



## 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):<br>(Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn) |                                    |                |
| 1   | Situasjonsplan m/planavgrensing    |                |
| 2   | Situasjonsplan m/foreslått bygning |                |
| 3   | Planer/snitt/oppriss               |                |
| 4   | Illustrasjoner                     |                |

- 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   | L13   | Plan-ID: | 3052 |
| Plannavn   | Stølebuktvegen 10 – gnr. 58/10 - detaljregulering   |          |      |
| <b>Forslagsstiller</b>   |   |          |      |
| Navn/firma   | Jan Ove Welde   |          |      |
| Kontaktperson  | Jan Ove Welde   |          |      |
| Adresse  | Gofarnesveien 40, 4250 Kopervik   |          |      |
| Telefon  | 45219294  |          |      |
| E-post   | jan.ove.welde@online.no   |          |      |
| <b>Plankonsulent</b>   |   |          |      |
| Navn/firma   | HOLON Haugesund AS  |          |      |
| Kontaktperson  | Øystein Liseth  |          |      |
| Adresse  | Torggata 10, 5525 Haugeusnd   |          |      |
| Telefon  | 480 31 798  |          |      |
| E-post   | oystein@holon.no  |          |      |
| <b>Fakturaadresse</b>  |   |          |      |
| Navn   | Jan Ove Welde   |          |      |
| Adresse  | Gofarnesveien 40, 4250 Kopervik   |          |      |
| Postnummer   |   |          |      |
| Organisasjonsnummer  |   |          |      |
| <b>Oppstartsmøte</b>   |   |          |      |
| Ønsket møtedato/tid<br>(min. om 14. dager)   | Raskest mulig   |          |      |
| Andre ønsker for oppstartsmøtet  |   |          |      |
| Hvem deltar på møtet?<br>(Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Øystein Liseth, HOLON haugesund</li> <li>• Repr. Eier</li> </ul> |          |      |
| Møtested og dato   | Kopervik, Rådhuset 03.12.21   |          |      |
| Forslagsstiller  | Jan Ove Welde   |          |      |
| Plankonsulent  | Øystein Liseth  |          |      |
| Andre  | Runar Lunde, areal- og byggesaksjef   |          |      |
| Referent og saksbehandler  | Bergitte H. Flatebø   |          |      |
| <b>Unntak fra offentlighet</b>   |   |          |      |
| <p><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></p> |   |          |      |

*\*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 rett for leilighetsbygg i 4 etg. pluss p-kjeller. Totalt 11 leiligheter. (Tilbaketrukket 4 etg.)   |
| Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)                                    | Kopervik, gnr/bnr: 58/10   |
| Eksisterende forhold (beskrivelse av området)   | Planområdet ligger mellom Stølebuktveien og sjøen like vest for broen i Kopervik. Bebyggelse i dag består av en bygning med forretningslokale i gateplan og næring/industri i resterende bygg.<br>Sør for planområdet over Stølebuktveien stiger terrenget opp til en høyde +15/20 meter, med lavere bebyggelse. Over fjorden på andre siden finner vi forholdsvis nye leilighetsbygg i 5 etg. Se vedlagt oppriss.                 |
| Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)                             | Grunneier  |
| Planområde (daa og beskrivelse)   | Planområdet er på ca. 1000 m <sup>2</sup> . Hvorav ca. 850 m <sup>2</sup> er på land. Området på land reguleres hovedsakelig til bolig. I sjø reguleres det for småbåthavn og småbåttrafikk. Det legges opp til parkeringskjeller med innkjøring fra naboeiendom Stølebuktvegen 14, gnr/bnr: 58/245 Avtale foreligger.<br><br>Del av: 344 Kopervik Sentrum. Planformål: Industri. Se vedlagt kart med forslag til planavgrensning. |
| Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet                                      | Ikke i stor grad.<br>Det vil bli etablert privat småbåthavn innenfor planområdet, med behov for manøvrering utenfor.<br>Det legges opp til innkjøring fra naboeiendom Stølebuktvegen 14.   |
| Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak   | 11 leiligheter i 4 etg. med p-kjeller. Med tilhørende utearealer og utvidelse/etablering av brygge/ båt plasser. I tillegg er det gjort et mulighetsstudie hvor 2 alt. til er utarbeidet.  |
| Utbyggingsvolum og byggehøyder  | 4 etg. med leiligheter og p-kjeller i tillegg. Øverste etg. er tilbaketrukket. Se vedlagte illustrasjoner.   |
| Funksjonell og miljømessig kvalitet   | Sol, utsikt, nærhet til sjøen, nærhet til sentrum.   |
| Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser                        | Nedre del av 15 meter skråning. Tomten grenser mot sjøen. Se vedlagte oppriss.   |
| Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet | Etablere oversiktlige, gode opphold- og kommunikasjonssoner.<br>ROS analyse vil bli utarbeidet og etterfulgt.  |

