



PLANINITIATIV / OPPSTARTSMØTEREFERAT

Bestilling av oppstartsmøte – privat reguleringsplan for Karmøy og Bokn kommuner

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Vi gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3, og at fagkyndig skal delta på oppstartsmøte.

For at vi skal kunne forberede oss tilstrekkelig til oppstartsmøtet, ber vi om at:

ALLE GULE FELT FYLLES UT (Kapittel 1 – 3)

I oppstartsmøtet har kommunen fylt ut resterende, hvite felt – og hele dokumentet gjennomgås i fellesskap. Samlet utgjør dette oppstartsmøtereferatet.

Ferdig utfylt skjema (word-/tekstformat) med vedlegg sendes: post@karmoy.kommune.no

Planarbeidet er i:	x	Karmøy kommune
		Bokn kommune
Vedlegg (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg): (Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn)		
1	Forslag plankart (A1)	
2	Forslag planbestemmelser	
3	Gjeldende plan med endringer (A3)	
4	Planbeskrivelse mindre endring (ettersendes)	

- 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):	2052-2
Plannavn	Sørbø – gnr.4/19 m.fl.		
Forslagsstiller			
Navn/firma	Sørbø Bolig AS		
Kontaktperson	Kenneth Sjøen		
Adresse	Stongveien 131, 4270 Åkrehamn		
Telefon	982 48 048		
E-post	Kenneth.Sjoen@sjoenhus.no		
Plankonsulent			
Navn/firma	LY areal & landskap		
Kontaktperson	Hjørdis Hausken		
Adresse	Strandgata 202, 5525 Haugesund – Postboks 358 5501 Haugesund		
Telefon	924 10 516		
E-post	hjordis@ly-al.no		
Fakturaadresse			
Navn	Sørbø Bolig AS		
Adresse	Postboks 33 4296 Åkrehamn		
Postnummer			
Organisasjonsnummer	913444191		
Oppstartsmøte			
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	Mandag 21.11.22		
Andre ønsker for oppstartsmøtet			
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Hjørdis Hausken - LY Kenneth Sjøen – Sørbø Bolig AS Per Håkon Berge – Sørbø Bolig AS		
Møtested og dato	Karmøy Rådhus 02.12.2022		
Forslagsstiller	Kenneth Sjøen og Per Håkon Berge		
Plankonsulent	Hjørdis Hausken		
Andre	Yvonne S. Løvseth		
Referent og saksbehandler	Govert Edvar Grindhaug		
Unntak fra offentlighet			
Referat og bestilling av oppstartsmøte/planinitiativ er arbeidsdokument og kan unntas fra offentlighet frem til et planforslag foreligger. Dersom forslagsstiller ønsker unntak fra offentlighet, må dette avklares på forhånd med administrasjonen.			
*I henhold til Kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister			
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK			

Formål med planarbeidet	Endre frisikt iht. kommunalnrm. Endre frisikt kryss mot fv. Iht teknisk plan som er godkjent av SVV. Justere byggegrenser ved endret frisikt. Justere byggegrenser til 1m mot lek og friområde, 2m mot uregulert område i øst, 3m mot trafo og 3m mot fortau. Fjerne regulerte tomtegrenser innenfor BF1, BF3 og BK06. Inntegnet ballbane endres til bestemmelsesområde slik at en kan plassere balløkke der det er mest naturlig når en planlegger LEK3
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	4/19 m.fl.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Område REL1 er under utbygging
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Eier store deler av området. Det er en privatperson som eier 4/162, endringer er avklart med ham
Planområde (daa og beskrivelse)	79,3 daa. Regulert til bolig, undervisning og kirke/annen religionsutøvelse
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Endring fra undervisning til bolig vil kunne endre trafikkmønster noe, da en antar at de fleste elever ved privat skole som var planlagt innenfor området ville kommet via buss.
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Undervisning (UND1) endres til konsentrert boligbebyggelse BK13, utgjør 6,1 daa
Utbyggingsvolum og byggehøyder	Som eksisterende plan for konsentrert boligbebyggelse, 60%BYA, maksimal bygningshøyde 8,5m. Se gjeldende planbest. §17-§22, disse beholdes
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Bebyggelsen endres fra et eller flere større skolebygg til konsentrert småhusbebyggelse
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Ingen endring
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Ingen betydelig endring fra gjeldende plan, det skal gjøres en enkel ROS-analyse basert på endringer
Hovedtema som må avklares	Om endringen kan tas som en forenklet planprosess. LEK3 skal benyttes av allmennheten og foreslås endret til offentlig, da kommunalnrm legger opp til at alle kvartalsleker skal være offentlige.
Annet	
Kommunens kommentar	o_V02 må ikke endres fra offentlig til felles. Krav til antall boliger per daa. i ATP skal oppfylles. Dette må hjemles i planbestemmelsene. I områder hvor man ønsker å åpne for frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende Anlegg må reguleres som kombinert, og hjemles ulik BYA for de ulike boligtypene i bestemmelsene. SOSI-kode 1800. Det er usikre grenser i øst. Før man bygger ut i dette området må det foretas en oppmålingsforretning. Det må vurderes hvilken påvirkning en justering av byggegrensen vil få på

