



Thomas Rossebø Olsen

Dato: 13.12.2022

Vormedalsvegen 241

Dokumentnummer: 22/10377-8

5545 VORMEDAL

Deres referanse:

Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Referat fra oppstartsmøtet**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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Karmøy kommune
	<input type="checkbox"/>	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 planområde	
2		
3		

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

1. GENERELLE OPPLYSNINGER	
Sakstype	Ny plan
Plan-ID (hvis endring av plan):	5116
Plannavn	Detaljregulering for Vormedalsvegen 241
	Detaljregulering for Sverresborg
Forslagsstiller	
Navn/firma	Thomas Rossebø Olsen
Kontaktperson	Thomas Rossebø Olsen
Adresse	Vormedalsvegen 241
Telefon	92882079
E-post	thomas@badeva.no
Plankonsulent	
Navn/firma	Vikanes Bungum Arkitekter AS
Kontaktperson	Regine Velde
Adresse	Strandgata 202
Telefon	90605494
E-post	velde@vikanes-bungum.no
Fakturaadresse	
Navn	Thomas Rossebø Olsen
Adresse	Vormedalsvegen 241
Postnummer	5545
Organisasjonsnummer	Vormedal
Oppstartsmøte	
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	Snarest
Andre ønsker for oppstartsmøtet	
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Nils Vikanes – Vikanes Bungum Arkitekter Thomas Rossebø Olsen – forslagstiller Terje Olsen
Møtested og dato	Rådhuset, Kopervik
Forslagsstiller	Thomas Rossabø Olsen
Plankonsulent	Vikanes Bungum Arkitekter AS
Andre	Govert Edvar Grindhaug
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	Deling av eiendom for opprettelse av en ekstra tomt til bebyggelse.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Vormedalsvegen 241. Gnr/Bnr 147/15
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Eiendommen er bebygd med 1 enebolig med tilhørende garasje. Ved deling av eiendommen vil garasje bli liggende på ny eiendom. Terrenget er skrått med en høyde forskjell fra kote 1 til kote 24. Langs strandsonen er det et arealresursområde AR5 for skog. Det er stort sett lav busk vekst her.
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Eier
Planområde (daa og beskrivelse)	4 daa. Beskrivelse se ovenfor.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Intensjonen med planen er å etablere 1 ekstra tomt for bolig og vil ikke få virkninger utenfor planområdet.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Enebolig på fradelt tomt. Mulig en utvidelse/påbygg på eksisterende bebyggelse.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Bebyggelse vil tilpasses skrått terreng og eksisterende bebyggelse rundt. Sokkel etasje
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Ny bebyggelse skal bygges iht. gjeldende lover og regler som vil ivareta miljømessige kvaliteter. Bebyggelse skal tilpasses terreng på best mulig måte og ivareta eksisterende kvalitet mht naturmangfold. Det vil velges miljøvennlige byggematerialer.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Ref. ovenfor.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil utarbeides ROS analyse i reguleringsprosessen.
Hovedtema som må avklares	Mulighet for å fradele eiendom. La boligformål gå helt ned til sjøen, men avgrense boligbygging med en byggegrense mot sjø i samsvar med eksisterende linje for bygging. Avklaringer ifht. adkomst og kryssløsning mot Vormedalsvegen. Det er noen rester igjen fra tidligere naust lengst sør i området. Mulighet for å legge inn i bestemmelser for gjenreising av naust og brygge.
Annet	
Kommunens kommentar	<ul style="list-style-type: none">• Arealet mellom sjø og byggegrense bør reguleres til felles/privat friområde. Området åpnes for sti/trapp ned til sjø.• Naust og kai må vises i plankartet og ha tilhørende planbestemmelser• Terrengtilpasninger må ha egne bestemmelser• Området inngår i KULA området tilknyttet det historiske Avaldsnes. Rogaland fylkeskommune skal høres i saker innenfor området. Kommuneantikvaren har vurdert det slik at en ekstra enebolig her ikke påvirker

	kulturlandskapet negativt.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Boligtetthet i ATP sier min. 2 boliger pr. daa. Ny tomt vil bli i underkant av 1 daa. Det er tenkt formål enebolig som blir ifht. eksisterende boliger i området.
Kommune(del)planens arealdel	I kommuneplanen er området satt av til boligformål helt ned til sjø kanten.
Gjeldende reguleringsplan	
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Det er ikke dirkete tilgrensede reguleringsplaner
Andre planer (temaplaner)	
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	
Pågående planarbeid i området	Det er ikke pågående planer i området
Pågående konsekvensutredning i området	
Annet	
Kommunens kommentar	

3. FORMELL BEHANDLING AV PLANINITIATIVET

Planer og planarbeid i området

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 kan ikke se at planforslag får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det er en mindre privat detaljplan på ca. 4000 m2. Det er ikke planlagt tiltak som gir avfallsproduksjon og utslipp. Planen kommer ikke i konflikt med truede arter, verdifullt landskap eller kulturminner. Vurdering: plan får ikke være krav til konsekvensutredning.
X	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunens begrunnelse for KU: Tiltaket er i tråd med overordnet plan. Kommuneantikvaren har vurdert at tiltaket ikke vil virke negativt på KULA området rundt Avaldsnes.

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	Det legges opp til en vanlig reguleringsprosess iht. veiledning.																																																			
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart (Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Skal alltid varsles</th> </tr> <tr> <th>Organisasjon</th> <th>Adresser</th> <th>E-post</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rogaland Fylkeskommune</td> <td>Postboks 130 sentrum 4001 STAVANGER</td> <td>firmapost@rogfk.no</td> </tr> <tr> <td>Statsforvalteren i Rogaland (tidl. Fylkesmannen)</td> <td>Postboks 59 sentrum 4001 STAVANGER</td> <td>sfropost@statsforvalteren.no</td> </tr> <tr> <td>Statens Vegvesen</td> <td>Postboks 1010, Nordre Ål 2605 Lillehammer</td> <td>firmapost@vegvesen.no</td> </tr> <tr> <td>Haugaland Kraft AS</td> <td>Postboks 2015 5504 HAUGESUND</td> <td>post@hkraft.no</td> </tr> <tr> <td>Mattilsynet – Haugalandet</td> <td>Felles postmottak – Pb. 383 2381 BRUMMUNDAL</td> <td>postmottak@mattilsynet.no</td> </tr> <tr> <td>Haugaland Brann og Redning IKS</td> <td>Diktervegen 8 5538 HAUGESUND</td> <td>postmottak@hbren.no</td> </tr> <tr> <td>Eldrerådet w/Nils Oddvar Reiersen</td> <td>Nesjabryggå 17 4280 Skudeneshavn</td> <td>nils.reiersen@gmail.com</td> </tr> <tr> <td>Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne w/ Kjell Inge Bringedal</td> <td>Stemmemyr 12 5542 Karmsund</td> <td>kbrin@haugnett.no</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Skal varsles dersom planområdet grenser til sjø/vann</th> </tr> <tr> <th>Organisasjon</th> <th>Adresser</th> <th>E-post</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Karmsund Havn IKS</td> <td>Pb. 186 5501 HAUGESUND</td> <td>postmottak@karmsund-havn.no</td> </tr> <tr> <td>Kystverket Vest</td> <td>Pb. 1502 6025 ÅLESUND</td> <td>post@kystverket.no</td> </tr> <tr> <td>Fiskeridirektoratet</td> <td>Postboks 185 Sentrum 5804 BERGEN</td> <td>postmottak@fiskeridir.no</td> </tr> <tr> <td>Fiskarlaget Vest</td> <td>Slottsgaten 3 5003 BERGEN</td> <td>vest@fiskarlaget.no</td> </tr> <tr> <td>Norges Kystfiskarlag</td> <td>Postboks 97, 8380 Ramberg</td> <td>post@norgeskystfiskarlag.no</td> </tr> </tbody> </table>	Skal alltid varsles			Organisasjon	Adresser	E-post	Rogaland Fylkeskommune	Postboks 130 sentrum 4001 STAVANGER	firmapost@rogfk.no	Statsforvalteren i Rogaland (tidl. Fylkesmannen)	Postboks 59 sentrum 4001 STAVANGER	sfropost@statsforvalteren.no	Statens Vegvesen	Postboks 1010, Nordre Ål 2605 Lillehammer	firmapost@vegvesen.no	Haugaland Kraft AS	Postboks 2015 5504 HAUGESUND	post@hkraft.no	Mattilsynet – Haugalandet	Felles postmottak – Pb. 383 2381 BRUMMUNDAL	postmottak@mattilsynet.no	Haugaland Brann og Redning IKS	Diktervegen 8 5538 HAUGESUND	postmottak@hbren.no	Eldrerådet w/Nils Oddvar Reiersen	Nesjabryggå 17 4280 Skudeneshavn	nils.reiersen@gmail.com	Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne w/ Kjell Inge Bringedal	Stemmemyr 12 5542 Karmsund	kbrin@haugnett.no	Skal varsles dersom planområdet grenser til sjø/vann			Organisasjon	Adresser	E-post	Karmsund Havn IKS	Pb. 186 5501 HAUGESUND	postmottak@karmsund-havn.no	Kystverket Vest	Pb. 1502 6025 ÅLESUND	post@kystverket.no	Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum 5804 BERGEN	postmottak@fiskeridir.no	Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3 5003 BERGEN	vest@fiskarlaget.no	Norges Kystfiskarlag	Postboks 97, 8380 Ramberg	post@norgeskystfiskarlag.no
Skal alltid varsles																																																				
Organisasjon	Adresser	E-post																																																		
Rogaland Fylkeskommune	Postboks 130 sentrum 4001 STAVANGER	firmapost@rogfk.no																																																		
Statsforvalteren i Rogaland (tidl. Fylkesmannen)	Postboks 59 sentrum 4001 STAVANGER	sfropost@statsforvalteren.no																																																		
Statens Vegvesen	Postboks 1010, Nordre Ål 2605 Lillehammer	firmapost@vegvesen.no																																																		
Haugaland Kraft AS	Postboks 2015 5504 HAUGESUND	post@hkraft.no																																																		
Mattilsynet – Haugalandet	Felles postmottak – Pb. 383 2381 BRUMMUNDAL	postmottak@mattilsynet.no																																																		
Haugaland Brann og Redning IKS	Diktervegen 8 5538 HAUGESUND	postmottak@hbren.no																																																		
Eldrerådet w/Nils Oddvar Reiersen	Nesjabryggå 17 4280 Skudeneshavn	nils.reiersen@gmail.com																																																		
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne w/ Kjell Inge Bringedal	Stemmemyr 12 5542 Karmsund	kbrin@haugnett.no																																																		
Skal varsles dersom planområdet grenser til sjø/vann																																																				
Organisasjon	Adresser	E-post																																																		
Karmsund Havn IKS	Pb. 186 5501 HAUGESUND	postmottak@karmsund-havn.no																																																		
Kystverket Vest	Pb. 1502 6025 ÅLESUND	post@kystverket.no																																																		
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum 5804 BERGEN	postmottak@fiskeridir.no																																																		
Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3 5003 BERGEN	vest@fiskarlaget.no																																																		
Norges Kystfiskarlag	Postboks 97, 8380 Ramberg	post@norgeskystfiskarlag.no																																																		
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?	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>X</td> <td>Dialog med fagkyndig</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Utredningsarbeid</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Oppmåling/geodata</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Medvirkningsopplegg</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>Veiledning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet:</td> </tr> </tbody> </table>	X	Dialog med fagkyndig		Utredningsarbeid		Oppmåling/geodata		Medvirkningsopplegg	X	Veiledning		Annet:
X	Dialog med fagkyndig												
	Utredningsarbeid												
	Oppmåling/geodata												
	Medvirkningsopplegg												
X	Veiledning												
	Annet:												
Behov for senere dialogmøter mellom	Ikke behov per i dag												