|  |   |
|--|---|
| Hovedtema som må avklares  | Høyder, utvide brygge, båt plasser, uteareal, Byggegrense mot sjø, formål   |
| Annet  |   |
| Kommunens kommentar  |   |
| <b>Forhold til planer og planarbeid i området</b>                  |   |
| Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)          | 7-8 boliger pr daa (blokkebebyggelse)<br>Minimum 20 m2 felles uteopphodsareal pr boenhet på terreng.<br>Nærlekeplass 4-25 boliger = minimum 150 m2  |
| Kommune(del)planens arealdel                                       | Sentrumsformål  |
| Gjeldende reguleringsplan  | Industri  |
| Tilgrensende reguleringsplan(er)                                   | Planområdet ligger helt nord-vest i Sentrums planen og grenser i vest om reguleringsplan: Stølebukt-Småbåthavn .  |
| Andre planer (temaplaner)  | -   |
| Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt | Det er i KDPL lagt inn byggegrense mot sjø tvers gjennom eiendommen som begrenser utbyggingsmuligheter her. Dette ønsker vi og endre på.<br>Det er ønskelig å etablere private båt plasser i sjø innenfor planbegrensning. Det ønske så diskutere utstrekning og muligheter rundt dette.<br>Vi ønsker å bygge i 4 etg mot Stølebuktveien med inntrukket 4 etg, og med en p-kjeller under dette. Dette tilsvarer høyde på leilighetsbygg på nord-vest side av fjorden. Vi ønsker å prate med dere om nødvendighet av å ha næring/publikumrettet virksomhet i gateplan. Dette ligger litt vekke fra butikkområdene i sentrum. |
| Pågående planarbeid i området                                      | -   |
| Pågående konsekvensutredning i området                             | -   |
| Annet  | -   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <p>Kommunens kommentar</p> | <p><b>Sentrumsformål</b><br/> Det kan være naturlig med rent boligformål med tanke på eksisterende forhold, beliggenhet og dagens oppfatning av sentrum i Kopervik.</p> <p><b>Byggegrense mot sjø og strandpromenade</b><br/> Byggegrensen kan brytes, men det må sikres adkomst til sjø fra fortau ned til promenade. Det må opparbeides allmenn tilgjengelig promenade langs sjø. Arealet skal ikke reguleres med offentlig eierform. Allmennheten sikres tilgang ved bruk av formålet turveg (felles eller annen eierform), hvor friluftslivloven trer inn, som kobles opp mot eksisterende forhold i vest og fremtidig promenade i øst.</p> <p><b>Areal i sjø</b><br/> Evt. båtplasser må ikke hindre ferdsel.</p> <p><b>Solforhold og kvalitet på uteoppholdsareal innen planområde og for naboer i sør</b><br/> Solforhold på uteoppholdsareal innenfor planområdet må sikres iht. ATP og kommunal norm.</p> <p>Kvalitet på uteoppholdsarealene må hensyntas med tanke på plassering i forhold til veg og støy.</p> <p>Boligene bak det foreslåtte bygget får mesteparten av solen fra vest. Bygningen blir orientert nordvest for eksisterende boliger, så det bør legges ved et soldiagram som viser solforholdene til disse boligene etter at leilighetene er kommet opp.</p> <p><b>Fra kommunearkitekt:</b><br/> <b>Utkraging av balkong, ev. andre bygningsdeler, utover byggegrense mot sjø</b><br/> Det ser ut som det i skissene vises utkragede balkonger utover byggegrense mot sjø og inn i formålet SAM1. Det må unngås, slik at det som er planlagt som fremtidig havnepromenade ikke privatiseres og får redusert kvalitet som et offentlig tilgjengelig areal langs sjøen.</p> <p><b>Grunnetasjens fasade mot strandpromenade/SAM1</b><br/> Det vises i skissene forholdsvis lang og monoton fasade mot strandpromenaden. Det må i planarbeidet sees på utforming og materialbruk som bidrar til å skape en attraktiv fasade mot sjøen, også for grunnetasjen.</p> |
|----------------------------|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>Byggehøyder og tilpasning til eksisterende bebyggelse i Stølebuktevegen</b></p> <p>Stølebuktvegen har i dag lav bebyggelse, 1 til 2 etasjer med loftsetasje. De fleste husene i området har saltak, kledd med skiferstein eller annen takstein. Vanlig fasadekledning i gaten er liggende og malt trekledning, med annen materialbruk på fasader til sokkeletasjene. Det bør i planarbeidet sees på tilpasning av nybygg til eksisterende bebyggelse i gaten, ved materialbruk, utforming av fasade og takform. Av skissene som er vist er alternativ 3 med 2 etasjer mot gaten som er best tilpasset gatens bebyggelse med tanke på byggehøyder.</p> |
|--|---|

