



## 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:	X	Karmøy kommune
		Bokn kommune
<b>Vedlegg</b> (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg): (Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn)		
1	Kart/omriss over hele planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk)	
2	Perspektiver som viser bebyggelse og byggehøyder.	
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			
<b>Sakstype</b>	Panendring	<b>Plan-ID (hvis endring av plan):</b>	Plan 2114- Veavågen brygge - 3/134,452 mfl.
<b>Plannavn</b>	<i>(fyll inn ønsket navn på planen her*)</i>		
<b>Forslagsstiller</b>			
Navn/firma	Veavågen brygge AS		
Kontaktperson	Erlend Nilsen		
Adresse	Postboks 47, 4295 Veavågen		
Telefon	99273118		
E-post	Erlend.nilsen@k-kompetanse.no		
<b>Plankonsulent</b>			
Navn/firma	Arkitekt master, Kjersti M Fagerheim		
Kontaktperson	Kjersti M Fagerheim		
Adresse	Torvastadvegen 66, 4262 Avaldsnes		
Telefon	4547 0203		
E-post	kfdressur@outlook.com		
<b>Fakturaadresse</b>			
Navn	Veavågen Brygge AS		
Adresse	Postboks 47		
Postnummer	4295 Veavågen		
Organisasjonsnummer	820 214 692		
<b>Oppstartsmøte</b>			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	5.,6. eller 7. September 2022		
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Forslagsstiller Veavågen brygge AS v/ Erlend Nilsen og Arkitekt Kjersti M Fagerheim		
Møtested og dato	Karmøy Rådhus den 07.09.2022		
Forslagsstiller	Erlend Nilsen		
Plankonsulent	Arkitekt master, Kjersti M Fagerheim		
Andre	Bergitte H. Flatebø		
Referent og saksbehandler	Govert Edvar Grindhaug		
<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	<p>Formålet med planarbeidet er å omregulere området slik at det stemmer overens med planlagt bruk.</p> <p>Eksisterende reguleringsplan ble ferdigbehandlet 19.10.2020 i kommunestyret. I ettertid har prosjektet endret retning som følge av den generelle markedssituasjonen etter korona samt at utbygger ser behov for å tilbakeføre deler av planen til kombinert næringsformål som er i tråd med øvrig regulering i området. Endringen innebærer at antall boenheter reduseres fra 5 til 4 boenheter. Bygning med formål fritidsbolig utgår og det legges opp til en næringsenhet/kontorlokale.</p> <p>Øvrige deler av planen beholdes uendret. Tiltaket påvirker ikke offentlig gangveg, vegstruktur og går ikke utover planens hoveddrammer.</p> <p>Etter vår vurdering vil endringene som foreslås i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, de går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det ønskes en tilbakemelding på om reguleringsendringen kan gjennomføres som en mindre vesentlig endring av plan jmf. §12.14 eller om det er behov for en fullstendig planprosess.</p>
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Eiendommen er plassert i Veavågen, Karmøy Kommune. Adresse: Vea Sjoarveg 93 GNR. 3, BNR. 134 og 452.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Området er i dag opparbeidet med to eldre sjøhus i dårlig forfatning. Eiendommen har behov for omfattende rehabilitering med tanke på sikkerhet.
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Forslagsstiller har inngått utbyggingsavtale med grunneier.
Planområde (daa og beskrivelse)	Planområdet omfatter et areal på 3,6m <sup>2</sup>
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Planendringen vil ikke få virkninger utenfor planområdet.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Planendringen medfører en reduksjon i antall boenheter fra 5 til 4 boenheter der den ene boenheten får kontor på bakkeplan.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Regulert byggehøyde ønskes endret for bedre tilpasning til takvinkel. Mønehøyde slik den er regulert bør økes til 10,5m for å ivareta uttrykket som er ønsket i forhold til øvrig bebyggelse og gi rom for større variasjon lokalt på eiendommen. En slik endring vil funksjonelt og estetisk føre til en bedre tilrettelagt bebyggelse med to fulle etasjer i tråd med øvrige sjøhus i området.</p> <p>Bygningsvolumer: Bebyggelsen på området består av to bygningsvolumer som hver består av 2 bygg. Byggene vil inndeles slik: Bygningsvolum mot nord: 1 boligbygg</p>

