



Vinkel Arkitekter AS
Eikeskogvegen 22

5570 Aksdal

Dato: 02.06.2022
Dokumentnummer: 22/5074-3
Deres referanse:
Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Referat fra oppstartsmøte - Plan 2034-1 - Planendring

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Karmøy kommune
	<input type="checkbox"/>	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	Situasjonsplan	
2	Fasadetegninger	
3	3D 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	Planendring
Plan-ID (hvis endring av plan):	2034
Plannavn	<i>Endring av felles gangareal</i>
Forslagsstiller	
Navn/firma	Steinarskogen Eiendom AS
Kontaktperson	Jon Rødder
Adresse	Spannavegen 152, 5535 Haugesund
Telefon	922 20 700
E-post	jon@boligr.no / andreas@boligr.no
Plankonsulent	
Navn/firma	Vinkel Arkitekter AS
Kontaktperson	Johanne Lomheim
Adresse	Eikeskogvegen 22, 5270 Aksdal
Telefon	970 97 953
E-post	post@vinkel-arkitekter.no
Fakturaadresse	
Navn	Steinarskogen Eiendom AS
Adresse	Spannavegen 152
Postnummer	5535 Haugesund
Organisasjonsnummer	990313474
Oppstartsmøte	
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	30 mai
Andre ønsker for oppstartsmøtet	Så fort som mulig.
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	2 konsulenter og 1 fra forslagsstiller.
Møtested og dato	Rådhuset i Karmøy, 02.06.2022 kl. 10.00.
Forslagsstiller	Steinarskogen Eiendom AS v/Jon Rødder
Plankonsulent	Vinkel Arkitekter AS v/ Johanne Lomheim
Andre	Eli Hovland v/ Vinkel Arkitekter AS og Andreas Helland v/ Steinarskogen Eiendom AS
Referent og saksbehandler	Elina Jøsang Nilsen
Unntak fra offentlighet	
<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>	

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK									
Formål med planarbeidet	Tilrettelegge for å bygge leilighetsbygg på gnr/bnr 2/427 over felles gangveg, samtidig som gangvegens hensyn blir ivaretatt.								
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Rundhagen på Vea (gnr/bnr. 2/427 med flere).								
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Ubebygde tomt i gate med småhus-bebyggelse. Noe urørt natur og noe steinfylling inn på tomta.								
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Grunneier								
Planområde (daa og beskrivelse)	Plan 2034: Steinarskogen (Eksisterende plankart enders ikke, kun bestemmelse § 12)								
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Nei								
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Gnr/bnr. 2/427: Leilighetsbygget er planlagt over 3 etasjer med varierende leilighets størrelser. Totalt 9 boenheter. Bygningskroppen i 2 og 3 et går over felles gangveg.								
Utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Bebygde areal, BYA</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Leilighetsbygg</td> <td style="text-align: right;">357,2 m²</td> </tr> <tr> <td>Svalgang/overbygget utv. areal</td> <td style="text-align: right;">73,1 m²</td> </tr> <tr> <td>Frittliggende boder</td> <td style="text-align: right;">19,5 m²</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td style="text-align: right;">449,8 m²</td> </tr> </table> <p>Prosjektet har ferdiggolvhøyde på nederste etasje på kote 20,40. Gesims høyde vil da få en kotehøyde på 29,3.</p>	Leilighetsbygg	357,2 m ²	Svalgang/overbygget utv. areal	73,1 m ²	Frittliggende boder	19,5 m ²	Sum	449,8 m²
Leilighetsbygg	357,2 m ²								
Svalgang/overbygget utv. areal	73,1 m ²								
Frittliggende boder	19,5 m ²								
Sum	449,8 m²								
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Hensikten med gangforbindelsen mellom kjøreveg og friområdet blir ivaretatt.								
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Tiltaket er innenfor småhusbebyggelse. Leilighetsbygg er tillatt innenfor området. Byggets topp ligger noe over terrenget rundt og litt under toppen av takene på omkringliggende boliger.								
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Ingen endring.								
Hovedtema som må avklares	Felles gangveg: Ønsker å endre reguleringsbestemmelsen slik at gangveg kan overbygges, men gangforbindelsen opprettholdes.								
Annet									
Kommunens kommentar	<p>Å kun legge til bestemmelse om bygging over gangveg vil være i strid med formål; gangareal. Det er ikke ønskelig å tillate bygging over gangareal/gang og sykkelvei.</p> <p>Det må derfor gjøres endring i kart. Enten regulere gangareal til boligbebyggelse med bestemmelsesområde, kombinert formål, eller i flere vertikalnivå.</p>								
Forhold til planer og planarbeid i området									
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	Ikke relevant								
Kommune(del)planens arealdel	Ikke relevant								

