

# EIGERSUND KOMMUNE

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Referatmalen fylles ut før, under og etter oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

<b>Adresse:</b> Ytstebrød	<b>Gnr/bnr:</b> 1 / 1, 2, 3, 4, 110 mfl.
<b>Forslagsstiller:</b> Karttjenester AS	<b>Grunneier/tlf:</b> Linda Tonnessen, Anita Tønnessen, Einar Ragnvald Løyning, Kjellaug Olsen, Odd Johan Olsen mfl.
<b>Oppdragsgiver:</b> Solhytten Eiendom AS	<b>Kontaktperson/tlf.:</b> Inge Andreassen

<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Reguleringsendring <input type="checkbox"/> Mindre reguleringsendring <input type="checkbox"/> Krav om konsekvensutredning
<b>Saksnummer:</b> 20 / 2588	<b>Plannummer:</b> 2006 0012-03
<b>Plannavn:</b> Endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse Ytstebrød gnr. 1, bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl.	
<b>Møtested:</b> Plankontoret	<b>Møtedato:</b> 12.10.20
<b>Deltakere:</b> Inge Andreassen, Dag Einar Andreassen, Jøren-Ola Ousdal	
<b>Kommunen:</b> Dag Kjetil Tonheim, Magne Eikanger	
<b>Forfall:</b>	
<b>Saksbehandler:</b> Magne Eikanger	

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>
1.1	<p><b>Hensikten med planarbeidet:</b>          Tilrettelegge for bygging av ytterligere om lag 9 fritidsboliger i tillegg til de 41 fritidsboligtomtene i planområdet som er regulert i gjeldende reguleringsplan, men ikke bebygget eller påbegynt bebygget. Det kan være aktuelt å ta ut noen av de fritidsboligtomtene som er med på gjeldende reguleringsplan og søke dem plassert annet sted i planområdet.</p> <p>Tilrettelegge for brygge og småbåtanlegg          Tilrettelegge for flere parkeringsplasser dersom det blir behov for dette          Tilrettelegge for bygging av kjøreveger i planområdet</p>

# EIGERSUND KOMMUNE

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

1.2	Områdets avgrensing: Som gjeldende reguleringsplan, plankart nordre del. For å unngå at det blir stående igjen en atkomstvei som egen reguleringsplan, skal også atkomstveien som er med på gjeldende reguleringsplan være med i den nye reguleringsplanen.
1.3	Tidligere vedtak i saken: Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i Kommunestyret den 12.06.06, sak 044/06
1.4	Utbyggingsavtaler: Ikke aktuelt.
1.5	Krav om konsekvensutredning: Plankontoret tar revidert notat fra Karttjenester AS, datert den 15.10.20 til etterretning. Plankontoret konkluderer med at forutsatt at det ikke blir flere enn ca. 9 nye fritidsboliger å ca. 1 daa i planområdet, er det ikke krav om konsekvensutredning. Sentrale og regionale myndigheter kan komme til å konkludere annerledes i planprosessen.

<b>2</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>
2.1	<p><b>Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>x <a href="#">Barn og unges interesser i planleggingen</a></li> <li><a href="#">T-1082 Verna vassdrag</a></li> <li>x <a href="#">Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</a></li> <li>x <a href="#">Klima- og energiplanlegging</a></li> <li><a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</a></li> <li><a href="#">Riks- og fylkesveger</a></li> <li><a href="#">Vindkraftanlegg</a></li> </ul>
2.2	X <b>Fylkeskommunale planer/delplaner:</b> Til enhver tid gjeldende fylkesplaner og / eller fylkesdelplaner for Rogaland.
2.3	<b>Kommuneplanens arealdel:</b> X Kommuneplan 2018-2030 sentrumsdel Kommuneplan 2018-2030 kystdel med Hellvik Kommuneplan 2018-2030 Indre del med Helleland
2.4	<b>Kommunedelplaner:</b> Ingen
2.5	<b>Gjeldende reguleringsplan:</b> Reguleringsplan Ytstebrød gnr. 1 bnr. 2, 3, 4 mfl.
2.6	<b>Tilgrensede planer:</b> Fritidsboliger gnr. 2, bnr. 37 Seksarvågen (denne planen inngår nå i en litt større plan som er på høring)
2.7	<b>Temaplaner:</b> Ikke avklart