### 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.<br>Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt?<br>Hva skal konsekvensutredes?<br><b>(Husk begrunnelse!)</b> | Vi mener det ikke vil være nødvending med konsekvensutredning.   |
| 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 avsatt til utbyggingsformål (sentrum) i overordnet kommunedelplan vedtatt 13.05.19. |

#### 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   | Vanlig høring mener vi vil være tilstrekkelig,  |
| Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart (Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under) <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Karmøy kommune</a></li> <li>- <a href="#">Bokn kommune</a></li> </ul> | Rogaland Fylkeskommune,<br>Statsforvaltaren i Rogaland (tidl. Fylkesmannen)<br>Statens Vegvesen<br>Haugaland Kraft AS<br>Haugaland Brann og Redning IKS<br>Eldrerådet v/Nils Oddvar Reiersen<br>Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/ Kjell Inge Bringedal<br>Karmsund Havn IKS<br>Kystverket Vest<br>Fiskeridirektoratet<br>Fiskarlaget Vest<br>Karmøy Fiskarlag v/Terje Eriksen<br>Norges Kystfiskarlag<br>Byen vår Kopervik<br>Kopervik & Omegn Historielag |
| Kommunen mener at disse også bør varsles   | Mattilsynet – Haugalandet   |
| Annet  |   |

| 4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN                    |  |   |                      |  |                  |  |                   |  |                     |  |            |  |        |
|--|--|---|----------------------|--|------------------|--|-------------------|--|---------------------|--|------------|--|--------|
|  | Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum  |   |                      |  |                  |  |                   |  |                     |  |            |  |        |
|  | Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl § 12-15  |   |                      |  |                  |  |                   |  |                     |  |            |  |        |
| Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?            | <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;">x</td> <td>Dialog med fagkyndig</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Utredningsarbeid</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Oppmåling/geodata</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Medvirkningsopplegg</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Veiledning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet:</td> </tr> </table> | x | Dialog med fagkyndig |  | Utredningsarbeid |  | Oppmåling/geodata |  | Medvirkningsopplegg |  | Veiledning |  | Annet: |
| 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.<br>Avkryssede undertema er spørsmål som det spesielt viktig å besvare/ha fokus på. |   |
| <b>PLANOMRÅDET</b>   |   |
| <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>  |
|  | ATP sier min. 4-8 boliger/daa. Anbefalt 7-8 for blokk. Kommuneplan sier min. 3 boliger/da.  |
|  |   |
| <b>T3</b>  | <b>Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)</b>  |
|  | Det bør vurderes regulering av hele delområde SEN13.<br>Husk siktlinjer fra kryss til fylkesveg og sikre kobling mot gangareal langs sjø i vest og fremtidig kobling mot øst. Ber om at fylkesveg og fortau reguleres iht. opparbeide forhold langs eiendommen. |
|  |   |
| <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 formålsgrense, må det foretas kartforretning før planen oversendes kommunen. Grenseretning ut i sjø må klarlegges.                           |
|  | 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) – utomhusplan skal inngå   |



