



## 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:	<b>X</b>	Karmøy kommune
		Bokn kommune
<b>Vedlegg</b> (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg): (Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområdet er obligatorisk å sende inn)		
1	Kart/omriss over hele planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk)	
2		
3		
4		

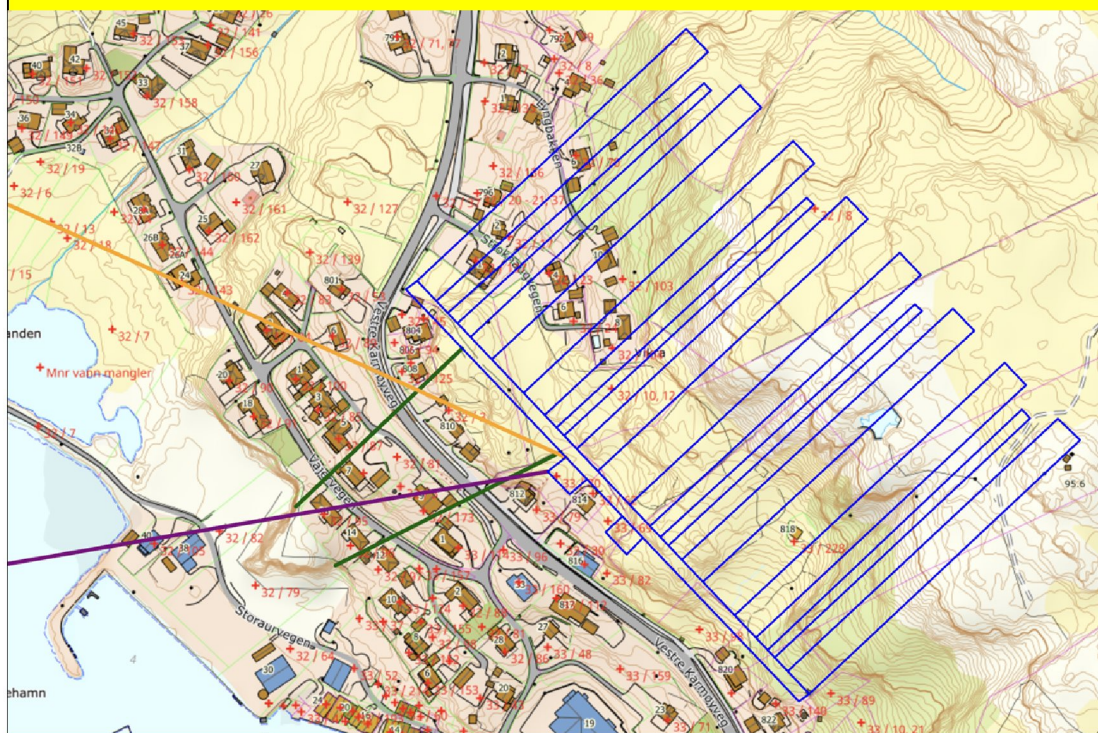
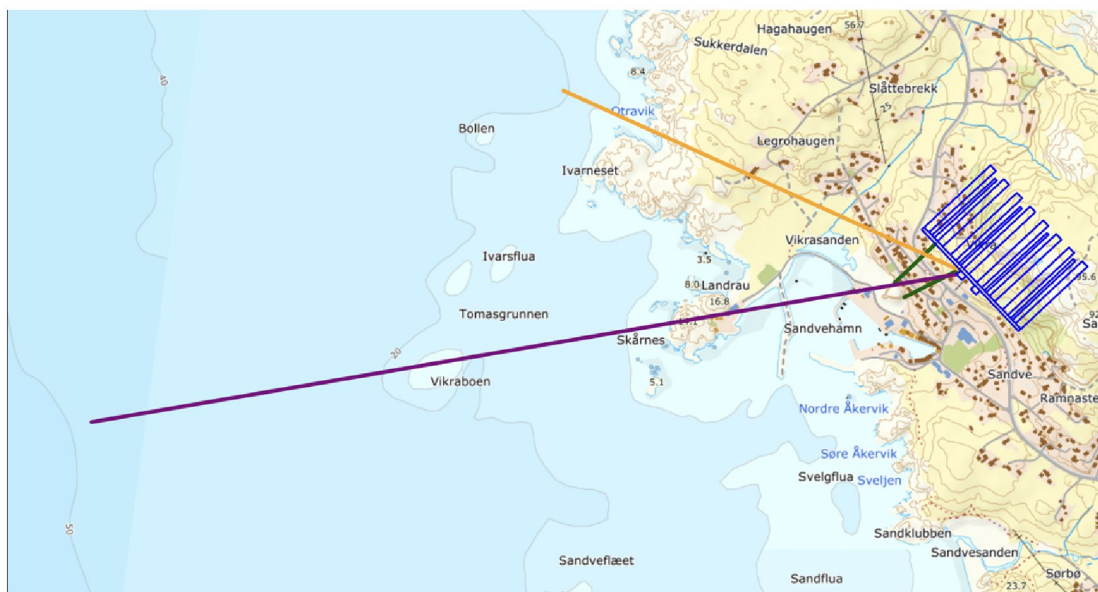
- Dersom overnevnte informasjon ikke er oppgitt/skisse mangler, vil kommunen ikke avtale oppstartsmøte. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig
- Kommunen anbefaler dialog/møter om planarbeidet før oppstartsmøte bestilles
- Dette dokumentet – sammen med eventuelle vedlegg (= Planinitiativ/ oppstartsmøtereferat) – skal gjøres tilgjengelig ved varsel om planoppstart
- Det betales et gebyr til kommunen for oppstartsmøter og for formøter før oppstartsmøtet