	naboeiendommene. Uttale fra VAR: • Brannkapasitet er utredet for småhusbebyggelse. Planbestemmelser bør være konkrete på valgt bebyggelse. Dersom «annen bebyggelse» velges, må kapasitet på slokkevann vurderes på nytt, ift preaksepterte ytelser i TEK17. • Vurdere å regulere samleplasser for renovasjon. • Svingradier og snuhammere må dimensjoneres for lastebil (L) på kommunale veier, og alle steder der renovasjonsbil skal kjøre.
--	--

Forhold til planer og planarbeid i området

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Veavågen er definert som et tettstedssentre og grendesentre. Arealet som endres fra undervisning til konsentrert bolig ligger innenfor ATP som Nytt boligareal – Fase 2. (fase 1 er fortetting i eksisterende bebyggelse i sentrum) Boligtetthet: Innenfor ca 500 m: Min. 3 bolig/ daa, utenfor 2 bolig/daa. Området som ønskes endret fra undervisning til konsentrert småhusbebyggelse ligger ca. 500m i fra eksisterende skole og sentrum.
Kommune(del)planens arealdel	Sentrumsformål (REL1), Offentlig eller privat tjenesteyting (UND1) og bolig
Gjeldende reguleringsplan	Bolig, undervisning og kirke/annen religionsutøvelse
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Bolig
Andre planer (temaplaner)	
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Formålet undervisning endres til bolig.
Pågående planarbeid i området	
Pågående konsekvensutredning i området	
Annet	
Kommunens kommentar	

Utbyggingsavtale –

Dersom utbyggingsavtale kan være aktuelt, se [utbyggingsavtaler](#)

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)
<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!)	Det er en endring av gjeldende plan. Endringen vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og skal derav ikke konsekvensutredes iht. §10. I vedlegg 1 pkt. 25 står det at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes, men i veileder for KU utgitt februar 2020 står følgende: «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.» Planendringen vurderes derfor å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning
X	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU)
	Kommunens begrunnelse for KU:
Fagkyndighet	
X	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd er oppfylt
Varsling, prosess og medvirkning	
Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Naboer og berørte myndigheter varsles med brev. Annonse i H-avis.
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 Statsforvaltaren i Rogaland (tidl. Fylkesmannen Statens Vegvesen Haugaland Kraft AS Mattilsynet – Haugalandet Haugaland Brann og Redning IKS Eldrerådet v/Nils Oddvar Reiersen Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne v/ Kjell Inge Bringedal Veavågen Bygdeutvalg

	v/Kristian Torvestad
Kommunen mener at disse også bør varsles	
Annet	

4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN		
	Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum	
	Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl § 12-15	
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?	X	Dialog med fagkyndig
		Utredningsarbeid
		Oppmåling/geodata
		Medvirkningsopplegg
	X	Veiledning
		Annet:
Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?	Ikke behov per i dag	
Fremdriftsplan for planarbeidet	Vanlig saksgang. Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeid innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte. Dersom et planforslag ikke er levert innen 2 år fra oppstartsmøtet, anser kommunen planarbeidet som avsluttet.	

