

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: Skjelbreid	Gnr/bnr: 6/3 mfl
Forslagsstiller: Norgeshus AS	Grunneier/tlf.: Bjørnar Stapnes
Oppdragsgiver: Norgeshus, Egersund AS	Kontaktperson/tlf.: Espen D. Holmli, 92839952

Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering
	<input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering
	<input type="checkbox"/> Reguleringsendring
	<input type="checkbox"/> Mindre reguleringsendring
	<input type="checkbox"/> Krav om konsekvensutredning
Saksnummer	Plannummer:
Plannavn: Detaljregulering for fritidsbebyggelse BF39, Skjelbreid gnr 6 bnr 3 mfl.	
Møtested: Plankontoret Egersund	Møtedato: 05.10.2023
Deltakere: Helge Åse, Espen D. Holmli	
Kommunen: DKT	
Forfall: -	
Saksbehandler: DKT	

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

1	Bakgrunn
1.1	Hensikten med planarbeidet: Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger, med et tilhørende småbåtanlegg. Resterende arealer vil reguleres til grøntområder/friluftsområder.
1.2	Områdets avgrensing: Se vedlegg, ta med 6/38.
1.3	Tidligere vedtak i saken: Nei
1.4	Utbyggingsavtaler: Nei
1.5	Krav om konsekvensutredning: Nei

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"/> Barn og unges interesser i planleggingen <input type="checkbox"/> T-1082 Verna vassdrag <input type="checkbox"/> Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen <input checked="" type="checkbox"/> Klima- og energiplanlegging <input checked="" type="checkbox"/> Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging <input checked="" type="checkbox"/> Riks- og fylkesveger <input type="checkbox"/> Vindkraftanlegg
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"> Kommuneplan 2018-2030 sentrumsdel X Kommuneplan 2018-2030 kystdel med Hellvik Kommuneplan 2018-2030 Indre del med Helleland
2.4	<p>Kommunedelplaner: -</p>
2.5	<p>Gjeldende reguleringsplan: -</p>
2.6	<p>Tilgrensede planer: se på plankart</p>
2.7	<p>Temaplaner: Ikke avklart</p>

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

2.8	<p>Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:</p> <p>x Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.</p>
-----	--

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 planområdets 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>Varslet 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>	

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

3.7	<p>Endringer av plan i planprosessen, og ferdigstilling av plan til arkiv: 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>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:</p> <p>Det innsendte materialet skal være i samsvar med til enhver tid gjeldende foreskrifter for arealplan og digitalt planregister som finnes på Miljøverndepartementets hjemmesider under Plankartsiden</p> <p>Dersom kvalitetskravene ikke oppfylles, vil innsendt planforslag kunne bli vurdert som ikke komplett.</p> <p>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 Plankontoret- Kopi av kunngjøringsannonse med dato- Kopi av varslingsbrev og varslingsliste- Kopi av innkomne merknader ved oppstart- Forslagsstiller 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 Veiledere og brosjyrer og Veiledning om plan- og bygningsloven og forskrifter</p>
4.6	For utforming av veg m.m. skal felles kommunaltekniske normer for veibygging «Vegnorm for Sør-Rogaland» legges til grunn.

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

4.7	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.
4.8	Det skal dokumenteres hvordan vannforsyning til slokkevann og eventuelt sprinkleranlegg skal ivaretas og innarbeides i planbeskrivelsen herunder kapasitet. Lokalt brannvesen skal kontaktes.
4.9	<p>Føringer for planarbeidet som ble tatt opp:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biologisk mangfold må kartlegges • Tiltak i og ved sjø skal reduseres til et minimum – ålegress må undersøkes • Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad ivaretas jfr., §7.13.3 i kommuneplanen. • Viser ellers til kommuneplanens bestemmelser knyttet til BF områdene samt fellesbestemmelsene, utdrag fra deler av disse er lagt ved: <p>Krav til reguleringsplan jfr. § 7.13 Fellesbestemmelse for fritidsboligbebyggelse, jf. pbl. § 11-7 nr. 1:</p> <p>Det skal ved regulering tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og det skal tas hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning og skal ikke ha fremtredende plassering i landskapet m.m • Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer. • <p>Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være dempet i landskapet. • Lengderetningen på bygg og takmønnet, der det er aktuelt, skal plasseres parallelt med kotelinjene, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner. • Eksisterende terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevares. Dette betyr at terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng, høydedrag og vegetasjon. • Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt. • Sti for offentlig ferdsel skal merkes i kart og terreng i planområdet. • I tiltak ved sjø og vassdrag skal det i reguleringsområdet avsettes areal til offentlig formål som eksempelvis bading, brygge og gjesteparkering for båt. • Det er ikke tillatt med skilting i 100m sonen som avgrenser offentlig ferdsel. • Om veg reguleres med bom skal det legges til rette for fri ferdsel. • I områdene BF tillates ikke solcelleanlegg og solfangere på tak. • I nye planer avsettes område til nedgravd avfallsanlegg. • Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen høyspent. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.
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>

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

6	Annet: <input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser
7	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. Ved oversendelse av forslag til første gangs behandling skal det oppgis hvem som er fakturamottaker. Det aksepteres kun 1 person eller 1 foretak Behandlingsgebyr skal sendes til: Navn: Nh Eiendom Egersund AS Adresse: Postnummer og sted: Att: Helge Åse helge.ase@norgeshus.no
8	Framdrift: <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: <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 05,10,2323 Egersund

For kommunen: Dag Kjetil Tonheim (s)

Referatet er mottatt og godkjent.

For forslagsstiller: Helge Åse, dato: 19/10-23

EIGERSUND KOMMUNE REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Planområde

