. Løsninger for overvannshåndtering skal sikre kontrollert avrenning fra området i tråd med områdeplanen.</p>
	<p>Kommunens merknad: Det vises til områdeplanens bestemmelser som tilser at det er spesielt viktig å sikre forurensing mot Storavatnet.</p>
<p>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Tiltaket innebærer utvikling av et område som stort sett er uberørt i dag. Det er ingen bebyggelse i planområdet. 2 vindturbiner ligger i utkanten av planområdet, i sør. Prosjektet vil medføre endringer i landskapsbilde. Det er i gjeldende plan lagt opp til bebyggelse på 35 meter fra planert terreng. Prosjektet vil sannsynligvis ikke utfordre regulerte høyder.</p>
	<p>Kommunens merknad: Dersom planlagt bebyggelse går utover bestemmelsene for høyde og utnyttelse i områdeplanen må dette kommenteres. Det er ulik maks byggehøyde for område 2a og b.</p>
<p>Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Som del av planarbeidet utarbeides ROS-analyse for å avdekke aktuelle forhold og avbøtende tiltak ved ønsket utvikling av området. Planen utløser krav om konsekvensutredning Datasenteret skal følge sikkerhetskrav i «Forskrift om datasenter».</p>

	Kommunens merknad: Ok.
Hovedtema som må avklares	<p>Planprosess - Endring av områderegulering eller oppstart av detaljreguleringsplan. Parallell plan- og byggesaksprosess jf. pbl. §12-15 Eventuell medvirkning utover krav i plan- og bygningsloven ved varsel om planoppstart og/eller høring og offentlig ettersyn.</p> <p>Kommunens merknad: Kommunene anbefaler at det lages en detaljregulering for område 2a og b. Dersom det er ønskelig å flytte kjørevegen som går gjennom område 1 og 2 i områdeplanen, anbefales det at dette gjøres som en planendring av områdeplanen først. Når vege er flyttet kan det gjennomføres en detaljregulering av område 2a og b.</p> <p>Kommunen er ikke negativ til parallell plan- og byggesaksprosess for detaljreguleringen av område 2a og b.</p> <p>Se vedlagt liste over parter som må bli varslet.</p> <p>Forslagstiller og kommunen har diskutert prosessen rundt varsling, og det vil foregå videre dialog rundt medvirkning. Kommunen anbefaler at det varsles bredt og at prosessen gjøres så åpen og detaljert som mulig.</p>
Annet	<p>Kommunens merknad: Kommunen informerer om at det må kommenteres hvordan massebalanse skal opprettholdes. Videre informerer kommunen om at det undersøkes om det kan være syredannende masser innenfor planområdet.</p>
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til at område 2 i områdeplanen reguleres. Ved å detaljregulere området i stedet for å endre områdeplanen vil man lettere kunne regulere området slik at det blir best mulig tilpasset planlagt tiltak.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	<p>Planområdet ligger i næringskategori 5: <i>Tyngre industriområder utenfor by-/tettstedsstrukturen.</i></p> <p>Det er ikke angitt maksimal utnyttelse for næringsområder i regionalplanen. For næringskategori 5 er det ikke egne bestemmelser knytta til parkering (for kategori 3 og 4 angis 0,5 per 100 m2 BRA).</p>

	<p>RP Haugalandet - næring</p> <p>Lokalisering av eksisterende og arbeidsplassintensive virksomheter i bynære områder</p>  <p>Næringskategori 5 Tyngre industriområder utenfor by-/tettstedsstrukturen Hydro, Gismarvik og Kårstø Tyngre industribedrifter</p> <p>Gismarvik er et regionalt prioritert industriområde og energiknutepunkt.</p> <p>Planforslaget er i tråd med ATP</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
--	---

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er angitt som N1, og avsatt til Næringsvirksomhet i kommuneplan for Tysvær 2015-2027 (vedtatt 08.09.2015).

Aktuelle bestemmelser direkte knytta til næringsområde:

6.6. Næringsområde

Bestemmelse:

Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhørende teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl. § 11-7 nr. 1.

Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei blir til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad, offentleg eller privat tenesteyting, sentrumsområde, leikeplassar o.l. med tanke på støy, forureining eller andre negative konsekvensar med omsyn til miljøet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggjande omgjevnad. Buffersoner skal liggja innanfor areal som er sette av til byggjeformålet, jf. pbl. § 11-9 nr. 6.

I framtidige næringsområde, og i utviding av eksisterande områder, skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.

