



Rh Oppmåling Rune Hemnes
Slettebøvegen 84

4270 ÅKREHAMN

Dato: 21.12.2021
Dokumentnummer: 21/11997-5
Deres referanse: Rune Hemnes
Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Referat fra oppstartsmøtet - Plan 3053 - Sundvegen - 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

Planarbeidet er i:	Ja	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 - Detaljplan for Sundvegen boliger	
3	SKISSE - Varslingsplan for Sundvegen boliger	
4	SKISSE - ILLUSTRASJON	

- 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	
Sakstype	Plan – L13
Plan-ID (ny plan):	3053
Plannavn	<i>Detaljplan for Sundvegen boliger</i>
Forslagsstiller	
Navn/firma	Bygg smart AS
Kontaktperson	Tormod Dankel
Adresse	Bleikmyrvegen 9, 4276 Veavågen
Telefon	916 12 990
E-post	tormod.dankel@norgeshus.no
Plankonsulent	
Navn/firma	RH Oppmåling
Kontaktperson	Rune Hemnes
Adresse	Slettebøvegen 84, 4270 Åkrehamn
Telefon	41762790
E-post	rune@rh-oppmaling.no
Fakturaadresse	
Navn	Bygg smart AS
Adresse	Bleikmyrvegen 9
Postnummer	4276 Veavågen
Organisasjonsnummer	994 066 110
Oppstartsmøte	
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	Snarest
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Nei
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Rune Hemnes og Tormod Dankel
Møtested og dato	Tirsdag 21. 12.2021 kl. 12.30
Forslagsstiller	Bygg smart AS v/ Tormod Dankel
Plankonsulent	RH Oppmåling v/ Rune Hemnes
Andre	Areal- og byggesaksjef - Runar Lunde
Referent og saksbehandler	Elina Jøsang Nilsen
Unntak fra offentlighet	
<i>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>	

**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 er å utarbeide en privat detaljregulering som tilrettelegger for 7 boenheter med tilhørende anlegg.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Sundvegen midt-Eide, gnr/bnr; 69/85
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Ingen eksisterende bebyggelse på eiendommen, men regulert adkomst.
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Forslagsstiller er hjemmelshaver av eiendommen.
Planområde (daa og beskrivelse)	Planområdet omfatter ca. 4.7 daa.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Tilknytning til eksisterende kommunalt VA-nett utenfor planområdet og merbelastning på avkjørsel til fylkesvei.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er ønskelig å tilrettelegge for frittliggende boliger. Alle boligene vil få private uteoppholdsareal. I tillegg vil det bli opparbeidet ca. 350 kvm felles nærlek/uteoppholdsareal.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Det tilrettelegges for 7 boenheter med differensiert Størrelse, 2 etasjer ca. 8-9 m over terreng.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	I dette tilfelle blir det et godt, trygt og estetisk bomiljø med nære tilgang til viktige funksjoner. Området ligger med gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg, nærbutikk og kollektivtrase. Alle boligene får god og nære tilgang til fellesarealer, felles uteopphold/nærlek gir mulighet for rekreasjon og samvær.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Vi vurderer at dette tiltaket med letthet kan tilpasset landskapet og omgivelsene.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil utarbeides ROS-analyse som følger planforslaget ved 1. gangs innlevering til kommunen. Forebygge støy-risiko vha. støyrapportering, håndteres ved eventuelt påfølgende rekkefølgekrav til tiltak.
Hovedtema som må avklares	- Støy - Påkobling/kapasitet va.
Annet	
Kommunens kommentar	Kommunen mener også at eiendommene 69/30, 69/47 og 69/37 bør være med i reguleringsplanen. Da de, sammen med forslagsstillers eiendom, er det siste arealet avsatt til fremtidig boligbebyggelse på Midt Eide, sør for Sundvegen. Arealer avsatt til fremtidig bebyggelse har krav om å inngå i en detaljregulering før tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2 kan skje. Takhøyde må ses i sammenheng med solforhold. For høye boliger opp mot LEK vil skyggelegge denne. Tilgrensede plan tillater 6 m gesims og 8 m møne.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	ATP - Planområdet tilgrenset bynær hovedakse fv. 4826 og >1000m fra kommune sentrum ved Kopervik ATP legger føring for min. 2-2.5 boliger/daa. Min. 50 m ² /bolig, derav min. 150 m ²

