

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 for planavgrensing
2	Plan teikning og fasade teikning av planlagt tiltak. Situasjons kart med inntegnet tiltak.
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	Planendring	PlanID	201702
Plannavn	Områdeplan Stranda		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Rogaland Fylkeskommune		
Kontaktperson	Torbjørn Jektnes		
Adresse	Kirkegata 130, 5527 Haugesund		
Telefon	47685964		
Epost	torbjorn.jektnes@rogfk.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Kvala Arkitekter AS		
Kontaktperson	Regine Velde		
Adresse	Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik		
Telefon	900605494		
Epost	regine@kvala.no		
Fakturaadresse			
Navn	Rogaland Fylkeskommune		
Adresse	Kirkegata 130		
Postnummer	5527 Haugesund		
Organisasjonsnummer	971045698		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	Snarest mulig		
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Torbjørn Jektnes Rogaland Fylkeskommune (forslagsstiller) Regine Velde Kvala Arkitekter (plankonsulent)		
Møtested og dato	Teams - 03.03.2026		
Forslagsstiller	Torbjørn Jektnes – Rogaland fylkeskommune		
Plankonsulent	Olav Liknes – Kvala Arkitekter		
Andre			
Kommunens deltakere	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	Etablering av venteværelse med sanitært anlegg til ferjekai i Nedstrand. Plan endring som enkel prosess. Endring av museumsformål til kai formål. Kommunens merknad: Ok.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	Planområdet vil inkludere eiendom Gnr/Bnr. 184/58 og 184/37 som er plassert langs sjøsiden ved Nedstrand ferjekai, og som grenser mot fylkesvei 515 Nedstrandsveien Kommunens merknad: Ok.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	På eiendommen 184/58 hvor det er ønskelig å plassere nytt tiltak står det nå 2 brakker som ikke har noen funksjon.  Det er et flatt planert område uten noe form for vegetasjon. Området ligger opp mot fylkesveien. Foruten disse brakkene rommer eiendommen museumsbygg som ses i bak kant på bilde ovenfor. Eiendom 184/37 består hovedsakelig av oppstillingsplass for biltrafikk som skal på ferje, og kai anlegg for påstigning. 

	Til informasjon, eiendom 184/1 grenser til området og har formål parkering. Her er det plass til 4-5 biler. Plassen blir brukt til generell parkering og parkering for av og på stigning i forhold til ferjetrafikk. Denne eiendommen er ikke inkludert i planavgrensning. Kommunens merknad: Ok. Forslagstiller informerer i møtet at det i dag står det toalettbygg på planområdet, men det er usikkert om det fremdeles er bruk.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Gnr/Bnr. 184/58 eies av Tysvær kommune. Gnr/Bnr. 184/37 eies av forslagsstillar Rogaland Fylkeskommune Kommunens merknad: Kommunen eier eiendommen planlagt tiltak vil plasseres på, men deler av eiendommen er bortfestet. Delen som det ønskes å endre er ikke bortfestet.
Planområde (daa og beskrivelse)	Planområde (innenfor avgrensing) utgjør ca. 2 daa. Det avgrenses av gjeldende formålslinjer for Kai K1 og Museum M1. Kai K1 har en størrelse på 1,3 daa. Museum M1 har en størrelse på 0,7 daa. Del av museumsformål skal reguleres til kaiformål. Kommunens merknad: Forslagstiller informerer at de ser på mulighetene for å utvide planområdet til å innlemme deler av parkeringsplassen p4 pga byggegrense. Kommunen er ikke negativ til at parkeringsplassen blir en del av planområdet.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Planendringen omfatter etablering av venteværelse tilknyttet sanitæranlegg ved ferjekaien. Tiltaket er av begrenset omfang og er ment å betjene eksisterende ferjetrafikk. Det forventes ikke økt trafikk, støy eller annen belastning på nærliggende områder, og planarbeidet vurderes derfor ikke å medføre virkninger utenfor planområdet Kommunens merknad: Ok.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges venteværelse med sanitæranlegg. Se vedlagt tegninger. Eksisterende brakker på området vil rives. Planlagt tiltak vil i sin helhet ligge innenfor eiendomsgrense 184/58. Tiltak er orientert slik at inngang vil være fra vestsiden. Naturlig tilkomst vil være via parkeringsplass på østsiden og gange på øst og sørsiden av nytt tiltak. På eiendom 184/37 er det en oppmerket oppstillingslinje nr. 4 som vil ligge like inntil tiltak. Denne linjen er ikke brukt ifølge brukere av ferjen, og det vil være naturlig at gående vil bruke dette arealet for tilkomst til venteværelse.

