



Referat fra oppstartmøte – privat planforslag

Det forutsettes at forslagsstiller på forhånd:

- ✓ har sendt inn kartskisse for planområdet
- ✓ satt opp forslag til hovedpunkt i planarbeidet – jf. bestillingsskjema for oppstartsmøte (planinitiativ)
- ✓ har sendt inn en vurdering med begrunnelse om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning, og hvilke tema som eventuelt skal utredes (jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 4)

Detaljreguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og det forutsettes at forslagsstiller har sikret fagkyndig deltakelse i oppstartsmøtet. Kommunens vurderinger er faglige, generelle og av foreløpig karakter.

Plannr.:	5081-2	Gnr.:	123	Bnr.:	186
Plannavn:	Detaljregulering for Soldalen – Snik – Endring av lekeareal i B2 – Del av 123/186 –				
Møtested:	Kopervik				
Møtedato:	29/04-19				
Forslagstiller:	Berge Sag AS v/Andrew Greenwood				
Fagkyndig(firma og person):	COWI AS ved Werner Grønås				
Kommunens deltakere:	Malvin Bjorøy, Aage Holm				
Referat sendes til:	weg@cowi.com				
Kontaktperson kommunen:	Aage Holm: aaho@karmoy.kommune.no				

TIL ARKIV

Sakstype:	DEA
-----------	-----

FAKTADEL

1. Fremlagt materiell

Følgende dokumentasjon er innsendt fra forslagsstiller:

	Kartskisser i mål 1:500 / 1:1000 / 1:5000	
X	Illustrasjoner, fotos og lignende	
X	Beskrivelse/oppstilling av tema for drøfting:	
X	Vurdering om konsekvensutredning:	Planarbeidet er i samsvar med overordnet plan og utløser ikke krav om konsekvensutredning
X	Annet (spesifiser):	Beregning krav LEK på Soldalen

2. Gjeldende planer i området

Regional plan for areal og transport på Haugalandet:	Krav til 50 m ² felles uteoppholdsareal per boenhet inkl. lekeklass
Kommuneplanens arealdel – formål:	Krav til 20 m ² lekeklass og 30 m ² felles uteoppholdsareal per boenhet

X	Krav om reguleringsplan
	Uregulert

Gjeldende reguleringsplan:	Plan 5081 Soldalen, vedtatt 19.03.18
	Plankart utlevert
	Bestemmelser utlevert
	Filformat oversendt

Tilgrensende reguleringsplan(er) - plannummer:	
--	--

	Plankart utlevert
	Bestemmelser utlevert
	Filformat oversendt

Evt temaplaner i området:	
---------------------------	--

X	Planarbeidet er i samsvar med overordnede planer	
	Planarbeidet er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt:	

3. Pågående planarbeid

X	Det pågår ikke planarbeid i området etter det kommunen kjenner til	
	Det pågår følgende planarbeid i området:	
	Konsekvensutredning er under arbeid i området	
	Annet:	

4. Formell behandling av planforslaget / kommentarer

	Det antas at planen kan fremmes som privat detaljregulering eller som reguleringsendring	
X	Det antas at planen kan behandles som reguleringsendring med enkel planprosess	
	Kommunen stopper planinitiativet *	
	Kommunen vil gi skriftlig tilbakemelding på hvorvidt videre planarbeid anbefales eller stoppes innen: *	(dato)
X	Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU)	
	Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensvurdering (KU)	
X	Begrunnelse KU:	Området er regulert til formålet som ønskes.

X	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3 fjerde ledd er oppfylt
X	Begrunnelse: Cowi AS driver regulering i Haugalandsområdet
	Annet:

** 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)*

5. Forhold mellom forslagstiller og kommunen

Bør forslaget bringes inn for regionalt planforum?	Nei
Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl § 12-15?	Nei
Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet?	Dialog med fagkyndig
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.

