

Oddny Jørgensen Baustad

Dato: 18.02.2026

Dokumentnummer: 25/8004-6

Deres referanse:

Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Avklaringer i forbindelse med referat fra oppstrastmøte - Detaljregulering for Aksdal Senter - Detaljregulering - 202601 - Reguleringsplan

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), vedlegg
---	--

	1
2	Foreslått omriss av planforslag, vedlegg 2
3	Typisk terrengsnitt, vedlegg 3
4	Kart som viser hjemmelshavere, vedlegg 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	202601
Plannavn	Aksdal Senter		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Aksdal Senter		
Kontaktperson	Elisabeth Førland		
Adresse	c/o Fearnley Business Managment As, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo		
Telefon	91150354		
Epost	post@aksdal-senter.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Vinkel Arkitekter as		
Kontaktperson	Oddny J. Baustad		
Adresse	Eikeskogvegen 22, 5570 Aksda		
Telefon	95749963		
Epost	oddny@vinkel-arkitekter.no		
Fakturaadresse			
Navn	Aksdal Senter AS		
Adresse	c/o Fearnley Business Managment As, Postboks 1158 Sentrum		
Postnummer	0107 Oslo		
Organisasjonsnummer	920275230		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	Uke 2, 3 eller 6.		
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Tilbakemeldinger på tema tatt opp på formøtet, ref. områdeplan; - 10.2 adkomstveg - 10.6.1 rehabilitering Lars Hertervigs plass		
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Oddny J. Baustad- konsulent Elisabeth Førland- forslagstiller Birge Nymark - forslagstiller		
Møtested og dato	13.02.2026 - Rådhuset		
Forslagsstiller	Elisabeth Førland – Aksdal senter		
Plankonsulent	Oddny J. Baustad – Vinkel Arkitekter		
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	Utarbeide plan for Aksdal Senter
	Kommunens merknad: Ok.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	Se vedlegg planinitiativ
	Kommunens merknad: Ok.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Se vedlegg planinitiativ
	Kommunens merknad: Ok.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Grunneier og Senter eier
	Kommunens merknad: Ok.
Planområde (daa og beskrivelse)	Se vedlegg planinitiativ
	Kommunens merknad: Forslagstiller informerer i møte at de vurderer å ikke ta med område avsatt til parkering i Aksdal områdeplan (o_PP3) i planavgrensningen for detaljplanen, slik at planområdet eventuelt kun omfatter formålet KJ.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Tilknytningspunkter til eksisterende infrastruktur
	Kommunens merknad: Ok.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Kjøpesenter, tjenesteyting, hotell, kontor, bolig, parkering
	Kommunens merknad: Det må vises til hvilken form for tjenesteyting som er tiltenkt, om det er offentlig, privat eller begge. Det må oppgis om det er tiltenkt kontorer tilknyttet drift av kjøpesenteret og butikker, eller om det er planlagt rene kontorer og bedrifter som ikke vil drive med butikk salg eller tjenesyting. I områdeplanen for Aksdal er det krav at innenfor formålet kjøpesenter skal det oppføres minimum 40 boenheter. Det må vises hvordan dette skal løses. Aksdal områdeplan har bestemmelser for parkering for bolig, kontor, tjenesteyting og andre formål. Disse må videreføres inn i detaljreguleringen og vises hvordan de er tenkt løst. Parkering for Aksdal senter må sees på i sammenheng med resterende parkering for hele Aksdal. Kommunen jobber med en parkeringsstrategi for Aksdal, men denne er under arbeid og kommunen vet ikke når den vil være ferdigstilt. Kommunen ser derfor behov for flere møter underveis i planprosessen for å diskutere parkering i planen.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	I hht. Områdeplanen for Aksdal
	Kommunens merknad: Ok.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Funksjonelt; Planlegge for gode adkomster, universell utforming, tilpasning til omgivelser Miljømessig kvalitet; Planlegge for gode solforhold for

	boliger, overvannshåndtering
	Kommunens merknad: Ok.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Se vedlegg 3 typisk terrengsnitt
	Kommunens merknad: Ok.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Ros-analyse
	Kommunens merknad: Ok.
Hovedtema som må avklares	Avgrensning av plan, formålsgrenser, adkomst, parkering
	Kommunens merknad: Planavgrensningen som vist i går inn på Lars Hertervigs plass. Siktaksen i Områdeplanen må opprettholdes. Det er viktig at utbyggingen av kjøpesenteret ikke bidrar til skyggelegging av Lars Hertervigs plass. Det foreligger tegninger for utformingen av parkdraget. Disse er ikke juridisk bindende, men illustrasjoner. Det vises til områdemodellen for Aksdal, og krav til KJ for bidrag til opparbeidelse av blant annet o_T (Lars Hertervigs plass). Forslagstiller informerer om at de ønsker å se på bredden og plasseringen for innkjørsler til senteret, da spesielt innkjørselen i sør. Kommunen mener dagens opparbeidete adkomster til Aksdal senteret i områdeplanen skal opprettholdes. Kommunen foreslår at innkjørselen i øst kan vurderes tas bort fra plankartet, da denne ikke er opparbeidet. Aksdal områdeplan har bestemmelser for parkering for bolig, kontor, tjenesteyting og andre formål. Disse må videreføres inn i detaljreguleringen og vises hvordan de er tenkt løst. Parkering for Aksdal senter må sees på i sammenheng med resterende parkering for hele Aksdal.
Annet	Eier strukturer og sammenslåing av eiendommer. VA- løsninger
	Kommunens merknad: Kommunen anbefaler at det gjennomføres en rydding av eierforhold og antall eiendommer innenfor planområdet for å få en enklere struktur over eiendommene. Offentlige VA-ledningsnett går under bebyggelse, hvordan disse skal ivaretas må beskrives i planforslaget
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til at det gjennomføres en detaljregulering av Aksdal senter, men vil presisere viktigheten av at reguleringen skjer etter Aksdal områdeplan sine bestemmelser og rekkefølgekrav. Om områdeplanens krav ikke lar seg gjennomføre må det beskrives grundig hvorfor. Kommunen anbefaler at det gjennomføres en rydding av eierforhold og antall eiendommer innenfor planområdet for å få en enklere struktur over eiendommene.