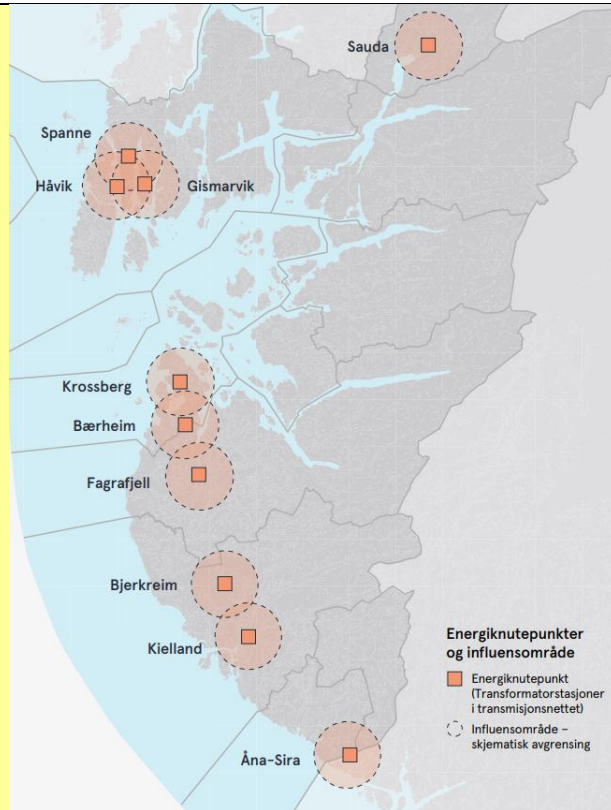
Retningslinje:

I framtidige næringsområde, og i utviding av eksisterande områder, bør det leggjast til rette for energireduserande tiltak, og forsyning av til dømes vassboren varme og biovarme, jf. pbl. § 11-9 nr. 3.

Detaljreguleringar bør ta stilling til visuelle uttrykk som fargebruk, materialbruk, skilt og reklame, jf. pbl. 11-9 nr. 8.

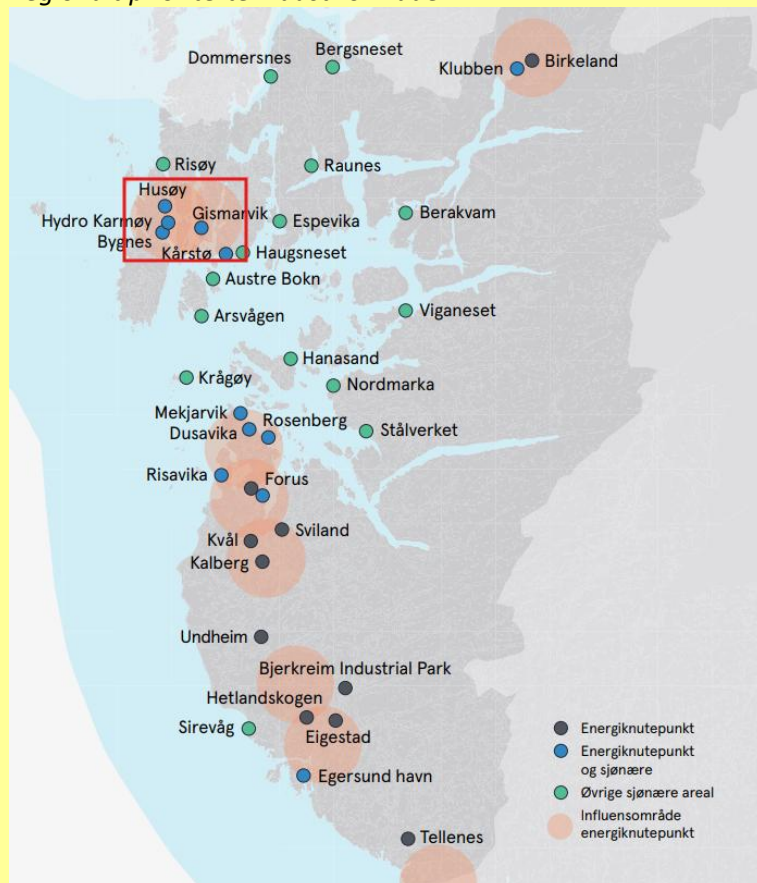
Det er en rekke bestemmelser i kommuneplanen som er aktuelle i videre arbeid

