



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:		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	Planskisse	
2	3D-illustrasjon	
3	Kart og forutsetninger	
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 Stongsvingen 15, gnr, 15 bnr. 1637 og 1811		
Forslagsstiller			
Navn/firma	LMK Eiendom DA		
Kontaktperson	Nils Drivenes		
Adresse	Stongsvingen 15, 4270 Åkrehamn		
Telefon	95733209		
E-post	nils@lmkas.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	Eskild Kvala AS		
Kontaktperson	Åslaug Nyhamn		
Adresse	Postboks 155, 4291 KOPERVIK		
Telefon	91157234		
E-post	aslaug@eskildkvala.no		
Fakturaadresse			
Navn	LMK Eiendom DA		
Adresse	Stongsvingen 15		
Postnummer	4270		
Organisasjonsnummer	990 437 769		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)			
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Nils Drivenes og Arne Drivenes (forslagsstillere) Åslaug Nyhamn (konsulent)		
Møtested og dato	Karmøy rådhus 04.10.21		
Forslagsstiller	LMK Eiendom AS v/Nils Drivenes		
Plankonsulent	Eskild Kvala AS v/Åslaug Nyhamn		
Andre	Runar Lunde (areal- og byggesaksjef)		
Referent og saksbehandler	Bergitte H. Flatebø		
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 utvikling av eiendommene med 6-8 nye leiligheter, nødvendige fellesanlegg, og videreføring av eksisterende næring.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Stongvegen 15 på Åkra, gnr. 15 bnr. 1637 og 1811 m. fl.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Planområdet ligger ved sjøen, like innenfor moloen på Åkra. Eiendommene er delvis utbygd med ett næringsbygg og opparbeida kai. Terrenget er relativt flatt og fordeler seg på to nivå, med en terrengmur på ca. 1 m som skiller kaien fra resten av arealet. Eksisterende bebyggelse i nærområdet består av boliger, fritidsboliger og ulike typer lager- og industribygg.
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Grunneiere
Planområde (daa og beskrivelse)	Området er 2,6 daa stort. Det omfatter de to nevnte eiendommene, i tillegg til noe veg- og sjøareal og del av tilgrensende naboeiendommer i sør.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Arealene fra Årabrotsholmen til friområdet på Stong vil få en mer sammenhengende og ensartet bolig- og fritidsbebyggelse langs sjøsiden. Siktlinja mot havet og fyret på Mortholmen vil bli opprettholdt i sør, og det vil bli lagt til rette med åpne og tilgjengelige uteoppholdsarealer på bakkenivå langs kaien. Med endret arealbruk innenfor planområdet, vil man bidra til å åpne opp for sammenhengende gangforbindelse både mot nord og sør. Næringsarealene langs Stongsvingen vil bli opprettholdt og videreført. Byggehøyden vil økes med en etasje sett i forhold til annen tilgrensende boligbebyggelse, men samsvare med nyere boligbygg i Stongvegen.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6-8 leiligheter etableres i tilbygg til eksisterende næringsbygning. Leilighetene vil bli etablert som nye etasjer over eksisterende verkstedshaller og i et nytt tilbygg i vest. Det vil bli etablert parkeringskjeller og boder i tilbyggets kjeller, og opparbeida arealer for lek og uteopphold på byggets sør- og vestside. Det ligger en overvannsledning i grunnen langs grensa i nord. I forbindelse med utbygging må ledningen sikres eller flyttes til ny trasé.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Planlagt bebyggelse vil ha 4 etasjer, og BYA vil utgjøre ca. 70% av BKB1 i planskissen.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Leilighetene vil bli etablert med heis og ellers oppført i tråd med gjeldende kvalitetskrav.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Se punkt om planarbeidets virkninger utenfor planområdet.
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeidet ROS-analyse som en del av planarbeidet. Særlig relevante tema for dette området vil være vind, havnivåstigning, håndtering av overvann, trafikkisikkerhet og eventuell forurensning i grunnen.
Hovedtema som må avklares	Avgrensning av planområdet og byggehøyde.
Annet	
Kommunens kommentar	Formålet med planarbeidet er i strid med den overordnede kommunedelplan da denne ikke åpner for boligbebyggelse på gnr 15/1637. For øvrig vurderer kommunen en miks av bolig og næring/industri til å være konfliktfullt. Kommunen kan stanse planarbeider som ikke er i henhold til overordnet plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd. Administrasjonen har allerede, både i brev og tidligere møte, opplyst at dette er det naturlige utfallet dersom foreliggende forslag ble lagt frem i et oppstartsmøte. Administrasjonen har i den tidligere kommunikasjonen lagt frem følgende alternative måter forslagstiller kan gå frem på • fremme forslag til endring av arealformål ved rullering av kommuneplanens arealdel. Det arbeidet er forventet å starte i år (2021). Dersom dere får gjennomslag for deres ønsker, kan dere gå videre med en detaljreguleringsplan i samsvar med overordnet plan, etter at kommuneplanen er vedtatt. • innlemme hele kommunedelplanens område N/K12 i planarbeidet (eventuelt også omkringliggende områder avsatt til bolig) for å få en helhetlig plan som kan tilrettelegge for et godt bomiljø. På denne måten kan administrasjonen ta en samlet vurdering med tanke på en eventuell omdisponering av formål. På bakgrunn av det som er sagt over så vil ikke administrasjonen anbefale oppstart av det foreliggende planarbeidet.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Området ligger innenfor prioritert område for boligbygging på Åkra. I normen til regionalplan for Haugalandet stilles det krav om minst 2,5 boliger pr. daa.
Kommune(del)planens arealdel	Arealet er vist til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanens arealdel. Området inngår i kommunedelplan for Åkrehamn, og er vist til boligformål og kombinert byggeområde for næring og kontor i tilhørende plankart.