Gjeldende reguleringsplan	Avvik – Ønsker å bygge over (i 2 og 3 et.) felles gangveg, men beholde gangvegforbindelsen på bakkeplan.
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Ikke relevant
Andre planer (temaplaner)	Ikke relevant
Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt	Reguleringsbestemmelse § 12 om felles gangveg.
Pågående planarbeid i området	Ikke relevant
Pågående konsekvensutredning i området	Ikke relevant
Annet	
Kommunens kommentar	Kommunen ønsker ikke å åpne opp for å bygge over formålet gangveg. Skal det bygges over må det være formål under <i>bebyggelse og anlegg</i> .

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)

* 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. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? (Husk begrunnelse!)	Planen er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Reguleringsplanens intensjoner blir ivaretatt i sin helhet – også etter ønsket reguleringsendring. - Endringen skal kun gjøres i bestemmelse § 12: Felles gangveg. Endringen er å åpne for mulighet til å bygge over gangvegen på gnr/bnr 2/427.
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 allerede regulert til utbyggingsformål. Planen er i samsvar med overordnet plan. Reguleringsendringen går ikke ut over hovedintensjonen i planen.

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	Byggesak er varslet med dispensasjon. Ingen merknader er mottatt.
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 IKS Eldrerådet Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne Naboer
Kommunen mener at disse også bør varsles	
Annet	
	Det var først en pågående byggesak. Det ble søkt som dispensasjon for å bygge over gangvegen. Byggesak har anbefalt reguleringsendring. Dispensasjonssøknaden er trukket.

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.) som er listet opp under skal behandles/kommenteres. Tema som ikke er relevant for planarbeidet er fjernet.

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. Gjelder kun for endringen, ikke 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?
T6	Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)
	Felles gangveg er vist med skravur i gjeldende plan (1985). Eierform vises med f_ i feltnavnet (2008).

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.
T11	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
X	Har endringen noen konsekvens for barn og unges interesser?

INFRASTRUKTUR

T13	Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
X	Hva vil endringen ha å si for myke trafikanter? Alternative veier til friområdet etc.?

VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO

T18	Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)
X	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker. Spesielt fokus på vær og vind. Ikke funnet ROS-analyse i forbindelse med hovedplanen fra 2009.

T19	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)
	Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal kommenteres i alle plansaker.

T23	Friluftsliv/grønne interesser (tuområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
X	Behovet for gjennomgangen. Hvordan sikres den evt. andre alternative stier/veger?

T26	Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?
	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet

BEBYGGELSE

T30	Type bebyggelse (hva og volum)
X	Byggehøyde (etasjer/koter)
	Bruksareal (BYA/BRA) (Til orientering: Maks BYA i planen er 40%)

T31	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
	Form og struktur, uttrykk

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) Send inn: <ul style="list-style-type: none"> varslingstekst (i redigerbart format, f.eks. Word) Planforslag oppstartsmøtereferat med vedlegg (PDF)
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/eller planbestemmelser (hvis endring av disse) skal følge med
X	Planbeskrivelse med ROS-analyse skal følge med
X	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 <ul style="list-style-type: none"> Nettsidetekst og kart over varslingsområde Liste og kart over varslingsmottakere (naboer/berørte parter)
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) (ROS-analyse og merknadsvurdering kan vær en del av beskrivelsen)
X	Planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word)
X	Merknadsvurdering iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word) (Ved få eller ingen merknader kan denne innlemmes i beskrivelsen)
	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)
X	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
	Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse)
	Skisse og beregning av overvann og flomvei
	Støyberegning
	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
X	Snitt
X	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	
<ul style="list-style-type: none"> 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:	
<p>Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info</p> <p>Eksempel: 9099_Storslåttfjell_190502_v3</p>	
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, ROS-analyse</i>), og ikke være nummerert.	
Andre momenter	
Saksbehandler sender over bestemmelsene i Word format.	

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, 02.06.2022

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

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.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Steinerskogen Eiendom AS

Spannavegen 152

5535

HAUGESUND