	<p>med reguleringsplanen.</p> <p>Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Gjeldende reguleringsplaner	<p>Planområdet er angitt som felt 2a og 2b, og regulert til industri i gjeldende «Områdereguleringsplan for Haugaland næringspark, Tysvær kommune» (vedtatt 2013). PlanID 200199.</p> <p>Utdrag av aktuelle bestemmelser:</p> <p>Feltene skal detaljreguleres Det skal utarbeides teknisk plan Virksomhetene i alle områdene i sum oppfylle kraven i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442 for eksisterende bebyggelse i influensområde.</p> <p>1 parkeringsplass pr. 100 m2 bruksareal Kontrollert overvannshåndtering Grunnforhold og eventuelle forurensinger i grunnen skal dokumenteres Maks BYA=50% Maks høyde delområde 2A og 2B: 35 meter Planen åpner for anlegg og bygninger for lettere industriell virksomhet, intern industrirelatert tjenesteytende service og kontorbygg relatert til den industrielle virksomheten.</p> <p>Kommunens merknad: Innenfor områdeplanen er område 2a og b satt av til industri. Dette er ikke i tråd med datasenter. Det må kommenteres hvordan planlagt tiltak står i forhold til områdeplanens formål.</p>
Tilgrensende reguleringsplan(er)	<p>Nei</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Andre planer (temaplaner)	<p>Regionalplan for grønn industri – for areal- og kraftkrevende næring, vedtatt 13. juni 2023 er svært aktuell i forbindelse med planforslaget.</p> <p>Regionalplan for grønn industri</p> <p>Etablering av datasenter på Gismarvik er godt forankret i Regionalplan for grønn industri i Rogaland. Gismarvik er utpekt som regionalt prioritert energiknutepunkt og er et regionalt prioritert industriområde.</p> <p>7.4.2. Status og funksjon for de ulike energiknutepunktene</p> <p>Følgende regionalt prioriterte energiknutepunkter skal være utgangspunkt for utvikling og byggemodning av de prioriterte næringsparkene jfr. 7.4.3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gismarvik • Håvik • Fagrafjell • Sauda • Bjerkreim • Kielland • Åna-Sira <p>Det skal være særskilt regional innsats for å sikre industrivekst i disse områdene. Større næringsarealer i tilknytning til de regionalt prioriterte energiknutepunktene skal forbeholdes kraftforedlende virksomhet med tilhørende verdikjeder og støttenæringer. Områdene planlegges etter prinsippene for kategori B- eller C-virksomheter.</p> <p><i>Regionalt prioriterte energiknutepunkt:</i></p>



Regionalplanen legger til grunn at areal- og kraftkrevende virksomheter skal lokaliseres til prioriterte energiknutepunkt for å sikre effektiv utnyttelse av kraftnett og infrastruktur, samt forutsigbar og samordnet arealutvikling. Etablering av datasenter på Gismarvik er i tråd med regionalplanens lokaliserings- og arealstrategi.

Regionalt prioriterte industriområder



Reguleringsinitiativet støtter opp under målsettingen om å konsentrere

	<p>kraftkrevende virksomhet til utvalgte knutepunkt, bidra til trygg krafttilgang og legge til rette for langsiktig næringsutvikling innenfor avklarte og prioriterte områder.</p> <p>Annet: Etablering av datasenter kunnskapsgrunnlag, Rogaland fylkeskommune Rapporten konstanterer at det er et stadig økende behov for dataprosessering og -lagring, som igjen krever en utbygging av digital infrastruktur for å håndtere økende datamengder. Det er gjennomført en overordnet og grov vurdering av noen konkrete areal for etablering av datasenter. Haugaland næringspark utpekes i rapporten som egnet område for datasenter.</p> <p>Datasenterforskriften Planarbeidet vil ta hensyn til krav i forskrift om datasenter, som trådte i kraft 1. januar 2025. Forskriften stiller blant annet krav til registrering, sikkerhet, beredskap og risikohåndtering for datasenteroperatører. Relevante forhold knyttet til samfunnssikkerhet, kraftforsyning og teknisk infrastruktur vil bli vurdert som en del av det videre planarbeidet og tilhørende ROS-analyse.</p>
	<p>Kommunens merknad: Kommunene vurderer det som positivt at det planlegges for areal- og kraftkrevende virksomheter innenfor områder som Regionalplan for grønn industri har utpekt som prioritert område.</p>
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	<p>Det legges opp til formålene industri og datasenter. Datasenter er ikke i tråd med gjeldende områdeplan.</p> <p>Kommunens merknad: Innenfor områdeplanen er område 2a og b satt av til industri. Dette er ikke i tråd med datasenter. Det må kommenteres hvordan planlagt tiltak står i forhold til områdeplanens formål.</p>
Pågående planarbeid i området	<p>Planarbeid for E39 er startet opp, en av trasealternativene går like øst for planområdet.</p> <p>Statnett fekk 29. september 2023 løyve til byggjing av ein ny 420 kV kraftleidning frå Blåfalli i Kvinnherad kommune til Gismarvik i Tysvær kommune og ny Gismarvik transformatorstasjon.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Pågående konsekvensutredning i området	<p>Sweco utarbeider konsekvensutredning for transformatorstasjon i felt 2b i områdeplanen. Konsekvensutredningen vil være en del av kunnskapsgrunnlaget for planforslaget.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Annet	<p>15.01.2021 er det utarbeidet en rapport av Aspan Viak for Rogaland fylkeskommune: Etablering av datasenter <i>Kunnskapsgrunnlag</i>. I denne rapporten ligger planområdet (Gismarvik – Haugaland næringspark) under aktuelle areal i Rogaland.</p> <p>Kommunens merknad: Ok.</p>
Kommunens kommentar	<p>Kommunen vil minne om at dersom området skal detaljreguleres i strid med overordnet områdeplan må dette kommenteres.</p>
Utbyggingsavtale – Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale.	<p>Kommunens merknad:</p>