	<p>opparbeidet for nærlekeplass.</p> <p>Planforslag som omtalt i dette planinitiativ er vurdert å oppfylle ATP-norm på de fleste punkt. Det har en tetthet på ca. 2 boenheter/daa og har tilgang til ca. 350 kvm felles nærlek/uteoppholdsareal som inngår i planområdet.</p> <p>Tomtens totalstørrelse ligger på 4.71 daa og for oppnå kravet til ATP, har vi trukket fra Veg arealet/AVT 779 kvm) og arealet for LEK (352 kvm) slik at det nye bebygde arealet da blir 3.5 daa</p>
Kommune(del)planens arealdel	<p>Kommuneplan - Tetthet: 1,2 boliger pr. daa PLANID 673, Kopervik, hvor gjeldene arealformål er boligbebyggelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lek: Min. 150 m² opparbeidet for nærlekeplass - BYA: Maks 50% - Bygningshøyde: Maks byggehøyde 8 m. Ved mønt tak: Mønehøyde 9 m, gesims 7 m.
Gjeldende reguleringsplan	Ingen
Tilgrensende reguleringsplan(er)	<p>Det ligger 4 tilgrensende reguleringsplaner.</p> <ul style="list-style-type: none"> - PLANID 3012 Asalheim, - PLANID 3000 Øygardsvegen, Midtre Eide - PLANID 379 Vannledning Brekke – Håvik - PLANID 368 G/S-VEG LANGS FV. 851 ØSTREM/SKÅR
Andre planer (temaplaner)	Ingen kjente temaplaner.
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Planarbeid er samstemt med gjeldende plangrunnlag
Pågående planarbeid i området	Ingen kjent punkter.
Pågående konsekvensutredning i området	Ingen kjent konsekvensutredninger i området.
Annet	
Kommunens kommentar	<p>Leke- og uteoppholdsarealer: 50 m² per bolig. Hvorav 20 m² til lek (minimum 150m²) og 30 m² til felles uteoppholdsarealer. Områdene skal være 50% soleksponert ved høst- og vårjevndøgn (21. mars/21. sept.)</p> <p>I tillegg skal hver boenhet ha en privat skjermet terrasse/balkong/hage på min. 8 m².</p> <p>Privat hage i rekke-/kjede-/småhusbebyggelse: 10 meter dybde (målt fra husvegg), ved særlig gode solforhold kan dybde ned til min 6 m aksepteres.</p> <p>Ved utregning av tetthet skal interne vegger og leke- og uteoppholdsareal være med. Areal: 4.576.1 m2 = 9,14 boliger. <i>*krav til tetthet må ses i forhold til tomtens størrelse, utforming, terreng og stedets karakter for øvrig, jf. side 42 i ATP.</i></p> <p>Det pågår et reguleringsplanarbeid på B1 i plan 3012 i øst. Plan 3051 Øygarden boligområde B1. Det ble varslet oppstart 29.10.2020.</p>

3. FORMELL 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 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 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 konsekvensutredes? (Husk begrunnelse!)	Vi antar at det her ikke vil utløses krav om konsekvensutredning ettersom kommuneplanene allerede har regulert boligbebyggelse, men at det er nødvendig med ROS-analyse.
X	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
X	Kommunens begrunnelse for KU: Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning.

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	Alle tilgrensende naboer varsles og grunneier skal delta i prosessen.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart (Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under) - Karmøy kommune - Bokn kommune	- 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 Skal også varsles dersom planområdet grenser til sjø/vann - Fiskarlaget Vest - Karmøy Fiskarlag - Norges Kystfiskarlag - Karmsund Havn IKS - Kystverket Vest - Fiskeridirektoratet region sør
Kommunen mener at disse også bør varsles	-Flesland og øygarden velforening

