



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:	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.	
2	Skisseprosjekt, LJB arkitektur	
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	Detaljregulering for Veå sjø terrasse, gnr. 5 bnr.11 og 141 m.fl.		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Veå Sjø terrasse		
Kontaktperson	Kristian Helland Veå		
Adresse			
Telefon	97052307		
E-post	Kristian.veå@ostensjo.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Kvala Arkitekter AS		
Kontaktperson	Åslaug Nyhamn		
Adresse	Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik		
Telefon	91157234		
E-post	aslaug@kvala.no		
Fakturaadresse			
Navn	Veå Sjø terrasse		
Adresse	c/o Kristian Helland Veå, Slettavikvegen 24		
Postnummer	4276		
Organisasjonsnummer	927 386 267		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)			
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Kristian Helland Veå (forslagsstiller) 1-2 representanter fra Veå Sjø Terrasse as Åslaug Nyhamn (konsulent)		
Møtested og dato	Karmøy rådhus den 04.11.2022		
Forslagsstiller	Tor Ståle Veå		
Plankonsulent	Åslaug Nyhamn		
Andre	Bergitte H. Flatebø (Karmøy kommune)		
Referent og saksbehandler	Govert Edvar Grindhaug		
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	Legge til rette for utbygging av området med konsentrert boligbebyggelse, naust og tilhørende fellesanlegg.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Gnr. 5 bnr. 11 og 141, samt bnr. 442 og deler av bnr. 3 på Vea.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Området ligger mellom Slettavikvegen og Veavågen. Gnr. 5/141 er bebygd med en enebolig og opparbeidet hage. På gnr. 5/3, like ved planområdet, står et eldre sjøhus. Eiendommene er ellers ubebygde. Det går en sti gjennom området fra vegen ned til sjøhuset, og det finnes flere steingarder. Terrenget er relativt flatt langs vegen, og heller deretter bratt nedover mot sjøen i nord-øst. Høydeforskjellen innenfor området er 22 m.
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Grunneiere av 5/11 og 141.
Planområde (daa og beskrivelse)	Området er ca. 10 daa stort, og avgrenses av Slettavikvegen i vest, sjøen i øst og ellers av eiendomsgrenser mot nord og sør. Deler av Slettavikvegen vil inngå i planområdet.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Eksisterende veger og ledningsanlegg vil få noe økt belastning. Planområdet ligger eksponert til, og de planlagte boligene vil bli godt synlige fra sjøen og fra motsatt side av Veavågen. Et større område langs Veavågen er avsatt til framtidige byggeområder i gjeldende kommuneplan. Utbyggingen bør ikke stenge for muligheten til å ta i bruk øvrige byggeområder, eller for alminnelig tilgang til sjø.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Konsentrert boligbebyggelse med 14-20 boenheter, nødvendig veg og fellesanlegg for renovasjon, parkering, lek og uteopphold. Langs sjøen vil det bli lagt til rette for etablering av kajakk-naust/sjøboder og felles bryggeanlegg.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Boligene planlegges som terrassert bebyggelse.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Nye bygg vil bli etablert i tråd med gjeldende kvalitetskrav og med miljøvennlige løsninger. Alle boligene vil få utsikt til sjø, og området vil bli opparbeidet med rommelige arealer for utendørs lek, opphold og rekreasjon langs sjøen. Det er ikke registrert sårbare arter eller viktige naturkvaliteter i området.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Bebyggelsen vil ligge i en skråning ned mot Veavågen, og være godt synlig fra sjøen og motsatt side av vågen. Ved å terrassere bebyggelsen vil man unngå at bygningene blir ruvende og sikre god forankring og sammenheng med eksisterende bebyggelse og terrenget rundt.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeidet ROS-analyse som en del av planarbeidet. Relevante tema for dette området vil være trafiksikkerhet og sikring mot sjø og farlige terrengformasjoner.
Hovedtema som må avklares	Planavgrensning, vegadkomst til framtidige byggeområder langs sjø.

Annet	
Kommunens kommentar	Planområdet må utvides slik at det industriarealet som sjøhuset i nord ligger på blir en del av planen. Dette for å rydde opp i reguleringsformålene i området.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Området ligger ved prioritert område for boligbygging i Veavågen, og skal ifølge retningslinjene ha boligtetthet på minst 2 boliger pr. daa.
Kommune(del)planens arealdel	Boligformål, minst 2 boliger pr. daa
Gjeldende reguleringsplan	Plan 209A Vea øst I (vedtatt 13.12.1984) Boligformål, felles lekeplass, veg, industri og parkbelte i industriområde
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Plan 291 Vea nord I (30.09.2003), plan 2013 Vedavågen (18.11.2003) og plan 2079 Slettavika (07.03.2016)
Andre planer (temaplaner)	
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	
Pågående planarbeid i området	Det er utarbeidet og levert forslag til ny reguleringsplan for Slettabekken. Forslaget omfatter gnr. 5/160 og 43 m.fl., og ligger i Slettavikvegen, ca. 70-100 m sør for planområdet.
Pågående konsekvensutredning i området	
Annet	
Kommunens kommentar	Planområdet har regulert tilkomst via plan 209A Vea Øst I. Som nevnt pågår det et arbeid med planen Slettabekken. Denne planen regulerer bort tilkomsten til området. Det må vurderes hva man skal gjøre med denne vegen. Dersom man ønsker å fjerne den i begge planene må enten begge eller et av planområdene utvides slik at man også fjerner vegen fra gnr. 5 bnr 7 og 21.
Utbyggingsavtale –	
Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt, se utbyggingsavtaler	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale	Fortau langs Slettavikvegen Evt. felles adkomstveg til byggeområdene langs sjøen.
Kommunens kommentar:	Vi anser det ikke som aktuelt med utbyggingsavtale i dette tilfellet.