	<p>1 kombinert bygg- bolig/kontor Bygningsvolum mot sør: 2 boligbygg</p>
Funksjonell og miljømessig kvalitet	<p>Foreslått endring i plan er i tråd med formål for øvrig bebyggelse i området. I et samfunnsmessig perspektiv vil tiltaket ha positive effekter for nærområdet ved at det bygges offentlig turveg langs sjø som i fremtiden kan bli del av et større nettverk. I tillegg oppfyller fremlagt forslag øvrige krav til privat og felles uteoppholdsareal, lekeplass og parkering.</p> <p>Tiltakene plasseres på et område som allerede er bebygget. Endring av planen medfører ikke økt risiko for skade eller påvirkning for miljøet, truede dyre- eller plantearter. Den gir ikke økt risiko for skade som følge av ras, flom eller havnivåstinging.</p> <p>I reguleringsendring som ble godkjent i 2020 ble det foretatt en stormfloberegning (inkludert bølgepåslag) som viser at det er sikker byggegrunn 2,5 moh. Både med tanke på stormflo/oppstuvning av vannmasser og bølgepåslag. Disse vurderinger følges i videre planarbeid.</p>
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	<p>Endring av reguleringsplanen vil medføre minimal virkning på tilpasning til landskap og omgivelser. Tiltaket vil redusere antall boenheter og bebyggelsen tilpasses slik at det blir et større mellomrom mellom bygningsvolumene. Dette vil ha en positiv fjern- og nærvirkning ved at bebyggelsen fremstår mindre massiv. Dersom bestemmelser som regulerer høydene på eiendommen endres vil det være mulig å legge til rette for større variasjon i bygningsvolumene.</p>
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	<p>Endring av reguleringsplanen vil påvirke muligheten til å ivareta samfunnssikkerhet i positiv forstand i og med at tilkomsten til området forbedres.</p> <p>I reguleringsplan som ble godkjent i 2020 ble det gjennomført en ROS analyse som er like relevant ved endring av planen. De punkter som ble vurdert omfattet i hovedsak vegstruktur der fremkommelighet og sikkerhet forbedres ved gjennomføring av planen. Brann i bebyggelsen og skader som følge av vind vil ivaretas ved å følge de relevante forskrifter, planlegging av uteoppholdsareal og rutiner i forhold til å sikre løse gjenstander.</p>
Hovedtema som må avklares	<p>Det ønskes en tilbakemelding på om reguleringsendringen kan gjennomføres som en mindre vesentlig endring av plan jmf. §12.14 eller om det er behov for en fullstendig planprosess.</p> <p>Hovedtema for endring:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduksjon av antall boenheter</li> <li>• Kombinert formål bolig/kontor, gjelder et bygningsvolum.</li> <li>• Endring av regulert mønehøyde fra 9m til 10,5m som beskrevet under pkt. utbyggings volum og byggehøyder.</li> </ul>

Annet	
<b>Forhold til planer og planarbeid i området</b>	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Veavågen er definert som et tettstedssenter/grendesenter i ATP og skal inneholde lokale funksjoner rettet mot eget tettsted eller grend ift. daglige behov og lokale ressurser.
Kommune(del)planens arealdel	Området er satt av til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanen for 2014 -2023.
Gjeldende reguleringsplan	Endringen av planen innebærer endringer som ikke går utover hoveddrammene i godkjent reguleringsplan fra 2020.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Tilgrensende reguleringsplan har planidentifikasjon 291- Vea Nord og trådte i kraft 30.09.2003. Formål i tilgrensende reguleringsplan er annet kombinert formål mot nord og sør samt kjøreveg og boliger mot vest.
Andre planer (temaplaner)	Kjenner ikke til temaplaner som berører endring av plan.
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Planendring medfører endring av formål, antall bolig-, fritids og kontorenheter og høyde jmf. Reguleringsplan fra 2020.
Pågående planarbeid i området	Ingen kjente pågående planarbeider i området
Pågående konsekvensutredning i området	
Annet	

<p>Kommunens kommentar</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reguleringsplanen er av nyere dato, vi forventer at de delene av planen som har blitt justert etter merknader fra oss og høring blir videreført i planendringen.</li> <li>• Selv om man reduserer antall boenheter er man innenfor kravet til antall boliger per daa. i ATP (Regional plan for areal og transport på Haugalandet) for Vea. Husk å redegjøre for dette og kravene om tetthet i kommuneplanens arealdel.</li> <li>• Kombinert formål med bolig og kontor er i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Kommunen er derfor ikke negative til dette.</li> <li>• Det må redegjøres for parkering til kontor.</li> <li>• Dere skriver at økning av mellomrommet mellom de to bygningsmassene vil ha en positivt fjern- og nærvirkning, og at det vil gjøre at bygningsmassen fremstår som mindre massiv. Tenker dere da at byggegrensen som ligger mot dette mellomrommet endres? Dersom dette brukes som et argument for å få gjennomført endringen må dette sikres i bestemmelsene.</li> <li>• Husk å oppgi riktig areal på planområdet. Dere har skrevet 3,6m2.</li> <li>• Byggehøyde på sørligste del av bygningsmassen er justert etter merknader i forrige planprosess, og bør videreføres.</li> </ul> <p>Kommuneantikvarens kommentar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dersom det skal tillates økt byggehøyde bør det legges inn bestemmelser som sikrer en variasjon i bygningskropper(høyder) slik innsendt skisse viser. Dette for å sikre en variasjon i uttrykket, for å videreføre det tradisjonelle bygningsmønsteret langs Veavågen. Alle bygg kan dermed ikke ha samme byggehøyde. Dersom dette sikres i bestemmelsene er kommuneantikvaren positiv til økt byggehøyde.</li> </ul>
----------------------------	---

