



PLANINITIATIV / OPPSTARTSMØTEREFERAT

Bestilling av oppstartsmøte for privat reguleringsendring med enkel planprosess i Karmøy og Bokn kommuner

- 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 fagkyndig skal delta på oppstartsmøte.
- Det betales et gebyr til kommunen for oppstartsmøter. Kommunen anbefaler dialog/møter om planarbeidet før oppstartsmøte bestilles. Formøter er ikke gebyrbelagt

For at vi skal kunne forberede oss tilstrekkelig til oppstartsmøtet, ber vi om at:

ALLE GULE FELT FYLLES UT (Kapittel 1 – 2)

Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig
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@karmoy.kommune.no

Planarbeidet er i:	1149	Karmøy kommune
		Bokn kommune
Vedlegg (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg): (Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn)		
1	Kart/omriss over hele planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk)	
2	Skisse forslag_mindre endring	
3	Omriss av gjeldende plan	
4	Følgereferat til oppstartsmøte	

1. GENERELLE OPPLYSNINGER

Plan-ID for plan som skal endres	467
Plan-ID for planendringen	467-5
Kontaktinformasjon	
Forslagsstiller	
Navn/firma	Sørvik Prosjekt AS
Kontaktperson	Håvar Kristoffer Sørvik
Adresse	Stølsvegen 18, 4260 Torvastad
Telefon	950 81 951
E-post	
Plankonsulent (fagkyndig)	
Navn/firma	RH Oppmåling
Kontaktperson	Rune Hemnes
Adresse	Slettebøvegen 84, 4270 Åkrehamn
Telefon	417 62 790
E-post	rune@rh-oppmaling.no
Fakturaadresse	
Navn	Sørvik Prosjekter AS
Adresse	Stølsvegen 18
Postnummer	4250 Torvastad
Organisasjonsnummer	924 986 050
Oppstartsmøte	
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	Snarest
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Nei
Hvem skal delta på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Rune Hemnes og Håvard Kristoffer Sørvik
Møtested og dato	Rådhuset i Kopervik, 06.09.2022
Til stede: Forslagsstiller	
Til stede: Plankonsulent	
Til stede: Andre	
Referent og saksbehandler	Yvonne Løvseth
Unntak fra offentlighet	
Referat og bestilling av oppstartsmøte/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.	

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK

Planlagte utbygging og virkning på nærområdet

Hva skal endres? <ul style="list-style-type: none"> - Kun plankart - Kun planbestemmelser - Både kart og planbestemmelser 	Plankart
Planområde (som skal endres): <ul style="list-style-type: none"> - Geografisk plassering som skal endres (inkl. gnr/bnr) - Størrelse (daa) på endringsområdet og eksisterende forhold (beskrivelse av området) 	Osnesbakken gnr/bnr 140/303. Ca. 1,2 daa.
Formål med planendringen: <ul style="list-style-type: none"> - Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak - Utbyggingsvolum og byggehøyder - Funksjonell og miljømessig kvalitet 	<p>Deler av arealformålet «privat småbåthavn» om til feltbetegnelse «naust» hvor formålet blir fitidsbebyggelse likt til tilgrensende formål mot sør.</p> <p>Naust, kai og parkering, tilsvarende godkjent anlegg i sør (saknr. 2020/005374)</p>
Virkning utenfor planområdet: <ul style="list-style-type: none"> - Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser - Beskrivelse av nabolaget (nabolagsprofil) 	Virkning av terrengtilpasning.
Samfunnssikkerhet: <ul style="list-style-type: none"> - Mulige natur- og samfunnssikkerhetsfarer - Hvordan skal planen forebygge disse? 	Gjennom bestemmelser
Avvik fra regionale og kommunale normer: <ul style="list-style-type: none"> - Lekeareal - Felles uteoppholdsareal - Veinormer - Annet 	
Forslagsstillers forhold til planområdet: <ul style="list-style-type: none"> - Grunneier, annet? 	
Hovedtema som må avklares:	Arealformål bruk i sjø
Annet:	