6. Beskrivelse av planforslaget

Geografisk plassering av plan:	Snik/Vormedal ved Snikvegen 20
Størrelse på planområdet, daa:	B2 har areal 5,1 daa
Eksisterende forhold:	Naturmark som er regulert til boligbebyggelse, samt eksisterende adkomstvei for noe bebyggelse

Formål med planarbeidet:	Fjerne krav om nærlekeplass i et delfelt (B2), da det planlegges eneboliger og ikke konsentrert bebyggelse. Det er også nok lekeplassareal i planområdet ift. krav
Hovedtema/ grunnleggende forhold som må avklares:	
Annet:	Eksisterende lekeplassareal i B2 er ikke synliggjort i plankartet. Endringen berører dermed kun planbestemmelsene.

MOMENTLISTE - VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET

7. Følgende tema må belyses av forslagstiller i nødvendig utstrekning:

	Kategorier og arealbruksformål
	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis.
	Arealutnyttelse/tetthet (iht. fylkesdelplan og kommuneplan)
	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)
X	Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)
	Vurdere å endre kartet slik at eneboliger i rekke øst i B2 flyttes til BF5, da disse har internvei og adkomst via BF5.
	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.
	Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)
	Rekkefølgekrav
	Planbestemmelser må sikre at adkomstvei, fellesområder og teknisk anlegg må være ferdig utbygd før bebyggelsen tas i bruk.

X	Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
	Påse at eneboligene får tilstrekkelig privat uteoppholdsareal til at krav om uteoppholdsareal oppfylles (fra felles uteoppholdsareal til privat uteoppholdsareal)

	Universell utforming
	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming, jf. kommuneplanens bestemmelser §5.1.
X	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
	Påse at krav til lekeplass-areal ift. regional plan (ATP-Haugalandet) og kommunens normer blir oppfylt etter endringen

	Infrastruktur (skole, barnehage, butikk o.l)
	Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
	Parkering (behov/normer)
	Vegtrafikkstøy
	Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker, jf. kommuneplanens bestemmelser §3.4.

	Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)
	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker
	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)
	Naturmangfoldlovens §§8-12 skal kommenteres i alle plansaker.
	Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial)
	<ul style="list-style-type: none"> - Gjelder alle planer i 100-metersbeltet til sjø (jf. plan- og bygningsloven §1-8) - Bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader (kommuneplanens bestemmelser §5.12) - Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet

	Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt)
	Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)
	Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
	Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)
	Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet. Kulturminneavdelingen hos fylkeskommunen må være høringspart.

	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)
	Landbruk (areal i drift/evt. potensial for drift)
	<ul style="list-style-type: none"> - 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

	Vann og avløp (brannvern, vann og avløp, overvannshåndtering)
	Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
	Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet.

X	Type bebyggelse (utnyttingsgrad, form, volum, byggehøyder)
	<p>Planbestemmelsene for B2 må endres, og ny planlagt bebyggelse må gjenspeiles i planbestemmelsene (også allerede byggedkjente boliger i B2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frittliggende eneboliger, maks 8 stk (+ 3 boliger i rekke). Høyde og BYA som i gjeldende plan for B1 og B2 - Krav til min. 6 m dybde på hage med gode solforhold (helst 10 m), i henhold til kommunal norm - Krav til snuplass på egen eiendom (eller internveier) og 2 biloppstillingsplasser per boenhet - Kun én utkjørsel fra B2 til kommunal vei - Fjerne bestemmelser om underjordisk parkeringskjeller og annet urelevant for B2
	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk) og Arkitektur og tilpasning
	Annet (sykkelparkering, søppelhåndtering)
	Evt. felles søppelanlegg må vises i plankartet.

KRAV TIL PLANMATERIALE

8. Krav til planoppstart:

	Kunngjøring/varsling av oppstart av planarbeid (minst én avis og ei nettside, eventuelt www.karmoy.kommune.no/oppstart). Bestillingskjema for oppstartsmøte med planinitiativ og referat fra oppstartsmøte skal gjøres tilgjengelig, gjerne på kommunens nettside*
X	Innhenting og vurdering av uttalelser og merknader til oppstartmelding
	Tilrettelegging for informasjonstiltak og medvirkning
X	Planbeskrivelse, eventuelt planprogram og konsekvensutredning (enkel planprosess)
ALLE MALER OG VEILEDERE FINNES PÅ VÅRE NETTSIDER: Søk etter «privat detaljregulering», eller følg denne lenken: https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/plan-bygg-og-deling/reguleringsplan/privat-detaljregulering-v2-0/ Her finnes: <ul style="list-style-type: none">- Mal for varsel av planoppstart- Mal for planbeskrivelse, planbestemmelser, ROS-analyse- Veileder for folkehelsebeskrivelse- Kommunale normer, krav til leveranse av digitale planer, offentlig varslingsliste m.m.	

* Jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5.

9. Krav til planfremstilling

Privat planforslag kan behandles når følgende foreligger:

- ✓ Dokumentasjon på varsling av oppstart (tekst, kart samt liste over varslingsmottakere)
- ✓ Hvis endring i plankart: Plankart m/tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll
- ✓ Planbeskrivelse og planbestemmelser iht. kommunens maler (PDF/A-format og i redigerbart format)
- ✓ ~~Eventuelt planprogram og konsekvensutredning~~
- ✓ ROS-analyse
- ✓ ~~Skisse til teknisk plan~~

Spesiell tilleggsdokumentasjon som kreves:

	Erklæring forundersøkelse:
	Støyberegning

	Bildemontasje/illustrasjoner
	Snitt
	Annet (spesifiser):

10. Forsendelse:

X	<ul style="list-style-type: none"> - Planforslag med alle vedlegg (unntatt SOSI-filer og -kontroll) sendes post@karmoy.kommune.no. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen. (Ikke send kopi til saksbehandler) - SOSI-filer, SOSI-fil-kontroll og kopi av plankart (PDF/A) sendes hka01@karmoy.kommune.no med kopi til saksbehandler. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen. Alternativt til SOSI-filer kan DXF-filer sendes.
---	---

11. Andre momenter:

- Kommunen ønsker å se gjennom planforslaget før det varsles oppstart
- Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes

12. Hvem skal varsles ved planoppstart:

- Se varslingsliste nederst i referatet. Adressater merket med gult skal varsles
- Forslagsstiller er selv ansvarlig til å vurdere ytterligere varsling
- Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles

INFORMASJON

13. Saksgang og tidsforbruk

X	Formell saksgang
X	Gjennomsnittlig tidsforbruk i faser i plansaker
X	Saksbehandling (skille – faglig vurdering/politiske vedtak)

14. Gebyr


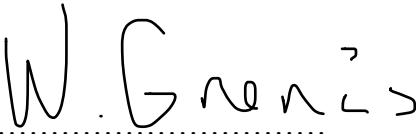
X	Gebyr i arealplansaker (Se www.karmoy.kommune.no for gjeldende priser)
---	---

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, 29.04.19

Referent: Aage Steen Holm

Referat er mottatt og godkjent

Forslagstiller  

Kommunen  

Referat og bestilling av oppstartsmøte/planinitiativ er arbeidsdokument og kan unntas fra offentlighet frem til et planforslag foreligger.

<input type="checkbox"/> Kryss av ved behov for foreløpig unntak fra offentlighet.
--