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)
<i>* 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)</i>	
Konsekvensutredning	
Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? (Husk begrunnelse!)	Planarbeidet er i tråd med arealformålet i overordna plan. Det vil ikke legges opp til nye utbyggingsområder og inneholder ikke tiltak som utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.
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	Planarbeidet vil bli varslet i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Videre dialog med aktuelle interessenter vurderes som en del av oppfølgingen av innkomne merknader.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart (Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under) - Karmøy kommune - Bokn kommune	Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland, Statens vegvesen, Fagne, Mattilsynet, Haugaland brann og redning, Eldrerådet, Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Karmsund havn, Kystverket, Fiskeridirektoratet, Fiskarlaget vest, Karmøy fiskarlag, Noregs kystfiskarlag, 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)

2 boliger per daa iht. ATP og kommuneplan

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

Planområdet må utvides slik at det industriarealet som sjøhuset i nord ligger på blir en del av planen. Det må også vurderes om veien på gnr. 5 bnr. 7 og 121 skal tas med eller om dette skal ryddes opp i sammen med eller kun i plan 2128 Slettavikvegen. Planområdet bør også utvides slik at hele Slettavikvegen ned til krysset mellom Vea Sjoarveg og Slettavikvegen blir med.

T4 Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)

T5 Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)

Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrænse, må det foretas kartforretning før planen oversendes kommunen

Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hindre for gjennomføring av planen?

T6 Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)

Intern veg skal reguleres felles, det samme gjelder renovasjon og lignende.

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
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
X	Terrenget innenfor planområdet kan gjøre det utfordrende å sikre gode solforhold på lekearealene. Se til at dette blir tilstrekkelig.
	Sjekk ut barnetråkkene som er i området. Arealet nede ved sjøen like ved planområdet er registrert som et område der barn leker.
INFRASTRUKTUR	
T12	Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l)
T13	Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
X	Rekkefølgekrav om utvidelse av samleveggen Slettavikvegen og opparbeidelse av fortau fra tiltakets avkjørsel til eksisterende tilbud. Vegbredden må være iht. norm, og bredden fortauet må være 2,5 meter bredt iht. N100.
	Redegjør for skoleveg.
	Det må bare opparbeides en avkjørsel til den kommunale vegen.
X	Kjørevegen inn til blokken fra den kommunale vegen reguleres felles. Stigningsforholdene på denne vegen opp mot avkjørselen til den kommunale vegen må være tilstrekkelige.
	Dersom frisikten i avkjørselen kommer inn på andres eiendom bør denne tinglyses.
	Det må redegjøres for om det er tilstrekkelige snumuligheter.
	Byggegrense mot offentlig veg må opprettholdes.
	Man må sørge for at man rydder vekk gamle vegareal/restareal når man regulerer.
	Man må ha et tilstrekkelig areal for midlertidig anleggsbelte i planen.

	Sjøhuset på gnr. 5 bnr. 3 har regulert tilkomst i gjeldende plan. Dersom tilkomsten fjernes fra denne eiendommen må det reguleres ny tilkomst.
	Sjekk ut barnetråkk. Slettavikvegen er klassifisert som trafikkfarlig veg i denne registreringen.
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering –Vurder om det skal avsettes ekstra plass for sykkelvogner.
	Det må ikke legges opp til parkering i frisiktsoner.
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 - Det må planlegges med samle plass for renovasjon i nærhet til offentlig vei, evt med adkomst for renovasjonsbil (dimensjoneres for lastebil (L) iht N100)
	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
	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)
	Steingardene innenfor planområdet har en høy verdi for kulturlandskapet.

T23	Friluftsliv/grønne interesser (tuområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
X	Den eksisterende stien langs sjøen bør reguleres som turveg. Stien bør føres opp til Slettavikvegen via den gamle vegen som er inngjerdet av steingarder. Kaien reguleres til felles turveg. Turvegen opparbeides på dette området som en kai. Det legges inn en bestemmelse om at det ikke kan settes opp stengsler.
T24	Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet
	Steingardene på eiendommen har høy verdi som del av kulturlandskapet og som historieforteller. Kommunedelplan for kulturminner oppfordrer til bevaring av steingarder. Dersom dette ikke kan la seg gjøre oppfordrer vi til gjenbruk av steinen.
	Sjøhuset på 5/3 må hensynstas i planprosessen.
	Bolighuset på 5/141 er markert som Sefrakbygg. Dette er en feilregistrering. Markeringen viser til et hus som lå på 5/270, men som i dag er revet. Man kan derfor se bort fra denne registreringen.
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.
	Spillvann kan pumpes til kum 9800 via selvfalkum. Pumpe og pumpeledning må eies og driftes privat.
	Overvann må ledes til sjø gjennom eget ledningsnett.
	Finnes det noen anlegg som det er tenkt at kommunen skal overta?
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
	Behov for flere brannkummer må framgå av skisse til teknisk plan. Kapasitet slokkevann i forhold til valgt bebyggelse må utredes. Det må vurderes om de tiltakene som skal oppføres nede med sjøen trenger slukkevann.
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/arbeidsplasser
	Byggehøyde (etasjer/koter)
	Bruksareal (BYA/BRA)
	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
X	Det må sikres tilstrekkelige solforhold på uteoppholdsareal.
T31	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
X	Form og struktur, uttrykk
X	Tilpassing til nærmiljøet - Materialbruk og tilpasning til eksisterende omgivelser må komme tydelig frem i planen.
	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)
X	Plasseringen av bygningsmassen må låses etter høydekoter, og ikke dens høyde fra terreng.
	Det må vurderes om det skal lages egne bestemmelser angående innglassing av private balkonger og uteoppholdsareal.
	Dersom det er tenkt at det skal være grønne tak, så må dette festes i bestemmelsene.
X	Naust må prosjekteres med den lokale byggeskikken som forbilde. Tilpasning av nye naust i Veavågen kan oppnås gjennom fokus på volum, takform, materialvalg mm. Bygninger nede ved sjøen skal ha saltak.
T32	Annet