1. GENERELLE OPPLYSNINGER	
Sakstype	Plan-ID (hvis endring av plan):
Plannavn	Landbasert oppdrett av laks i fjellhaller - Sandve
<b>Forslagsstiller</b>	
Navn/firma	Norwegian Mountain Salmon AS
Kontaktperson	Bård N. Hjelmen
Adresse	Storgata 10b
Telefon	99647824
E-post	<a href="mailto:Bard.hjelmen@dynabyte.no">Bard.hjelmen@dynabyte.no</a> / <a href="mailto:bard@nmsalmon.no">bard@nmsalmon.no</a>
<b>Plankonsulent</b>	
Navn/firma	Dynabyte Consulting AS
Kontaktperson	Astrid Skårdalsmo
Adresse	Storgata 10b
Telefon	98051322
E-post	Astrid.skardalsmo@dynabyte.no
<b>Fakturaadresse</b>	
Navn	Norwegian Mountain Salmon AS
Adresse	Storgata 10 B
Postnummer	0155
Organisasjonsnummer	928 444 678
<b>Oppstartsmøte</b>	
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	Uke 43
Andre ønsker for oppstartsmøtet	
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Astrid Skårdalsmo (fra Dynabyte Consulting) Bård Hjelmen (fra Norwegian Mountain Salmon) Martin Breien Hauge (fra Norwegian Mountain Salmon)
Møtested og dato	
Forslagsstiller	
Plankonsulent	
Andre	
Referent og saksbehandler	
<b>Unntak fra offentlighet</b>	
<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	Utrede muligheten for å utvikle et oppdrettsanlegg for laks i fjellhaller på Sandve. Videre vil vi med planarbeidet avdekke eventuelle konflikter, risiko-momenter og andre utfordringer som må løses for å muliggjøre en etablering.																									
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	<p>Anlegget vil være bestående av en inntakstunnel og en utløpstunnel (markert i hhv. lilla og oransje på skissene under), et tunnelsystem for prosessanlegget (markert i blått) og to tilkomsttunneler (markert i grønt) for tilgang til anlegget.</p> <p>Det eneste av dette som vil være synlig fra overflaten, er påhuggene for tilkomsttunnelene og eventuelle utbedringer av eksisterende kaianlegg. Disse er plassert på 32/79, som er en eiendom NMS per dags dato har leieavtale på og opsjon for kjøp av. Tilkomsttunnelene vil ha et bakkenivå på kote 0, og tunneltaket vil være på kote 5. Ovenfor den foreløpige traseen til tilkomsttunnelene er det boligbebyggelse.</p> <p>Tunnelpåhugg: 32/79</p> <p>Bruksnummer med &lt;20m overdekning over fjellhaller/tilkomsttunneler: 32/81 32/87 32/93 32/95 32/96 32/97</p> <p>Bruksnummer med &gt;20m overdekning over fjellhaller/tilkomsttunneler:</p> <table border="1" data-bbox="432 1189 1525 1653"> <tr> <td>32/3</td> <td>32/103</td> </tr> <tr> <td>32/8</td> <td>32/104</td> </tr> <tr> <td>32/16</td> <td>32/125</td> </tr> <tr> <td>32/24</td> <td>33/1</td> </tr> <tr> <td>32/81</td> <td>33/17</td> </tr> <tr> <td>32/50</td> <td>33/69</td> </tr> <tr> <td>32/70</td> <td>33/70</td> </tr> <tr> <td>32/137</td> <td>33/98</td> </tr> <tr> <td>32/10</td> <td>33/140</td> </tr> <tr> <td>32/17</td> <td>33/166</td> </tr> <tr> <td>32/20</td> <td>33/228</td> </tr> <tr> <td>32/23</td> <td>33/62</td> </tr> </table>		32/3	32/103	32/8	32/104	32/16	32/125	32/24	33/1	32/81	33/17	32/50	33/69	32/70	33/70	32/137	33/98	32/10	33/140	32/17	33/166	32/20	33/228	32/23	33/62
32/3	32/103																									
32/8	32/104																									
32/16	32/125																									
32/24	33/1																									
32/81	33/17																									
32/50	33/69																									
32/70	33/70																									
32/137	33/98																									
32/10	33/140																									
32/17	33/166																									
32/20	33/228																									
32/23	33/62																									



