



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.:	3027-1	Gnr.:	58	Bnr.:	64 m.fl
Plannavn:	Plan 3027-1 – Endring av formål og BYA – Våjen brygge – 58/64 m.fl.				
Møtested:	Karmøy rådhus, Kopervik				
Møtedato:	22.02.18				
Forslagstiller/søker:	KA Invest AS v/Alf Magne Helgesen				
Konsulent/kontaktperson:	Elisabeth Silde, Omega Areal AS				
Kommunens deltakere:	Aage Steen Holm, Malvin Bjørøy				
Referat sendes til:	elisbeths@omega.no				
Kontaktperson kommunen:	Aage Steen Holm (aaho@karmoy.kommune.no)				

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:	<ul style="list-style-type: none">- Endring av bestemmelse for volum på tak (opp til kote 14,5m). Fra maks 20 % til maks 32 %- Endre formål fra konsentrert boligbebyggelse til kontor, for to leiligheter (195 m²) på gateplan- Utvide areal på tak til takterasse <p>Forslag endring av planbestemmelser (endring med fet skrift):</p> <p>§1: Innenfor området skal bebyggelsen bestå av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Konsentrert småhusbebyggelse kan være kjedehus, rekkehus, flermannsboliger eller leilighetsbygg. Underetasjen kan innredes med sjøboder langs yttervegg mot sjø. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til sentrumsformål. På 1. etasje østre del skal det være mulighet for et blandet formål i deler av etasjen, ca 195 m². Formålet for dette arealet er primært å legge til rette for kontorvirksomhet.</p> <p>§4: Total byggehøyde skal være maks kote +11,5 moh. Mindre bygningsdeler som til sammen utgjør mindre enn 20 32 % av bygningens grunnflate kan bebygges opp til kote +14,5 moh.</p>
X	Vurdering om konsekvensutredning:	Vi kan ikke se at denne endringen er omfattet av KU, da planarbeidet er i samsvar med overordnet plan
X	Annet (spesifiser):	Ønsker avklaring om planendringen kan gjennomføres med forenklet planprosess etter plan- og bygningsloven § 12-14

2. Gjeldende planer i området

Regional plan for areal og transport på Haugalandet:	Minimum 4-8 boliger/daa innenfor sentrumsområder
------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

Kommuneplanens arealdel – formål:	Sentrumsformål: Det skal etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service. Det kan bygges inntil 4. etasjer, der 4. etasje skal være inntrukket. For forretningsarealer er brutto etasjehøyde 4,5 m, for kontor 3,6 m og for boliger 3,0 m. For boliger i Kopervik gjelder generelt minimum 3 boliger/daa. Ingen spesifikke krav til parkering for næringsareal.
-----------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

X	Krav om reguleringsplan
	Uregulert

Gjeldende reguleringsplan:	3027 Våjen brygge – 58/64 m.fl
X	Plankart utlevert
X	Bestemmelser utlevert
	Filformat oversendt

Tilgrensende reguleringsplan(er) - plannummer:	Kopervik sentrum, plan 334, vedtatt 10.11.81 Det er igangsatt detaljreguleringsarbeid på naboeiendom i vest, gnr 58/219
	Plankart utlevert
	Bestemmelser utlevert
	Filformat oversendt

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

X	Planarbeidet er i samsvar med overordnede planer	
X	Planarbeidet er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt:	Kontorformål i område med konsentrert småhusbebyggelse, samt volum på innskutt 4. etasje (i strid med gjeldende reguleringsplan)

3. Pågående planarbeid

	Det pågår ikke planarbeid i området etter det kommunen kjenner til
X	Det pågår følgende planarbeid i området: Kommunedelplan for Kopervik
X	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:	Endringene er i tråd med kommuneplanens arealdel
X	Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3 fjerde ledd er oppfylt	
X	Begrunnelse:	Omega er et internasjonalt firma med flere kontorer i Norge
X	Annet:	Kommunen mener at planforslaget kan fremmes som enkel planprosess. Forutsetning er at berørte myndigheter (se eget punkt) varsles, samt at oppstart varsles også i avis og på nettside. Dersom det kommer merknader av betydning inn ved planoppstart, kan kommunen bestemme at planarbeidet skal gjennomføres med offentlig ettersyn (full planprosess). Planen skal godkjennes politisk av HTM.

** 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?	Dersom planen varsles med forenklet planprosess, vil kommunen ha tilsendt alt varslingsmateriale for gjennomsyn før varsling.
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:	Gnr 58/64, Havnegata 26 i Kopervik sentrum
Størrelse på planområdet, daa:	2 daa, på land
Eksisterende forhold:	Gammel industrivirksomhet som er revet, for oppføring av boliger i henhold til reguleringsplan
Formål med planarbeidet:	Endre volum på 4. etasje (innskutt etasje) samt formål fra konsentrert småhusbebyggelse til kontor for to leiligheter (ca 195 m ²) på gateplan.
Hovedtema/ grunnleggende forhold som må avklares:	<ul style="list-style-type: none"> - Vil krav til ant. boenheter/daa være oppfylt etter endring, jf. Regional plan for areal og transport på Haugalandet? - Vil endring i formål gi andre utfordringer mtp parkering, støy, renovasjon, takhøyde mv? - Endre total byggehøyde?

