

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Referatet skal godkjennes av partene. Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Adresse: Sandbakkveien 20	Gnr/bnr: 13/69, 13/2223
Forslagsstiller: Kristiansen og Selmer Olsen	Grunneier/tlf.: Norrøn Hus Prosjekt AS Tor Inge Larsen / 907 72 650
Oppdragsgiver: Norrøn Hus Prosjekt	Kontaktperson/tlf.: Ragnhild Tamburstuen / 911 68 996

Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering
	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsendring
	<input type="checkbox"/> Mindre reguleringsendring
	<input type="checkbox"/> Krav om konsekvensutredning
Saksnummer	Plannummer: 19760001-03
Plannavn: Detaljregulering Sandbakkveien 20 - gnr 13 bnr 69 mfl.	
Møtested: Lerviksgården 2. etg	Møtedato: 30.03.2022
Deltakere: Ragnhild Tamburstuen, Tor-Inge Larsen, Roger Pedersen	
Kommunen: AH, Ove Efteland	
Forfall: -	
Saksbehandler: AH	

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

1	Bakgrunn
1.1	Hensikten med planarbeidet: Endre planen til å omfatte inntil 8 leiligheter fremfor 3 eneboliger og justeringer som medfølger dette.
1.2	Områdets avgrensing: Som gjelende reguleringsplan.
1.3	Tidligere vedtak i saken Vedtatt reguleringsplan 19760001-02 18.05.2021
1.4	Utbyggingsavtaler:
1.5	Krav om konsekvensutredning: Nei. Se planinitiativ.

2	Planstatus og rammebetingelser
2.1	<p>Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> <u>Barn og unges interesser i planleggingen</u> <input type="checkbox"/> <u>T-1082 Verna vassdrag</u> <input type="checkbox"/> <u>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>Klima- og energiplanlegging</u> <input checked="" type="checkbox"/> <u>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</u> <input type="checkbox"/> <u>Riks- og fylkesveger</u> <input type="checkbox"/> <u>Vindkraftanlegg</u>
2.2	<p>Fylkeskommunale planer/delplaner: Til enhver tid gjeldende fylkesplaner og / eller fylkesdelplaner for Rogaland.</p>
2.3	<p>Kommuneplanens arealdel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 sentrumsdel <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 kystdel med Hellvik <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 Indre del med Helleland
2.4	Kommunedelplaner:
2.5	<p>Gjeldende reguleringsplan: 19760001-02 Detaljregulering Sandbakkveien 20 - gnr 13 bnr 69 mfl.</p>
2.6	<p>Tilgrensede planer: 19960003 - Bøckmansbakken (2-14) 19760001 - Bolig og industriområde i sentrum (2-2)</p>
2.7	<p>Temaplaner: Ikke avklart</p>
2.8	<p>Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. <input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

EIGERSUND KOMMUNE
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

3	Planprosess	Ansvar
3.1	<p>Oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8</p> <p>Det er lovpålagt å gjennomføre oppstartsmøte i forbindelse med oppstart av privat detaljregulering.</p> <p>Bruk kommunens brevmal for anmodning om oppstartsmøte og send dette til post@eigersund.kommune.no</p> <p>Når ønsket om regulering ikke er i samsvar med kommuneplanen, eller det ut i fra andre moment vil være behov for en politisk avklaring, vil rådmannen legge fram sak om oppstart regulering til planteknisk utvalg.</p> <p>Eigersund kommune arrangerer møte etter forespørsel fra forslagsstiller.</p>	Forslagsstiller
3.2	<p>Planprogram, jf. pbl §§ 4-1 og 12-9</p> <p>Skal utarbeides når reguleringsforslaget kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn.</p> <p>Planprogram skal legges ut på høring og offentlig ettersyn før eller samtidig med varsel av oppstart av detaljregulering.</p> <p>Eigersund kommunestyre har delegert til rådmannen å fastsette planprogrammet.</p>	Forslagsstiller
3.3	<p>Varsling om oppstart regulering, jf. pbl § 12-8:</p> <p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oversiktskart som viser planområdet beliggenhet. - Kart med avmerket planavgrensning. - Orientering om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. - Planavgrensning sendes som sosi-fil til plankontoret <p>Samtidig med varsel av oppstart av reguleringsendring skal forslagsstiller sende planavgrensningen som sosi-fil til plankontoret ved vår GIS-medarbeider: mesfin.mammo@eigersund.kommune.no</p>	Forslagsstiller Forslagsstiller
3.4	<p>Varselet skal kunngjøres i Dalane Tidende, kommunens hjemmeside og som brev til grunneiere, berørte offentlige organ og andre interesserte. I tillegg sendes varselet til post@eigersund.kommune.no</p>	Forslagsstiller
3.5	<p>Medvirkning: Underveismøter kan holdes med kommunen for avklaringer vedrørende planforslaget, bestill tid i forveien.</p> <p>Det bes om at forslagsstiller sender over til plankontoret en skisse til løsning av reguleringsplan, bestemmelser og planbeskrivelse med ROS-analyse før arbeidet ferdigstilles, slik at plankontoret kan gi en tilbakemelding underveis.</p>	Forslagsstiller
3.6	<p>Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.</p>	
3.7	<p>Endringer av plan i planprosessen, og ferdigstilling av plan til arkiv:</p> <p>Eigersund kommune sitt gebyrregulativ for private detaljregulering</p>	Kommunen

