



John Gilbert Helgeland

Kjellsvikvegen 16

5542 KARMSUND

Dato: 26.08.2022

Dokumentnummer: 20/24758-7

Deres referanse:

Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

## Referat fra oppstartsmøtet - Jomfrustranda - Detaljregulering

# PLANINITIATIV / OPPSTARTSMØTEREFERAT

## Bestilling av oppstartsmøte – privat reguleringsplan for 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.

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@karmoy.kommune.no](mailto:post@karmoy.kommune.no)

Planarbeidet er i:	<input checked="" type="checkbox"/>	Karmøy kommune
	<input type="checkbox"/>	Bokn kommune
<b>Vedlegg</b> (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.	

2	Planprogram for detaljplan for Jomfrustranda, 20.12.2017
3	Planskisse ønsket utvikling
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 og for formøter før oppstartsmøtet

1. GENERELLE OPPLYSNINGER	
<b>Sakstype</b>	Ny plan
<b>Plan-ID (hvis endring av plan):</b>	
<b>Plannavn</b>	5097 Jomfrustranda
<b>Forslagsstiller</b>	
Navn/firma	JGH Eiendom AS
Kontaktperson	John Gilbert JHelgeland
Adresse	Kjellsvikvegen 16, 5542 Karmsund
Telefon	97076507
E-post	jghelgeland@gmail.com
<b>Plankonsulent</b>	
Navn/firma	Holon Haugesund AS
Kontaktperson	Roald Bø
Adresse	Pb 426, 5501 Haugesund
Telefon	52707970, 90604318
E-post	roald@holon.no
<b>Fakturaadresse</b>	
Navn	JGH Eiendom AS
Adresse	Kjellsvikvegen 16,
Postnummer	5542 Karmsund
Organisasjonsnummer	890701272
<b>Oppstartsmøte</b>	
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	-
Andre ønsker for oppstartsmøtet	-
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Roald Bø John Gilbert Helgeland
Møtested og dato	Rådhuset i Kopervik, 19.08.2022
Forslagsstiller	John Gilbert Helgeland
Plankonsulent	Roald Bø
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.

\*I henhold til Kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK	
Formål med planarbeidet	Omregulering fra industri til bolig
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Jomfruvegen 95, 97, 101105, 107 Og 109, g/Bnr 148/20,77,92,81,75,172,1058,83
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Nedlagt industriområde, eldre næringsbygg, boliger
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Grunneier av 148/77 og 92
Planområde (daa og beskrivelse)	5,9 daa industri og 1,2 daa bolig i eksisterende plan
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Visuelt, ellers begrenset, -området ligger i enden av en blindvei.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Oppdeling av planområdet til mindre eneboligtomter med sekundærleiligheter.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	3 etg, 40% BYA
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Pr i dag nedslitt, nedlagt industriområde med få gjenstående bygg, ligger mellom friområde i nord, boliger i sør, øst og nordøst, karmsundet i vest. Hele området opparbeidet/utsprengt. Broen rett sør.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Forsterke og fyller ut i etablert boligområde, rydde opp i nedlagt industri, bedre tilgjengelighet
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Sikre strandlinjen for utrasing og påkjørsel av skip, etablere bedre avkjørselforhold, avklare flomfarer, regulere bygningshøyder, sikre siktssoner til «Fem dårlige jomfruer».
Hovedtema som må avklares	Overstående.
Annet	Nei.
Kommunens kommentar	
<b>Forhold til planer og planarbeid i området</b>	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Planområdet ligger sentralt plassert på Nordheim, 400 m fra Oasen senter, i et etablert eneboligstrøk. Nordheim er plassert i kategori tre, områdesenter i planens senterstruktur.  Det er igangsatt arbeid med områdeplan for Nordheim. Planlagt formål er ihht ønsket regulering for området.
Kommune(del)planens arealdel	Industri
Gjeldende reguleringsplan	RL 511, 1988, Industri.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	RL 511 bolig, RL537 småbåtanlegg og friluftsområde.
Andre planer (temaplaner)	-

Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Formål, men er ihht intensjon i pågående områdeplan
Pågående planarbeid i området	Områdeplan Nordheim
Pågående konsekvensutredning i området	Som over.
Annet	Nei
Kommunens kommentar	
<b>Utbyggingsavtale –</b>	
Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt, se <a href="#">utbyggingsavtaler</a>	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale	

### 3. FORMELL BEHANDLING AV PLANINITIATIVET

#### Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet

<input checked="" type="checkbox"/>	Planarbeidet kan varsles som en privat detaljregulering
<input type="checkbox"/>	Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring
<input type="checkbox"/>	Planarbeidet kan varsles som en reguleringsendring med enkel planprosess
<input type="checkbox"/>	Kommunen stopper planinitiativet*
<input type="checkbox"/>	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 varsling 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)

#### Konsekvensutredning

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutrednes? <b>(Husk begrunnelse!)</b>	Krav ivaretatt i pågående områdeplan
---	--------------------------------------

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)
<input type="checkbox"/>	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunens begrunnelse for KU: det utarbeides KU for områdereguleringsplan for Norheim, som dette området inngår som en del av. Forutsetter at planene utarbeides parallelt. Utredninger som gjelder spesielt for forelagte planområde, må gjøres i planbeskrivelsen for detaljplanen.

