

Arkipelet As v/Vivian Mortveit

Dato: 17.06.2025

Postboks 29

Dokumentnummer: 25/3523-3

5501 Haugesund

Deres referanse:

Saksbehandler: Christoffer Sund

Referat fra oppstartsmøtet - Aksdal Vest - 202006**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	Plankart «FØR»
2	Plankart «ETTER» - foreløpig
3	Planbestemmelser «FØR»

4	Planbestemmelser «ETTER» - foreløpig
5	Forenklet planbeskrivelse - foreløpig
6	Plankart SOSI - foreløpig

- 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	202006
Plannavn	Aksdal Vest		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Aksdal Vest AS		
Kontaktperson	John Gilbert Helgeland		
Adresse	Norevegen 7, 5542 Karmsund		
Telefon	970 76 507		
Epost	jghelgeland@gmail.com		
Plankonsulent			
Navn/firma	Arkipelet AS		
Kontaktperson	Mona Fågelklo eller Vivian Mortveit		
Adresse	Møllevegen 6		
Telefon	413 67 096 eller 922 40 424		
Epost	mona@arkipelet.no eller vivian@arkipelet.no		
Fakturaadresse			
Navn	Aksdal Vest AS		
Adresse	Norevegen 7		
Postnummer	5542 Karmsund		
Organisasjonsnummer	924 352 248		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	10. juni		
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Ønskelig med deltakelse fra eiendomsseksjonen		
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	John Gilbert Helgeland (Forslagsstiller) Thomas Brekke (Arkitekt Arkipelet) Mona Fågelklo og Vivian Mortveit (Planleggere Arkipelet)		
Møtested og dato	Tysvær kommune rådhus – 17.06.2025		
Forslagsstiller	John Gilbert Helgeland		
Plankonsulent	Mona Fågelklo - Arkipelet		
Andre	Thomas Brekke - Arkipelet		
Kommunens deltakere	Asbjørn Moe - Kommunalsjef Teknisk og næring John-Fredrik Rognsvaag- Samfunnsutviklingssjef Åshild A. Milje – Seksjonsleder forvaltning Marlin Ø. Løvås – Fagansvarlig plan og miljø Christoffer Sund - Arealplanlegger		
Referent og saksbehandler	Christoffer Sund - Arealplanlegger		
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	Tilrettelegge en avgrenset del av BKB1 til bolig med tilhørende anlegg. Kommunens merknad: Ok.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	72/200 Kommunens merknad: Ok.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Området BKB1 er under detaljprosjektering av bygningsmasse. Kommunens merknad: Forslagstiller informerer i møtet at det ikke er spikret hvor mange boliger som vil være aktuelt. Forslagstiller ønsker at det ikke skal settes minimums/maksimumskrav for boliger i BA1, men ønsker å ha et det åpent etter behov for boliger og kontorer.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Grunneier Kommunens merknad: Ok.
Planområde (daa og beskrivelse)	Ca. 11 daa, kun 2,5 daa av formålsflaten vil bli søkt endret. Kommunens merknad: Ok.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Ja, vil kunne bli behov for deltakelse i offentlige anlegg i form av «frikjøp». Kommunens merknad: For utbyggingsavtaler og frikjøp må det kontaktes ansvarlig i kommunen for gjennomføring av avtale.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Del av 2. etasje og inntil hele 3. og 4. etasje i bygg lengst nordvest skal tilrettelegges for bolig. Det tilrettelegges for nærlekeplass, felles parkeringsplass og felles renovasjonsstasjon for boligene. Kommunens merknad: Om det skal være boliger i 2. etasje må disse ha fasade mot europavegen, mens det skal være næring mot parkdraget (SSG1 og ST). Dette må komme tydelig frem i bestemmelsene. Om det skal være boliger i 2. etasje må det stå i bestemmelsene hvilken del av 2. etasje som kan være bolig. Lekeplassen i bestemmelseområde #4 kan bli en del av planlagt kommunal lekeplass i BLK, men det må inngås en utbyggingsavtale eller frikjøp. Lekeplassen må utformes etter kommunens plan for utforming av BLK.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Uendret Kommunens merknad: Ok.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Innføring av bolig bidrar til «lys i vinduer» utenom åpningstider. Aktive og publikumsretta fasader i 2. etasje mot o_SSG1 og o_ST opprettholdes. Kommunens merknad: Om det skal være boliger i 2. etasje må disse ha fasade mot europavegen, mens det skal være næring mot parkdraget (SSG1 og ST). Dette må komme tydelig frem i bestemmelsene. Om det skal være boliger i 2. etasje må det stå i bestemmelsene hvilken del av 2. etasje som kan være bolig.
Tiltakets virkning på, og tilpasning	Uendret

