



## 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.

<b>Adresse:</b> Sandbakkveien 4	<b>Gnr/bnr:</b> 13/1515, 13/2437 13/1579, 13/2412, 13/67
<b>Forslagsstiller:</b> Norrøn bolig v/ Tor Inge Larsen	<b>Grunneier/tlf.:</b> 907 72 650
<b>Oppdragsgiver:</b> Kristiansen & Selmer-Olsen v/ Ragnhild K Tamburstuen	<b>Kontaktperson/tlf.:</b> 911 68 996

<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> <b>Områderegulering</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Detaljregulering</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Reguleringsendring</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Reguleringsendring etter forenklet prosess</b>
<b>Saksnummer:</b> 23/453	<b>Plannummer:</b> 1996003-10
<b>Plannavn:</b> Reguleringsendring Sandbakkveien 4 til kontorbygg gnr. 13 bnr 1515 m.fl.	
<b>Møtested:</b> Plankontoret	<b>Møtedato:</b> 23/02-23
<b>Deltakere:</b> Ragnhild K Tamburstuen, Tor Inge Larsen, Annika Hagen, Karoline Laupstad	
<b>Kommunen:</b> Annika Hagen, Karoline Laupstad	
<b>Forfall:</b> -	
<b>Saksbehandler:</b> Karoline Laupstad	



# EIGERSUND KOMMUNE

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

1	Bakgrunn
1.1	Hensikten med planarbeidet: I gjeldende reguleringsplan for Sandbakkveien 4 er tomta regulert til boligformål med 5 boenheter. Det har i ettertid vist seg utfordrende å realisere tiltakene som er hjemlet i planen, da boliggetterspørselen ikke svarer til den tillatte utbyggingen. Da tomten ligger sentrumsnært og er utsatt for trafikkstøy og trafikkstøv, er det blitt vurdert til at tomten er bedre egnet for næringsformål enn boligformål.
1.2	Områdets avgrensning: Se s.8 i referatet
1.3	Tidligere vedtak i saken
1.4	Utbyggingsavtaler:
1.5	Krav om konsekvensutredning <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei  Vurdering fra tiltakshaver: Plantiltaket er delvis i tråd med gjeldende kommuneplan og tiltakets omfang vurderes ikke å ha vesentlige virninger for miljø og samfunn.

2	Planstatus og rammebetingelser
2.1	<b>Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet:</b> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Barn og unges interesser i planleggingen</a> <input type="checkbox"/> <a href="#">T-1082 Verna vassdrag</a> <input type="checkbox"/> <a href="#">Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Klima- og energiplanlegging</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Riks- og fylkesveger</a> <input type="checkbox"/> <a href="#">Vindkraftanlegg</a>
2.2	<b>Fylkeskommunale planer/delplaner:</b> Til enhver tid gjeldende fylkesplaner og / eller fylkesdelplaner for Rogaland. <a href="#">Regionalplan for Dalane 2019-2030 - Rogaland fylkeskommune (rogfk.no)</a>
2.3	<b>Kommuneplanens arealdel:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 sentrumsdel <input type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 kystdel med Hellvik <input type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 Indre del med Helleland
2.4	<b>Kommunedelplaner:</b> -
2.5	<b>Gjeldende reguleringsplan:</b> 1996003-09 – Endring av reguleringsplan for Bøckmannsbakken – Boliger



## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	Sandbakkveien 4
2.6	<b>Tilgrensede planer:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 19960003 – Bøckmansbakken</li><li>• 19760001 – Bolig og industriområde i sentrum</li></ul>
2.7	<b>Temaplaner:</b> -
2.8	<b>Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:</b> <input type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. <input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan. <input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget samsvare delvis med overordnet plan.
2.9	<b>Kjente registreringer innenfor planområdet:</b> <input type="checkbox"/> Kulturminne <input type="checkbox"/> Registrerte naturtyper/arter <input checked="" type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde flom/stormflo <input type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde skred
2.10	<b>Føringer for planarbeidet og vilkår for å kunne starte opp regulering:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. En må i planbeskrivelsen redegjør for:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Hensyn til miljøet rundt.</li><li>○ At strøkets karakter er ivaretatt.</li><li>○ Estetikk, material bruk og fargevalg.</li><li>○ Volum og skala.</li></ul></li><li>• Planområdet ligger delvis innenfor hensynsområde flom, dette må redegjøres for å sikres i planen.</li><li>• Overvannshåndtering må redegjøres for og sikres i planen.</li><li>• Planområdet ligger under marin grense, dette må redegjøres for og sikres i planen.</li></ul>