#### Fagkyndighet

<input checked="" type="checkbox"/>	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	Høring
--	--------

Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart <b>(Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Karmøy kommune</a></li> <li>- <a href="#">Bøkn kommune</a></li> </ul>	<a href="mailto:firmapost@rogfk.no">firmapost@rogfk.no</a> <a href="mailto:sfropost@statsforvalteren.no">sfropost@statsforvalteren.no</a> <a href="mailto:post@hkraft.no">post@hkraft.no</a> <a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a> <a href="mailto:postmottak@hbre.no">postmottak@hbre.no</a> <a href="mailto:kbrin@haugnett.no">kbrin@haugnett.no</a> <a href="mailto:postmottak@karmsund-havn.no">postmottak@karmsund-havn.no</a> <a href="mailto:post@kystverket.no">post@kystverket.no</a> <a href="mailto:postmottak@fiskeridir.no">postmottak@fiskeridir.no</a> <a href="mailto:vest@fiskarlaget.no">vest@fiskarlaget.no</a> <a href="mailto:post@norgeskystfiskarlag.no">post@norgeskystfiskarlag.no</a> <a href="mailto:haugalandet@fortidsminneforeningen.no">haugalandet@fortidsminneforeningen.no</a> <a href="mailto:hfolda@frisurf.no">hfolda@frisurf.no</a> <a href="mailto:post.nkh@gmail.com">post.nkh@gmail.com</a> <a href="mailto:post@friluftsradetvest.no">post@friluftsradetvest.no</a>
Kommunen mener at disse også bør varsles	
Annet	

#### 4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN

	Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum
	Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl § 12-15
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?	Dialog med fagkyndig
	Utredningsarbeid
	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 planarbeid innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte. Dersom et planforslag ikke er levert innen 2 år fra oppstartsmøtet, anser kommunen planarbeidet som avsluttet.

#### 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 det spesielt viktig å besvare/ha fokus på.

##### PLANOMRÅDET

<b>T1</b>	<b>Kategorier og arealbruksformål</b>
-----------	---------------------------------------

X	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis
---	--

<b>T2</b>	<b>Arealutnyttelse/tetthet (iht. regional plan/ATP og kommuneplan)</b>
X	Planforslaget må oppfylle ATP Haugalandets anbefaling til boligtetthet.
<b>T3</b>	<b>Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)</b>
	Jomfruvegen, til og langs tiltaket må inngå i reguleringsplanen. Det vil bli krav om opparbeidelse av veg (slik den er regulert). Alternativt må reguleringsplanen korrigeres til slik vege er opparbeidet i dag. Jomfruvegen må uansett tas med for enten å sikre ekspropriasjonsrett eller for korrigerings av gjeldende regulering.
<b>T4</b>	<b>Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)</b>
<b>T5</b>	<b>Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)</b>
	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
	Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hindre for gjennomføring av planen?
<b>T6</b>	<b>Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)</b>
X	
<b>T7</b>	<b>Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)</b>
X	
<b>T8</b>	<b>Rekkefølgekrav</b>
X	Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):
X	Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
X	Godkjent utendørsplan (1:200)
X	Leke- og møteplasser
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
X	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
	Renovasjon
X	Oppmåling av grænse mot sjø før brukstillatelse
	Annet:
<b>FOLK</b>	
<b>T9</b>	<b>Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)</b>
	Bruk Karmøy kommunes folkehelseveileder for utfylling av folkehelsekapittel i planbeskrivelsen
<b>T10</b>	<b>Universell utforming</b>
	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
<b>T11</b>	<b>Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)</b>
	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav
	Området er utsatt for kald nordavind som kommer inn Karmsundet. Skjerming av uteområder må påregnes og tas høyde for i plan og i planbestemmelser
<b>INFRASTRUKTUR</b>	
<b>T12</b>	<b>Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l)</b>