6. KRAV TIL PLANMATERIALE	
Varsling av planoppstart – full planprosess	
X	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
X	Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5
X	Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde
	Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart
X	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside (Karmøy eller Bokn) Send inn: - varslingstekst (i redigerbart format, f.eks. Word) - omriss av planområde (PDF) - oppstartsmøtereferat med vedlegg (PDF)
X	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstiller
	Det bør tilrettelegges for informasjonstiltak og medvirkning ut over vanlig varsling av planoppstart
Varsling av planoppstart – enkel planprosess	

	Utkast til varsel om planoppstart (varslingstekst, planbeskrivelse, plankart og/eller planbestemmelser) skal oversendes saksbehandler i kommunen for gjennomsyn før varsling
	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside (Karmøy eller Bokn) Send inn: - varslingstekst (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?	
X	Se anbefalt varslingsliste, kap. 3
X	Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varsling
Krav til planfremstilling	
Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:	
X	Dokumentasjon på varsling av oppstart - 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)
X	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning
X	Utomhusplan (1:500)
X	Sol/skyggediagram (21. sept. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
X	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter
X	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
X	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	
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).

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: Govert Edvar Grindhaug									
	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.								

Fra: Åslaug Nyhamn <aslaug@kvala.no>

Sendt: 27.09.2022 10:31:35

Til: Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>

Kopi: Govert Edvar Grindhaug <gogr@karmoy.kommune.no>, kristian.vea@ostensjo.no

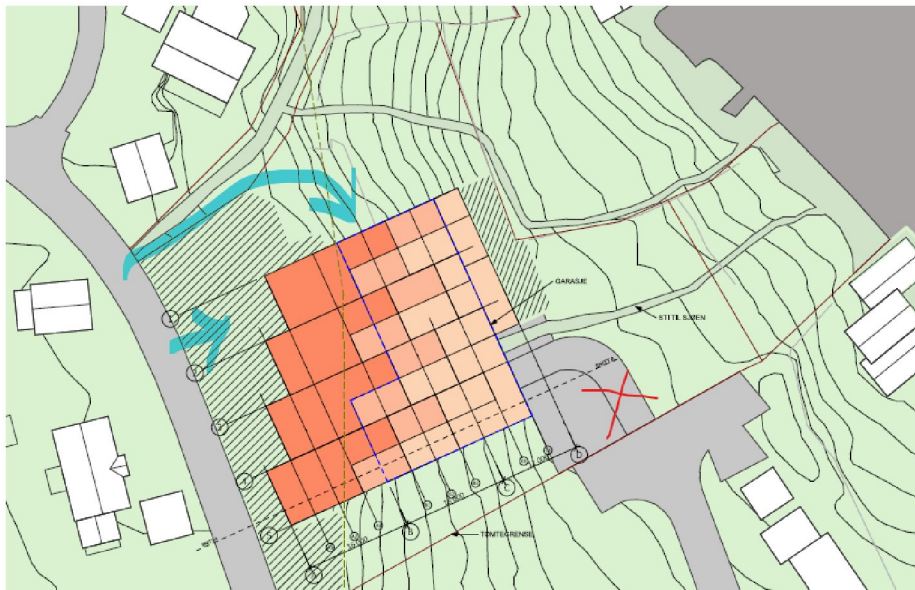
Emne: Veia Sjø terrasse - tilleggsopplysninger

Hei

Vi viser til tilbakemelding om mangler i innsendt planinitiativ for Veia sjø terrasse, hvor dere ber om illustrasjoner som viser hvor bebyggelsen skal ha sin adkomst. Vedlagt planinitiativet lå også skisser for ny bebyggelse utarbeidet av LJB arkitekter, der det er vist adkomst fra Skippervegen til parkeringskjeller under boligene. Etter nærmere vurdering i forbindelse med utarbeidelse av planinitiativet ser vi det som mer hensiktsmessig med felles adkomst fra Slettavikvegen, som vist i utsnittet under.

Illustrasjonene som lå vedlagt planinitiativet er et skisseutkast i tidlig fase. Det er naturlig at det vil komme endringer og nye løsninger som en del av planprosessen. Skissene viser hva intensjonen med planarbeidet er og hva forslagsstiller ønsker å oppnå, mer enn detaljene i prosjektet.

Vi håper dette gav tilstrekkelig informasjon, og at det kan holdes oppstartsmøte i saken.