Annet	
-------	--

4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN

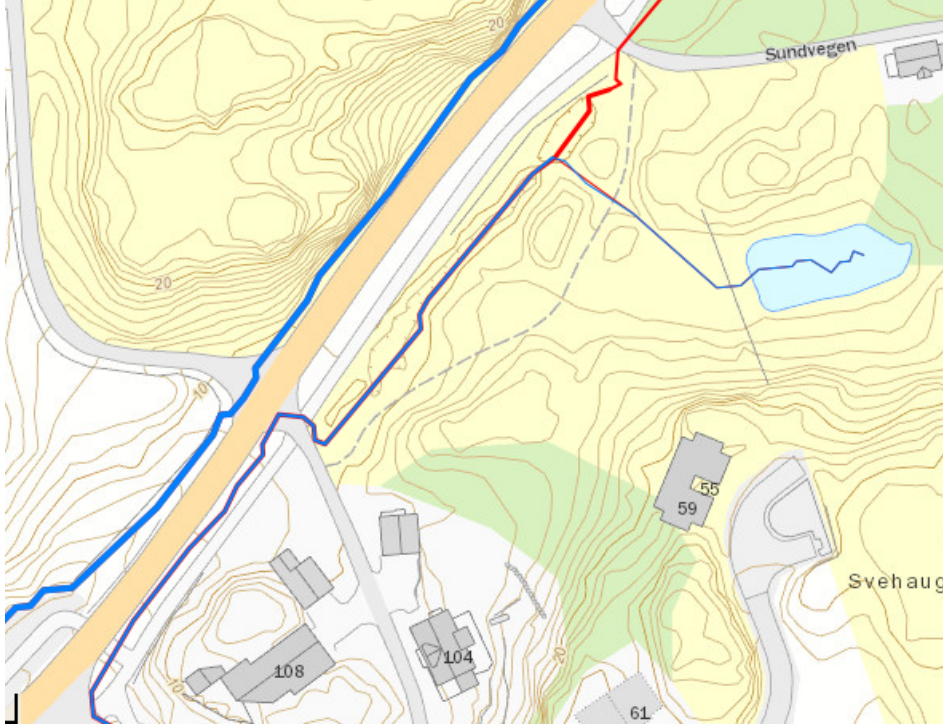
	Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum	
	Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl § 12-15	
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?	<input checked="" type="checkbox"/>	Dialog med fagkyndig
	<input type="checkbox"/>	Utredningsarbeid
	<input type="checkbox"/>	Oppmåling/geodata
	<input type="checkbox"/>	Medvirkningsopplegg
	<input checked="" type="checkbox"/>	Veiledning
	<input type="checkbox"/>	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	
T1	Kategorier og arealbruksformål
	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis
T2	Arealutnyttelse/tetthet (iht. regional plan/ATP og kommuneplan)
	ATP Kopervik: I og nær sentrum: Innenfor ca. 750 m: 4-8 bolig/daa Innenfor tettsted og i nærliggende boligområder for øvrig: min. 2,5 bolig/daa Bynære områder for øvrig: min. 2 bolig/daa
T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunen mener eiendommene i vest må tas med.
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
	Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hindre for gjennomføring av planen?
T6	Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegen bør være felles veg.

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 utendørsplan (1:200)
X	Leke- og møteplasser
X	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
	Vann- og avløpsnett
X	Høyspentledninger
	Renovasjon
	Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse
	Annet:
FOLK	
T9	Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
	Bruk Karmøy kommunes folkehelseveileder for utfylling av folkehelsekapittel i planbeskrivelsen
T10	Universell utforming
	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-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
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-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker
X	Området ligger i gul støysone.
T17	Renovasjon
	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget
X	Renovasjon: Høre med Andreas Naastad på renovasjon. Mest sannsynlig er det ønskelig med