3. FORMELL BEHANDLING AV PLANINITIATIVET	
Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet	
	Planarbeidet kan varsles som en privat detaljregulering
	Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring
X	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)	
<b>Konsekvensutredning</b>	
Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? <b>(Husk begrunnelse!)</b>	
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: Samsvarer med kommuneplanens arealdel og det foreligger en eksisterende plan hvor dette er vurdert.
<b>Fagkyndighet</b>	
X	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd er oppfylt
<b>Varsling, prosess og medvirkning</b>	
Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart <b>(Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under)</b> - <a href="#">Karmøy kommune</a> - <a href="#">Bokn kommune</a>	
Kommunen mener at disse også bør varsles	Rogaland fylkeskommune - kulturavdelingen
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
		Veiledning
		Annet:
Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?	Ikke behov per i dag	
Fremdriftsplan for planarbeidet	Vanlig saksgang. Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeid innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte. Dersom et planforslag ikke er levert innen 2 år fra oppstartsmøtet, anser kommunen planarbeidet som avsluttet.	

### 5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET

Hvert tema (T1, osv.) skal behandles med mindre de er streket over.  
Avkryssede undertema er spørsmål som det spesielt viktig å besvare/ha fokus på.

#### PLANOMRÅDET

<b>T1</b>	<b>Kategorier og arealbruksformål</b>
	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis
<b>T2</b>	<b>Arealutnyttelse/tetthet (iht. regional plan/ATP og kommuneplan)</b>
<b>T3</b>	<b>Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)</b>
<b>T4</b>	<b>Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)</b>
<b>T5</b>	<b>Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)</b>
	Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrænse, må det foretas kartforretning før planen oversendes kommunen
	Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hindre for gjennomføring av planen?
<b>T6</b>	<b>Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)</b>
<b>T7</b>	<b>Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)</b>
<b>T8</b>	<b>Rekkefølgekrav</b>
	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:
<b>FOLK</b>	
<b>T9</b>	<b>Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)</b>
	Bruk Karmøy kommunes folkehelseveileder for utfylling av folkehelsekapittel i planbeskrivelsen
<b>T10</b>	<b>Universell utforming</b>
	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene
	Krav om utendørsplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling
<b>T11</b>	<b>Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)</b>
	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav
<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 (grei ut for kontor)
	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 – Vis til ROS i gjeldende plan
	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 – De hensyn som er tatt i gjeldene reguleringsplan skal videreføres.
	Tilpassing til nærmiljøet – De hensyn som er tatt i gjeldene reguleringsplan skal videreføres.
	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>• varslingstekst (i redigerbart format, f.eks. Word)</li> <li>• omriss av planområde (PDF)</li> <li>• oppstartsmøtoreferat 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>	

X	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
X	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside (Karmøy eller Bokn) Send inn: <ul style="list-style-type: none"> <li>varslingstekst (i redigerbart format, f.eks. Word)</li> <li>Planforslag</li> <li>oppstartsmøtereferat med vedlegg (PDF)</li> </ul>
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	Utkast av plankart og/eller planbestemmelser (hvis endring av disse) skal følge med
X	Planbeskrivelse med ROS-analyse skal følge med
X	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstiller
<b>Hvem skal varsles om planoppstart?</b>	
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
<b>Krav til planfremstilling</b>	
Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:	
X	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>
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)
	Beregningsgrunnlag i BRA (m <sup>2</sup> ) som planen maksimalt hjemler for (for veileder se kommunens nettside under <i>Privat detaljregulering</i> )
	<del>Planprogram</del>
	<del>Konsekvensutredning (PDF/A-format)</del>
(X)	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word) – Bruk den eksisterende
	<del>Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)</del>
	<del>Skisse og beregning av overvann og flomvei</del>
	<del>Støyberegning</del>
	<del>Utomhusplan (1:500)</del>
	<del>Sol/skyggediagram (21. sept. kl. 09, 12, 15 og 18)</del>
	<del>Matjordplan</del>
	<del>Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter</del>
	<del>Botanisk undersøkelse av fremmede organismer</del>
X	Snitt
X	Illustrasjoner/bilder
	<del>Brannprosjektering</del>

<del>Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord</del>
<del>Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll</del>
<del>Massebalanseberegning/plan</del>
<del>Grunnundersøkelse</del>
<del>Rapport om forurensede masser</del>
<del>Krav til videre kulturminneundersøkelser</del>
<del>Annet (spesifiser):</del>

#### Slik sendes planforslaget inn til Karmøy kommune

- Planforslag med alle vedlegg sendes [post@karmoy.kommune.no](mailto: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)

#### 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\_Storslåtthjell\_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

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 kommunens nettside for gjeldende priser. Prisene gjelder for både Karmøy og Bokn kommuner).

<p>Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering.</p> <p>Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling.</p> <p>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.</p> <p>Karmøy, Referent: Govert Edvar Grindhaug</p>	
	<p><b>Vesentlige punkter det er uenighet om, og punkter som gjenstår å avklare.</b> Under følger vesentlige punkter det er uenighet om – fremkommet i oppstartsmøtet – og hvordan disse skal avklares.</p>
	<p><b>1</b></p>
	<p><b>2</b></p>
	<p><b>3</b></p>
	<p><b>4</b></p>
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 2 uker etter at referatet er mottatt.</p>