Med vennlig hilsen,

Åslaug Nyhamn
Landskapsarkitekt / arealplanlegger
M: +47 911 57 234

Kvala Arkitekter

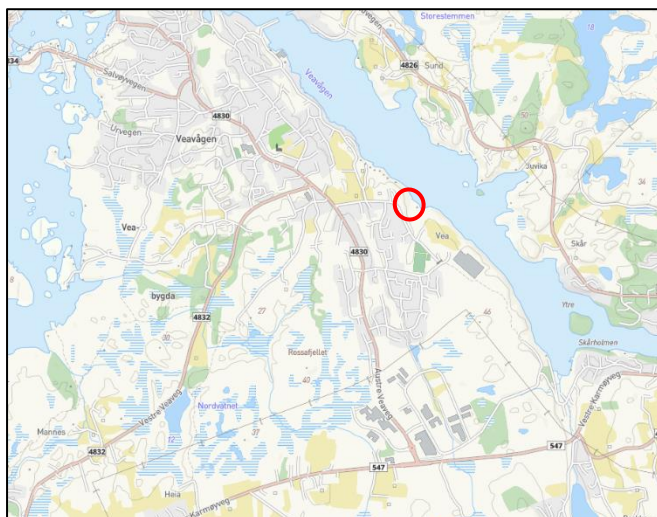
S: +47 52 84 23 23 | kvala.no

A: Vestheimvegen 49, 4250 Kopervik

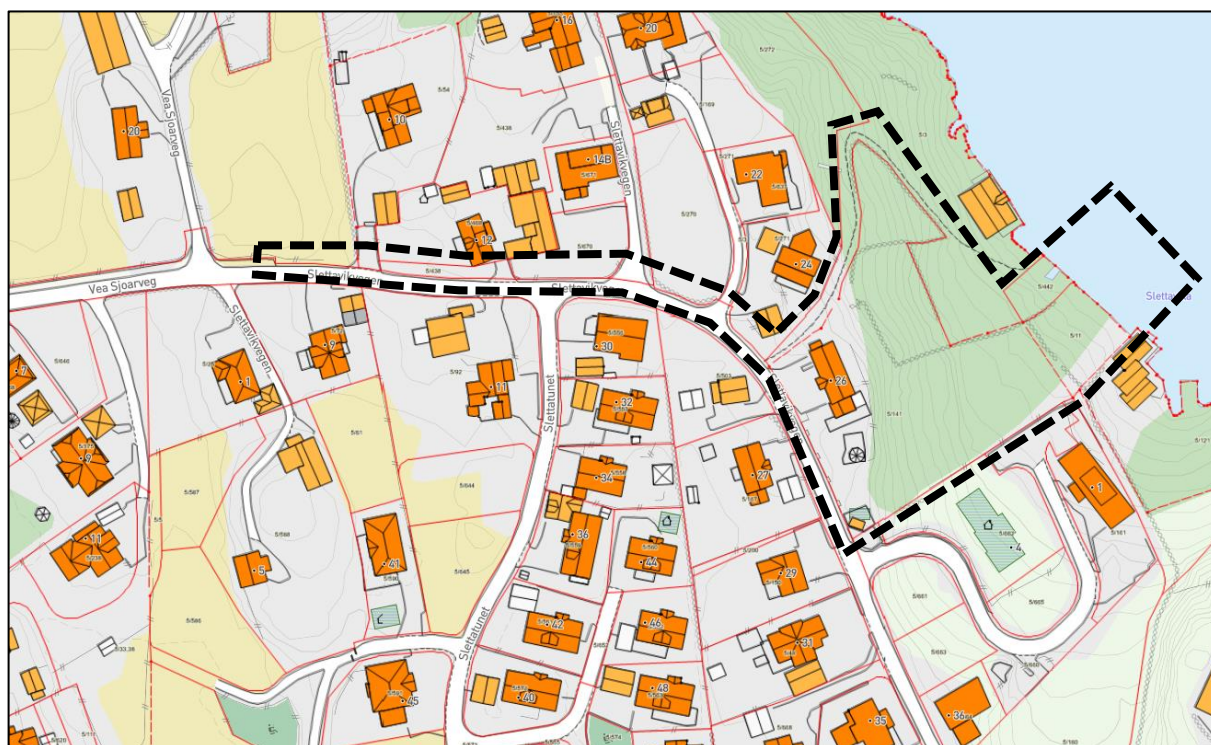


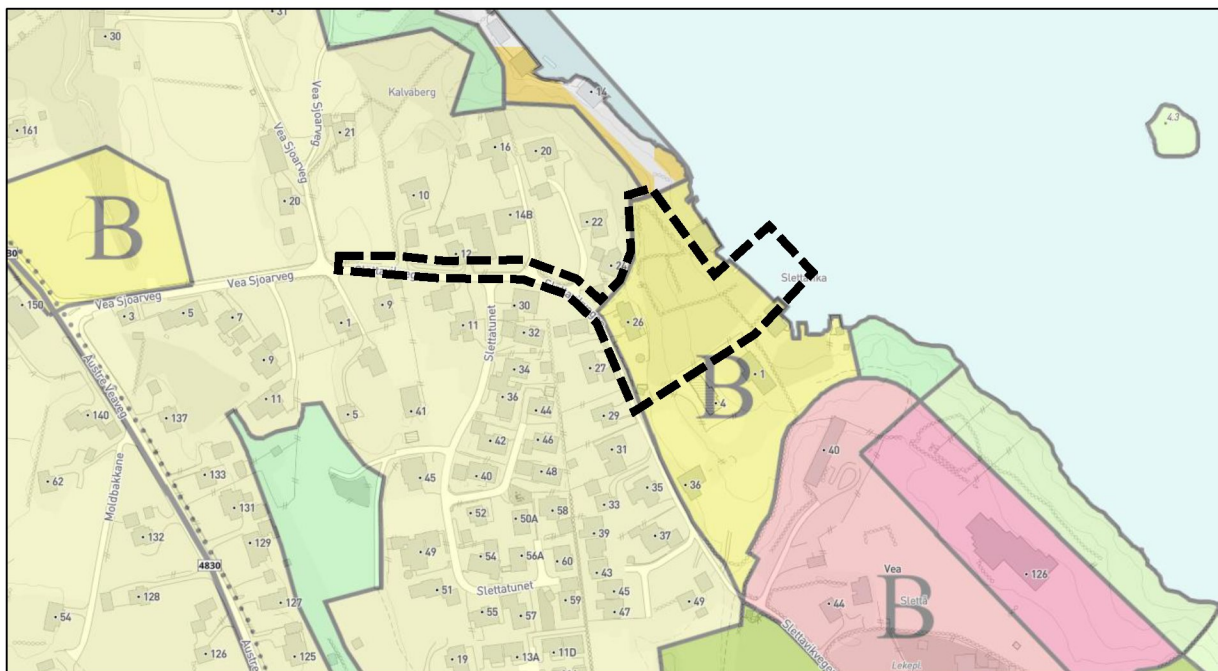
KART OG BILDER AV PLANOMRÅDET

Planinitiativ for detaljregulering –
Vea Sjø terrasse, gnr. 5 bnr. 11 og 141 og m.fl.