	Venteværelse er tenkt i hvit liggende tre kledning og vil gli naturlig inn i eksisterende bebyggelse. Kommunens merknad: Det bør vurderes om oppstillingslinje nr. 4 skal fjernes ettersom den ikke blir brukt, og det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner når oppstillingslinje nr. 4 er tett opp mot planlagt tiltak. Selv om oppstillingslinje nr. 4 ikke blir brukt i dag kan den bli brukt i fremtiden. Forslagstiller informerer om at det ikke er mulig å flytte bygget lenger øst pga. dagens parkeringsplass. Videre informeres det om at det ikke vil være inngang til bygget ut i oppstillingslinje 4.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Nytt venteværelse vil få et BYA på ca. 39 m² og et BRA på ca. 36 m². Mønehøyde på ca. 4 m og gesimshøyde på ca. 2,7 meter. Kommunens merknad: Bestemmelsene for område avsatt til kai må endres slik at det tillates ført opp planlagt tiltak.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Tiltaket vil bidra til økt funksjonell kvalitet ved ferjekaien gjennom bedre tilrettelegging for reisende, samtidig som miljømessig kvalitet ivaretas ved at bygget gis en nøktern utforming tilpasset eksisterende kai- og kystmiljø. Tiltaket vurderes ikke å medføre negative miljømessige virkninger Kommunens merknad: Ok.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Tiltaket tilpasses omkringliggende bebyggelse, og vil gli fint inn i omgivelsene. Kommunens merknad: Planområdet er i kulturminnekart underlagt sone for kulturminne: Nedstrand/"Stranda", hamn, samlingsplass - Romanifolkets kulturminne, Anrikingsanlegg. Det må vises til om dette blir berørt og hvordan det eventuelt blir ivaretatt.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom utforming og plassering av venteværelse og sanitæranlegg som gir trygg ferdsel og bruk for reisende. Tiltaket tilpasses eksisterende kaiområde og tar hensyn til værpåvirkning, sjøforhold og trafikkmønster. Krav til universell utforming, brannsikkerhet og teknisk standard vil ivaretas i samsvar med gjeldende regelverk. Planendringen vurderes ikke å medføre økt risiko eller sårbarhet. Det vil foreligge en kort ROS analyse inkludert i planbeskrivelse. Kommunens merknad: Det bør vurderes om oppstillingslinje nr. 4 skal fjernes ettersom den ikke blir brukt, og det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner når oppstillingslinje nr. 4 er tett opp mot planlagt tiltak. Selv om oppstillingslinje nr. 4 ikke blir brukt i dag kan den bli brukt i fremtiden.

	Det er reistret kvikkleire innenfor planområdet. Dette må tas med i planbeskrivelsen/ROS-analyse. Forslagstiller informerer om at de har hyret en konsulent for å se på stabiliteten til massene innenfor planområdet.
Hovedtema som må avklares	Avgrensing planendring, og eventuelle konflikter ifht. adkomstvei til tiltak Kommunens merknad: Det bør vurderes om oppstillingslinje nr. 4 skal fjernes ettersom den ikke blir brukt, og det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner når oppstillingslinje nr. 4 er tett opp mot planlagt tiltak. Selv om oppstillingslinje nr. 4 ikke blir brukt i dag kan den bli brukt i fremtiden. På innsendt situasjonsplan ser det ut som planlagt tiltak vil plasseres i eiendomsgrensen. Hvordan er dette tenkt med vedlikehold av bebyggelse? Vil man måtte stå i oppstillingslinje nr. 4? Om man må stå i oppstillingslinje nr. 4 anbefales det at det vurderes om denne skal fjernes. Forslagstiller informerer om at det ikke er mulig å flytte bygget lenger øst pga. dagens parkeringsplass, men er åpen for å ta med parkeringsplassen i planområdet.
Annet	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til at det etableres venteværelse med sanitært anlegg til fergekaien i Nedstrand. Det må sees på hvordan trafiksikkerheten ivaretas med at oppstillingslinje nr. 4 er rett med planlagt bebyggelse. Det bør vurderes om oppstillingslinje nr. 4 skal fjernes ettersom den ikke blir brukt, og det kan oppstå trafikkfarlige situasjoner når denne er så nært planlagt bebyggelse. Selv om den ikke blir brukt i dag kan den bli brukt i fremtiden. Det må videre sees på hvordan plassering av planlagt bebyggelse kan føre til trafikkfarlige situasjoner, med tanke på at man må stå i vegen for å kunne drive vedlikehold på bebyggelse når bebyggelsen settes opp tett på eiendomsgrensen.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Tiltaket er i tråd med regional plan for areal og transport på Haugalandet ved at det bidrar til å styrke eksisterende ferjekai som kollektivt transportknutepunkt. Etablering av venteværelse og sanitæranlegg gir bedre tilgjengelighet og brukskvalitet for reisende, uten å medføre nye arealinngrep eller økt transportbehov Kommunens merknad: Ok.