Gjeldende reguleringsplan	Området er regulert i plan 2007, Årabrotsholmen med småbåthavn, vedtatt i 2005. Arealene er regulert til byggeområder for kombinert lager og bolig, fritidsbebyggelse, veg og privat småbåtanlegg.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Stongsvingen og industriområdet øst for vegen er regulert i plan 228, Stong-Årabrot, vedtatt i 1983.
Andre planer (temaplaner)	
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	
Pågående planarbeid i området	Vi kjenner ikke til pågående plan- eller utredningsarbeid i området.
Pågående konsekvensutredning i området	
Annet	

Kommunens kommentar	Arealet som ønskes regulert er i overordnet plan <i>Kommunedelplan for Åkrehamn (KDPL)</i>, godkjent 13.05.19, avsatt til kombinert formål – næring/kontor for gnr 15/1637 og bolig for gnr 15/1811. Tiltaket er således i strid med KDPL for gnr 15/1637. Teksten under er utdrag fra saksframlegget for godkjenning av kommunedelplan i KST. Første del er fra overskriften om hovedtrekk i planforslaget, mens neste er en vurdering av innspill om endring til bolig for deler av industriområdet på Stong: <u>Viktigere elementer i forslag til arealdisponering:</u> • Generelt videreføres arealbruken i godkjente reguleringsplaner, men tomteutnyttelsen økes i eldre planer. • Rådhusvegen er sentral i utviklingen av bystrukturen. Her åpnes det for utbygging av forretning/boliger med høy tomteutnyttelse. • Området for tidligere Åkrehamn sildolje vises til bolig/forretning. • Industriområdet på Stong vises til næring/kontor i kombinasjon. <u>Vurdering:</u> I kommunedelplanen er N/K 25 en del av et større, sammenhengende nærings- og industriområde på Stong. Området er utviklet med industri- og næringsformål, og følger verken de hensyn eller standarder som legges til grunn i utforming og planlegging av boligområder. Etter rådmannens syn er nærings- og industriområdet på Stong dårlig egnet som bomiljø med sin nåværende utforming. Eksempelvis er det ikke opparbeidet lekeområder, uteoppholdsarealer eller vegnett med gang- og sykkelveg, som er påkrevd infrastruktur i nyere boligområder. I løpet av det offentlige ettersyn har også andre grunneiere fremmet ønske om å etablere boligbebyggelse innenfor område N/K 25, jf. merknad fra Brekke Helgeland Brekke AS pva JK Eiendom AS. Det er naturlig å se merknadene fra grunneierne i sammenheng. Etter rådmannens syn vil en større boligtransformasjon av Stong nærings- og industriområde svekke utviklingen av et sterkt og tydelig sentrum rundt Åkrakrossen, som er et av kommunedelplanens hovedfokus. Videre er det i planinitiativet foreslått arealbruk i sjø som strekker seg langt utover dagens reguleringsplan og kommunedelplan, og dermed også er i strid med overordnet plan.
---------------------	---