5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET	
Hvert tema (T1, osv.) skal behandles med mindre de er streket over. Avkryssede undertema er spørsmål som det spesielt viktig å besvare/ha fokus på.	
PLANOMRÅDET	
T1	Kategorier og arealbruksformål
	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis
T2	Arealutnyttelse/tetthet (iht. regional plan/ATP og kommuneplan)
T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)
T4	Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)
T5	Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)
	Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrense, 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)
T7	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)
T8	Rekkefølgekrav
	Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):
	X 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 for brukstillatelse
	Annet:-
FOLK	
T9	Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
	Bruk Karmøy kommunes folkehelseveileder for utfylling av folkehelsekapittel i planbeskrivelsen
T10	Universell utforming
	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene
	Krav om utendørsplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling
T11	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav
	Det må vurderes hvordan reduksjonen av byggegrensen mot lekeplass påvirker solforholdene. Byggegrensen kan ikke endres dersom den fører til at man oppnår solforhold som er lavere enn det som er festet i kommunal norm.
INFRASTRUKTUR	
T12	Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l)
T13	Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
	Gang og sykkelveg i krysset med fylkesvegen må reguleres inntrukket slik det er opparbeidet i virkeligheten. Man bør også justere reguleringsplanen som ligger over fylkesvegen, (her er det en forskyvning) slik at reguleringsplanen samsvarer med det opparbeidede veganlegget.
X	Man må vurdere om krysningspunktet for myke trafikanter i fylkesvegen er tilstrekkelig trafikksikkert, eller om økningen av antall boliger innenfor området gjør at det må oppgraderes. Med åpningen av den nye Veia barneskole vil dette bli et trafikktett krysningspunkt for myke trafikanter, den økningen som dette vil medføre må også tas med i regnestykket.

	Det er ikke aktuelt å tillate rygging ut på fellesveger. Er det lite plass til parkering på egen tomt bør man heller vurdere felles parkeringsanlegg.
	Det må ryddes opp i avkjørselspiler, ikke alle er nødvendige. Det kan blant annet ikke settes avkjørselspil ut i f_G3.
	Siden man reduserer byggegrensen mot vegene må grøftearealet til fortauene utvides. Fortau utvides fra 2,75 til 3 meter, eller det legges inn et formål med annen veggrunn teknisk på 50 cm. Det regulerte arealet er for smalt, man trenger blant annet bedre plass til lys osv.
	Man kan vurdere om noen av fellesvegene innenfor konsentrert bolig kan fjernes eller om lengden skal reduseres for å sikre mer fleksibilitet i utbyggingen av disse.
	Svingradier og snuhammere må dimensjoneres etter N100 for lastebil (L) på kommunale veier, og alle steder der renovasjonsbil skal kjøre.
T14	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
T15	Parkering (behov/normer)
	Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering
	Sykkelparkering –Vurder om det skal avsettes ekstra plass for sykkelvogner.
T16	Vegtrafikkstøy
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjøres gjeldende i alle plansaker.
T17	Renovasjon
	Felles søppelpunkt må vises i plankartet
	Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjermet/innbygget
	Vurder å regulere samleplasser for renovasjon
VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO	
T18	Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)
	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
	Spesielle hensyn i anleggsfasen
	Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg
T19	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)
	Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal kommenteres i alle plansaker
	Vi gjør oppmerksom på at det finnes sitkagran innenfor planområdet, og at denne arten ikke skal spres videre.
	Området skal undersøkes av botanisk fagperson for ev. funn av rødliste-arter (Norsk rødliste for arter), ev. andre arter (spesifiser). Rapport skal vedlegges
	Området skal undersøkes botanisk av fagperson, jf. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4, for å avklare ev. forekomster av fremmede arter i vedlegg 1. Rapport skal vedlegges. Dersom funn, må håndtering følges opp gjennom planbestemmelser, jf. forskriftens §§ 21 og 24
T20	Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial) (Gjelder alle planer i 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven §1-8)
	Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet
	Stormflo og bølgepåskyll: Krav om beregning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg

	Egen hensynssone for stormflo i plankartet
T21	Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)
	Egen hensynssone for flomområder i plankartet
	Egen hensynssone for flomvei i plankartet (dagens og/eller fremtidig)
T22	Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)
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
	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.
T28	Brannvann
	Kjøreadkomst for brannbil (brannvesen) og tilstrekkelig mengde slukkevann må sikres gjennom plan, hvis ikke må det følge med brannprosjektering med planforslaget
	Brannkapasitet er utredet for småhusbebyggelse. Planbestemmelser bør være konkrete på valgt bebyggelse. Dersom «annen bebyggelse» velges, må kapasitet på slokkevann vurderes på nytt, ift preaksepterte ytelser i TEK17.
	Dersom adkomst for brannvesen med bil og slangeutlegg går over annens eiendom/uregulert område, må det foreligge tinglyste avtaler for adkomst til planområdet
T29	Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet
BEBYGGELSE	
T30	Type bebyggelse (hva og volum)
	Antall boenheter/arbeidsplasser

	Byggehøyde (etasjer/koter)
	Bruksareal (BYA/BRA)
	Utnyttelsesgrad
	Bygningstypologi
	Annet
T31	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
	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	
	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
	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
	Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde
	Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart
	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside (Karmøy eller Bokn) Send inn: • varslingsstekst (i redigerbart format, f.eks. Word) • omriss av planområde (PDF) • oppstartsmøtereferat med vedlegg (PDF)
	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 (varslingsstekst, planbeskrivelse, plankart og/eller planbestemmelser) skal oversendes saksbehandler i kommunen for gjennomsyn før varsling
	Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside
	Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside (Karmøy eller Bokn) Send inn: • varslingsstekst (i redigerbart format, f.eks. Word) • Planforslag • oppstartsmøtereferat med vedlegg (PDF)
	Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5

	Utkast av plankart og/eller planbestemmelser (hvis endring av disse) skal følge med
	Planbeskrivelse med ROS-analyse skal følge med
	Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstiller
Hvem skal varsles om planoppstart?	
	Se anbefalt varslingsliste, kap. 3
	Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varslings
Krav til planfremstilling	
Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:	
	Dokumentasjon på varslings av oppstart • Nettsidetekst og kart over varslingsområde • Liste og kart over varslingsmottakere (naboer/berørte parter)
	Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-fil (evt. DXF-fil), samt SOSI-fil-kontroll
	Planbeskrivelse iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Merknadsvurdering iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Beregningsgrunnlag i BRA (m ²) som planen maksimalt hjemler for (for veileder se kommunens nettside under <i>Privat detaljregulering</i>)
	Planprogram
	Konsekvensutredning (PDF/A-format)
	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning (Lag ny beregning dersom det åpnes for flere etasjer enn det som det er åpnet for i gjeldende plan).
	Utomhusplan (1:500)
	Sol/skyggediagram (21. sept. kl. 09, 12, 15 og 18)
	Matjordplan
	Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter
	Botanisk undersøkelse av fremmede organismer
	Snitt
	Illustrasjoner/bilder
	Brannprosjektering
	Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord
	Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll
	Massebalanseberegning/plan
	Grunnundersøkelse
	Rapport om forurensede masser
	Krav til videre kulturminneundersøkelser
	Annet (spesifiser):

Slik sendes planforslaget inn til Karmøy kommune - Planforslag med alle vedlegg sendes post@karmoy.kommune.no. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen. Ikke send kopi til saksbehandler (E-postboksen blir for full. Send ev. en egen e-post til saksbehandler om at planforslaget er sendt til postmottak) <u>SOSI-filer:</u> SOSI-filens navn må inneholde tildelt plannummer, plannavnet i kortform, datoen filen blir sendt inn, og evt. annen informasjon. Dette kan være f.eks. vertikalnivå eller annen hensiktsmessig eller nødvendig informasjon om hva filen inneholder. Navnsettingen bør være i følgende format: Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info Eksempel: 9099_Storslåttfjell_190502_v3 Navnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-filen hører til, slik at f.eks. SOSI-fil og PDF blir navnsatt likt. <u>Andre filer:</u> Andre vedlegg bør ha reelle navn (f.eks. <i>Illustrasjon bygg</i>, <i>ROS-analyse</i>), og ikke være nummerert.
Andre momenter

7. INFORMASJON	
Saksgang og tidsforbruk	
X	Kommunen har informert om formell saksgang
X	Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker
X	Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skillet mellom faglig vurdering og politiske vedtak)
X	Kommunen har informert om gebyr i arealplansaker (Se kommunens nettside for gjeldende priser. Prisene gjelder for både Karmøy og Bokn kommuner).
Det blir gjort oppmerksom på at 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, Referent:	

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