Eksisterende forhold  
(beskrivelse av området)

Boligområde, kaiområde, veier

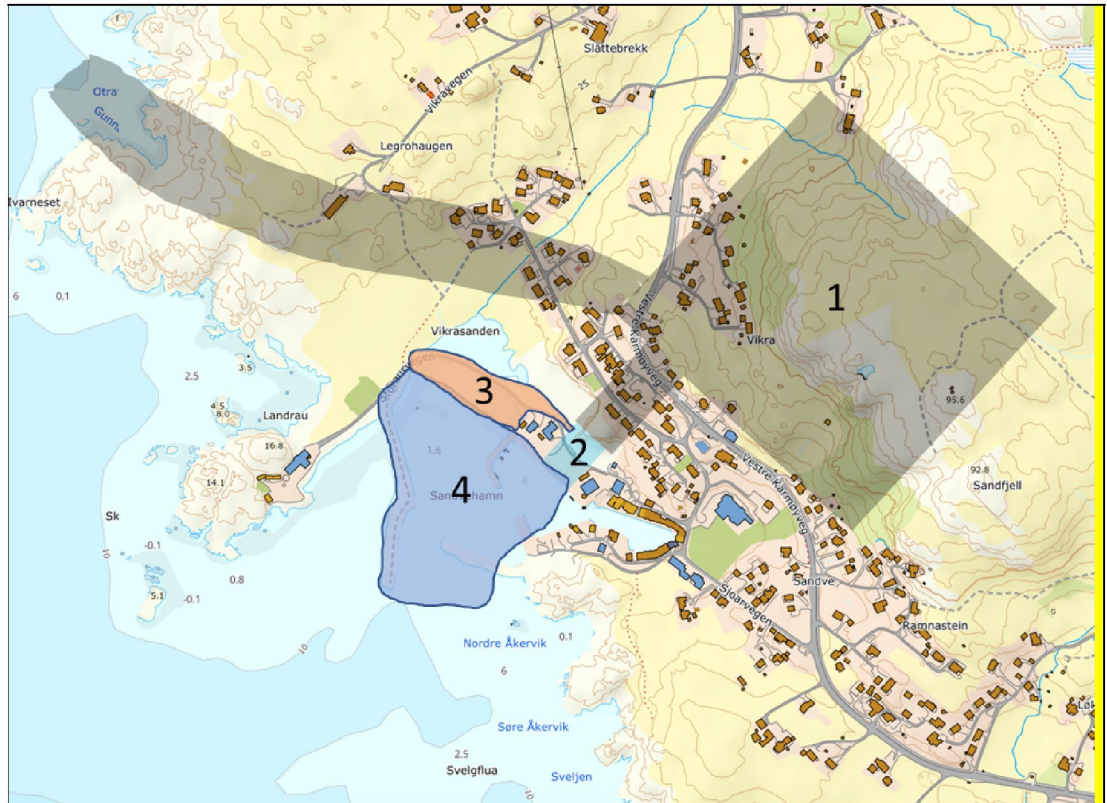
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)

NMS har allerede inngått en leieavtale med grunneier for eiendom 32/79 samt en opsjonsavtale for kjøp av denne eiendommen.

Rett til bruk av Storaurvegen over eiendom 32/82 ut til ytremolo/indremolo er ikke avklart.

Selve fjellhaller og tilkomsttunneler vil i all hovedsak ligge så dypt at arealet i dag ikke er eid/disponert av noen.

