



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: Sokndalsveien 1165	Gnr/bnr: 24/40
Forslagsstiller: Head Energy	Kontaktperson/tlf.: 482 94 625
Oppdragsgiver: Svåheia Eiendom AS	Grunneier/tlf.: 905 51 074

Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering
	<input type="checkbox"/> Detaljregulering
	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsendring
	<input type="checkbox"/> Reguleringsendring etter forenklet prosess
Saksnummer:	Plannummer:
Plannavn: Reguleringsendring for Svåheia vindpark og avfallsanlegg gnr.24 bnr.40 mfl.	
Møtested: Plankontoret	Møtedato: 17/11-22
Deltakere: Dag Kjetil Tonheim, Arild Sæstad Refsland, Camilla Bø, Vibeke Fardal	
Kommunen: Dag Kjetil Tonheim, Karoline Laupstad	
Forfall: -	
Saksbehandler: Karoline Laupstad	



EIGERSUND KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

1	Bakgrunn
1.1	Hensikten med planarbeidet: <ul style="list-style-type: none">• Oppdatere eksisterende detaljreguleringsplan, planID 20100003, slik at den samsvarer med dagens situasjon.• Slå sammen eksisterende plan med gjeldende plan for kryss med Sokndalsvegen, planID 2010000-01.• Tilrettelegge for økt uttak av masse til kommersielt formål innenfor eksisterende masseuttak i området.• Tilrettelegge for nytt næringsområde mellom FV44 Sokndalsvegen og dagens regulerte område for kommunalteknisk virksomhet. Næringsarealet planlegges for næringsvirksomhet som er knyttet opp til eksisterende type næring innenfor planområdet.
1.2	Områdets avgrensning: Se s.8 i referatet
1.3	Tidligere vedtak i saken
1.4	Utbyggingsavtaler:
1.5	Krav om konsekvensutredning <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Vurdering fra tiltakshaver: Jfr. forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1, pkt. 19, skal uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser med samlet overflate på 200 dekar eller mer og/eller uttaket omfatter mer enn 2 millioner m ³ masse alltid ha planprogram og konsekvensutredning. Planforslaget legger til rette for et masseuttak som overstiger disse størrelseskriteriene, og det utløses derfor krav om konsekvensutredning for tiltaket.

2	Planstatus og rammebetingelser
2.1	Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet: <ul style="list-style-type: none"><input 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 checked="" type="checkbox"/> Vindkraftanlegg
2.2	Fylkeskommunale planer/delplaner: Til enhver tid gjeldende fylkesplaner og / eller fylkesdelplaner for Rogaland. Regionalplan for Dalane 2019-2030 - Rogaland fylkeskommune (rogfk.no)



EIGERSUND KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

2.3	Kommuneplanens arealdel: <input type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 sentrumsdel <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 kystdel med Hellvik <input type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 Indre del med Helleland
2.4	Kommunedelplaner:
2.5	Gjeldende reguleringsplan: 20100003 – Svåheia vindpark 2010000-01 – Reguleringsendring for kryss sokndalsveien - Svåheia
2.6	Tilgrensede planer: 19880002 – Lædre G/BNR 24/25 og 10 19880002-01 – Detaljregulering og utbyggingsavtale for BI Lædre Gnr.24 Bnr.5 m.fl.
2.7	Temaplaner:
2.8	Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget: <input type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. <input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.
2.9	Kjente registreringer innenfor planområdet: <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne <input checked="" type="checkbox"/> Registrerte naturtyper/arter <input checked="" type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde flom/stormflo <input checked="" type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde skred
2.10	Føringer for planarbeidet og vilkår for å kunne starte opp regulering: <ul style="list-style-type: none">• Det er viktig å synliggjøre hvordan en tenker etablert næringsområde på en måte som ivaretar estetikk og landskapshensyn. Det er stor høydeforskjell, hvordan en vil håndtere høydeforskjellene og terrengbearbeiding vil være viktig. En er i utgangspunktet skeptisk til å ta vekk så mye av grønnstrukturen, da denne fungerer som en buffer. Det må redegjøres for hvordan næringstomten vil se ut når masseuttaket er ferdig. En vil ikke ta endelig stilling til dette før en vet mere om konsekvensene.• Ev. nytt næringsområde forutsettes knyttes til aktiviteten på Svåheia. Det vil ikke åpnes opp for annen næringsvirksomhet i området jfr. effektiv areal og transport.• Planområdet bør gjerne deles inn i delområder da detaljreguleringen skjer over et stort område. Dette bør vises igjen i planinitiativet ved oppstarts varsel for å illustrere hvilke tiltak som er planlagt i de forskjellige områdene.• Utvidelse av næringsområdet og økt masseuttak vil føre til økt transport til og fra planområdet, en må sjekke opp om det må gjøres noe i forbindelse med innkjørselen til Svåheia. Konsekvenser for gjennomgangstrafikken i Eigersund sentrum må utredes særskilt.• Hensyn til og ivaretagelse av nabobebyggelse til Svåheia vil tillages stor vekt.