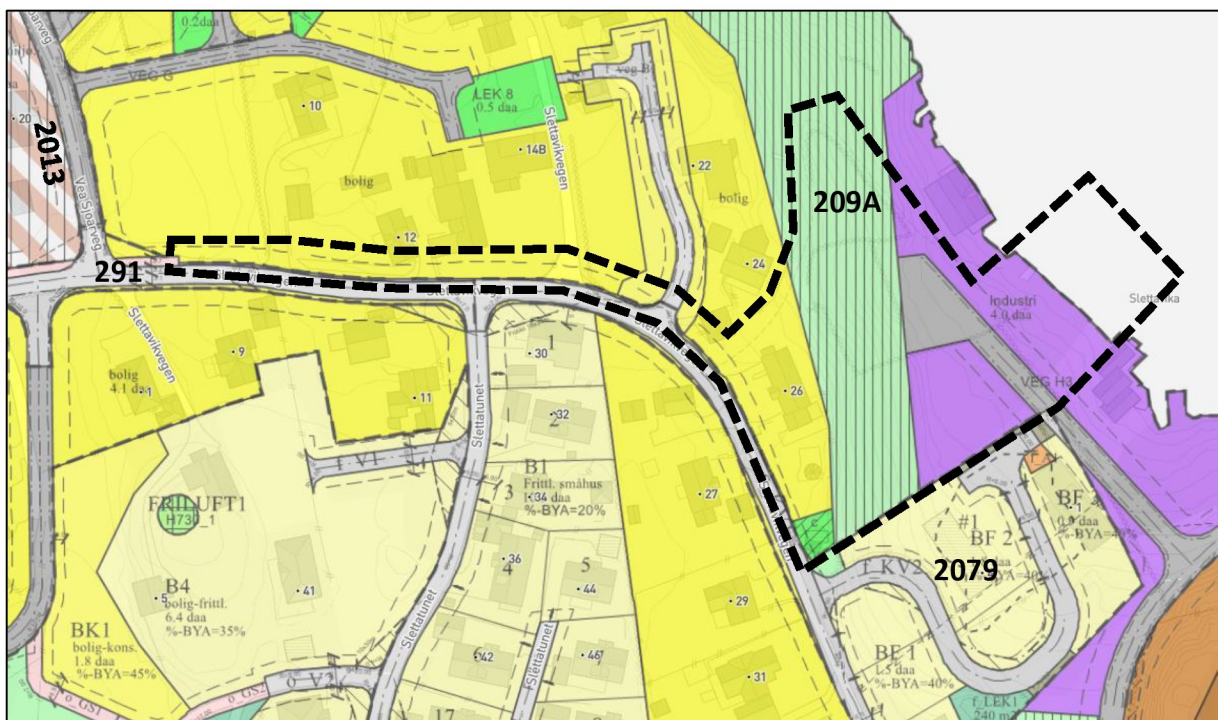


Alternativ plangrense

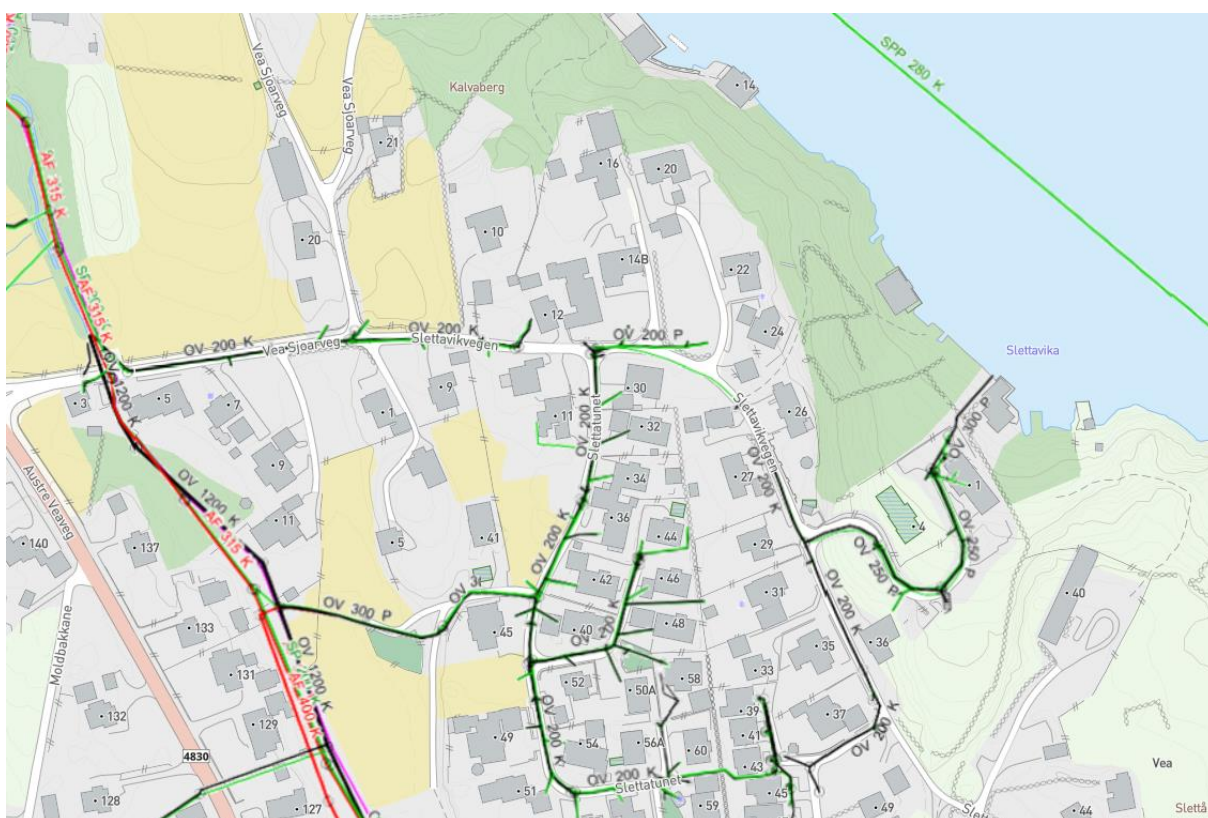
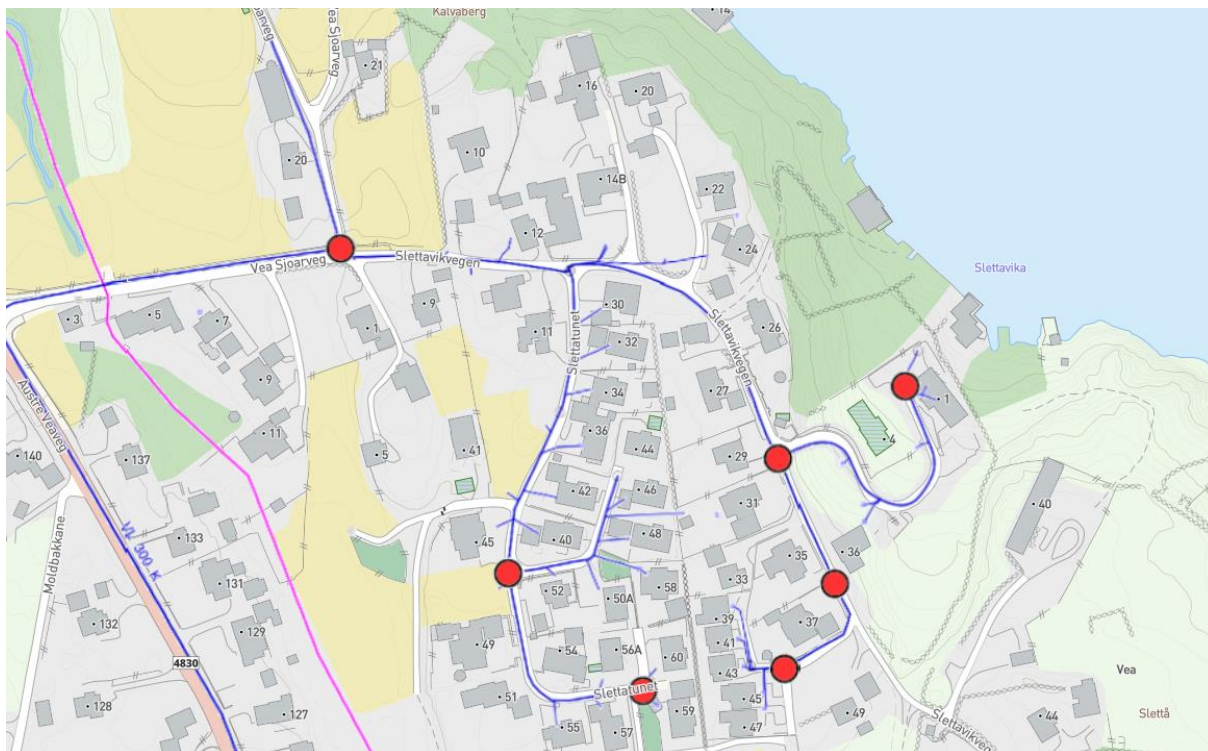




Utsnitt av kommuneplan for Karmøy 2014-2023, arealdelen, vedtatt 16.06.2015. Planområdet er markert med stiplet linje.