3	Planprosess	Ansvar
3.1	<b>Oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8</b>  Det er lovpålagt å gjennomføre oppstartsmøte i forbindelse med oppstart av privat detaljregulering.  Bruk kommunens brevmal for anmodning om oppstartsmøte og send dette til <a href="mailto:post@eigersund.kommune.no">post@eigersund.kommune.no</a>  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. Eigersund kommune arrangerer møte etter forespørsel fra forslagsstiller.	Forslagsstiller
3.2	<b>Planprogram, jf. pbl §§ 4-1 og 12-9</b> Skal utarbeides når reguleringsforslaget kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Planprogram skal legges ut på høring og offentlig ettersyn før eller samtidig med varsel av oppstart av detaljregulering. Eigersund kommunestyre har delegert til rådmannen å fastsette	Forslagsstiller





## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	planprogrammet.	
3.3	<p><b>Varsling om oppstart regulering, jf. pbl § 12-8:</b> Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.</li><li>- Kart med avmerket planavgrensning.</li><li>- <a href="#">Planinitiativ</a> som orientering om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.</li><li>- Planavgrensning sendes som sosi-fil til plankontoret</li></ul> <p><b>Samtidig med varsel av oppstart av reguleringsendring skal forslagsstiller sende planavgrensningen som sosi-fil til plankontoret ved vår GIS-medarbeider: <a href="mailto:mesfin.mammo@eigersund.kommune.no">mesfin.mammo@eigersund.kommune.no</a></b></p>	Forslagsstiller  Forslagsstiller
3.4	Varselet skal kunngjøres i Dalane Tidende, kommunens hjemmeside og som brev til grunneiere, berørte offentlige organ og andre interesserte. I tillegg sendes varselet til <a href="mailto:post@eigersund.kommune.no">post@eigersund.kommune.no</a>	Forslagsstiller
3.5	<p>Medvirkning: Underveismøter kan holdes med kommunen for avklaringer vedrørende planforslaget, bestill tid i forveien.</p> <p><b>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.</b></p>	Forslagsstiller
3.6	Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.	
3.7	<p><b>Endringer av plan i planprosessen, og ferdigstilling av plan til arkiv:</b> Eigersund kommune sitt gebyrregulativ for private detaljregulering 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 tilleggs gebyr. Kommunen må ta hensyn til den totale arbeidsmengden i administrasjonen, og skal varsle partene om saksbehandlingsfristen ikke kan holdes.</p>	Kommunen
3.8	<p><b>Levering av kart for arkiv</b> Når kommunestyret har gjort endelig vedtak av detaljreguleringen skal forslagsstiller kostnadsfritt sende inn siste justerte plandokumenter herunder plankart med bestemmelser til kommunen for arkivering. Følgende format for plankart ved innsendelse er:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- SOSI-format Se kravspesifikasjon pkt</li><li>- PDF-format Kartet skal inneholde et oppdatert tittelfelt for saksprosessen</li><li>- Word</li></ul>	Forslagsstiller



	Planbeskrivelse, bestemmelser sendes i wordformat samt som pdf.	
--	-----------------------------------------------------------------	--