til, landskap og omgivelser	Kommunens merknad: Ok.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	ROS-analyse; aktuelt tema er støy. Dette vurderes som ivaretatt for støyfølsomme rom med bestemmelse 2.3, 3. kulepunkt. Kommunens merknad: Ved å ha boliger i planlagt bebyggelse vil boligene kunne vende ut mot E134 og det vil kunne være støy på støyfølsomme rom. Med boliger i planlagt bebyggelse må det presiseres hvordan støy vil påvirke boligene, spesielt de som vender ut mot E134. Det må kommenteres i en ROS-analyse hvordan støy vil påvirke boliger, spesielt i støyfølsomme rom.
Hovedtema som må avklares	Nærlekeplass/uteopphold, felles parkeringsplass og felles renovasjonsstasjon. Kommunens merknad: Det kreves minimum 20m² med felles uteoppholdsareal per boenhet på terreng iht. atp, mens Aksdal områdeplan krever 30m², hvor 5m² skal være privat uteoppholdsareal. Lekeplassen i bestemmelseområde #4 kan bli en del av planlagt kommunal lekeplass i BLK, men det må inngås en utbyggingsavtale eller frikjøp. Lekeplassen må utformes etter kommunens plan for BLK. Bestemmelseområde #4 må være tilgjengelig for allmenheten. Kommunen er ikke negativ til at parkeringsplass for boligene løses innenfor bestemmelseområde #5, men det er viktig at det fremdeles er tilstrekkelig med parkering for resterende næring, slik at parkeringskravet for forretning/ kontor/tjenesteyting i BKB1 og BA1 opprettholdes. Om dette ikke kan opprettholdes må det inngås en avtale om frikjøp. Ved bygging av boliger over 50m² er kravet til parkering i Aksdal områdeplan minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser per bolig. Forslagstiller informerer om at det kan bli aktuelt med frikjøp av parkeringsplasser dersom planområdet ikke har tilstrekkelig med parkeringsplasser internt. Kommunen er ikke negativ til plassering av renovasjon for boliger, men renovasjon skal ikke være til sjenanse for resten av området. Renovasjonen må være skjermet. Endelig kommentar til renovasjon vil HIM gi ved høring av planforslaget.
Annet	Eventuelle avtale inngåelse mht. deltakelse i offentlige anlegg. Kommunens merknad: For utbyggingsavtaler og frikjøp må det kontaktes ansvarlig i kommunen for gjennomføring av avtale. Kommunen har planlagt egen vannforsyning fra sør-siden av E134 til BKB2. Om det ikke er tilstrekkelig med slokkevann fra før for BA1, kan det være aktuelt for forslagstiller og koble seg på planlagt vannforsyning til BKB2.
Kommunens kommentar	Kommunen ber om å få oversendt dokumenter som skal varsles for gjennomlesning før planendringen varsles.

	Kommunen er ikke negativ til at planendringen varsles som forenklet planprosess etter pbl. § 12-14. Men kommunen gjør oppmerksom på at overordnet myndigheter kan komme med merknader om at planen skal varsles med full prosess. Kommunen må da eventuelt vurdere disse merknadene.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Regionalplan bygger opp under fortetting i regiondelsenter Kommunens merknad: Ok.
Kommune(del)planens arealdel	Sentrumsområde S3 Kommunens merknad: Ok.
Gjeldende reguleringsplaner	Aksdal Vest, planID202006 Kommunens merknad: Aksdal vest – 202006 bestemmelser legger opprinnelig opp til at innenfor område BKB1 skal det være 1,2 parkeringsplasser for bil per 100m ² BRA med forretning/ kontor/tjenesteyting. Ved å endre fra deler av BKB1 til BA1 uten å videreføre bestemmelsene om parkering for forretning/ kontor/tjenesteyting fra BKB1 til BA1 vil store deler av forretning/ kontor/tjenesteyting ikke medregnes i parkeringsdekningen. Dette vil også gjelde for sykkelparkeringen. Bestemmelser og rekkefølgekrav for forretning/kontor/tjenesteyting i BKB1 må videreføres i BA1. Bestemmelser og rekkefølgekrav for boliger i BKS 1-2 må videreføres i BA1.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Områdeplan Aksdal sentrum, planID 201604 Kommunens merknad: E134 gjennom Aksdal med tilhørende sekundærvegnett – 201403. Aksdal Nordre Del – 200162.
Andre planer (temaplaner)	Ingen Kommunens merknad: Det er ingen andre temaplaner for området.
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Delvis i strid med gjeldende formål i reguleringsplan, men i tråd med formålet i kommuneplanen Kommunens merknad: Ok.
Pågående planarbeid i området	Ingen kjente Kommunens merknad: Aksdalsvegen 150 – 202404. Venter på endelig vedtak i kommunestyret.
Pågående konsekvensutredning i området	Ingen kjente Kommunens merknad: Ingen pågående konsekvensutredninger i området.
Annet	- Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	
Utbyggingsavtale – Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale.	o_BKL kan være aktuell å delta i. Kommunens merknad:

	For utbyggingsavtaler og frikjøp må det kontaktes ansvarlig i kommunen for gjennomføring av avtale.
--	---

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)	I tråd med kommuneplan, konsekvensutredning vurdert som uaktuelt
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	Statens vegvesen, Statsforvalteren og Fylkeskommunen
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Planendring etter PBL § 14-2 2. ledd og varsles med 3 ukers frist
Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlagt liste
Annet	

4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN		
	Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum	
	Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl. § 12-15	
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?	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)
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)
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
x	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
x	Renovasjon
	Oppmåling av grense mot sjø for 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)
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
x	Sykkelparkering – også for sykkelvogner
T16	Vegtrafikkstøy
x	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
x	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)
x	
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 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?
	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
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)
	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

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
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
	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.	
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.	

Tysvær, 17.06.2025

Referent: Christoffer Sund

Med hilsen

Christoffer Sund
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Aksdal Vest As

Norevegen 7

5542

Karmsund

Vedlegg:

HØRINGSINSTANSER - eksterne 17.06.2025