|  |  |
|--|--|
|  | Godkjent utendørsplan (1:200)  |
|  | Leke- og møteplasser   |
|  | Kjøreveg   |
|  | Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun  |
|  | Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg   |
|  | Vann- og avløpsnett  |
|  | <del>Høyspentledninger</del>   |
|  | 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 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 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. Min 20 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet, 150 m2 nærlekeplass iht. ATP |
| <b>INFRASTRUKTUR</b>   |  |
| <b>T12</b>   | <b>Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l)</b>  |
|  |  |
| <b>T13 Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)</b> |  |
|  | Kryss og byggegrense til fylkesvegen må reguleres, dialog med fylkeskommunen. Det ligger et båtøpptrekk på gnr 58/245. Adkomst for dette må sikres. Myke trafikanter må sikres adkomst fra fortau langs fylkesveg og ned til promenade         |
| <b>T14 Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)</b>  |  |
|  |  |
| <b>T15 Parkering (behov/normer)</b>  |  |
|  | Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering iht. kommuneplan. 1,5 p-plasser for 4-10 boenheter og 1,25 for over 10 boenheter. Inntil 30% av bilparkeringsplasser kan frikjøpes.   |
|  | Sykkelparkering – også for sykkelvogner, iht. norm   |
| <b>T16 Vegtrafikkstøy</b>  |  |

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
|                                   | Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende i alle plansaker.<br>Området ligger i gul og rød støysone og det kreves en støyrapport.  |
| <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   |
|                                   | Spesielle hensyn i anleggsfasen  |
|                                   | Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg i sjø. Eks. på bestemmelse:<br><i>Før gravearbeider skal grunnen undersøkes for forurensning. Ved funn av forurenset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan godkjent av kommunen og videre gravearbeider utføres i tråd med planen.</i>  |
| <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 |

**Fra naturforvalter, Peder Christiansen:**

**Konklusjon: Området i sjø bør utredes for ålegras (*Zostera marina*).**

Området er sjekket i Temakart-Rogaland og Artskart. Det er ikke registrert trua arter eller naturtyper innenfor området som skal reguleres, men det finnes registreringer av modellert ålegras like i nærheten. Dybde data og den beskytta plasseringen kan indikere gode forhold for ålegras.

Ålegras (*Zostera marina*) og ålegraseng er en viktig art og naturtype og er blant annet oppvekstområde for småfisk og kreps. Dette skaper også positive ringvirkninger for sjøfugler. Det finnes rødlista sjøfugler i området. Med andre ord er dette økosystemer man ønsker å holde mest mulig intakt. Ålegrasenger er også svært utsatt for bit-for-bit nedbygging som følge av stort utbyggingspress i strandsonen. Dermed er det viktig at den samlede belastningen på økosystemet jfr. nml §10 vurderes. Engene trenger lys for å drive fotosyntese. Alt som kan skape dårligere lysforhold er ødeleggende. Dette gjelder gjenstander som bygninger, båter, flytebrygger og uteliggere som gir skygge på sjøbunnen. I tillegg vil også gjenstander på tauverk, som tare eller blåskjell, gi mindre sollys til sjøbunnen.


