



Rh Oppmåling  
Rune Hemnes  
Slettebøvegen 84  
4270 ÅKREHAMN

Dato: 06.12.2022  
Dokumentnummer: 22/10339-4  
Deres referanse:  
Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

## Referat fra oppstartsmøtet - Plan 108-20 Fladaberg - Planendring

### 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:	1149	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-ENDRING PLANID108	
2	OMRISS OVER ORTO-PLANID108	
3	PLAN_ MED VEI-PLANID108	
4	PLAN_ MED AREAL vog VEI-PLANID108	

- 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>	Planendring	<b>Plan-ID (hvis endring av plan):</b>	108-20
<b>Plannavn</b>	Fladaberg – endring fra gs-veg til kjøreveg		
<b>Forslagsstiller</b>			
Navn/firma	Nina Knutsvik		
Kontaktperson			
Adresse	Fladabergvegen 4, 4280 Skudeneshavn		
Telefon	970 72 963		
E-post			
<b>Plankonsulent</b>			
Navn/firma	RH Oppmåling		
Kontaktperson	Rune Hemnes		
Adresse	Slettebøvegen 84, 4270 Åkrehamn		
Telefon	417 62 790		
E-post	rune@rh-oppmaling.no		
<b>Fakturaadresse</b>			
Navn	Per Ottar Opsal (tidligere eier av 47/205)		
Adresse	Korneliusholmen 7 A		
Postnummer	4280 Skudeneshavn		
Organisasjonsnummer			
<b>Oppstartsmøte</b>			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	Snarest		
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Nei		
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Rune Hemnes		
Møtested og dato	Karmøy Rådhus, tirsdag 6.12.2022		
Forslagsstiller	Nina Knutsvik (Bygg-Start AS deltar på vegne av forslagsstiller)		
Plankonsulent	RH Oppmåling v/Rune Hemnes		
Tilstede i møtet	Bygg-Start AS v/Inge Kenneth Gabrielsen RH Oppmåling v/Kristoffer Ånensen (deltar på vegne av R.Hemnes)		
Referent og saksbehandler	Elina Jøsang Nilsen		
<b>Unntak fra offentlighet</b>			
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	Å gjøre om arealformålet "Gang og sykkelvei" til "Kjørevei" og fjerne ca. 110m "kjørevei" som da blir til arealformålet "Boliger".
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Fladaberg, øst for Skudeneshavn sentrum, Gnr/Bnr 47/205
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Det eksisterer i dag etablert kjørevei under arealformålet "Gang og sykkelvei", Store deler av planlagt omkringliggende bebyggelse er allerede ferdig oppbygget i dette området.
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Tiltakshaver er hoved eier av tomt som blir ny kjørevei.
Planområde (daa og beskrivelse)	ca. 2,5 daa Dekker Bygge grense for kjørevei som skal fjernes og mulige nye byggegrensener til vei som skal gjøres om fra GS veg til kjørevei.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Nei
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	GS veg skal gjøres om til kjørevei, gammel kjørevei skal gjøre om til arealformålet til Bolig.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Ca 160 kvm gjøres om til ny "kjørevei", ca 620 kvm gjøres om til arealformålet "Bolig" (eks. arealformål "kjørevei")
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Ankomster vei til boligområde.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Ny kjørevei, er allerede ferdig opparbeidet.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Gjennom bestemmelser.
Hovedtema som må avklares	Utformingen av kjørevei. Alt 1 i eks areal formålet GS vei. Alt 2 tegnes opp over eks ferdig opparbeidet vei.
Annet	Nei
Kommunens kommentar	Kommunen er positiv til å redusere offentlig veg som ikke er bygget. Ny adkomstveg bør reguleres i dagens etablerte veg.  Vegsystemet må også avsluttes på en hensiktsmessig måte med snuhammer i øst. Det er en sammenhengende gangforbindelse fra Fladabergvegen til Kaigata. Traseen fra snuhammer i øst til leke/gjennom lek i vest, bør sikres med turveg/turdrag el. Siden offentlig veg forsvinner som adkomst til lekeplass, må lekearealet også bli felles. Bør også se på å samle lekeplassene.
<b>Forhold til planer og planarbeid i området</b>	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	
Kommune(del)planens arealdel	Kommunedelplan, PLANID 675
Gjeldende reguleringsplan	Fladaberg, PLANID 108
Tilgrensende reguleringsplan(er)	PLANID 499, Osnesbakken
Andre planer (temaplaner)	Ingen kjente
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Ingen kjente

Pågående planarbeid i området	Ingen kjente
Pågående konsekvensutredning i området	Ingen kjente
Annet	
Kommunens kommentar	
<b>Utbyggingsavtale –</b>	
Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt, se <a href="#">utbyggingsavtaler</a>	
Redegjør for hvilke areal som evt. kan inngå i en avtale	

### 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)

#### Konsekvensutredning

Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? <b>(Husk begrunnelse!)</b>	<b>Har vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning når en skal gjøre mindre endringer i et allerede regulert område.</b>
X	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
X	Kommunens begrunnelse for KU: Området er regulert til kjøreveg og bolig i plan 108 og avsatt til bolig i Kommunedelplan for Skudeneshavn fra 2019. Fjerne del av kommunal veg og endre gang- og sykkelveg til felles veg, er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 7, eller vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 8.