Annet:	Ut fra innsendt beskrivelse antar kommunen at endringsforslaget kun trenger endringer i planbestemmelsene, og ikke i plankartet.
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MOMENTLISTE - VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET

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

X	Kategorier og arealbruksformål
	Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis. <ul style="list-style-type: none">- Antall daa / % som endres fra boligformål til kontorformål- Antall daa / % som endres i 4. etasje/innskutt etasje
X	Arealutnyttelse/tetthet (iht. fylkesdelplan og kommuneplan)
	Jf. generelt krav om 4-8 boliger/daa
	Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)
	Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)
	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)
	Får endringen konsekvenser for folkehelse i positiv eller negativ forstand?

X	Universell utforming
	Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming, jf. kommuneplanens bestemmelser §5.1.
X	Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
	Endrer planforslaget tilgang og/eller størrelse på avsatte leke- og uteoppholdsarealer i gjeldende plan?

	Infrastruktur (skole, barnehage, butikk o.l)
X	Vei-/trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)
	Vil tiltaket endre trafikkmønster?
X	Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
X	Parkering (behov/normer)
	Krav til parkering konsentrert bebyggelse: 1,25 bil/boenhet For kontor/næring: Ingen spesifikke regler Behov for areal til sykkelparkering?
	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)
X	ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker <ul style="list-style-type: none"> - Støy/konflikt mellom kontor og boligenheter? Bestemmelser om type virksomhet som skal tillates? - Dersom total byggehøyde må endres - andre krav til brannsikring? Gjelder også formål «kontor»
	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.

X	Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)
	Beskrive formål kontor i forhold til kommuneplan/sentrumsformål
	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 matjord

X	Vann og avløp (brannvern, vann og avløp, overvannshåndtering)
	Egne krav til brannvern, vann og avløp?

	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)
	<ul style="list-style-type: none"> - Begrunnelse for økt byggevolum på tak - Andre endringer som følge av endret formål? F.eks etasjehøyde?
	Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
	Arkitektur og tilpasning
X	Annet (sykkelparkering, søppelhåndtering)
	Renovasjon for kontorformål <ul style="list-style-type: none"> - Næring må selv ordne renovasjonsordning. Behov for ytterligere plass til renovasjon enn det som er avsatt i dagens plan?

KRAV TIL PLANMATERIALE

8. Krav til planoppstart:

X	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

* 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)
- ✓ (Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll)
- ✓ Planbeskrivelse og planbestemmelser (PDF/A-format og i redigerbart format)
- ✓ Eventuelt planprogram og konsekvensutredning
- ✓ ROS-analyse
- ✓ ~~Skisse til teknisk plan~~

Spesiell tilleggsdokumentasjon som kreves:

	Erklæring forundersøkelse
	Støyberegning
X	Bildemontasje/illustrasjoner
	Snitt
	Annet (spesifiser):

10. Forsendelse:

X	<ul style="list-style-type: none">- Planforslag med alle vedlegg (unntatt SOSI-filer) sendes post@karmoy.kommune.no. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen.- SOSI-filer, SOSI-fil-kontroll og 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:

Ved enkel planprosess skal kommunen ha følgende til gjennomsyn FØR varsel om planoppstart:

- Planbestemmelser: Dagens bestemmelser med forslag til endringer. Ny tekst med rød skrift. Tekst som skal bort skal overstrekes)
- Planbeskrivelse
- Varslingstekst for planoppstart
- Plankart (gjelder kun dersom plankartet skal endres)

Utkast sendes post@karmoy.kommune.no med kopi til saksbehandler (aaho@karmoy.kommune.no)

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 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, 22.02.18

Referent: Aage Steen Holm

Referat er mottatt og godkjent

Forslagstiller

far Stolle
Elisabeth S. Kle K. Helgesen
Anette Lyng

Kommunen

Torgeir Jørgensen
Dele, Borge

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

Kryss av ved behov for foreløpig unntak fra offentlighet.

VARSLINGSLISTE KARMØY KOMMUNE

Rev. 22.12.17 – hbk

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
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	vest@kystverket.no
Fiskeridirektoratet	Postboks 185 Sentrum 5804 BERGEN	postmottak@fiskeridir.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	admin@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
Eldrerådet	v/Unni A. Wathne, Fridtjof Nansens veg 44 4250 KOPERVIK	
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	v/Kjell Arne Valentinsen Postboks 65, 4291 KOPERVIK	kjell.arne.valentinsen@bokn.kommune.no
Karmøy Fiskarlag	Ivar Åsensveg 65 4250 KOPERVIK	terje@terje.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/Morten Dale Tjostheimvegen 2 4280 SKUDENESHAVN	dale@online.no
Langåker Forum	Postboks 22, 4274 STOL	lgkforum@start.no
Åkrehamn Utviklingsforum	Smalavegen 17 4270 ÅKREHAMN	aakrehamn.utviklingsforum@gmail.com
Åkrehamn Vekst	Postboks 148 4296 ÅKREHAMN	peingeer@frisurf.no
Veavågen Bygdeutvalg	v/Kristian Torvestad Postboks 78 4295 VEDAVÅGEN	kristian@stillasgruppen.com
Byen vår Kopervik	Postboks 320 4291 KOPERVIK	bvkop@frisurf.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	http://www.karmoy.kommune.no/no/tema/kultur-idrett-og-fritid/foreningsregister/foreningsregister	