Ut fra naturmangfoldloven §8 om kunnskapsgrunnlag ble vurderes dette til å ikke være godt nok for tiltaket. Føre-var-prinsippet i nml §9 kom derfor til anvendelse:  
«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Planene på eiendommen er relativt omfattende. Et 4-5 etg leilighetsbygg så tett på sjøen, med brygge/båtplasser vil skape mye skygge for potensielt ålegras. Man bør derfor utrede området for ålegras. Dette bør helst gjøres i sesongen fra mai-september. Eventuelt kan bunnforholdene undersøkes utenfor sesongen. Om man da finner hard bunn (fjell, stein) kan man anta at forholdene ikke ligger til rette for ålegras og at tiltaket ikke har nevneverdige negative konsekvenser for naturmangfold. Finner man derimot myk bunn (mudder, sand) bør det gjøres ny undersøkelse i sesongen for å se om det finnes ålegras. Undersøkelsene må gjøres i et område fra eksisterende kaikant og 20 meter ut. Det skal gjøres av en som kjenner og kan identifisere arten, og det skal tas bilder av eventuelle funn. Bildene må være gode nok til at arten kan identifiseres.

Jfr. §11-12 er det tiltakshaver som må dekke kostnadene ved disse undersøkelsene og sørge for eventuelle tilpasninger av brygge og bryggestørrelse for å begrense forringelse av eventuell ålegraseng.

|            |   |
|------------|---|
| <b>T20</b> | <b>Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial)</b><br>(Gjelder alle planer i 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven §1-8) |
|            | Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet og fremgå av bestemmelser   |
|            | 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.<br>Påkobling i fylkesveg.  |
|                              | 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. |
|                              | Eksisterende overvannsledning over 58/245 må ivaretas. Overvann til sjø, sjekk om det er eksisterende forhold som må ivaretas.   |
| <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.<br>Kapasitet på brannvannsdekning må dokumenteres.  |
|                              | 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  |
| x                 | Byggehøyde (etasjer/koter) – tilpasning til omkringliggende bebyggelse   |
|                   | Bruksareal (BYA/BRA)   |
|                   | Utnyttelsesgrad  |
|                   | Bygningstypologi   |
|                   | Annet – dersom byggegrense skal gå i formålsgrense må dette også sikres i bestemmelsene                                      |
| <b>T31</b>        | <b>Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)</b>  |
| X                 | Form og struktur, uttrykk  |
| X                 | Tilpassing til nærmiljøet  |
|                   | Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)   |
|                   | Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)  |
| <b>T32</b>        | <b>Annet – historiske bilder</b>   |
|                   |    |

## 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)  |
| 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)  |
|  | Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5 |
|  | Utkast av plankart og/eller planbestemmelser (hvis endring av disse) skal følge med   |
|  | Planbeskrivelse med ROS-analyse skal følge med  |
|  | Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstiller  |

### Hvem skal varsles om planoppstart?

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

### Krav til planfremstilling

Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:

|   |   |
|---|---|
| X | Dokumentasjon på varsling av oppstart <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-filer, 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 <sup>2</sup> ) som planen maksimalt hjemler for  |
|   | 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   |
| X   | Støyberegning – området ligger i gul og rød støysone   |
| X   | Utomhusplan (1:500)  |
| X   | Sol/skyggediagram (21. sept. kl. 09, 12, 15 og 18) for leke- og uteoppholdsareal innen planområde, samt for tilgrensende bebyggelse i sør dersom prosjektet har påvirkning her |
|   | Matjordplan  |
|   | Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter  |
|   | Botanisk undersøkelse av fremmede organismer   |
| X   | Snitt  |
| X   | Illustrasjoner/bilder  |
|   | 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):  |
| <b>Slik sendes planforslaget inn til Karmøy kommune</b> |  |

- 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<br>(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 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, 03.12.21

Referent: Bergitte H. Flatebø

|   |   |
|---|---|
|   | <b>Vesentlige punkter det er uenighet om, og punkter som gjenstår å avklare.</b><br>Under følger vesentlige punkter det er uenighet om – fremkommet i oppstartsmøtet – og hvordan disse skal avklares.  |
| 1 |   |
| 2 |   |
| 3 |   |
| 4 |   |
| X | <b>Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.</b><br><br>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. |