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

	<p>dekker kostnadene for saksbehandling, kunngjøring og arkivering av kurante plansaker. Gebyret dekker ikke ekstraordinære kostnader knytta til supplering av planprogram, planbeskrivelse, konsekvensutredning, arkeologiske undersøkinger m.m. Gebyrregulativet forutsetter i slike tilfelle at det blir avtalt tilleggsgebyr.</p> <p>Kommunen må ta hensyn til den totale arbeidsmengden i administrasjonen, og skal varsle partene om saksbehandlingsfristen ikke kan holdes.</p>	
--	--	--

3.8	<p>Levering av kart for arkiv Når kommunestyret har gjort endelig vedtak av detaljreguleringen skal forslagsstiller kostnadsfritt sende inn siste justerte plankart med bestemmelser til kommunen for arkivering. Følgende format for plankart ved innsendelse er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SOSI-format Se kravspesifikasjon pkt - PDF-format Kartet skal inneholde et oppdatert tittelfelt for saksprosessen 	Forslagsstiller
-----	---	-----------------

4	Krav til planforslag – innhold og materiale	
4.1	<p>Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3. Hva som regnes som "fagkyndige" er ikke definert i pbl. Eigersund kommune krever at planlegger har kunnskap til reguleringsarbeid og reguleringsprosess, og leverer planframlegg slik det fremgår av krav i denne sjekklista. Miljøverndepartementet sine til en hver tid gjeldende forskrifter og veiledere knyttet til regulering skal følges.</p>	
4.2	<p>Planbeskrivelse, jf. pbl § 4-2 Det er lovpålagt at alle framlegg til regulering skal ha en planbeskrivelse. Det skal orienteres om følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • formål med reguleringen • forhold til rammer om retningslinjer for området • forhold til punkter i vedlagt sjekkliste for planbeskrivelse. <p>Bruk kommunens sjekkliste Planbeskrivelsen skal leveres på digitalt format.</p>	
4.3	<p>Samfunnssikkerhet og ROS-analyse, jf. pbl § 4-3 Det er lovpålagt at alle framlegg til reguleringsforslag skal ha en analyse av alle risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for reguleringen. ROS-analysen skal være en del av planbeskrivelsen. Bruk standard sjekkliste.</p>	
4.4	<p>I tillegg skal leveransen av planforslaget inneholde: Kopi av innkomne merknader ved oppstart Forslagstillers sin foreløpige vurdering av innkomne merknader</p> <p>Planforslaget skal leveres til post@eigersund.kommune.no i digitalt format tilrettelagt for bruk i saksbehandlingen.</p>	

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

4.5	<p>Krav til innsendt plan: Det innsendte materialet skal være i samsvar med til enhver tid gjeldende foreskrifter for arealplan og digitalt planregister som finnes på Miljøverndepartementets hjemmesider under <u>Plankartsiden</u> Dersom kvalitetskravene ikke oppfylles, vil innsendt planforslag kunne bli vurdert som ikke komplett. Planforslaget med dets dokumenter sendes samlet til post@eigersund.kommune.no.</p> <p><u>Plandokumenter leveres på:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Redigerbart tekstformat (eks.Word) og pdf-format (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer)- Bruk kommunens mal for reguleringsbestemmelser som ligger på kommunens hjemmeside under <u>Plankontoret</u>- Kopi av kunngjøringsannonse med dato- Kopi av varslingsbrev og varslingsliste- Kopi av innkomne merknader ved oppstart- Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader- Kart med plangrense (plassering av planområdet)- Plankart i farger i PDF-format i riktig målestokk og i A3-format <p><u>For levering av digitalt plankart gjelder:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Plandataene i SOSI-format- Basisdataene i SOSI-format- Plankartet skal leveres på koordinatsystem Euref89 UTM sone 32V- Kartgrunnlaget skal ligge som ekstern referanse og ikke sendes inn sammen med planforslaget- Tegningsenhet skal være meter.- Dimensjonering angis med en desimal.- Kotehøyder angis med en desimal og bokstaven k (eks.: k 30,5)- Skala skal fortrinnsvis være 1:500 i indre sone og 1:1000 i ytre sone.- SOSI-filen skal kontrolleres med SOSI-VIS (gratis program er tilgjengelig på hjemmesiden til Statens kartverk – www.statkart.no).- Logg-fil fra sosi-vis kontrollen skal leveres sammen med sosi-filen <p>Forslagsstiller har ansvar for at plankartet er inntegnet på oppdatert kartgrunnlag. Kartgrunnlaget skal ikke være eldre enn 6 måneder</p> <p>Når planforslaget eventuelt blir endelig vedtatt, vil planen bli lagt inn i Plan- og bygningsetatens planforvaltningsdatabaser. Plan- og bygningsetaten vil da ha eiendoms- og opphavsrett til alle plandata slik de er lagt inn i databasene</p> <p>Plan- og bygningsetaten forbeholder seg rett til å endre detaljer i kravspesifikasjonen. Forslagsstiller plikter å gjøre seg kjent med de krav som gjelder for innsendelse av planforslag. Planforslagets innhold vil bli vurdert ut fra de krav som gjaldt ved innsendelse av endelig planforslag.</p> <p>Dersom eiendomsgrensene er usikre skal utbygger rekvirere oppmålingsforretning før planen leveres inn til behandling.</p> <p>Forøvrig vises det til Miljøverndepartementets hjemmesider <u>Veiledere og brosjyrer</u> og <u>Veiledning om plan- og bygningsloven og forskrifter</u></p>
4.6	<p>Når planen er endelig vedtatt har tiltakshaver ansvar for å justere plankart og bestemmelser samt ev. utredninger og oversender disse dokumentene kostnadsfritt til kommunen i sosi, pdf og word.</p>