<b>4</b>	<b>Krav til planforslag – innhold og materiale</b>
4.1	<b>Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3.</b> 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 enhver tid gjeldende forskrifter og veiledere knyttet til regulering skal følges.
4.2	<b>Planbeskrivelse, jf. pbl § 4-2</b> Det er lovpålagt at alle framlegg til regulering skal ha en planbeskrivelse. Det skal orienteres om følgende: <ul style="list-style-type: none"><li>• formål med reguleringen</li><li>• forhold til rammer om retningslinjer for området</li><li>• forhold til punkter i vedlagt sjekkliste for planbeskrivelse.</li></ul> Planbeskrivelsen skal leveres på digitalt format. Bruk kommunens sjekkliste.
4.3	<b>Samfunnssikkerhet og ROS-analyse, jf. pbl § 4-3</b> 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.
4.4	<b>Andre forhold som er relevant</b> <ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> Det skal dokumenteres hvordan vannforsyning til slokkevann og eventuelt sprinkleranlegg skal ivaretas og innarbeides i planbeskrivelsen herunder kapasitet. Lokalt brannvesen skal kontaktes.</li><li><input type="checkbox"/> Det skal utarbeides VA-rammeplan som legges ved plandokumentene. Ta kontakt med vann og avløp tidlig i planprosessen.</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet skal vurderes med særlig fokus på å ivareta et sikkert bomiljø samt hensynet til gående og syklende. Hensynet til barn og unge skal særlig vektlegges.</li></ul>
4.5	<b>I tillegg skal leveransen av planforslaget inneholde:</b> Kopi av innkomne merknader ved oppstart Forslagstillers sin foreløpige vurdering av innkomne merknader  Planforslaget skal leveres til <a href="mailto:post@eigersund.kommune.no">post@eigersund.kommune.no</a> i digitalt format tilrettelagt for bruk i saksbehandlingen.
4.6	<b>Krav til innsendt plan:</b> Det innsendte materialet skal være i samsvar med til enhver tid gjeldende foreskrifter for arealplan og digitalt planregister som finnes på Miljøverndepartementets hjemmesider under <a href="#">Plankartsiden</a> Dersom kvalitetskravene ikke oppfylles, vil innsendt planforslag kunne bli vurdert som ikke komplett. Planforslaget med dets dokumenter sendes samlet til <a href="mailto:post@eigersund.kommune.no">post@eigersund.kommune.no</a> .  <u>Plandokumenter leveres på:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Redigerbart tekstformat (eks.Word) og pdf-format (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer)</li></ul>





## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bruk kommunens mal for reguleringsbestemmelser som ligger på kommunens hjemmeside under <a href="#">Plankontoret</a></li><li>- Kopi av kunngjøringsannonse med dato</li><li>- Kopi av varslingsbrev og varslingsliste</li><li>- Kopi av innkomne merknader ved oppstart</li><li>- Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader</li><li>- Kart med plangrense (plassering av planområdet)</li><li>- Plankart i farger i PDF-format i riktig målestokk og i A3-format</li></ul> <p><u>For levering av digitalt plankart gjelder:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Plandataene i SOSI-format</li><li>- Basisdataene i SOSI-format</li><li>- Plankartet skal leveres på koordinatsystem Euref89 UTM sone 32V</li><li>- Kartgrunnlaget skal ligge som ekstern referanse og ikke sendes inn sammen med planforslaget</li><li>- Tegningsenhet skal være meter.</li><li>- Dimensjonering angis med en desimal.</li><li>- Kotehøyder angis med en desimal og bokstaven k (eks.: k 30,5)</li><li>- Skala skal fortrinnsvis være 1:500 i indre sone og 1:1000 i ytre sone.</li><li>- SOSI-filen skal kontrolleres med SOSI-VIS (gratis program er tilgjengelig på hjemmesiden til Statens kartverk – <a href="http://www.statkart.no">www.statkart.no</a>).</li><li>- Logg-fil fra sosi-vis kontrollen skal leveres sammen med sosi-filen</li></ul> <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 <a href="#">Veiledere og brosjyrer</a> og <a href="#">Veiledning om plan- og bygningsloven og forskrifter</a></p>
4.7	<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>

<b>5</b>	<b>Annet</b>
5.1	<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>



## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

5.2	<input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>6</b>	<b>Kommunale gebyr</b>
6.1	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.  Ved oversendelse av forslag til første gangs behandling skal det oppgis hvem som er fakturamottaker. Det aksepteres kun 1 person eller 1 foretak
6.2	<b>Behandlingsgebyr skal sendes til:</b> Navn: Norrøn Bolig AS Adresse: Gamle Sokndalsveien 38 Postnummer og sted: 4370 Egersund  Att: Tor Inge Larsen

<b>7</b>	<b>Framdrift</b>
7.1	<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 checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for varsling: iløpet av Uke 8 <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: Mai 2023 <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.

<b>8</b>	<b>Konklusjon</b>
8.1	<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	Egersund
Dato	23/02-23
For kommunen	Karoline Laupstad

Referatet er mottatt og godkjent

For forslagsstiller: Tor-Inge Larsen, dato: 23.02.23





Planområde:

