



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:

<mailto:post@karmoy.kommune.no>

Planarbeidet er i:	x	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	Bilder av området	
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): 2142
Plannavn	Rundhagen
Forslagsstiller	
Navn/firma	Dag Josef Nilsen
Kontaktperson	Dag Josef Nilsen
Adresse	Austre Veaven 205, 4276 Veavågen
Telefon	98089193
E-post	djn@neumann.no
Plankonsulent	
Navn/firma	Runar Lunde
Kontaktperson	Runar Lunde
Adresse	Strimmelen 15, 5097 Bergen
Telefon	47290854
E-post	Runar89@gmail.com
Fakturaadresse	
Navn	Dag Josef Nilsen
Adresse	Austre Veaven 205
Postnummer	4276 Veavågen
Organisasjonsnummer	
Oppstartsmøte	
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	Så snart som mulig på Teams
Andre ønsker for oppstartsmøtet	
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Kun plankonsulent
Møtested og dato	
Forslagsstiller	
Plankonsulent	
Andre	
Referent og saksbehandler	
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>*I henhold til Kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i>	
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK	

Formål med planarbeidet	Omregulere fra industri til fritidsbolig for eiendommene 2/61, 308 og 328
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Like vest for Rundhagen, sør for Salvøy bru. Gnr/bnr 2/61, 308 og 328
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	I området har det vært sjøhus med sildesalteri. I dag er oppført naust på 2 av eiendommene og tidligere industribygg på bnr 328
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Grunneiere
Planområde (daa og beskrivelse)	Planområdet blir ca. 1,5 daa og består av eiendommene som nevnt. I tillegg tas med areal i sjø for å tilrettelegge for utriggere o.l. Tidligere var det kun bnr. 328 som skulle igangsette planarbeid, men etter at kommunen ønsket at en skulle forsøke å ta med flere eiendommer er planområdet utvidet til å inkludere ytterligere 2 eiendommer. Nylig vedtatt plan for naboeiendommen der har allerede tatt hensyn til infrastruktur (adkomst m.m). Byggene i planområde er allerede oppført på 2 av eiendommene og medfører i hovedsak en bruksendring til fritidsbolig. Det siste bygget skal enten rives eller ombygges til å tilfredsstille dagens standard. Det er verdt å nevne at NAV har gitt samtykke til at de bor flyktninger i det ene bygget og det ser ut til at krigen vil fortsette i mange år. Det er et ønske at disse skal fortsette å bo i bygget, men har behov for bruksendring.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Nei
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Bruksendring til fritidsbolig på 2 av eiendommene. Rivning av bygg på bnr. 328 og oppføring av et tidsriktig bygg.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Totalt 3 bygg hvor 2 er allerede oppført. Det siste skal rives og bygges opp igjen i ca. samme volum og høyde.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Området er allerede opparbeidet. 2 av 3 bygg oppført og det siste skal rives.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Området er allerede i all hovedsak etablert. Vil ikke gi særlige virkning på landskapet. Området er i dag regulert til industri og fritidsbolig er således et «mildere» reguleringsformål.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det skal utarbeides en ROS-analyse med tiltak.
Hovedtema som må avklares	Tiltak i sjø, kommuneplanens formål, reguleringsformål industri vs. Fritidsbolig. Det er allerede nylig godkjent en lignende prosess på naboeiendommen, plan 2101 og utgangspunktet vil være tilsvarende. Minste krav til gulvkote over havet.
Annet	
Kommunens kommentar	Administrasjonen er positiv til fritidsbolig i området. Lignende planarbeid har nylig blitt gjennomført i plan 2101, og det anses derfor som greit å endre formålet fra industri til fritidsbolig i dette tilfellet. Administrasjonen vil derimot være negativ til et planforslag som innebærer rivning av sjøhuset.

	Når det gjelder tiltak i sjø så må det utdypes hvilke tiltak det er snakk om slik at det sikres at planområdet blir stort nok. Det er registrert ålegras i området. Kommuneplanen sier at bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader. Eventuelt kan det foretas stormfluvurdering, og basert på denne kan det settes en gulvhøyde ifbm. Plan. Riksantikvaren klassifiserer kulturminner som verneverdige når disse har gjennomgått en kulturhistorisk vurdering hvor man har indentifisert kulturminnet til å være verneverdig. Karmøy kommune har foretatt en slik kulturhistorisk vurdering av sjøhuset, og kommet frem til at dette kulturminnet er verneverdig. Sjøhus ses på som «utrydningstruede» kulturminner i Karmøy kommune, og disse forteller en viktig del av kommunens og lokalmiljøets historie. Administrasjonen er derfor negativ til rivning og da det er et av få godt bevarte sjøhus på vestsiden av Vea som er viktige for identiteten til området. Det anbefales heller at sjøhuset reguleres til bevaring og gjenbrukes som fritidsbolig, med de tilpasningene som dette krever. Til orientering så er det gamle sjøhuset er ca. 150m2, mens kommuneplanen sier maks 80m2 BYA for nye fritidsboliger. Bestemmelsen vil gjøre seg gjeldende ved oppføring av nye fritidsboliger.
--	--

Forhold til planer og planarbeid i området

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Vist som tettstedssenter og som et prioritert boligområde. Tettsted- og boligområdet går ikke ned til sjø. Planområdet ligger ikke innenfor areal vist som regional grønnstruktur.
Kommune(del)planens arealdel	Vist som annen typer bebyggelse og anlegg
Gjeldende reguleringsplan	Industri
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Plan 2101 for fritidsboliger
Andre planer (temaplaner)	
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Kommuneplanens formål og gjeldende reguleringsplanens formål. Området er i midlertidig av tilsvarende karakter som nylig godkjent reguleringsplan 2101 for fritidsboliger.
Pågående planarbeid i området	
Pågående konsekvensutredning i området	
Annet	
Kommunens kommentar	Det er ønskelig at hele industriområdet i nord blir tatt med i planen for å sikre en helhetlig planlegging av strandsonen.

Utbyggingsavtale –

Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt, se utbyggingsavtaler

Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale	Ingen
--	-------

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!)	Er ikke omfattet av krav til KU. Er mindre enn 15 daa og vil ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn eller statlige retningslinjer om differensiert strandsoneforvaltning. Oppfyller ikke Vedlegg III.
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:

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	Standard iht. lovverk.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart (Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under) - <u>Karmøy kommune</u> - <u>Bokn kommune</u>	De som skal alltid varsles. De som alltid skal varsles når planområdet grenser til sjø. I tillegg: Direktoratet for mineralforvaltning Fortidsminneforeningen Friluftsrådet vest Veavågen bygdeutvalg
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?	X	Dialog med fagkyndig
		Utredningsarbeid
		Oppmåling/geodata
		Medvirkningsopplegg
	X	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)
	Anbefaler at hele industriområdet i nord tas med. Dette for å sikre en helhetlig utbygging av strandsonen og at det blir flere som kan dele på kostnadene for infrastruktur. Minner også om at planavgrensningen i sjø må være stor nok til alle de tiltakene som man ønsker innenfor dette området.
T4	Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)
	Vurder og argumenter for valgt planavgrensning dersom denne ikke utvides.
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)
	Argumenter for hvorfor det er greit å endre til fritidsbolig.
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 – ved 4 enheter eller flere.
	X Kjøreveg
	X Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun
	Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg
	Vann- og avløpsnett
	Høyspentledninger
	X 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
	Ved 4 fritidsboliger eller mer er det krav til lekeplass for fritidsboliger.
INFRASTRUKTUR	
T12	Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l)
T13	Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
	Det må redegjøres for adkomst og parkering. Relevante rekkefølgekrav i omkringliggende planer, må også gjelde i denne planen slik at disse blir realisert avhengig av hvem som bygger først. Anbefaler at planområdet utvides slik at man får en mer helhetlig planlegging av området, og flere å fordele kostnader på.

T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering.
	Det å vises til hvordan man tenker å løse parkering for fritidsboligene. Maks 1 parkeringsplass per fritidsbolig.
	Sykkelparkering –Vurder om det skal avsettes ekstra plass for sykkelvogner.
T16	Vegtrafikkstøy
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker
T17	Renovasjon
	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget
	Anbefaler at det legges opp til at renovasjon skal skje fra samme område som innenfor plan 2101 Steinarsjøen.
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
	Dersom planen skal åpne for tiltak som brygger, utriggere, båtplasser og lignende som ikke er godkjent fra før må planområdet undersøkes for ålegras. Det er registrert modellert ålegras i og like ved planområdet, det vil si at forholdene her kan ligge til rette for arten.
?	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
	Egen hensynssone for stormflo i plankartet
	Kommuneplanen sier at bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader. Eventuelt kan det foretas stormfluvurdering ifbm. Plan.

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)
	Sprengning i offentlig friområde tillates ikke.
T23	Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
	Det må sikres at turvegen blir opparbeidet.
T24	Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)
	Administrasjonen er negativ til rivning av sjøhuset da sjøhuset er vurdert som verneverdig. Sjøhus ses på som en «utrydningstruet» type kulturminner i Karmøy kommune som forteller en viktig del av kommunens og lokalmiljøets historie. Det anbefales heller at sjøhuset reguleres til bevaring og at det gjennomføres nødvendige tilpasninger for å gjenbruke bygningen som fritidsbolig.
	Se vedlagt uttale fra kommuneantikvaren, og deres rapport fra befaring.
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet.
T25	Landbruk (areal i drift/evt. potensial for drift)
	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
T26	Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?
	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk 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 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.
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
	Det finnes ikke brannkum i tilstrekkelig nærhet, og brannbilen har ikke mulighet å kjøre ned. Med bakgrunn i at dette må det tas en risikovurdering eller lages en rapport om hvordan man

	løser brannsikkerheten. Brannvesenet må uttale seg om hvilken løsning de ønsker. Dersom det tenkes at brannkummen som ligger i nærheten skal benyttes må det lages en gangveg til denne.
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)
X	Antall boenheter/arbeidsplasser
X	Byggehøyde (etasjer/koter) - 6 meter over planert terreng i kommuneplanen
X	Bruksareal (BYA/BRA) – 80 m2 i kommuneplanen
X	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
T31	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
X	Form og struktur, uttrykk
X	Tilpassing til nærmiljøet
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
X	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.) - Murer over 1 meter skal tegnes inn i plankart
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) Send inn: • varslingsstekst (i redigerbart format, f.eks. Word) • omriss av planområde (PDF) • oppstartsmøtetreferat med vedlegg (PDF)
	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstiller
	Det bør tilrettelegges for informasjonstiltak og medvirkning ut over vanlig varslings av planoppstart
Varsling av planoppstart – enkel planprosess	
	Utkast til varsel om planoppstart (varslingsstekst, planbeskrivelse, plankart og/eller planbestemmelser) skal oversendes saksbehandler i kommunen for gjennomsyn før varslings

	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: • varslingsstekst (i redigerbart format, f.eks. Word) • Planforslag • oppstartsmøtereferat med vedlegg (PDF)
	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 varslings
Krav til planfremstilling	
Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:	
X	Dokumentasjon på varslingsav oppstart • Nettsidetekst og kart over varslingsområde • Liste og kart over varslingsmottakere (naboer/berørte parter)
X	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-fil (evt. DXF-fil), 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 kommunens nettside under <i>Privat detaljregulering</i>)
	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
	Utomhusplan (1:500)
	Sol/skyggediagram (21. sept. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
?	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter – ved nye tiltak i sjø
?	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer – ved nye tiltak i sjø
	Snitt
X	Illustrasjoner/bilder
X	Brannprosjektering
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord

X	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
	Massebalanseberegning/plan
	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):
Slik sendes planforslaget inn til Karmøy kommune	
- 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</i>, <i>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 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 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, 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.								
	<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> </tr> </table>	1		2		3		4	
	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 1 uke etter at referatet er mottatt.								