Kommunens kommentar:	Det er ikke avklart i planinitiativet om planendringen legger opp til utfylling i sjø. Dersom det er meningen at hele området som vises i skissen som naust (0,7 da) er utfylling i sjø, vil kommunen ikke anbefale dette som en mindre endring. Slike endringer er store inngrep, og krever større utredninger.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Hva er området avsatt til i: <ul style="list-style-type: none"> - Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) - Kommune(del)planens arealdel - Gjeldende reguleringsplan 	Bolig i kommuneplanen. Gjeldende reguleringsplan er 467, Osnes.
Er det pågående aktivitet i området? <ul style="list-style-type: none"> - Planarbeid - Byggevirksomhet - Konsekvensutredning 	Pågående planendring 499-12 – Mindre endring ved Osnesbakken.
Er planendringen i strid med overordna planer? <ul style="list-style-type: none"> - Formål - Tetthet - Andre krav 	
Annet:	
Kommunens kommentar:	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen er gjeldende for alle områder innenfor 100 – metersbeltet. Alle planarbeid i sonen må avklare sitt forhold til planretningslinjen.
Varsling av planoppstart	
Hvem skal varsles om planoppstart? Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under) <ul style="list-style-type: none"> - Karmøy kommune - Bokn kommune 	Normal nabovarsling i samsvar med Lov om planlegging og byggesaksbehandling §§12-8 og 12-14. Rogaland Fylkeskommune -Statsforvaltaren i Rogaland -Statens vegvesen -Haugaland Kraft AS -Fortidsminneforeningen Haugaland lokallag -Mattilsynet – Haugalandet -Haugaland Brann og Redning IKS

	-Eldrerådet -Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne <u>Skal også varsles dersom planområdet grenser til sjø/vann</u> -Fiskarlaget Vest - Karmøy Fiskarlag - Norges Kystfiskarlag -Karmsund Havn IKS -Kystverket Vest -Fiskeridirektoratet region sør
Andre som bør varsles:	
- Gjenboere - Lag, foreninger mv.	
Kommunens kommentar til varslingsliste:	

3. FORMELL BEHANDLING AV PLANINITIATIVET

Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet

X	Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring med enkel planprosess
	Planarbeidet må varsles som en reguleringsendring med full planprosess
	Kommunen stopper planinitiativet*
	Kommunen vil gi skriftlig tilbakemelding på hvorvidt videre planarbeid anbefales eller stoppes innen*: (dato)

* 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 forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varslings og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning. (Plan- og bygningsloven, § 12-8, 2. ledd)

Fagkyndighet

X	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd er oppfylt
---	--

Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?

X	Dialog med fagkyndig og veiledning
	Utredningsarbeid
	Oppmåling/geodata
	Medvirkningsopplegg
	Annet:
	Er det behov for senere møter mellom fagkyndig og kommunen?

Fremdriftsplan for planarbeidet

X	Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeid innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte
X	Dersom et planforslag ikke er levert innen 2 år fra oppstartsmøtet, anser kommunen planarbeidet som avsluttet

4. MOMENTER SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET

Planområde

Generelle krav:

- Oppgi formål og areal per formål
- Oppgi arealutnyttelse (boligtetthet)
- Usikre grenser mot offentlige formål bør måles opp før planforslaget sendes inn
- Oppgi eventuelt nye rekkefølgekrav

Tips:

- Kommune(del)planen kan ha ulike normkrav enn Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet i forhold til boligtetthet. Begge normkrav må oppfylles eller avvik beskrives og begrunnes
- Skill mellom offentlige, felles og private arealer
- Får endringen konsekvenser som gjør at nødvendige adkomstveier, flomveier til sjø, frisiktsoner mv. i gjeldende plan må oppgraderes?

Kommunens konkrete innspill:

- Grense mot sjø må måles opp etter opparbeiding før det gis brukstillatelse til anlegget.
- Totalt antall naust, båtplasser og parkeringsplasser må oppgis. En båtplass utløser krav om 0,2 parkeringsplasser. Det må komme frem av planendringen hvordan parkering skal løses.