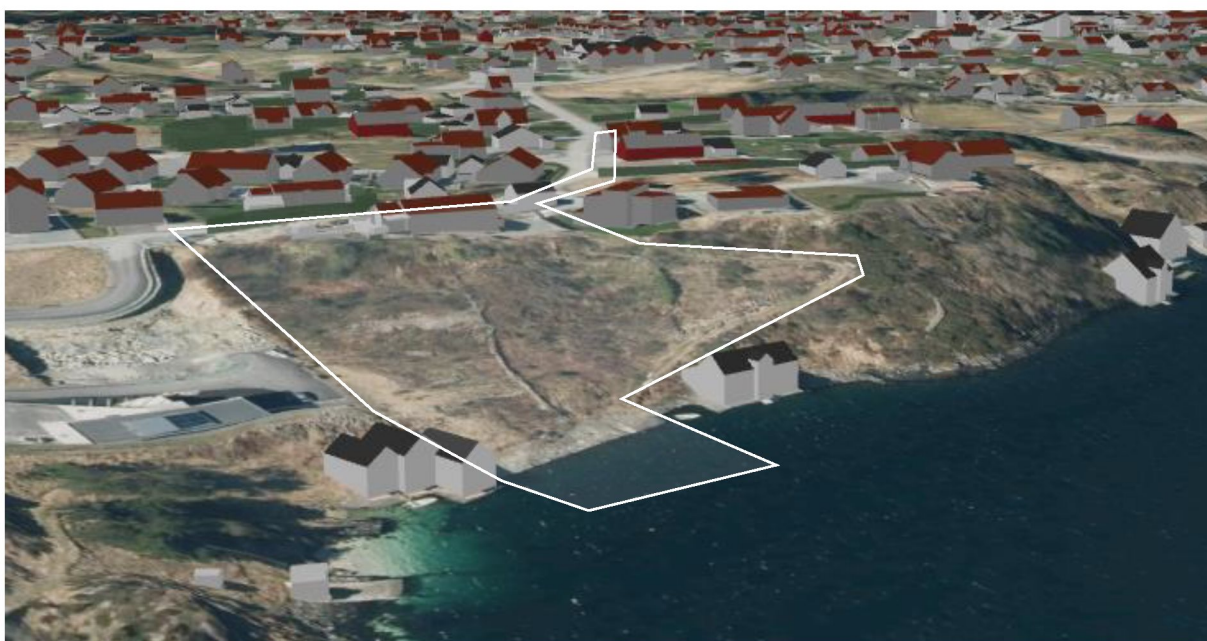
Det aktuelle planområdet er regulert i plan 209A Reguleringsplan for Vea øst I (vedtatt 13.12.1984). Andre reguleringsplaner i området er plan 291 Vea nord I (30.09.2003), plan 1213 Vedavågen (18.11.2003) og plan 2079 Slettavika (07.03.2016)



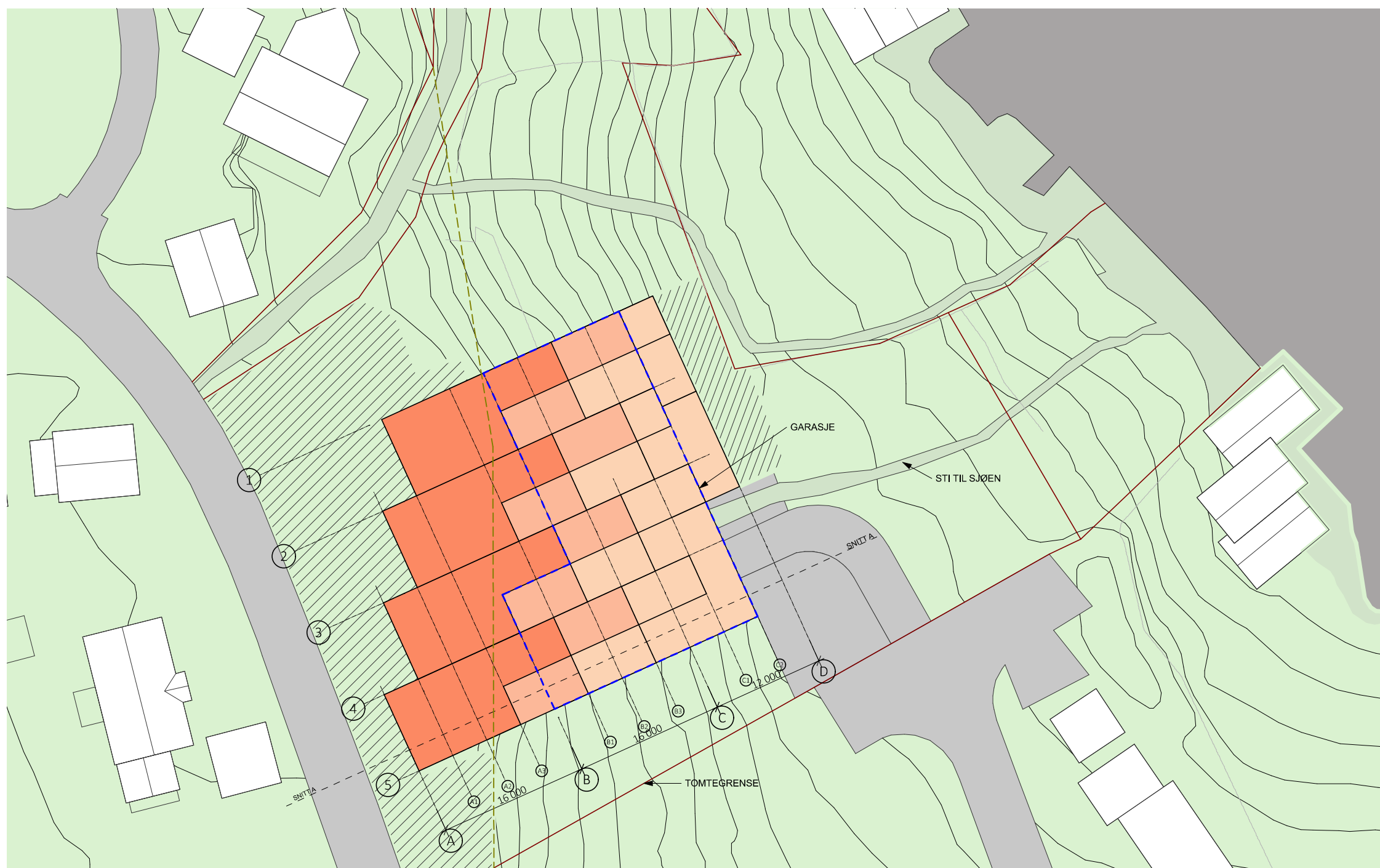
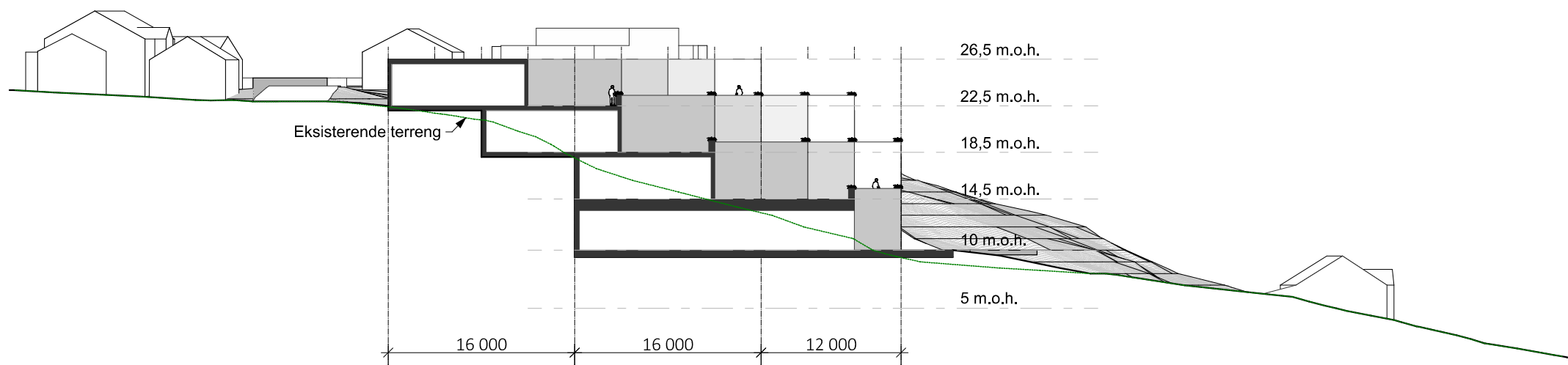
Eksiterende ledningsanlegg for vann (øverst) og avløp (nederst).