	<p>Minimum 15 meter over tunnelene må båndlegges som sikkerhetssone, noen steder vil denne sikkerhetssonen kunne komme i konflikt med grunneiers eiendomsrett (ned til -5 meter), dette vil imidlertid kun være gjeldende for de mindre tilkomsttunnelene (profil T5). For produksjonshallene så vil disse ligge så langt ned i fjell at de ikke berører grunneiere over. Det videre planarbeidet vil avdekke hvilke grunneiere som vil bli berørt av slik båndlegging. Slik båndlegging vil ikke berøre eksisterende bygg, kun eventuelle fremtidige arbeider som går lengre ned i grunnen enn fem meter.</p>
<p>Planområde (daa og beskrivelse)</p>	<p>I hovedsak vil arbeidene foregå på eiendommen 32/79 og under fjellpartiet bakenfor eiendommen. Påhugg for tunnel vil være på eiendommen 32/79. Under anleggstiden vil eiendom 32/79 bli bruk til mellomlagring av stein.</p> <p>Se vedlagt kart for nærmere angivelse (1 og 2).</p> <p>I tillegg til arbeidene i dagen på 32/79 vil det være behov for massetransport ut fra Sandve. Det er tenkt at all stein skal lastes ut på båt. Trolig vil det skje via ytre eller indre molo. Det vil trolig bli brukt lastebil/dumper for transport av stein fra midlertidig mellomlagring til båt. Det kan dog være aktuelt å se på løsninger med transportbånd.</p> <p>Se vedlagt kart for nærmere angivelse (3).</p> <p>Dersom indre eller ytre molo skal brukes for utlasting av stein, vil det kreve tiltak på selve moloene. Det vil innebære utbedringer, forsterkning osv. for å øke egnetheten til moloene for til-legging av større skip og flåter.</p> <p>Videre vil det trolig være behov for mudring/ graving i havneområdet for å sikre tilstrekkelig dybde.</p> <p>Se vedlagt kart for nærmere angivelse (4).</p> <p>For vann inn i anlegget samt for avløpsvann ut av anlegget vil det bygges undersjøiske tunneler. Disse vil ha minimum 10 meters fjelloverdekning frem til det punktet hvor det skytes åpning til hav.</p> <p>Nøyaktig tunnellop for vann inn og avløp må fastsettes som en del av planarbeidet, dette gjelder da også det nøyaktige sted hvor vann slippes inn og ut av anlegget. For å ta høyde for dette er inntegnet planområde tegnet relativt bredt ut i sjøen.</p> <p>Se vedlagt kart for nærmere angivelse av planområde inntak og avløpstunnel (1).</p>



Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet

Dersom prosjektet gjennomføres, vil det påvirke sjøferdsel inn/ut av planområdet i forbindelse med blant annet henting av fisk og innførsel av fôr. Indirekte vil prosjektet kunne gi ringvirkninger i form av arbeidsplasser i området, både direkte i anlegget og i andre tilknyttede næringer.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

To påhugg til to parallelle tilkomsttunneler. Synlig i dagen vil være tunnelåpning t5 profil. Driftsbygning opptil 2000m<sup>2</sup> grunnflate inntil 2 etasje.  
Oksygentanker vil bli plassert på egnet plass på tomten som tar hensyn til brannsikkerhet. Rørsystemer for utlasting av fisk og slam samt innpumping av fôr.  
Produksjonsanlegg i fjell, 96 individuelle tanker med volum 4.400 m<sup>3</sup>. Tilhørende tankene vil det blant annet være filter, flyttesystemer for fisk og oksygeneringsutstyr.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Se ovenfor

Funksjonell og miljømessig kvalitet

NMS ønsker å etablere Norges mest bærekraftige og miljømessige hensynfulle anlegg for oppdrett av laks, med et utbredt fokus på god fiskevelferd i anlegget og minimal ekstern

	<p>påvirkning på det biologiske mangfoldet i området.</p> <p>Teknologien som skal benyttes er kjent, men anvendelsen av den gjør anlegget unikt. Inntaksvannet skal hentes fra 40-60 meters dyp, slik at rent og friskt vann med gunstig temperatur for lakseoppdrett oppnås. Vann som hentes fra denne dybden vil også bestå av minimalt/ingen parasitter og andre skadelige mikrober. Dette medfører at NMS sitt anlegg ikke vil ha de problemstillingene sjøbasert lakseoppdrett står ovenfor i dag.</p> <p>Anlegget vil resirkulere rundt 20% av vannet for å redusere strømforbruket, uten at det øker den teknologiske kompleksiteten nevneverdig. Med en lav teknologisk kompleksitet, vil risikoen for teknologisk svikt, og dermed biologisk risiko, holdes svært lav sammenliknet med andre landbaserte oppdrettsanlegg med en høyere resirkuleringsgrad. Oksygenering av inntaksvannet vil gjøre det mulig å ha høy tetthet av fisk i anlegget, noe som gjør anlegget plasseffektivt.</p>
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Anlegget vil være banebrytende i sitt slag i den forstand at det vil legges inne i fjellhaller. Anlegget vil dermed ha et minimalt estetisk fotavtrykk.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	NMS ønsker tett dialog med både offentlige myndigheter og lokalbefolkningen for å kartlegge potensielle risikoer og sårbarheter forbundet med bygging og drift av anlegget. Avklaring av hvilke temaer dette vil innebære står selskapet for, kombinert med nevnte dialog med offentlige instanser og lokalbefolkning. Risiko- og sårbarhetsanalyser vil så bli gjennomført av kvalifiserte eksterne aktører og inngå i konsekvensutredningen for forslaget.
Hovedtema som må avklares	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturtema (biologisk mangfold, påvirkning på marine naturtyper, fisk, gyteplasser o.l.)</li> <li>- Sprengningsarbeid og tunneldriving</li> <li>- Tiltak i sjø (utvidelse av kai, molo)</li> <li>- Planlegging av salver som vil gå av i sjø for driving av inntaks- og avløpstunneler. Her er det blant annet viktig å planlegge tidspunkt for salvene til høst/vinter når det er lavest aktivitet i sjøen</li> <li>- Anleggslogistikk (hensyn til trafikkavvikling)</li> <li>- Støy og støyreduserende tiltak</li> </ul>
Annet	
Kommunens kommentar	
<b>Forhold til planer og planarbeid i området</b>	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	NMS anser en etablering av anlegget som et positivt bidrag til <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mål 1: Attraktiv, synlig og robust region</li> <li>- Mål 6: Knytte regionen sammen ved å bidra til utvikling av næringsvirksomhet og ved å skape arbeidsplasser. I tillegg vil anleggets minimale fotavtrykk være i tråd med</li> <li>- Mål 8: Langsiktig bruk og vern</li> </ul>
Kommune(del)planens arealdel	I området er det i arealdelen registrert følgende planer i og ved området for tenkt anleggsetablering: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Boligbebyggelse - nåværende</li> <li>- Sentrumsformål - nåværende</li> <li>- Tjenesteyting – nåværende</li> <li>- Fritidsbebyggelse fremtidig</li> <li>- Havn - nåværende</li> </ul>

Gjeldende reguleringsplan	<p>Det er i reguleringsplanen registrert følgende innenfor planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Område for industri/lager</li> <li>- Friområder/ anlegg for lek</li> <li>- Område for forretning</li> <li>- Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>- Havneområde</li> </ul> <p>Det tenkte anlegget vil i hovedsak ligge innenfor disse områdene, men det meste av arbeid og produksjon vil foregå under bakkenivå.</p> <p>For område regulert til industri/lager på eiendom 32/79 – så vil eiendommen benyttes til midlertidig deponering av masser i anleggsperioden og til driftsbygninger i driftsfasen.</p>
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Ukjent, dog finnes det en reguleringsplan for gamle Sandve skole.
Andre planer (temaplaner)	Ukjent
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Ingen kjente
Pågående planarbeid i området	Ukjent
Pågående konsekvensutredning i området	Ukjent
Annet	
Kommunens kommentar	

#### Utbyggingsavtale –

Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt, se [utbyggingsavtaler](#)

Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale	<p>Det kan bli nødvendig å gjøre utbedringer i havneområdet, slik som styrking av moloer, mudring av innløp i deler av området innenfor ytre molo og bygging av midlertidige installasjoner for utlastning av stein. Etter endt prosjekt vil havnen totalt sett være utbedret og bedre egnet til generell bruk.</p>
--	---



