

Holon Arkitektur As v/Odin Stafsnes
Odin Stafsnes
Tollbodallmenningen 2A
5004 Bergen

Dato: 28.08.2025

Dokumentnummer: 25/3835-6

Deres referanse:

Saksbehandler: Christoffer Sund

U. off.

Offl. § 13 1. ledd, jf. fvl. § 13 1. ledd nr. 2

Svar på forslag til varslingsdokumenter - detaljregulering - 202509

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 med forslag til plangrense
2	Illustrasjoner
3	SOSI-fil plangrense

- 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	202509
Plannavn	AutoStore Aksdal		
Forslagsstiller			
Navn/firma	AutoStore AS		
Kontaktperson	Gro Anita Klungtveit		
Adresse	Stokkastrandvegen 85, 5578 Nedre Vats		
Telefon	52 76 35 18		
Epost	gro.anita@autostoresystem.com		
Plankonsulent			
Navn/firma	HOLON Arkitektur AS		
Kontaktperson	Odin Stafsnes		
Adresse	Tollbodallmenningen 2A, 5004 Bergen		
Telefon	944 53 164		
Epost	odin@holon.no		
Fakturaadresse			
Navn	AutoStore AS		
Adresse	Stokkastrandvegen 85		
Postnummer	5578 Nedre Vats		
Organisasjonsnummer	974 533 014		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14 dager)	Snarest		
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Forslagsstiller: AutoStore AS 1 stk. (Gro Anita Klungtveit) Konsulent: Nordbø & Seglem AS 1 stk. (Helge Seglem) HOLON Arkitektur AS 3 stk. (Jan Espen Vik, Pål S-N Reksten, Odin Stafsnes)		
Møtested og dato	Tysvær kommune rådhuset 26.06.2025		
Forslagsstiller			
Plankonsulent	Odin Stafsnes - HOLON Arkitektur AS		
Andre	Pål S-N Reksten - HOLON Arkitektur AS Bodil Gade - HOLON Arkitektur AS Helge Seglem - Nordbø & Seglem AS		
Kommunens deltakere	Asbjørn Moe – Kommunalsjef Teknisk og næring Åshild A. Milje – Seksjonsleder Forvaltning Marlin Øvregård 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	Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen 72/8 for to nye næringsbygg i rådhuskvartalet, en utbygging i to eller tre trinn. Dette gjøres gjennom å utarbeide en detaljreguleringsplan for arealformålene N/K og O/T2 i områdeplanen for Aksdal (PlanID 201604). Det viktigste formålet med planen er å sikre en god sammenheng mellom de nye byggene og omkringliggende omgivelser – og der blir den nye, offentlige plassen sentral i planarbeidet. Området er i dag tilknyttet rådhuset, som må bli erstattet et annet sted. Kommunens merknad: Ok. Formålene o_KT2, o_G5, O/T1, o_SS4, o_F og o_AVG er også en del av foreslått planområde.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gbnr.)	Planområdet ligger helt sentralt i Aksdal og omfatter også Tysvær rådhus. Gnr./bnr. 72/8. Området ligger i sentrum for gående og syklende i Aksdal, like ved bussterminalen, og sentralt for kjørende i kryssområdet mellom E134 og E39. Kommunens merknad: Ok.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Området består i dag av Tysvær rådhus, tilhørende tekniske bygninger og parkeringsplasser og andre samferdselsarealer. Det er opparbeidet en park nordvest i planområdet og i øst ligger et grøntområde rundt Hadlalandsmyra. Kommunens merknad: På flyfoto er det vist en park nordvest i planområdet. Flyfoto er ikke oppdatert og parken er i dag omgjort til en grusplass som blir brukt som parkeringsplass. Deler av bebyggelsen sørøst i planområdet brukes i dag av Friluftsrådet Vest.
Forslagsstillers forhold til planområdet (grunneier, annet?)	Planområdet er hovedsakelig eid av det offentlige. Deler av det (N/K) er vedtatt solgt til tiltakshaver for dette planarbeidet. Kommunens merknad: Ok.
Planområde (daa og beskrivelse)	Forslag til planområde er 20,3 daa. Planarbeidet omfatter i hovedsak formålene N/K og O/T2 i områdeplanen for Aksdal. Formålene o_KT2, o_G5, O/T1, o_SS4, o_F og o_AVG i områdeplanen er også tatt med delvis eller helt. I tilgrensende reguleringsplan for Aksdal rundkjøring E134/E39 (PlanID 201514) er formålene o_SKV, o_SVG, o_SGS og SV delvis eller helt tatt med. Planområdet omfatter deler av eiendommene 72/8, 72/156, 72/188 og 105/34. Bygningene med adresser Rådhusvegen 1, 5 og 9 omfattes av planforslaget. Kommunens merknad: Ok.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Planområdets utstrekning er satt for å få med seg de arealene som i størst grad vi får virkninger som følge av nye bygg her. Forhold som trafikale konsekvenser for gående og kjørende, friluftsimteresser samt sol- og skyggevirkninger vil vurderes nærmere i planarbeidet og konsekvensene