	fellesløsninger. Det utarbeides nå en norm på renovasjon.
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
X	Vurdere skrent i sørøst. Fare for steinsprang/skred i nærhet av planlagt boliger/lekeplass.
T19 Naturvern (biologisk mangfold/fauna)	
	Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal kommenteres i alle plansaker
	Ømrådet skal undersøkes av botanisk fagperson for ev. funn av rødliste-arter (Norsk rødliste for arter), ev. andre arter (spesifiser). Rapport skal vedlegges
	Ømrådet 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
T20 Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial)	
	<u>Ta med om eiendommene i sørvest reguleres.</u> (Gjelder alle planer i 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven §1-8)
	Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet. Byggegrense er regulert i plan 3000.
	Stormflo og bølgepåskyll: Krav om beregning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg
	Egen hensynssone for stormflo i plankartet
T21 Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)	
	Egen hensynssone for flomområder i plankartet
	Egen hensynssone for flomvei i plankartet (dagens og/eller fremtidig)
T22 Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)	
T23 Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)	
T24 Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)	
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
T25 Landbruk (areal i drift/evt. 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 matjord
T26 Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?	
	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
X	Annet: Vurdere virkningen og konsekvensen på myr/våtmark/tjern i øst med planlagt utbygging. Det bør komme frem i planforslaget om de to tomtene som ligger på BF1, rett vest for tjernet, ikke påvirker dreneringen til tjernet. Det kan skape problemer andre steder i nedslagsfeltet dersom utbyggingen demmer opp vann et sted eller fører til at vannet finner

	nye traseer. Se også punkt om overvann under.
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
T27	Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering
	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.
X	<p>Avrenningslinjer med tette og åpne stikkrenner. Må tas hensyn til i planarbeidet. Røde = tette stikkrenner. Blå = åpne stikkrenner (<i>Temakart-Rogaland</i>).</p> 
X	<p><u>Vann</u>: Kan koble seg til enten Øygardsvegen (nede til venstre i bilde) eller oppe på Svehaugvegen (nordøst i bilde). Kan ikke koble til i Sundvegen/fylkesvegen.</p> <p><u>Kloakk</u>: Kan pumpes til Øygardsvegen eller til Svehaugvegen. Behov for intern pumping - skal være privat.</p> <p><u>Overvann</u>: føres til sjø. Er åpne og tette stikkrenner. Se bilde over.</p> <p>Alle ledninger som anlegges skal være private.</p> <p>Usikker på brannvanndekning, men kommunen kan overta brannkummer som blir anlagt.</p>



T28	Brannvann
	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
T29	Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet
X	Det går en høyspent over området. Behov for å legges i bakken?
BEBYGGELSE	
T30	Type bebyggelse (hva og volum)
X	Antall boenheter/arbeidsplasser
X	Byggehøyde (etasjer/koter)
	Bruksareal (BYA/BRA)
	Utnyttelsesgrad
X	Bygningstypologi
	Annet
T31	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
	Form og struktur, uttrykk
X	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
X	Terrengtilpassing (murer, skrenter mv.)
T32	Annet

6. KRAV TIL PLANMATERIALE

Varsling av planoppstart – full planprosess	
X	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
X	Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og

	bygningsloven § 5
X	Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde
	Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart
X	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside (Karmøy eller Bokn)
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 (Karmøy eller Bokn)
	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, kap. 3
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 <ul style="list-style-type: none"> • Nettsidetekst og kart over varslingsområde • Liste og kart over varslingsmottakere (naboer/berørte parter)
X	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll
X	Planbeskrivelse iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
X	Planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
X	Merknadsvurdering iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
X	Beregningsgrunnlag i BRA (m ²) som planen maksimalt hjemler for (for veileder se https://www.karmoy.kommune.no/content/uploads/2021/09/Veileder-Utregning-av-BRA-i-plan.docx)
	Planprogram
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
X	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
X	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
X	Skisse og beregning av overvann og flomvei
X	Støyberegning
X	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
X	Snitt
X	Illustrasjoner/bilder
	Brannprosjektering
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord
	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
X	Massebalanseberegning/plan
X	Grunnundersøkelse. Undersøke skrent!
	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><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:</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> <p><u>Andre filer:</u> Andre vedlegg bør ha reelle navn (f.eks. <i>Illustrasjon bygg, ROS-analyse</i>), og ikke være nummerert.</p>	
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.karmoy.kommune.no/egenbetaling/bygge-og-reguleringssaksgebyrer/ for gjeldende priser. Prisene gjelder for både Karmøy og Bokn kommuner).

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.

Karmøy, 21.12.2021

Referent: Elina Jøsang Nilsen

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

X

Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.

Dersom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent er uenig i premissene gitt i dette referatet utover punktene over, må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker etter at referatet er mottatt.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bygg Smart AS

Bleikmyrvegen 9

4276

VEAVÅGEN