	Kommunen ønsker at estetikk og utforming av bebyggelse blir en del av planprosessen. Hvordan parkering for de ulike formålene i detaljplanen skal løses må vises i plan. Kommunen er åpen for at parkering for kjøpesenteret, og Lars Hertervigs plass kan diskuteres videre i egne drøftingsmøter.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Regiondelsenter- styrke og opprettholde tilgang på et bredt utvalg av funksjoner Kommunens merknad: ATP-en har krav til opparbeidelse og minimum størrelse av lekeplasser og uteoppholdsareal for boliger. Disse må tas med i detaljreguleringen. Videre må ATP-ens krav til tetthet for boliger i Aksdal tas med i detaljreguleringen.
Kommune(del)planens arealdel	Områdeplanen for Aksdal Kommunens merknad: Kommuneplanens bestemmelser for sentrumsområder vil være gjeldende. Disse overlapper stort sett med Aksdal områdeplan.
Gjeldende reguleringsplaner	Områdeplanen for Aksdal Kommunens merknad: Aksdal områdeplan har rekkefølgekrav og krav til reguleringen av området avsatt til kjøpesenter. Disse må videreføres i planforslaget. Krav til uterom i Aksdal områdeplan for boliger må videreføres. Disse er strengere enn for ATP-en.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Se vedlegg planinitiativ Kommunens merknad: Ok.
Andre planer (temaplaner)	ATP Kommunens merknad: Ok.
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	formålsgrenser Kommunens merknad: Parkering for Aksdal senter må sees på i sammenheng med resterende parkering for hele Aksdal.
Pågående planarbeid i området	Ingen kjente Kommunens merknad: Endring av reguleringsplanen Aksdal vest - 202006 er blitt vedtatt, men klagefristen er ikke utgått. For en annen endring av reguleringsplanen Aksdal vest – 202006 er det gjennomført oppstartsmøte for, men det er ikke varslet oppstart. Det er varslet oppstart at reguleringsplanen AutoStore Aksdal - 202509 om regulering av næringsbygg hvor rådhuset i dag står.
Pågående konsekvensutredning i området	Ingen kjente Kommunens merknad:

	Ingen pågående konsekvensutredninger.
Annet	-
	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Aksdal områdeplan og ATP-ens krav for utnyttelse, lekeplasser og uteoppholdsareal må videreføres i planforslaget. Det må vises hvordan dette skal være løst for boligene innenfor formålet kjøpesenter.
Utbyggingsavtale – Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale.	opparbeidelse av adkomst og parkering, evt. område mot Lars Hertervigs plass Kommunens merknad: Om det er ønskelig med utbyggingsavtale/frikjøp må det tas opp med kommunens kontaktperson for dette. Dette må varsles. Dette kan entes gjøres sammen med varsel om oppstart eller på et annet tidspunkt. Det foreligger kostnadsfordeling/områdemodell for Aksdal i som sier hvor mye formålet KJ skal bidra med.

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)
<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)	Planen skal regulere for eksisterende tiltak i tråd med områdeplan og har ingen vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Formål i planen er heller ikke oppramset i KU kap. 8 vedlegg I eller II.
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,	Tysvær kommune Alle eierne av Aksdal Senter

naboer og andre berørte	Boligeiere i 2. etg senter skal orienteres om plansaken før denne varsles
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren i Rogaland Rogaland Fylkeskommune Statens vegvesen Fagne HIM Tysvær kommune Aksdal Kirke
Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlagt liste
Annet	Kommunen ber om å få varsel om oppstart til gjennomlesning før forslagstiller varsler.

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> <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 forslagstiller og kommunen?	Kommunen og forslagstiller blir enig om videre dialogmøter.												
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
x	Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hinder for gjennomføring av planen?
T6	Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)
x	
T7	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)
x	
T8	Rekkefølgekrav
	Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):
x	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
x	Godkjent situasjonsplan (1:200)
x	Leke- og møteplasser
x	Kjøreveg
x	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
x	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
x	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)
x	
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
x	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
x	Sykkelparkering – også for sykkelvogn
T16	Vegtrafikkstøy
x	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende i alle plansaker

T17	Renovasjon
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)
x	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
x	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 syns 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 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, 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)
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
	Bygningstypologi
	Annet
T32	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
x	Form og struktur, uttrykk
x	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpasning (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. Tidligere utsendt naboliste kan brukes sammen med liste over eksterne høringsinstanser.
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)
x	Skisse og beregning av overvann og flomvei
x	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	
- 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 utbyggingsavtale
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, 13.02.2026

Referent: Christoffer Avaldsnes

Med hilsen

Christoffer Avaldsnes
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Referat oppstartsmøte Aksdal Senter
planinitiativ Aksdal Senter