#### 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	Normal nabovarsling i samsvar med Lov om planlegging og byggesaksbehandling §§12-8 og 12-14.
Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart <b>(Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under)</b>	-Rogaland Fylkeskommune -Statsforvaltaren i Rogaland -Statens vegvesen -Haugaland Kraft AS

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Karmøy kommune</a></li> <li>- <a href="#">Bokn kommune</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Fortidsminneforeningen Haugaland lokallag</li> <li>-Mattilsynet – Haugalandet</li> <li>-Haugaland Brann og Redning IKS</li> <li>-Eldrerådet</li> <li>-Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne</li> </ul>
Kommunen mener at disse også bør varsles	
Annet	Omreguleringen gjelder fjerning av offentlig veg (kommunal), som ikke er bygget, og regulere eksisterende adkomstveg fra offentlig gang- og sykkelveg til felles kjøreveg.

#### 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?	<input checked="" type="checkbox"/> Dialog med fagkyndig
	<input type="checkbox"/> Utredningsarbeid
	<input type="checkbox"/> Oppmåling/geodata
	<input type="checkbox"/> Medvirkningsopplegg
	<input checked="" type="checkbox"/> 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>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frisikt ut til kommunal veg må vises.</li> <li>- Lekeplassene bør slås sammen. Frigir ca. 550 m2 boligformål i øst.</li> </ul>
<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>
	Om offentlig areal tas ut, må også areal som ligger på innsiden tas ut som offentlig areal.
<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
<b>T11</b>	<b>Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)</b>
	<p>Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det må sikres erstatningsareal for regulert lek som blir reguler til kjøreveg (adkomstveg).</li> <li>- Regulerte lekeplasser må gjøres felles, da offentlig veg tas ut. Kan se på muligheten ved å slå sammen lekeplassene.</li> <li>- Hvor mange boliger dekkes av regulert lekeplass? (største lekeplassen er 1125 m<sup>2</sup> og minste er 177 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<b>INFRASTRUKTUR</b>	
<b>T13</b>	<b>Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)</b>
	Kan ses i sammenheng med T23 og T26
<b>T17</b>	<b>Renovasjon</b>
	Beskriv hvordan renovasjonshenting foregår i dag.
	Vil det være behov for felles søppelpunkt? Dette bør 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
<b>T19</b>	<b>Naturvern (biologisk mangfold/fauna)</b>
	Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal kommenteres i alle plansaker
<b>T23</b>	<b>Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)</b>
	Beskriv regulert gang-/sykkelvei trasé
<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>T26</b>	<b>Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?</b>
	Barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet
<b>TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>	
<b>T27</b>	<b>Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering</b>
	Beskriv konsekvensen for overvann i planområdet. Før og etter endringen.

<b>6. KRAV TIL PLANMATERIALE</b>	
<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
X	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	Merknadvurdering iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word) <i>(Kan være en del beskrivelsen ved få merknader.)</i>
X	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word) <i>(Kan være en del av beskrivelsen.)</i>
X	Situasjonsplan/Utomhusplan (1:500) <i>(enkel skisse)</i>
<b>Slik sendes planforslaget inn til Karmøy kommune</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Planforslag med alle vedlegg sendes <a href="mailto:post@karmoy.kommune.no">post@karmoy.kommune.no</a>. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen.</li> <li><b>Ikke</b> send kopi til saksbehandler (E-postboksen blir for full. Send ev. en egen e-post til saksbehandler om at planforslaget er sendt til postmottak)</li> </ul>	

#### SOSI-filer:

SOSI-filens navn må inneholde tildelt plannummer, plannavnet i kortform, datoen filen blir sendt inn, og evt. annen informasjon. Dette kan være f.eks. vertikalnivå eller annen hensiktsmessig eller nødvendig informasjon om hva filen inneholder.

Navnsettingen bør være i følgende format:

#### **Tildelt plannummer\_kort plannavn\_dato i år-mnd-dag\_ annen info**

Eksempel: 9099\_Storslåttfjell\_190502\_v3

Navnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-filen hører til, slik at f.eks. SOSI-fil og PDF blir navnsatt likt.

#### Andre filer:

Andre vedlegg bør ha **reelle navn** (f.eks. *Illustrasjon bygg, ROS-analyse*), og ikke være nummerert.

#### **Andre momenter**

Det kom frem under oppstartmøtet at det er oppført en mur, sør på eiendom 47/205, som må være med/hensyntas i planarbeidet når felles kjøreveg reguleres inn. Muren vil da stå i formåls grensen til den nye felles kjørevegen. Denne muren vil bli hjemlet i bestemmelsene. Planinitiativet omfatter da endring i både kart og bestemmelser.

## 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 <a href="https://www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/bygge-og-reguleringssaksgebyrer/">https://www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/bygge-og-reguleringssaksgebyrer/</a> 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, 06.12.2022

Referent: Elina Jøsang Nilsen

#### **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**



X	<p><b>Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.</b></p> <p>Dersom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent er uenig i premissene gitt i dette referatet utover punktene over, må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 1 uker etter at referatet er mottatt.</p>
---	--

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:**

Bygg-Start As	Hovedgaten 68B	4250	KOPERVIK
Nina Knutsvik	Fladabergvegen 4	4280	SKUDENESHAVN

**Vedlegg:**

Omriss over orto PLANID108

Kartomriss over hele planområdet-ENDRING PLANID108

Plan med vei - PLANID108

Plan med areal og vei - PLANID108