<b>T13</b>	<b>Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)</b>
X	Beskriv om det finnes trygge gangvegforbindelser til/fra nøkkelfunksjoner på Norheim.
	Kjellsvikvegen mangler tilstrekkelig belysning. Kommunens samferdselsavdeling vil vurdere om det stilles krav til belysning opp til fylkesvegen ved en merbelastning av vegen.
	Jomfruegen ligger høyere enn planområdet. Forholdet til vegen må avklares i planarbeidet. Planen må ta høyde for sideareal som følger av høydeforskjell.
	Eventuelle interne veger reguleres som felles private veger.
	Avkjørsel/kryss må reguleres vinkelrett på kommunal veg. Krav til stigning i henhold til norm i avkjørsel skal sikres oppfylt i planen.
<b>T14</b>	<b>Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)</b>
<b>T15</b>	<b>Parkering (behov/normer)</b>
	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering –Vurder om det skal avsettes ekstra plass for sykkelvogner.
	Dersom det skal tilrettelegges for el – biler, bør dette komme frem i planforslaget, slik at behov for ny/forbedret infrastruktur kan avklares med kraftselskapet.
<b>T16</b>	<b>Vegtrafikkstøy</b>
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker
	Karmsund bur er en støykilde til vegtrafikkstøy. Det må avklares med Statens vegvesen hvordan planforslaget skal forholde seg til gjeldende bro og til planene for ny bro.
<b>T17</b>	<b>Renovasjon</b>
	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget
<b>VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO</b>	
<b>T18</b>	<b>Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)</b>
	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
	Spesielle hensyn i anleggsfasen
	Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg
<b>T19</b>	<b>Naturvern (biologisk mangfold/fauna)</b>
	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 botanisk av 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
<b>T20</b>	<b>Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial)</b> (Gjelder alle planer i 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven §1-8)
	Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet
X	Stormflo og bølgepåsnyll: Krav om beregning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg
	Egen hensynssone for stormflo i plankartet
	Det er sterke strømmer i området. Ta høyde for fare for pårenning med båt. Strømmen er for sterk til småbåter ved bryggekant.

	Atkomst til sjø for allmenn ferdsel. Gangveg eller kaikant langs sjø.
<b>T21</b>	<b>Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)</b>
	Vann fra Norheimsbekken kan strømme over ved store nedbørsmengder. De strømmer ned Kjellsvikvegen og inn på planområdet. Løsning på problemet må fremgå av planforslaget.
	Hvis Kjellsvikvegen skal brukes som flomvei må den reguleres slik at utbedring av vei som flomvei kan gjennomføres. Evt. må andre flomveger sikres i kartet.
	Egen hensynssone for flomvei i plankartet (dagens og/eller fremtidig)
<b>T22</b>	<b>Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)</b>
<b>T23</b>	<b>Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)</b>
<b>T24</b>	<b>Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)</b>
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
	Vær oppmerksom på kulturminne De Dårlige Jomfruer under broen. Siktlinjer må ivaretas. Ta kontakt med fylkeskommunen som kulturminnemyndighet for informasjon om høyder og volum som kan aksepteres.
<b>T25</b>	<b>Landbruk (areal i drift/evt. potensial for drift)</b>
	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
<b>T26</b>	<b>Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?</b>
	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
	Annet:
<b>TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>	
<b>T27</b>	<b>Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering</b>
	Skisse til teknisk plan skal følge med: Beskrivelse, samt kart som viser fremtidig tilkoblingspunkt til kommunalt anlegg for vann og avløp/intern løsning dersom stort område
	Overvannsberegning iht. enhver tid gjeldende VA-norm for Karmøy/Bokn kommune skal følge med. Beskrivelse på planlagt overvannsløsning og flomvannshåndtering, samt kart skal også vedlegges. Dersom andre løsninger enn naturbaserte velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
	Vann kan kobles til en 200 mm vannledning i Jomfruvegen
	Spillvann kan kobles til en 400 mm spillvannsledning i Jomfruvegen. Dersom aktuelt med pumping skal pumpestasjon være privat, og driftes i privat regi.
	Laveste sluk skal ikke plasseres lavere enn kote + 2,5
	Overvann skal ledes til sjø. Bebyggelse skal ikke være til hinder for naturlige vannveier i området. Evt. skal det tilrettelegges for disse.
	Eksisterende kommunale ledninger som ligger over planområdet skal ivaretas. Det skal reguleres inn en sone for VA – infrastruktur – min. 8 meter bredde. Evt. omlegging må avklares med sektor VAR.
<b>T28</b>	<b>Brannvann</b>
	Kjøreadkomst for brannbil (brannvesen) og tilstrekkelig mengde slukkevann må sikres 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



<b>T29</b>	<b>Energiforsyning (høyspent, gassledninger)</b>
	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet
<b>BEBYGGELSE</b>	
<b>T30</b>	<b>Type bebyggelse (hva og volum)</b>
X	Antall boenheter
X	Byggehøyde (etasjer/koter)
X	Bruksareal (BYA/BRA)
X	Utnyttelsesgrad
X	Bygningstypologi
	Annet
<b>T31</b>	<b>Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)</b>
X	Form og struktur, uttrykk
X	Tilpassing til nærmiljøet
X	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
X	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)
<b>T32</b>	<b>Annet</b>
	Som tidligere industriområde må grunnen testes for miljøgifter. Håndtering av eventuelle funn skal fremgå av planen.

