



Rh Oppmåling

Dato: 31.10.2023

Slettebøvegen 86

Dokumentnummer: 23/9469-10

4270 ÅKREHAMN

Deres referanse: Rune Hemnes

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Referat fra oppstartsmøtet - plan 156-2 - Hestavikneset - endring vedr. veg og byggegrense mot sjø - Planendring

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, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk)	
2	Kart_omriss ORTO-PLANID156-XX	
3	SKISSE FORSLAG_MINDRE ENDRING_PLANID156-XX	
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>	L13 detaljregulering
<b>Plan-ID:</b>	156-2
<b>Plannavn</b>	Hestavikneset, gnr. 53, bnr. 2, 44, 45, 59
<b>Forslagsstiller</b>	
Navn/firma	Noralf Tveit
Kontaktperson	Noralf Tveit
Adresse	Austre Karmøyveg 616, 4280 Skudeneshavn
Telefon	468 63 063
E-post	
<b>Plankonsulent</b>	
Navn/firma	RH Oppmåling
Kontaktperson	Rune Hemnes
Adresse	Slettebøvegen 84, 4270 Åkrehamn
Telefon	41762790
E-post	rune@rh-oppmaling.no
<b>Fakturaadresse</b>	
Navn	Noralf Tveit
Adresse	Austre Karmøyveg 616
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 og Noralf Tveit
Møtested og dato	Tirsdag 31.10.2023 kl. 09.00
Forslagsstiller	Noralf Tveit
Plankonsulent	RH Oppmåling v/Rune Hemnes
Andre	Avdelingsleder Bergitte H. Flatebø
Referent og saksbehandler	Elina Jøsang Nilsen
<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	Å regulere inn byggegrense mot sjø og justere regulert vei.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr./bnr)	Øst Karmøy, ved Austre Karmøyveg Gnr./Bnr. 53/44 og 45
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Det er bygget et 2 bolig bygninger og en garasje på tomtene med tilhørende vei tilkomst.
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Tiltakshaver og eier av tomtene.

Planområde (daa og beskrivelse)	Ca. 4,7 daa, østvendt og tilsynelatende ferdig utbygget.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Nei
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Fritidsboliger og garasje.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Tilsvarende allerede godkjente boliger og vei anlegg.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Fritids bygg.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Området er allerede ferdig utbygget, og forandring vil ikke justere landskapet eller omgivelser ytterligere.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Gjennom bestemmelser.
Hovedtema som må avklares	Plassering av vei og byggegrenser mot sjø.
Annet	Nei
Kommunens kommentar	<p>Plan 156 er en eldre plan vedtatt 12.06.2001. I planen er det ikke regulert inn byggegrense mot sjø. Byggegrensen må fastsettes slik at det ikke kan bygges nærmere sjøen enn dagens godkjent tiltak.</p> <p>Veganlegget i planen er regulert til felles avkjørsel (felles veg). Kommunen har ikke noen innvendinger mot å regulere eksisterende situasjon for felles veg. Det må vurderes byggegrenser mot felles veg.</p> <p>Vi minner om at en endring av reguleringsplanen hvor man kun endrer overnevnte tiltak, ikke vil føre til at ulovlig oppført garasje på eiendommen blir et lovlig bygg. Endringen vil kun fastsette byggegrense mot sjø og rydde opp i eksisterende forhold med tanke på opparbeid veg.</p>
<b>Forhold til planer og planarbeid i området</b>	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	
Kommune(del)planens arealdel	Kommune plan PLANID 670
Gjeldende reguleringsplan	PLANID 156, Hestavikneset, gnr. 53, bnr. 2,44,45,59
Tilgrensende reguleringsplan(er)	PLANID 170, Blikshavn sør (ligger mot nord)
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen pågående reguleringsplaner i området.</li> <li>- Kommuneplanens arealdel skal rulleres nå i høst/vinter.</li> </ul>