Kommune(del)planens arealdel	Området er i Plankart 7 Nedstrand kommuneplan avsett til offentlig eller privat tjenesteyting og parkering. Arealene er vist med sone for skred. Det vil utarbeides en rapport på grunnundersøkelser.
	Kommunens merknad: Ok.
Gjeldende reguleringsplaner	Område er regulert av områdeplan Stranda 2017022
	Kommunens merknad: Planlagt tiltak er planlagt plassert på område avsatt til museum. Formålet kai må utvides og bestemmelsene må endres slik at det tillates ført opp planlagt tiltak.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Område er del av en større områdeplan. Vi kan ikke se at det er planarbeid med andre deler av planen.
	Kommunens merknad: Det er ikke varslet planarbeid på andre deler av områdeplanen eller i nærheten av områdeplanen.
Andre planer (temaplaner)	
	Kommunens merknad: Stranda er omfattet av kommunens kulturminneplan.
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	
	Kommunens merknad: Planlagt tiltak er planlagt plassert på område avsatt til museum. Formålet kai må utvides og bestemmelsene må endres slik at det tillates ført opp planlagt tiltak.
Pågående planarbeid i området	Vi kjenner ikke til pågående planarbeid i området.
	Kommunens merknad: Ingen kjente.
Pågående konsekvensutredning i området	
	Kommunens merknad: Ingen kjente.
Annet	
	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Kommunen er enig i at planendringen kan gjennomføres etter forenklet prosess, men gjør oppmerksom på at det kan komme inn merknader som gjør at kommunen må vurdere om planendringen må gjennomføres med full prosess.
Utbyggingsavtale – Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale.	
	Kommunens merknad:

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)	
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	Dette er en enkel prosess, og blir varslet til naboer og berørte myndigheter. Det blir ikke kunngjøring i avis. Varslingsfrist settes til 3 uker
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Statens Vegvesen Rogaland fylkeskommune Statsforvalter Fagne
Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlagt liste.
Annet	Kommunen ber om å få dokumenter som skal sendes på høring til gjennomlesing og intern gjennomgang før planendringen sendes på høring. Det er viktig at det kommer frem i varsling til naboer at dette er deres eneste mulighet til å uttale seg ved planendring etter forenklet prosess.

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)
T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer)
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 formålsgrense, 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)
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
	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	Utbygging/utbedring av kommunalteknisk anlegg
	Vann- og avløpsnett

	Høyspentledninger
	Renovasjon
	Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse
	Annet:
FOLK	
T9	Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
T10	Universell utforming
x	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene
	Krav om utendørsplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling
T11	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
	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)
x	
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-1442/2021) 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)
	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 bølgepåsøyll: 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 matjorda
T26	Områder med potensiell skredfare
x	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
x	Byggehøyde (etasjer/koter)
x	Bruksareal (BYA/BRA)
	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	
	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
	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)	
<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_Skjoldastrauen_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, <u>må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker</u> etter at referatet er mottatt.
--	--

Teams, 03.03.2026

Referent: Christoffer Avaldsnes