<b>6. KRAV TIL PLANMATERIALE</b>	
<b>Varsling av planoppstart – full planprosess</b>	
	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 (Karmøy eller Bokn) Send inn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• varslingsstekst (i redigerbart format, f.eks. Word)</li> <li>• omriss av planområde (PDF)</li> <li>• oppstartsmøtereferat med vedlegg (PDF)</li> </ul>
	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstiller
	Det bør tilrettelegges for informasjonstiltak og medvirkning ut over vanlig varsling av planoppstart
<b>Varsling av planoppstart – enkel planprosess</b>	
	<del>Utkast til varsel om planoppstart (varslingsstekst, planbeskrivelse, plankart og/eller planbestemmelser) skal oversendes saksbehandler i kommunen for gjennomsyn før varsling</del>
	<del>Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside</del>
	<del>Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside (Karmøy eller Bokn) Send inn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• varslingsstekst (i redigerbart format, f.eks. Word)</li> <li>• Planforslag</li> <li>• oppstartsmøtereferat med vedlegg (PDF)</li> </ul> </del>

	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
<b>Hvem skal varsles om planoppstart?</b>	
	Se anbefalt varslingsliste, kap. 3
	Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varsling
<b>Krav til planfremstilling</b>	
Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:	
	Dokumentasjon på varsling av oppstart <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettsidetekst og kart over varslingsområde</li> <li>• Liste og kart over varslingsmottakere (naboer/berørte parter)</li> </ul>
	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-fil (evt. DXF-fil), samt SOSI-fil-kontroll
	Planbeskrivelse iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Merknadsvurdering iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Beregningsgrunnlag i BRA (m <sup>2</sup> ) som planen maksimalt hjemler for (for veileder se kommunens nettside under <i>Privat detaljregulering</i> )
	Planprogram
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
X	Skisse og beregning av overvann og flomvei
X	Støyberegning
	Utomhusplan (1:500)
X	Sol/skyggediagram (21. sept. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter
	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
	Snitt
X	Illustrasjoner/bilder
	Brannprosjektering – ved behov
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord
X	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
	Massebalanseberegning/plan
X	Grunnundersøkelse – undersøkelse av kaikant og om det er behov for styrking av kant
X	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):
<b>Slik sendes planforslaget inn til Karmøy kommune</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planforslag med alle vedlegg sendes <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a>. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen.</li> </ul>

- **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: 9099\_Storslåttfjell\_190502\_v3

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

	Kommunen har informert om formell saksgang
	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker
	Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skillet mellom faglig vurdering og politiske vedtak)
	Kommunen har informert om gebyr i arealplansaker (Se kommunens nettside for gjeldende priser. Prisene gjelder for både Karmøy og Bokn kommuner).

**Det blir gjort oppmerksom på at oppstartmøtet 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.**

Karmøy, 10.08.2022

Referent: Yvonne Løvseth

#### **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.

<b>1</b>	
<b>2</b>	
<b>3</b>	
<b>4</b>	

X	<p><b>Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.</b></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 1 uke etter at referatet er mottatt.</p>
---	---

### Referat fra oppstartsmøte

Planens navn og planident	Jomfrustranda 5097.
Møtedato	
Møtedeltakere	
GNR/BNR	148 / 77
Planens formål	

### Planforutsetninger

#### Gjeldende plangrunnlag for området

<oppgi navn og dato>

Kommuneplanens arealdel	
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	

Områderegulering	
Detaljregulering	
Reguleringsendring	

Pågående planarbeid	
---------------------	--

## Plantype

### Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende planer	
Karmøy kommune vil vurdere om planen skal inkludere ev. uregulerte områder	

### Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; <b>Hovedformål</b>	
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	

### Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
Naturmangfoldvurderinger	
Kulturlandskap og kulturminner	
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i>

Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	<i>Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.</i>
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<i>Atkomstveien, gangvei</i>
Støy	<i>Støy fra E10 dersom det ønskes etablert boliger</i>
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	
Behov for utbyggingsavtale	
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	
Annet	

### Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	
Ikke krav om konsekvensutredning/planprogram	

### Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

## Framdrift\*

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>
Offentlig ettersyn	
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	
Endelig planvedtak i kommunestyret	

\* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

## Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Karmøy> kommunes gebyrregulativ.

## Bekreftelse og forbehold

*Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering. Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.*

Referat godkjent og kopi mottatt

.....  
Underskrift tiltakshaver

.....  
Underskrift saksbehandler

Med hilsen

Yvonne S. Løvseth

saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*