3	Planprosess	Ansvar
3.1	Oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8 Det er lovpålagt å gjennomføre oppstartsmøte i forbindelse med oppstart av privat detaljregulering. Bruk kommunens brevmal for anmodning om oppstartsmøte og send dette til post@eigersund.kommune.no	Forslagsstiller



EIGERSUND KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	<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>	
3.2	<p>Planprogram, jf. pbl §§ 4-1 og 12-9 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 planprogrammet.</p>	Forslagsstiller
3.3	<p>Varsling om oppstart regulering, jf. pbl § 12-8: 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.- Planinitiativ som 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>	
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 knyttet 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



EIGERSUND KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

3.8	<p>Levering av kart for arkiv</p> <p>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">- SOSI-format <p>Se kravspesifikasjon pkt</p> <ul style="list-style-type: none">- PDF-format <p>Kartet skal inneholde et oppdatert tittelfelt for saksprosessen</p> <ul style="list-style-type: none">- Word <p>Planbeskrivelse, bestemmelser sendes i wordformat samt som pdf.</p>	Forslagsstiller
-----	--	-----------------

4	Krav til planforslag – innhold og materiale
4.1	<p>Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3.</p> <p>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</p> <p>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>Planbeskrivelsen skal leveres på digitalt format. Bruk kommunens sjekkliste.</p>
4.3	<p>Samfunnssikkerhet og ROS-analyse, jf. pbl § 4-3</p> <p>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>Andre forhold som er relevant</p> <ul style="list-style-type: none"><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.<input checked="" type="checkbox"/> Det skal utarbeides VA-rammeplan som legges ved plandokumentene. Ta kontakt med vann og avløp tidlig i planprosessen.<input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet skal vurderes med særlig fokus på økt tungtransport gjennom Eigersund sentrum i forbindelse med utvidelse masseuttak.
4.5	<p>I tillegg skal leveransen av planforslaget inneholde:</p> <p>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>



4.6	<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 Plankartsiden 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 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- Kartgrunnet 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. Kartgrunnet 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>
4.7	<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>



EIGERSUND KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

5	Annet
5.1	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
5.2	<input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser

6	Kommunale gebyr
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	Behandlingsgebyr skal sendes til: Navn: Svåheia Eiendom AS Adresse: Sokndalsveien 1165 Postnummer og sted: 4372 Egersund Att: Arild Refsland

7	Framdrift
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: November/Desember 2022 <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: September 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.

8	Konklusjon
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



EIGERSUND KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

Sted	Egersund
Dato	17/11-2022
For kommunen	Karoline Laupstad

Referatet er mottatt og godkjent

For forslagsstiller: Gamilla Bø, dato: 30.11.2022

Planområde:



Figur 1: Flyfoto av planområdet hentet fra utkast av planinitiativ for Svåheia vindpark og avfallsanlegg