



Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 27.06.2022

Dokumentnummer: 22/6071-2

Deres referanse:

Saksbehandler: Govert Edvar Grindhaug

Referat fra oppstartsmøtet - Plan 217-13 - Sevland - Planendring

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	Kart/omriss over hele planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv. (Obligatorisk)	
2	Planskisse	
3		
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	Planendring
Plan-ID (hvis endring av plan):	217-13
Plannavn	Reguleringsplan for Sevland, del av gnr. 12 – Endring fra offentlig til privat veg, gnr. 12 bnr. 45, 295 og 418 m.fl.
Forslagsstiller	
Navn/firma	HJR Rasmussen Bygg
Kontaktperson	Ronny Tangen
Adresse	Postboks 204, 4296 ÅKREHAMN
Telefon	99493868
E-post	ronny@hjr.no
Plankonsulent	
Navn/firma	Kvala Arkitekter
Kontaktperson	Åslaug Nyhamn
Adresse	Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK
Telefon	91157234
E-post	aslaug@kvala.no
Fakturaadresse	
Navn	HJR Rasmussen Bygg
Adresse	Postboks 204
Postnummer	4296
Organisasjonsnummer	890272002
Oppstartsmøte	
Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager)	
Andre ønsker for oppstartsmøtet	
Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent)	Andor Rasmussen, Ronny Tangen (Forslagsstillere) Åslaug Nyhamn (konsulent)
Møtested og dato	Karmøy Rådhus den 27.06.2022 kl 13.00.
Forslagsstiller	HJR Rasmussen Bygg
Plankonsulent	Kvala Arkitekter ved Åslaug Nyhamn
Andre	Elina Jøsang Nilsen
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 regulert adkomst fra Hansadalvegen til gnr. 12 bnr. 45, 91, 295 og 418 fra offentlig til privat veg, fjerne snuhammeren og justere regulert veg i samsvar med eksisterende situasjon.
Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr)	Endringen omfatter areal på gnr. 12 bnr. 8, 45, 196, 287, 295 og 418 i Hansadalen på Sevland.
Eksisterende forhold (beskrivelse av området)	Vegen er etablert adkomst til to boliger i Hansadalvegen 1 og 5, og skal også benyttes som adkomst til ny bolig på gnr. 12/418. Vegen er opparbeidet med asfalt. Det er ikke gjennomkjøring på vegen.
Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?)	Grunneier og utbygger
Planområde (daa og beskrivelse)	Ca. 1,3 daa.
Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	Nei
Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Gnr. 12/418 skal bygges ut med en frittliggende enebolig i samsvar med arealformålet i gjeldende plan. Planarbeidet legger til grunn at vegen kan benyttes slik den er opparbeidet i dag.
Utbyggingsvolum og byggehøyder	
Funksjonell og miljømessig kvalitet	
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	
Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Sikre tilstrekkelige siktforhold i krysset til Hansadalvegen
Hovedtema som må avklares	
Annet	
Kommunens kommentar	Karmøy kommune er positiv til at kommunal veg blir omregulert til felles veg. Det må beskrives hvordan man tenker at renovasjon til eiendommene skal løses når man fjerner snuhammeren.
Forhold til planer og planarbeid i området	
Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)	
Kommune(del)planens arealdel	Boligbebyggelse
Gjeldende reguleringsplan	Plan 217 Sevland. Boligbebyggelse og offentlig veg
Tilgrensende reguleringsplan(er)	Plan 217-1 Sevland/Hansadalen og plan 218 Hansadalen
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	

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!)	Planarbeidet er i tråd med gjeldende kommuneplan og inneholder ikke tiltak som utløser krav 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: Endringen regulerer dagens opparbeidede situasjon som er en tilkomstvei til noen få private eiendommer. Tiltaket utløser ikke krav til KU i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

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	Fullstendig endringsforslag vil bli utarbeidet og sendt på høring til offentlige myndigheter, naboer og andre interessenter, i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14.
--	--

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, Fagne, Mattilsynet, Haugaland brann og redning IKS, Eldrerådet, Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og evt. velforening
---	--

Kommunen mener at disse også bør varsles	Vegen skal gå fra kommunal veg til felles veg. Administrasjonen mener at det ikke er behov for å varsle offentlige instanser. Vanlig varslingstid er 2-4 uker alt etter kompleksiteten i endringen. Legg til en uke ekstra med tanke på fellesferien. Vanlig varslingstid ved slike endringer som dette er 3 ukers frist.
--	---

Annet	Det er en pågående byggesak. Det har blitt søkt om dispensasjon, men byggesaksbehandler har anbefalt og heller foreta en planendring.
-------	---

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
T3	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)
	Siktlinjer i avkjørslene må ligge innenfor planavgrensningen. Frisikt skal være i henhold til kommunal norm. Avvik må beskrives.
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)

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)
	Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav
INFRASTRUKTUR	
T13	Vei-/trafikksituasjonen internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
	Beskriv også endringen av byggegrensen og frisikten. Det må legges inn bestemmelse om veg etter PBL. 2008. Krav til minimumsbredde på veg er 3,5 meter. Vegbredde kan presiseres i bestemmelsene.
T17	Renovasjon
	Det må beskrives hvordan søppeltømming skal løses. Skal renovasjon skje fra den kommunale vegen må det tilrettelegges med en oppstillingsplass for søppelspann maks 5 meter fra vegen. Vær obs på friskt i avkjørselen.
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
T19	Naturvern (biologisk mangfold/fauna)
	Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal kommenteres i alle plansaker
T26	Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget?
	Virkninger utenfor planområdet
	Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet

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) <ul style="list-style-type: none"> - Det må legges inn bestemmelse om veg etter PBL. 2008.
X	Merknadsvurdering iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word) (Ved få eller ingen merknader kan denne innlemmes i beskrivelsen)
X	ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word)
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) 	
<p><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> <p style="text-align: center;">Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info Eksempel: 9099_Storslåttfjell_190502_v3</p> <p>Navnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-filen hører til, slik at f.eks. SOSI-fil og PDF blir navnsatt likt.</p>	
<p><u>Andre filer:</u> Andre vedlegg bør ha reelle navn (f.eks. <i>Illustrasjon bygg, ROS-analyse</i>), og ikke være nummerert.</p>	
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 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, 27.06.2022.

Referent: Govert Edvar Grindhaug

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

Govert Edvar Grindhaug
rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Hjr Rasmussen Bygg As

Postboks 204

4296

ÅKREHAMN