### 3. FORMELL BEHANDLING AV PLANINITIATIVET

#### Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet

	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? <b>(Husk begrunnelse!)</b>	I henhold til Pbl §§ 4-2 og 4-3 vil planbeskrivelsen inneholde en konsekvensutredning som tar for seg blant annet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturtema (biologisk mangfold, påvirkning på marine naturtyper, fisk, gyteplasser o.l.)</li> <li>- Sprengningsarbeid og tunneldriving</li> <li>- Tiltak i sjø (utvidelse av kai, molo)</li> <li>- Planlegging av salver som vil gå av i sjø for driving av inntaks- og avløpstunneler. Her er det blant annet viktig å planlegge tidspunkt for salvene til høst/vinter når det er lavest aktivitet i sjøen</li> </ul> Denne listen er ikke endelig. Et av de viktigste elementene i planarbeidet vil være, i samråd med kommunen, andre relevante offentlige instanser (Fiskeridirektoratet, Kystverket, Statsforvalteren, Mattilsynet) samt lokalbefolkningen, å komme til enighet om hvilke temaer som skal omfattes av en slik utredning.
---	--

	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

	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	NMS ønsker så tett samarbeid og kommunikasjon som mulig med involverte og relevante parter. NMS planlegger derfor for møter med nevnte myndigheter, grunneiere, naboer og andre.		
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Rogaland Fylkeskommune	Postboks 130 sentrum 4001 STAVANGER	<a href="mailto:firmapost@rogfk.no">firmapost@rogfk.no</a>
	Statsforvalteren i Rogaland (tidl. Fylkesmannen)	Postboks 59 sentrum 4001 STAVANGER	<a href="mailto:sfropost@statsforvalteren.no">sfropost@statsforvalteren.no</a>

(Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under) - <a href="#">Karmøy kommune</a> - <a href="#">Bokn kommune</a>	Statens Vegvesen	Postboks 1010, Nordre Ål 2605 Lillehammer	<a href="mailto:firmap_ost@vegvesen.no">firmap_ost@vegvesen.no</a>
	Haugaland Kraft AS	Postboks 2015 5504 HAUGESUND	<a href="mailto:post@hkraft.no">post@hkraft.no</a>
	Mattilsynet – Haugalandet	Felles postmottak – Pb. 383 2381 BRUMMUNDAL	<a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>
	Haugaland Brann og Redning IKS	Diktervegen 8 5538 HAUGESUND	<a href="mailto:postmottak@hbre.no">postmottak@hbre.no</a>
	Eldrerådet v/Nils Oddvar Reiersen	Nesjabryggå 17 4280 Skudeneshavn	<a href="mailto:nils.reiersen@gmail.com">nils.reiersen@gmail.com</a>
	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/ Kjell Inge Bringedal	Stemmemyr 12 5542 Karmsund	<a href="mailto:kbrin@haugnett.no">kbrin@haugnett.no</a>
	Karmsund Havn IKS	Pb. 186 5501 HAUGESUND	<a href="mailto:postmottak@karmsund-havn.no">postmottak@karmsund-havn.no</a>
	Kystverket Vest	Pb. 1502 6025 ÅLESUND	<a href="mailto:post@kystverket.no">post@kystverket.no</a>
	Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum 5804 BERGEN	<a href="mailto:postmottak@fiskeridir.no">postmottak@fiskeridir.no</a>
Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3 5003 BERGEN	<a href="mailto:vest@fiskarlaget.no">vest@fiskarlaget.no</a>	
Norges Kystfiskarlag	Postboks 97, 8380 Ramberg	<a href="mailto:post@norgeskystfiskarlag.no">post@norgeskystfiskarlag.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

#### 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)

#### T3 Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)

#### 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)

#### T7 Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)

#### T8 Rekkefølgekrav

Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):

Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)

Godkjent utendørsplan (1:200)

Leke- og møteplasser

Kjøreveg

Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun

Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg

Vann- og avløpsnett

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

<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
<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>
<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.
<b>T16</b>	<b>Vegtrafikkstøy</b>
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker
<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

	Stormflo og bølgepåskyll: Krav om beregning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg
	Egen hensynssone for stormflo i plankartet
<b>T21</b>	<b>Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)</b>
	Egen hensynssone for flomområder i plankartet
	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
<b>T25</b>	<b>Landbruk (areal i drift/evt. potensial for drift)</b>
	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
<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.
<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>
	Antall boenheter/arbeidsplasser
	Byggehøyde (etasjer/koter)
	Bruksareal (BYA/BRA)

	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
<b>T31</b>	<b>Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)</b>
	Form og struktur, uttrykk
	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)
<b>T32</b>	<b>Annet</b>

<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>	
	Utkast til varsel om planoppstart (varslingsstekst, 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) 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>
	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)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning
	Utomhusplan (1:500)
	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
	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):
<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,  
Referent:

#### **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**



	<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>	