ANBEFALT VARSLINGSLISTE - KARMØY KOMMUNE*Disse mener kommunen at bør varsles:*

SKAL ALLTID VARSLES:		
Rogaland Fylkeskommune	Postboks 130 sentrum 4001 STAVANGER	firmapost@rogfk.no
Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59 sentrum 4001 STAVANGER	fmropost@fylkesmannen.no
Statens Vegvesen - Region Vest	Askedalen 4 6863 LEIKANGER	firmapost-vest@vegvesen.no
Haugaland Kraft AS	Postboks 2015 5504 HAUGESUND	post@hkraft.no
Telenor ASA	(kun e-post)	kabelnett@telenor.com
Mattilsynet – Haugalandet	Felles postmottak - Pb. 383 2381 BRUMMUNDAL	postmottak@mattilsynet.no
Haugaland Brann og Redning IKS	Diktervegen 8 5538 HAUGESUND	postmottak@hbre.no
Eldrerådet	v/Unni A. Wathne, Fridtjof Nansens veg 44 4250 KOPERVIK	
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	v/Kjell Inge Bringedal, Stemmemyr 12 5542 KARMSUND	kbrin@haugnett.no
SKAL VARSLES DERSOM PLANOMRÅDE GRENSER TIL SJØ/VANN:		
Karmsund Havn IKS	Pb. 186, 5501 HAUGESUND	postmottak@karmsund-havn.no
Kystverket Vest	Pb. 1502, 6025 ÅLESUND	post@kystverket.no
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum 5804 BERGEN	postmottak@fiskeridir.no
Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3, 5003 BERGEN	vest@fiskarlaget.no
Karmøy Fiskarlag	v/Terje Eriksen, Vardenvegen 28 4280 SKUDENESHAVN	terje@tereriks.no
VARSLER DERSOM DE ER AKTUELLE:		
Direktoratet for Mineral- forvaltning	Postboks 3021 Lade 7441 TRONDHEIM	mail@dirmin.no
Stiftelsen Stavanger Bispedømme	Lagårdsveien 44 4010 STAVANGER	stavanger.bdr@kirken.no

Karmøy Kirkelige Fellesråd	Rådhuset, Postboks 167 4291 KOPERVIK	kirkevergen@karmoykirken.no
Kolumbus AS	Postboks 270 4002 STAVANGER	reguleringer@kolumbus.no
Syklistenes Landsforening avd. Haugaland	v/Knut Selsaas Stangevn. 11 4260 TORVASTAD	haugalandet@syklistene.no
Statoil ASA	Postboks 8500 4035 STAVANGER	labre@statoil.no
Gassco AS	Postboks 93 5501 HAUGESUND	contact@gassco.no
Haugesund kommune	Postboks 2160 5504 HAUGESUND	postmottak@haugesund.kommune.no
Tysvær Kommune	Postboks 94, 5575 AKSDAL	post@tysver.kommune.no
Fortidsminneforeningen - Haugaland lokallag	v/Rune Johnsen Rektor Steens gate 12 5531 HAUGESUND	haugalandet@fortidsminneforeningen.no
Friluftsrådet Vest	Postboks 63, 5575 AKSDAL	post@friluftsradetvest.no
Karmøy Næringsråd	Pb. 136, 4291 KOPERVIK	hfolda@frisurf.no
Skudeneshavn Næringsforening	Postboks 205 4297 SKUDENESHAVN	kontakt@skudeneshavnarena.no
Foreningen Gamle Skudeneshavn	Postboks 271 4297 SKUDENESHAVN	post@skudeneshavn.no
Sandve Forum	v/Susanne T. Opheim Varjevegen 40 4272 SANDVE	
Karmøy bonde- og småbrukerlag	v/Jarle Haaland Visnesvegen 15 4262 AVALDSNES	jhaaland@haugnett.no
Karmøy bondelag	v/Henning Langåker Langåker garden 12 4274 STOL	henning-langaaker@live.no
Langåker Forum	Postboks 22 4274 STOL	langakerforum@outlook.com
Åkrehamn Utviklingsforum	Smalavegen 17 4270 ÅKREHAMN	aakrehamn.utviklingsforum@gmail.com
Åkrehamn Vekst	Postboks 148 4296 ÅKREHAMN	post@akrehamn-vekst.no

Veavågen Bygdeutvalg	v/Kristian Torvestad Postboks 78 4295 VEDAVÅGEN	kristian@stillasgruppen.com
Byen vår Kopervik	Postboks 320 4291 KOPERVIK	info@byenvarkopervik.no
Kopervik & Omegn Historielag	Postboks 375 4291 KOPERVIK	kopomhist@gmail.com
Nord Karmøy Historielag	Torvastadvegen 293 4260 TORVASTAD	post.nkh@gmail.com
Torvastad Bygdautvalg	Hålandsvegen 170 4260 TORVASTAD	ole@torvastad.no
Feøy Forum	v/Marianne Svendsen 5548 FEØY	jksvendsen@outlook.com
Kolnes Grendautvalg	v/Grete Smistad Torvmyrvegen 7 5541 KOLNES	grete.smistad@haugnett.no
Velforeninger og andre foreninger		