3. FORMELL BEHANDLING AV PLANINITIATIVET

Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet

	Planarbeidet kan varsles som en privat detaljregulering
	Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring
	Planarbeidet kan varsles som en reguleringsendring med enkel planprosess

x	Kommunen stopper planinitiativet*. Det påpekes at den resterende delen av referatet er utfylt i henhold til vanlig prosedyre, men at det ikke har påvirkning på vurderingen om å stoppe planinitiativet fra administrasjonen sin side.
	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 vil ikke legge 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: Kommunen har vurdert krav om KU etter forskriftens vedlegg I, pkt. 25, I KMDs veileder til forskrift om konsekvensutredninger heter det på side 41: "Ved utvidelse av eksisterende bolig og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være på 15 dekar eller mer, og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen."
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, Haugaland Kraft, Mattilsynet, Haugaland brann og redning, Eldrerådet, Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Karmsund havn IKS, Kystverket vest, Fiskeridirektoratet, Fiskarlaget vest, Karmøy fiskarlag, Norges Kystfiskarlag, Agenda Åkrehamn, Åkrehamn vekst og evt. velforening.
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
		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)
	ATP 2,5 bol/da, KPL 1,2 bol/da
T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)
x	Fortau fra kryss med Stongvegen må reguleres iht. norm til og langs eiendommene som inngår i innsendt planavgrensning. Kryss til Stongvegen og Stongsvingen til og langs eiendommene må reguleres for dimensjonerende kjøretøy modulvogntog. Spøringskurve for denne type kjøretøy må sikres ved regulering av fortau. Husk byggegrenser og frisikt. I sjø må det må sikres areal for ferdsel og manøvrering for omkringliggende områder
T4	Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)
	Vurderes ut i fra bakgrunn for at administrasjonen stopper planinitiativet
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)
	Stongsvingen med fortau reguleres offentlig, øvrige arealer felles og private
T7	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)
x	Beskriv forholdet mellom næringsaktiviteten i området og planlagt boligbebyggelse
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 (50 m ² per boenhet) og beskriv ulike lekearealer (nærelekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav
	Arealet som er avsatt i planinitiativet fremstår noe smalt mot sør med tanke på byggegrense og skjerming mot veg og næring. Utomhusplan må vise at uteoppholdsarealene får god og funksjonell kvalitet iht. ATP og kommunal norm med tanke på et godt bomiljø. Allmennheten må sikres adkomst til og langs sjø gjennom planområdet
INFRASTRUKTUR	
T12	Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l)
T13	Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
	Benytt felles kjøreveg internt i stedet for gatetun av hensyn til trafikktypen i området.
	Se pkt. T3
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
	Parkering og sykkelparkering iht. kommuneplanens bestemmelser

	Sykkelparkering – vurder også for sykkelvogner
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
	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
	Ligger innenfor faresone for stormflo
X	Forholdet mellom næring og bolig med tanke på bomiljø og bokvalitet anses som et særlig relevant tema for ROS-analysen.
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 –iht. kommunedelplan
	Stormflo og bølgepåskyll: Krav om beregning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg
	Egen hensynssone for stormflo i plankartet
	Sikre allmennheten adkomst til og langs sjø.
	Ferdse- og manøvreringsareal i sjø må sikres for området som helhet
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)
T23	Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
T24	Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet

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 – vil prosjektet legge begrensninger på omkringliggende næringsarealer?
	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.
	VA kan kobles på anlegg i Stongsvingen. Overvannsledning gjennom planområdet må sikres/flyttes. Laveste sluk må ligge på min. kote 2,5, evt. prosjekteres til å tåle vanninntrenging
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
	Det er langt til nærmeste brannkum, det trengs derfor utredning med tanke på avstand og kapasitet
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
x	Byggehøyde (etasjer/koter) – prosjektet må tilpasses omkringliggende bebyggelse. Kommunen er skeptisk til 4 etasjer med tanke på den omkringliggende bolig- og fritidsbebyggelsen langs Stongsvingen mot vest, det samme gjelder i forhold til takform. Det påpekes at gjeldende reguleringsplan åpner for mønehøyde på maks 10 meter, samtidig som kommunedelplan sier 3 etasjer for næring/kontor på østsiden av vegen
	Bruksareal (BYA/BRA)
	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
T31	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
x	Form og struktur, uttrykk
X	Tilpassing til nærmiljøet

	Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.)
	Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.)
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)
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?	
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 (tekst, kart samt liste over varslingsmottakere)
x	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll

x	Planbeskrivelse og planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	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 – trafikk og næring/industri
x	Utendørsplan (1:500)
x	Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18)
	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
x	Grunnundersøkelse (evt. rapport om forurensede masser)
	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)	
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. <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 https://www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/bygge-og-reguleringssaksgebyrer/ 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, 04.10.21 Referent: Bergitte H. Flatebø									
	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 2 uker etter at referatet er mottatt.								