3. FORMELL BEHANDLING AV PLANINITIATIVET	
<b>Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet</b>	
X	Planarbeidet kan varsles som en reguleringsendring med enkel planprosess
<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>	<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 felles avkjørsel og fritidsbolig i plan 146. Området er avsatt til fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel fra 2015. Flytte regulert felles avkjørsel (veg) iht. dagens situasjon og fastsette byggegrense mot sjø, innenfor arealet avsatt til fritidsbebyggelse, betraktes som en mindre endring og omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 7. Endringen vil heller ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 8.
<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	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> - <a href="#">Karmøy kommune</a> - <a href="#">Bokn kommune</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rogaland Fylkeskommune</li> <li>- Statsforvaltaren i Rogaland</li> <li>- Statens vegvesen</li> <li>- Haugaland Kraft AS</li> <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> <p><b><u>Skal også varsles dersom planområdet grenser til sjø/vann</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiskarlaget Vest</li> <li>- Karmøy Fiskarlag</li> <li>- Norges Kystfiskarlag</li> <li>- Karmsund Havn IKS</li> <li>- Kystverket Vest</li> <li>- Fiskeridirektoratet region sør</li> </ul>
Kommunen mener at disse også bør varsles	
Annet	Vedlagt skisse grenser ikke til sjø og trenger derfor ikke å varsle parter trenger derfor ikke å varsles.

#### 4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN

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, T2, osv.) skal behandles.

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

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

- Vurdere behovet for å fastsette byggegrense for hele planen.

##### T5 Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)

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

- Eksisterende adkomst for eiendom gnr. 53, bnr. 59 over gnr. 53, bnr. 45.

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

- Regulert felles veg må fortelle hvem det skal være felles for.

##### FOLK

##### T9 Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)

Bruk Karmøy kommunes folkehelseveileder for utfylling av folkehelsekapittel i planbeskrivelsen

- Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)

##### T10 Universell utforming

Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene.

##### T11 Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)

Beskriv barn og unges interesse i området. Blir området brukt av barn og unge i dag?

- Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)

##### INFRASTRUKTUR

##### T13 Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)

Beskriv trafikksituasjonen i området.

- Behov for å også regulere eksisterende adkomst til gnr. 53, bnr. 59?



Ortofoto - 2002

VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO	
<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>T20</b>	<b>Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial)</b> (Gjelder alle planer i 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven §1-8)
X	Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet
X	Vil endringen ha konsekvenser for strandsonen og tilgjengeligheten til 100-metersbeltet?
<b>T26</b>	<b>Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?</b>
	Vil endringen få virkninger utenfor planområdet?
TEKNISK INFRASTRUKTUR	
<b>T27</b>	<b>Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering</b>
	- Registrert brønn innenfor planområdet. Se vedlagt tiltaksanalyse.

## 6. KRAV TIL PLANMATERIALE

Varsling av planoppstart – enkel planprosess	
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)
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 planbestemmelser 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)
X	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
<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>	
<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:	
<b>Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info</b> 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 <b>reelle navn</b> (f.eks. <i>Illustrasjon bygg, ROS-analyse</i> ), og ikke være nummerert.	
<b>Andre momenter</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det gjøres oppmerksom på at å fastsette byggegrense mot sjø og å rydde opp i eksisterende forhold for veg, ikke vil føre til at ulovlig oppført garasje på eiendommen blir et lovlig bygg.</li> <li>- Saksbehandler sender Word-fil av bestemmelsene til fagkyndige.</li> </ul>	

## 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="#">Reguleringsplan - Karmøy kommune - Innbygger (karmoy.kommune.no)</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, 31.10.2023

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

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 uker etter at referatet er mottatt.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen

saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### Kopi til:

Noralf Tveit

Postboks107

4297

SKUDENESHAVN

#### Vedlegg:

Kartomriss, ortofoto, Skisse, forslag til mindre endring, Kartomriss over hele planområdet - planid 156, Tiltaksanalyse-30.10.2023 - Hestavikneset