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)	Formålet med planen er å legge til rette for industri og datasenter. Det planlegges for en utnyttelse som er høyere enn 15 000 m2. Iht. forskrift om konsekvensutredning utløses dermed krav om konsekvensutredning: <p><i>KU-forskriften § 6 Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:</i></p> <p><i>b) Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.</i></p> <p>Vedlegg 1 definerer følgende for konsekvensutredning:</p> <p><i>Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).</i></p>
	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)
x	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunens begrunnelse for KU: Kommunen er enig i forslagstillers vurdering om at planforslaget utløser krav om 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	Varsel om oppstart via portal for nabovarsling. Plan- og bygningslovens krav til medvirkning legges til grunn.

Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	NVE, Rogaland fylkeskommune, Statnett, Fagne AS, Statens vegvesen, Statsforvalteren i Rogaland, DSB, grunneiere og rettighetshavere.
Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlagt liste.
Annet	Kommunen ber om å få oppstartsvarsel til gjennomlesning før det varsles oppstart av planarbeidet.

4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN													
	Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum												
x	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)
	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)
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
	Kjøreveg
x	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
x	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
x	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)
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
	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)	
x	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
T25 Landbruk (areal i drift/ev. potensial for drift)	
	Ømdisponering 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	
	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?	
x	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetrakk 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)	
x	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet
BEBYGGELSE	
T31 Type bebyggelse (hva og volum)	
x	Antall boenheter/arbeidsplasser
x	Byggehøyde (etasjer/koter)
x	Bruksareal (BYA/BRA)
x	Utnyttelsesgrad
x	Bygningstypologi
	Annet
T32 Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)	
	Form og struktur, uttrykk
	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpassning (murer, skrenter mv.)
T33 Annet	

6. KRAV TIL PLANMATERIALE	
Varsling av planoppstart – full planprosess	
x	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
x	Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5
x	Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde
x	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)
x	Planprogram
x	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
x	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
x	Skisse og beregning av overvann og flomvei
x	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)
	Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter
	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
	Snitt
	Illustrasjoner/bilder
x	Brannprosjektering
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord
	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
x	Massebalanseberegning/plan
x	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):

Slik sendes planforslaget inn til Tysvær kommune

- Planforslag med alle vedlegg sendes post@tysver.kommune.no. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen.
- **Ikke** send kopi til saksbehandler (E-postboksen blir for full. Send ev. en egen e-post til saksbehandler om at planforslaget er sendt til postmottak)

SOSI-filer:

SOSI-filens navn må inneholde tildelt plannummer, plannavnet i kortform, datoen filen blir sendt inn, og evt. annen informasjon. Dette kan være f.eks. vertikalnivå eller annen hensiktsmessig eller nødvendig informasjon om hva filen inneholder.

Navnsettingen bør være i følgende format:

Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info

Eksempel: 202001_Skjoldastraumen_200106_v2

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

Andre filer:

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

Andre momenter

7. INFORMASJON

Saksgang og tidsforbruk

x	Kommunen har informert om formell saksgang
x	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker
x	Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant 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.

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, 08.05.2026

Referent: Christoffer Avaldsnes

Med hilsen

Christoffer Avaldsnes
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Planprogram - Regulering av felt 2a og b i Haugaland Næringspark - detaljregulering - PlanID 202604

Varslingskart - Regulering av felt 2a og b i Haugaland Næringspark - detaljregulering - PlanID 202604

Referat fra oppstartsmøte - Regulering av felt 2a og b i Haugaland Næringspark - detaljregulering - PlanID 202604