	redegjøres for alle berørte. Ved full utbygging etter denne reguleringsplanen, forutsettes eksisterende bygninger på eiendommen revet. Av andre virkninger utenfor planområdet vil økt næringsaktivitet, flere arbeidsplasser og en fornyelse av området kunne få positive ringvirkninger for tettstedet Aksdal. Det vil bli en attraktiv blågrønn plass inne i området, som kobler seg på grøntdraget i øst og vil være til glede for både mennesker og mindre dyr. Kommunens merknad: Eksisterende gangveger til og fra bussterminalen må opprettholdes. Forslagstiller viste til skisser av plankart hvor gangveger til bussterminalen er opprettholdt. Landskapet vil påvirkes av to nye store bygg. Dette må kommenteres i planbeskrivelsen.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Foreløpige skisser legger opp til et markant kontorbygg på syv etasjer og ca. 7 500 m² BRA: En underetasje, fem kontoretasjer og teknisk rom i en mindre toppetasje. Bygget er formet og plassert for å understreke akser og rom for en omforming av parkeringsplassen ved rådhusomtten til en ny, offentlig plass. På samme plassering som rådhuset har i dag, planlegges et næringsbygg på opptil fem etasjer og 9580 m² BRA. Det foreslås å tilrettelegge for en hovedadkomst for kjørende på vestsiden av rådhusomtten. Denne tilkomstvegen er tilpasset områdeplanens nye vegsystem for Aksdal sentrum. Det planlegges parkeringsanlegg på med tilkomst fra nordsiden. Det kan vurderes enten én eller to underetasjer med parkering. Hver etasje vil være på rundt 3700 m² BRA. Parkering under bygget vil gi muligheten til å begrense kjøring på selve plassen, som er brukt til parkeringsflate i dag. Bidrag til et parkeringshus, hvor plasser er reservert for forslagsstiller kl. 7 til 17 på hverdager, kan være et alternativ. Utrykningskjøretøyer og taxi kan ved behov kjøre direkte langs plassen mot vest på en egen utrykningsveg, eller sørfra i østre delen av planområdet. Kommunens merknad: Ifølge områdeplanen tillates det Innenfor område O/T2 maks utnyttelse BYA 50% og innenfor område N/K maks utnyttelse BYA 60%. Det må kommenteres i planbeskrivelsen hvordan utnyttelsen for planlagt bebyggelse er i forhold til områdeplanen. Kommunen er ikke negativ til at tilkomsten til planlagt bebyggelse legges på nordsiden, ca. samme sted som rådhuset har innkjørsel i dag. For taxier og utrykningskjøretøy kan det være problematisk at disse har tilkomst fra sørøst. Tilkomstvegen fra sørøst går gjennom bussterminalen. Her må fylkeskommunen som grunneier