Ortofoto med eksisterende bygninger, vegger, høydekurver og eiendomsgrenser.



Perspektiv som viser området sett fra øst. Kilde: www.3d.kommunekart.no



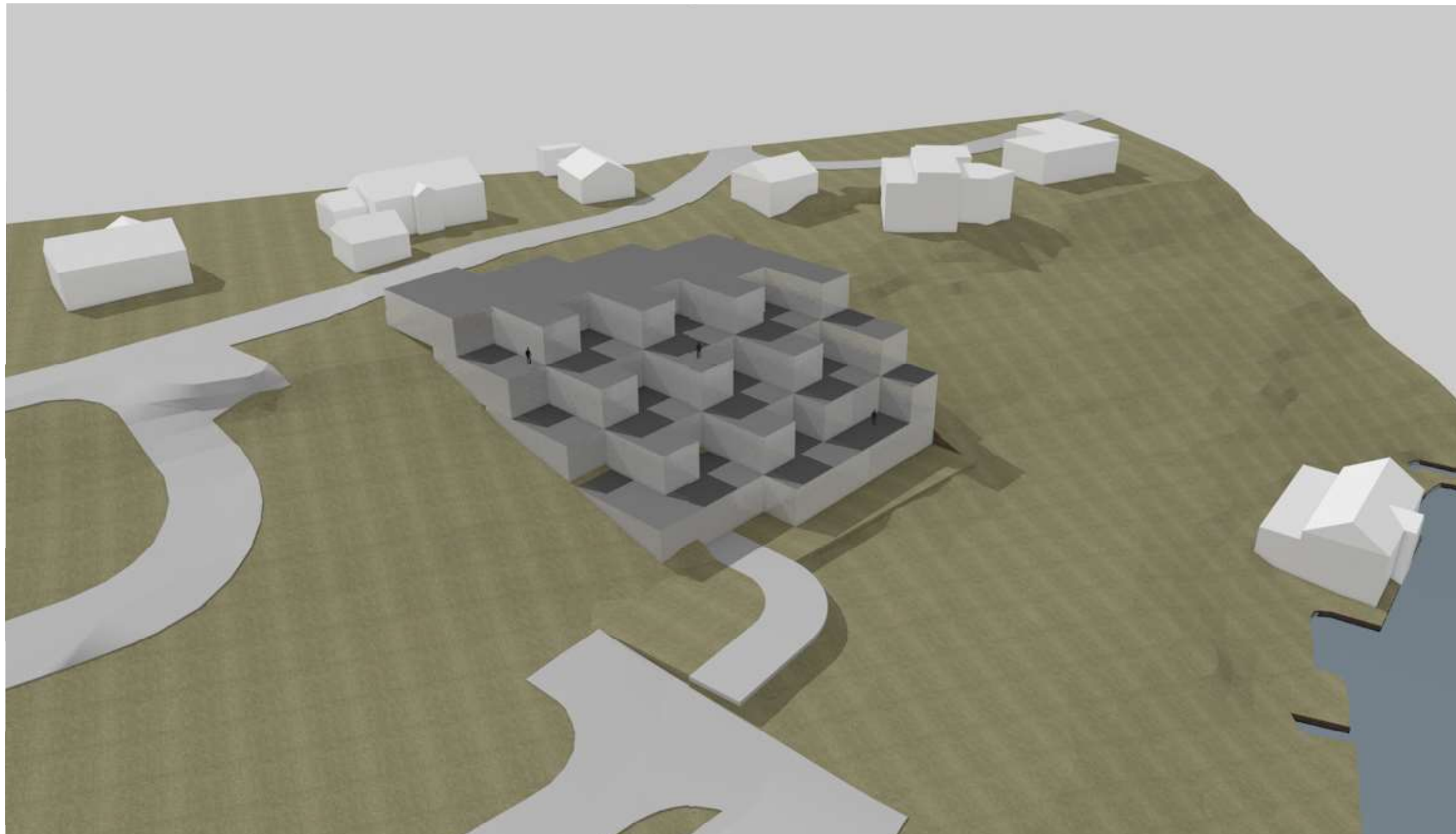
C “terrasse”

- tett og kompakt
- mange einingar (feks 14)
- lune uteplassar
- felles garasje/kajak-naust
- romsleg uteplass på deling
- heis

Fordeling kan vere:

12 einingar a	140m ²	=	1 680m ²
2 einingar a	90m ²	=	180m ²
sum			1 860m ²

(areal som BRA eks parkering)



C “terrasse”

- tett og kompakt
- mange einingar (feks 14)
- lune uteplassar
- felles garasje/kajak-naust
- romsleg uteplass på deling
- heis

Fordeling kan vere:

12 einingar a	140m ²	=	1 680m ²
2 einingar a	90m ²	=	180m ²
sum			1 860m ²

(areal som BRA eks parkering)