Folk

Generelle krav:

- Bruk Karmøy kommunes folkehelseveileder for utfylling av folkehelsekapittel i planbeskrivelsen
- Avvik fra universell utforming skal beskrives i eget kapittel i planbeskrivelsen og ev. hjemles i planbestemmelsene
- Beskriv og vis utregning av felles uteoppholdsarealer, lekeplasser og andre forhold vedrørende barn og unge
- Lekeplasser skal synliggjøres i plankartet med eget formål

Tips:

- Kommune(del)planen kan ha ulike normkrav enn Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet i forhold til felles uteoppholdsareal og lekeplasser. Begge normkrav må oppfylles eller avvik beskrives og begrunnes

Kommunens konkrete innspill:

-

Infrastruktur

Generelle krav:

- Beskriv nærhet til nøkkelfunksjoner
- Beskriv vei- og trafikksituasjonen til og internt i området for både bilister og myke trafikanter
- Beskriv skolevei (hvis aktuelt) og kollektivtilbud
- Beskriv parkeringsløsning, også for sykler
- Avvik fra kommunale normer skal ha eget kapittel i planbeskrivelsen

<ul style="list-style-type: none"> - Felles renovasjonspunkt skal synliggjøres i plankartet med eget formål og være skjermet eller innebygget
Tips: <ul style="list-style-type: none"> - Avvik fra kommunale normer for parkering, veibredder osv. må beskrives og begrunnes - Hvis støyproblematikk, må det utføres egen utredning eller settes plankrav
Kommunens konkrete innspill: <ul style="list-style-type: none"> - Er det en båtslipp i planområdet? Eventuelt hvor er nærmeste båtslipp?
Vernehensyn og fare/risiko
Generelle krav: <ul style="list-style-type: none"> - ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker - Det må settes byggegrense mot sjø for alle formål - Bygging i flomsonen skal normalt sett unngås - Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal vurderes og redegjøres for i eget kapittel i planbeskrivelsen - Det skal normalt sett legges inn hensynssoner for stormflo/fremtidig havnivåstigning, flomsoner, flomvei mv. - Omdisponering av jordbruksareal (dyrka og dyrkbar jord) skal oppgis (i dekar) i planbeskrivelsen. Det skal foreligge en plan for håndtering av matjord
Tips: <ul style="list-style-type: none"> - Er det spesielle hensyn som skal tas i anleggsfasen? - Er det fare for forurensing i grunn, usikker grunn? - Er det fare for flom, stormflo eller fremtidig havnivåstigning? - Er det fare for ødeleggelse av naturmangfold, miljø eller spredning av fremmede arter? - Hvordan påvirker planen landskap, kulturminner og mulighet for friluftsliv?
Kommunens konkrete innspill: <ul style="list-style-type: none"> - Det er en bratt skrent/hammer øst i planområdet. Det må fremgå av ROS – analysen om det er fare for steinsprang, isras eller lignende fra hammeren ned på folk i planområdet. - Det må sikres i planbestemmelsene at området undersøkes for fremmede, skadelige arter og at eventuelle funn fjernes forsvarlig fra området før utbygging.
Teknisk infrastruktur
Generelle krav: <ul style="list-style-type: none"> - Skisse til teknisk plan skal følge med. Denne skal bestå av beskrivelse og kart som viser fremtidig tilkoblingspunkt til kommunalt anlegg for vann og avløp (ev. intern løsning dersom stort område) - Overvann (og flomvann) skal beregnes iht. enhver tids gjeldende VA-norm for Karmøy/Bokn kommune. Innsending skal bestå av kart og beskrivelse - Tilstrekkelig mengde slukkevann og adkomst for brannbil med slangeutlegg må sikres
Tips: <ul style="list-style-type: none"> - Dersom andre overvannsløsninger enn naturbasert løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor, jf. statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet

Kommunens konkrete innspill:

- Det går en overvannsledning gjennom planområdet. Den må reguleres i plankartet med 8 meter hensynssone (4 meter til hver side av ledningen). Det kan ikke settes permanente strukturer i hensynssonen. Eventuelt kan ledningen flyttes. Da må dette komme frem av planforslaget, og ny trase reguleres inn.
- Dersom naustene skal ha innlagt vann og avløp, må dette komme frem i planbeskrivelsen og åpnes for i planbestemmelsene. Må kunne kobles til kommunalt nett.