EIGERSUND KOMMUNE
REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

4.7	Det skal dokumenteres hvordan vannforsyning til slokkevann og eventuelt sprinkleranlegg skal ivaretas og innarbeides i planbeskrivelsen herunder kapasitet. Lokalt brannvesen skal kontaktes.
4.8	<p>Føringer for planarbeidet som ble tatt opp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reguleringsendringen er en vesentlig reguleringsendring • Det må beregnes vannbehov til de nye leilighetene og om det er tilstrekkelig per nå. Evt må dette ordnes i snar tid da vegen skal asfalteres. • Det planlegges ny adkomst vest for eksisterende. Frisikt må sikres • Eksisterende fortau beholdes. Positivt med en gangforbindelse inn på tomt langs vestlige tomtegrense som potensielt kan knyttes til Spinnerigaten. <ul style="list-style-type: none"> ○ Det ses på mulighet for å regulere denne gangforbindelsen inn på nabotomt også. Må i så fall avklare om den skal bli offentlig. Beboere i sameie her har allerede uttrykt seg negativt om en slik gangforbindelse til tiltakshaver. • Volum, høyde og utforming <ul style="list-style-type: none"> ○ Planlagt bebyggelse noe høyere enn det som er innregulert ○ Det er viktig at det tas hensyn til hvordan bygningens volum og uttrykk vil oppleves fra gateplan når man kommer oppover, og at det ikke vil bli for massivt. Fasaden bør brytes opp og gis en utforming av god estetisk kvalitet, der materialbruk og fargevalg også blir vurdert som en del av dette. • Plassering av uteoppholdsareal <ul style="list-style-type: none"> ○ I og med avkjørsel flyttes, tenkes parkeringsareal her baksiden brukt som uteoppholdsareal som koblet sammen med felles uteoppholdsareal BUA. Ellers blir private terrasser, sannsynligvis med overbygg, på vestsiden som tenkt i opprinnelig plan. • Parkering løses under bakken. Det tenkes parkeringskjeller + 2 etasjer over. <ul style="list-style-type: none"> ○ Det kan aksepteres 1,25 parkeringsplasser per boenhet der 1 er privat tilhørende boenhet og resterende er felles for bygget
5	<p>Kartgrunnlag - bestilles via Infoland Målebrev – kontakt kart- og oppmåling Adresselister – bestilles via Infoland Mal for bestemmelser – kan lastes ned fra kommunens hjemmeside Tittelfelt dwg-fil og pdf-fil – kan lastes ned fra kommunens hjemmeside</p>
6	<p>Annet:</p> <p><input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger</p> <p><input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser</p>
7	<p>Kommunale gebyr: Saksbehandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter gebyrregulativ i plan- og byggesaker for Eigersund kommune KAP. 4 Gebyret rettes til forslagsstiller, eller til den som utarbeider detaljreguleringen.</p> <p>Ved oversendelse av forslag til første gangs behandling skal det oppgis hvem som er fakturamottaker. Det aksepteres kun 1 person eller 1 foretak</p> <hr/> <p>Behandlingsgebyr skal sendes til: Navn: Norrøn Hus Prosjekt AS Adresse: Postnummer og sted: Att: Tor-Inge Larsen</p>

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

8	Framdrift: <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker.<input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for varsling:<input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:<input checked="" type="checkbox"/> Endelig planvedtak antas å bli fattet 27 uker etter komplett søknad er mottatt.<input type="checkbox"/> Fordi planen er særlig komplisert og/eller i strid med overordnede planer og/eller begge parter er enige om det, skal det avtales egen frist for behandling når fullstendig.
---	---

9	Konklusjon: <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeidet<input type="checkbox"/> Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet<input type="checkbox"/> Anbefaler at forslag til detaljregulering fremmes politisk som forespørselssak
---	--

Sted, dato 30.03.2022 Egersund

For kommunen: Annika Hagen (s)

Referatet er mottatt og godkjent.

For forslagsstiller: Tor-Inge Larsen, dato: 05.04.22

Planområde