	uttale seg på hvordan de stiller seg til bruk av bussterminalen som tilkomst til planområdet ved varsel om oppstart. Kommunen er positiv til at det planlegges for parkeringskjeller under bakken. Ifølge områdeplanen skal minimum 80% av parkeringen være tilgjengelig hele døgnet. Om dette ikke er gjennomførbart må det kommenteres i planbeskrivelsen. Forslagstiller informerte i møtet at de ikke ønsker at parkeringskjelleren skal være åpen for allmenheten, men kan eventuelt bli enig med kommunen om en avtale om frikjøp for etablering av parkeringsplasser i Aksdal.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Ny bygningsmasse foreslås foreløpig til i underkant av 25 000 m², ved maksimalt med underjordisk parkering; fem etasjer over kjeller i det nordre bygget og inntil seks etasjer i det søndre byggets høyeste del, men med høyere møne. Kommunens merknad: Det må oppgis den totale høyde for planlagt bebyggelse i meter og ikke kun i etasje. Kommunen anbefaler at høyden angis i maks kote fra gjennomsnittlig planert nivå.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det er lagt stor vekt på byggenes miljømessige kvaliteter og krav. Tiltaket skal løfte funksjonen til plassen foran dagens rådhus fra en parkeringsplass til et offentlig oppholdssted og binde sammen sentrum med den omliggende naturen og bussterminalen for myke trafikanter. Kommunens merknad: Kommunen er positiv til at gangveg fra bussterminalen og inn til Aksdal opprettholdes.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planlagt tiltak er utformet spesielt for tilpasning til sine nære omgivelser. Akser, siktlinjer og gangadkomster langs rådhusstomten er vektlagt stort, og byggenes kontakt med bakken på de ulike nivåene er sentralt i utformingen. Tomten er svært sentral i tettstedet Aksdal, og de nye byggene formes for å være synlig i landskapet. Kommunens merknad: Tomten er allerede bebygd, men planlagt bebyggelse vil være høyere enn dagens bebyggelse. Det må kommenteres hvordan høyden på planlagt bebyggelse vil påvirke landskap og omgivelser.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Vi vil påpeke at kommunens mal ikke er i tråd med DSB sin veileder fra 2017, og at «Sårbare naturområder og kulturmiljøer» og tema som støy, grunnforurensing, radongass osv. ikke inngår i ROS-analyser, men skal bli vurdert i planbeskrivelsen. Risiko- og sårbarhet vil bli analysert etter veilederen Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Siden kommunens mal er utdatert, foreslår vi en analyse med risikomatrise for liv og helse, stabilitet og materielle verdier i 3 × 3 (heller enn 5 × 5 som ifølge veilederen er mer egnet for kommuneplaner eller store reguleringsplaner). Kommunens merknad: Tatt til orientering. Veileder/mal fra DSB « Samfunnssikkerhet i kommunens

	<i>arealplanlegging»</i> kan legges til grunn.
Hovedtema som må avklares	Byggehøyder, som er 8 m gesims i O/T2, og 9 m gesims og 12,5 m møne i N/K i områdereguleringen for Aksdal. Utnyttelsesgrad. Tilkomst til tomten. Kommunens merknad: Høyden på planlagt bebyggelse overskrider høyden i Aksdal områdeplan for områdene O/T2 og N/K. Det må kommenteres i planbeskrivelsen hvordan høyden på planlagt bebyggelse er i forhold til områdeplanen og hvorfor det er nødvendig å overskride høyden satt i områdeplanen. Ifølge områdeplanen tillates det Innenfor område O/T2 maks utnyttelse BYA 50% og innenfor område N/K maks utnyttelse BYA 60%. Det må kommenteres i planbeskrivelsen hvordan utnyttelsen på planlagt bebyggelse er i forhold til områdeplanen. Kommunen er ikke negativ til at tilkomsten til planlagt bebyggelse legges på nordsiden, ca. samme sted som rådhuset har innkjørsel i dag og som skissene viser. For taxier og utrykningskjøretøy kan det være problematisk at disse har tilkomst fra sørøst. Tilkomstvegen fra sørøst går gjennom bussterminalen. Her må fylkeskommunen som grunneier uttale seg på hvordan de stiller seg til bruk av bussterminalen som tilkomst til planområdet ved varsel om oppstart.
Annet	Kommunens merknad:
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til at det vil etableres et næringsbygg i Aksdal. Ved et så stort bygg vil det også forekomme diverse problemstillinger. Det må kommenteres hvordan høyden på planlagt bebyggelse vil påvirke nabobebyggelse, da spesielt med solforhold. Videre må det kommenteres i planbeskrivelsen hvordan planforslaget stiller seg til områdeplanen samt hvordan og hvorfor planforslaget ikke vil være i tråd med områdeplanen.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Planarbeidet forholder seg til retningslinjer og bestemmelser i ATP, og hvert enkelt tema blir nærmere vurdert i planarbeidet. Kommunens merknad: Ok.
Kommune(del)planens arealdel	Kommuneplanens arealdel har avsatt området til sentrumsformål, offentlig/privat tjenesteyting og trafikkarealer. Kommunens merknad: De områdene i planforslaget som ikke er i tråd med kommuneplanen må kommenteres i planbeskrivelsen.
Gjeldende reguleringsplaner	Gjeldende reguleringsplaner for planområdet er områdeplanen for Aksdal (PlanID 201604) og reguleringsplan for Aksdal rundkjøring E134/E39 (PlanID 201514). Kommunens merknad:

	Aksdal områdeplan pkt 2.1 har krav til utarbeidelse av detaljplan. Det må kommenteres i planbeskrivelsen på de punktene planforslaget ikke er i tråd med overordnet områdeplan, som blant annet formål og bestemmelser for bebyggelse. Aksdal områdeplan har rekkefølgekrav til O/T2, jf. pkt 10.6.12, se spesielt krav til opparbeidelse av o_TV2 og tilgang til kollektivterminalen. Viser også til pkt 2.10; Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet (PBL. 12-7, pkt 12). Kommunen er usikker på om det er behov for å videreføre arealet O_KT2 (nærvarmeanlegg). Dette avklares nærmere internt. Området inngår i varslingen, men forslagsstiller har ikke behov for det, så det kan enten reguleres til grøntområde eller utgå av planen.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Tilgrensende reguleringsplaner er de samme som over. Ok.
Andre planer (temaplaner)	Arbeid med forbindelser i Aksdal sentrum og prosjekt for Hadlalandsmyra. Kommunens merknad: Parkdraget, skisseprosjekt.
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Byggehøyder Kommunens merknad: Høyden på planlagt bebyggelse overskrider høyden i Aksdal områdeplan for områdene O/T2 og N/K. Det må kommenteres i planbeskrivelsen hvordan høyden på planlagt bebyggelse er i forhold til områdeplanen og hvorfor høyden er nødvendig å overskride høyden satt i områdeplanen.
Pågående planarbeid i området	Ikke kjent. Kommunens merknad: - Det er foretatt oppstartsmøte om endring av reguleringsplanen Aksdal Vest – 202006 - Akسدalsvegen 150 – 202404. Venter på endelig vedtak i kommunestyret.
Pågående konsekvensutredning i området	Ikke kjent. 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.	 Kommunens merknad: Områdeplanen for Aksdal har rekkefølgekrav og krav til parkering. Om det er ønskelig med utbyggingsavtale/frikjøp kan det tas opp med kommunens kontaktperson for dette.

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)	Ifølge forskrift om konsekvensutredninger, skal man kontrollere tiltak i reguleringsplanen opp mot listene i vedlegg I og II til forskriften. Tiltak som finnes i vedlegg I skal alltid konsekvensutredes med planprogram. Planprosessen vil da kreve et ekstra steg med politisk behandling. Tiltak som derimot finnes i vedlegg II, skal konsekvensutredes uten planprogram hvis de har vesentlig virkning for miljø eller samfunn, vurdert etter forskriftens § 10. Vedlegg I har følgende punkt som gjør et tiltak nødvendig å vurdere: <i>30. Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.</i> Tiltaket som er relevant å vurdere er det som går på næringsbygg: <i>24. 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> Foreløpige arealberegninger for prosjektet: BRA uten parkering: Ca. 17 300 m² BRA med 1 et. parkering: Ca. 21 000 m² BRA med 2 et. parkering: Ca. 24 800 m² Formålsfeltet N/K i områdeplanen som hjemler for 5293 m² BRA (hvis man sier det går an å bygge to etasjer når tillatt høyde er 10 m), og O/T2 som hjemler for 10 420 m² (to etasjer på tillatt høyde 8 m). Dette til sammen, 15 713 m², gjør at de ca. 25 000 m² som prosjektet kan planlegge for med to etasjer parkering, bare er en økning på 9287 m². Dette utløser ikke krav om konsekvensutredning, da må økningen overstige 15 000 m², jf. punkt 30. Man