Bebyggelse og anlegg**Generelle krav:**

- Oppgi antall boenheter (maks-minimum) og/eller arbeidsplasser
- Oppgi byggehøyder (etasjer, koter e.l)
- Oppgi bruksareal (BYA og BRA)
- Beskriv bygningstypologi, form, struktur og uttrykk
- Beskriv tilpasning til nærmiljøet, miljøkvaliteter og terrengtilpasning
- Lag en enkel massehåndteringsberegning og plan for bruk av massene

Tips:

- Kommunen ønsker mest mulig terrengtilpasset utbygging. Høye murer (> 1 m) må beskrives og begrunnes
- Vurder krav til tak-type, fargebruk, materialbruk, grønne elementer, minste uteoppholdsareal (MUA) og estetiske kvaliteter

Kommunens konkrete innspill:

- Planforslaget må ivareta allmennhetens generelle tilgang til strandsonen.
- Terrenginngrep må avklares i planendringen. Det skal fremgå hvor, og hvordan terrenginngrep påvirker landskapet. Eventuelle murer over 1 meter skal reguleres inn i plankartet. Skreinter for bratte til å bebygges kan vises med annet formål enn utbyggingsformål f. eks. naturformål.

Annet

-

5. KRAV TIL PLANMATERIALE

Ved varsling av planoppstart	
X	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 (Karmøy eller Bokn)
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
Ved innsending av planforslag	
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
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). Kan ev. inngå i planbeskrivelsen
X	Skisse og beregning av overvann og flomvei. Kan ev. inngå i planbeskrivelsen
	Støyberegning
	Utendørsplan (1:500)
	Sol/skyggediagram (21. sept. kl. 09, 12, 15 og 18): For boliger og felles uteoppholdsareal og lekeplasser. Skal vise minimum 5 timer sol med utgangspunkt kl. 15
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord. Kan ev. inngå i planbeskrivelsen
	Matjordplan
	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter
X	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
X	Snitt
X	Profiler
X	Illustrasjoner/bilder
	Brannprosjektering
	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
X	Massebalanseberegning/plan

	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):
Slik sendes planforslaget inn til Karmøy kommune	
<ul style="list-style-type: none"> - Planforslag med alle vedlegg sendes post@karmoy.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 	
<p>Andre filer: Andre vedlegg bør ha reelle navn (f.eks. <i>Illustrasjon bygg, ROS-analyse</i>), og ikke være nummerert.</p>	
<p>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.</p> <p>Navnsettingen bør være i følgende format:</p> <p style="text-align: center;">Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info Eksempel: 9099_Storslåttfjell_190502_v3</p> <p>Navnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-filen hører til, slik at f.eks. SOSI-fil og PDF blir navnsatt likt.</p>	
Annet:	

6. SAKSGANG OG GODKJENNING AV REFERAT

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.karmoy.kommune.no/egenbetaling/bygge-og-reguleringssaksgebyrer-2020/ for gjeldende priser. Prisene gjelder for både Karmøy og Bokn kommuner). Se for øvrig punkt nederst i referatet
X	Kommunen har informert om formell saksgang
X	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker
<p>Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering.</p> <p>Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling.</p> <p>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.</p>	
Vesentlige punkter det er uenighet om	
Under følger vesentlige punkter det er uenighet om – fremkommet i oppstartsmøtet – og hvordan disse skal avklares.	
1	
2	
3	
<p>Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.</p> <p>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. (Dersom det varsles planoppstart innen 2 uker fra oppstartsmøtet, anses oppstartsmøtereferatet med premisser for planarbeidet som godtatt)</p>	