forslagsstiller og kommunen?	
Fremdriftsplan for planarbeidet	Vanlig saksgang. Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeid innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte.

5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET

Hvert tema (T1, osv.) skal behandles med mindre de er streket over.

Avkryssede undertema er spørsmål som 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)
	Planforslaget må oppfylle krav til boliger per dekar i ATP Haugalandet. Avvik skal begrunnes.
T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)
	Vormedalsvegen er fylkesveg. Avkjørsel mot fylkesvegen må utformes i henhold til håndbok N100.
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):
	X 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
	X Renovasjon - planforslaget må vurdere behov for felles renovasjonsløsning eventuelt felles hentested grunnet avstand til veg.
	X Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse – eventuelle kaianlegg
	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-1442/2021) gjøres gjeldende i alle plansaker
T17	Renovasjon
	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget
VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO	
T18	Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)
	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
	Spesielle hensyn i anleggsfasen
	Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg
T19	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)
	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
T20	Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial) (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 - naust
	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)
	Området inngår i KULA – området rundt Avaldsnes
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, barnetrakk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
	Annet:
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. Overvann må ikke merbelaste offentlig ledningsnett. Overvann føres til sjø
	Eventuelle pumpestasjoner innenfor området må eies og driftes i privat regi
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

BEBYGGELSE	
T30	Type bebyggelse (hva og volum)
	Antall boenheter
	Byggehøyde (etasjer/koter)
	Bruksareal (BRA)
	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
T31	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
	Form og struktur, uttrykk
	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
T32	Annet

6. KRAV TIL PLANMATERIALE

Varsling av planoppstart – full planprosess

	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)
	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?

	Se anbefalt varslingsliste, kap. 3
	Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varsling

Krav til planfremstilling

Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:

x	Dokumentasjon på varsling av oppstart (tekst, kart samt liste over varslingsmottakere)
x	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll
x	Planbeskrivelse og planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Planprogram
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
x	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
x	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning
x	Utendørsplan (1:500)

	Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
	Botanisk undersøkelse av rødliste arter ev. andre arter
x	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
	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser – hvis kulturminnemyndighetene stiller krav om det.
	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) 	
<u>SOSI-filer:</u>	
SOSI-filens navn må inneholde tildelt plannummer, plannavnet i kortform, datoen filen blir sendt inn, og evt. annen informasjon. Dette kan være f.eks. vertikalnivå eller annen hensiktsmessig eller nødvendig informasjon om hva filen inneholder.	
Navnsettingen bør være i følgende format:	
Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info Eksempel: 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.	
<u>Andre filer:</u>	
Andre vedlegg bør ha reelle navn (f.eks. <i>Illustrasjon bygg, ROS-analyse</i>), 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 skillett mellom faglig vurdering og politiske vedtak)

Kommunen har informert om gebyr i arealplansaker
(Se <https://www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/reguleringsplanavgifter/> 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, 13.12.2022

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.

1

2

3

4

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

Dersom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent er uenig i premissene gitt i dette referatet utover punktene over, må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 1 uke etter at referatet er mottatt.

Med hilsen

Yvonne S. Løvseth
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.