	kan si at rådhuset tidligere opptok «kvoten» på felt O/T2, som nå kan brukes til trinn 2 og 3. Konklusjonen er at det ikke må konsekvensutredes med planprogram. Vi vurderer så om det er konsekvensutredning uten planprogram. Forskriftens vedlegg II har ett punkt som gjelder for planen, 11 j): <i>Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.</i> Man kan kanskje argumentere for at dette er dekket av områdeplanen. Da må vi i så fall se nærmere på dette. Hvis man går videre i forskriften, er spørsmålet innvirkningen på samfunn og miljø, vurdert etter § 10. Et mulig relevant punkt: <i>a. Størrelse, planområde og utforming</i> Selv om byggene er samlet sett store, er det allerede bygget og regulert mye på tomten. Det ene av byggene er ganske likt det som blir erstattet, mens det andre helt klart tilfører noe nytt på stedet. Det er ikke mange argumenter for å si at det vil få en vesentlig virkning, i alle fall i negativ forstand. Et argument kan imidlertid være trafikkbelastningen. Tomten ligger i tett tilknytning til Aksdals bussterminal, men mange arbeidsplasser produserer mange personturer. Dette kan invitere flere biler inn på Rådhusveien. Forslagsstiller vil bidra ved utbygging og bruk av offentlig parkeringsanlegg sør for E134, som på sin side vil kunne redusere belastningen på Rådhusveien. Med tanke på at dagens situasjon i planområdet er en stor parkeringsflate, framstår dette som et tema som helt tydelig må vurderes, men som totalt sett ikke er av vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Isolert sett er det svært vesentlig for samfunnet i Tysvær at kommunen bytter rådhus. Spørsmålet er om dette kan tillegges tiltaket i seg selv og hvilke utredningstema dette skulle kreve. En lokalisering utredning hører ikke hjemme i denne plansaken og det må forutsettes at planen for hvor disse samfunnsfunksjonene skal relokaliseres er klar før man kan gjennomføre planen. I så fall, vil virkningen være kraftig redusert. Utenom dette punktet, er det ikke noen egenskaper eller lokalisering og påvirkning som virker relevante. Altså kreves ikke konsekvensutredning med det nye planinitiativet.
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	Behov for nabomøte eller andre informasjonsmøter vurderes i prosessen.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Fylkeskommunen, Statsforvalteren, Statens vegvesen, HIM, Fagne, Kolumbus, NVE, kommunale etater, naboer.
Kommunen mener at disse også bør varsles	Se vedlagt liste. Kommunen har på grunn av planlagt bebyggelses størrelse og påvirkning på landskapet og valgt å varsle bredt.
Annet	
Annet	Kommunen ber om at varslingsmaterieell oversendes kommunen for gjennomlesning før varsel om oppstart sendes ut.

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
Arealutnyttelse/tetthet (iht. regionalplan/ATP og kommuneplan)	
x	
Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks. siktlinjer)	
Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)	
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 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)
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
	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
	Renovasjon
	Oppmåling av grænse 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-/traffikksituasjon fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter-skolevei)
x	
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
x	
T15	Parkering (behov/normer)
x	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
x	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)
x	
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 matjorda
T26	Områder med potensiell skredfare
	Alle områder med potensiell skredfare skal undersøkes av geolog/fagkyndig. Rapport skal vedlegges.
	Ved reell skredfare skal faresonen vises i plankartet med den aktuelle sikringsklassen, og oppfølging av avbøtende tiltak skal følges opp gjennom planbestemmelsene.
T27	Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?
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)
	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)
	Form og struktur, uttrykk
	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)
T33	Annet
	Håndtering av overskuddsmasse bør omtales.

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
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)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	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
	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.

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.	

Tysvær, 26.06.2025

Referent: Christoffer Sund

Med hilsen

Christoffer Sund
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Referat oppstartsmøte - Detaljregulering - 202509