# EIGERSUND KOMMUNE

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

2.8	<p><b>Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.</p> <p><input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.</p> <p>Planforslaget vil i hovedsak være i samsvar med gjeldende reguleringsplan, men med en del utvidelse av byggeområder. Gjeldende kommuneplan viser et noe mindre byggeområde enn det gjeldende reguleringsplan viser, samtidig som gjeldende reguleringsplan skal gjelde fortsatt, jf. bestemmelser til kommuneplanen.</p>
-----	--

3	Planprosess	Ansvar
3.1	<p><b>Oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8</b></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 <a href="mailto:post@eigersund.kommune.no">post@eigersund.kommune.no</a></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><b>Planprogram, jf. pbl §§ 4-1 og 12-9</b></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><b>Varsling om oppstart regulering, jf. pbl § 12-8:</b></p> <p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oversiktskart som viser planområdet beliggenhet.</li> <li>- Kart med avmerket planavgrensning.</li> <li>- 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	<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 <a href="mailto:post@eigersund.kommune.no">post@eigersund.kommune.no</a></p>	Forslagsstiller
3.5	<p>Medvirkning:</p> <p>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

# EIGERSUND KOMMUNE

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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></p> <p>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.</p> <p>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></p> <p>Når kommunestyret har gjort endelig vedtak av detaljreguleringen skal forslagsstiller 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"> <li>- SOSI-format</li> <li>Se kravspesifikasjon pkt, 4.5.</li> <li>- PDF-format</li> </ul> <p>Kartet skal inneholde et oppdatert tittelfelt for saksprosessen</p>	Forslagsstiller
<b>4</b>	<b>Krav til planforslag – innhold og materiale</b>	
4.1	<p><b>Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3.</b></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><b>Planbeskrivelse, jf. pbl § 4-2</b></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"> <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> <p>Bruk kommunens sjekkliste Planbeskrivelsen skal leveres på digitalt format.</p>	
4.3	<p><b>Samfunnssikkerhet og ROS-analyse, jf. pbl § 4-3</b></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>	

# EIGERSUND KOMMUNE

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

4.4	<p><b>I tillegg skal leveransen av planforslaget inneholde:</b> Kopi av innkomne merknader ved oppstart Forslagstillers sin foreløpige vurdering av innkomne merknader</p> <p>Planforslaget skal leveres til <a href="mailto:post@eigersund.kommune.no">post@eigersund.kommune.no</a> i digitalt format tilrettelagt for bruk i saksbehandlingen.</p>
4.5	<p><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>.</p> <p><u>Plandokumenter leveres på:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Redigerbart tekstformat (eks.Word) og pdf-format (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer)</li><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>- Forslagstillers 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>Forøvrig vises det til Miljøverndepartementets hjemmesider <a href="#">Veiledere og brosjyrer</a> og <a href="#">Veiledning om plan- og bygningsloven og forskrifter</a></p>

# EIGERSUND KOMMUNE

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

4.6	Dersom eiendomsgrensene er usikre skal utbygger rekvirere oppmålingsforretning før planen leveres inn til behandling.
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	Vann og avløp skal kapasitetsberegnes og dokumenteres.
4.9	<p><b>Føringer for planarbeidet som ble tatt opp:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Planforslaget må ta hensyn til bl.a.:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Landskapstilpasning, redusere fysiske inngrep så mye som mulig, unngå sprengning så langt dette er mulig</li><li>○ Høydedrag, unngå ny bebyggelse på høydedrag (fjernvirkning)</li><li>○ Biologisk mangfold</li><li>○ Kulturminner</li><li>○ Strandsonen (landsiden og sjøsiden)</li><li>○ Vassdrag og myr</li><li>○ Friluftsjnteresser</li></ul></li><li>• Det må i nødvendig grad utarbeides fagkyndige rapporter innen de aktuelle fagområdene. I denne planen vil det gjelde biologisk mangfold og evt. andre fagkyndige rapporter som fagmyndighetene krever i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid.</li><li>• Plankontoret kan ikke anbefale planer som legger opp til bygging på høytliggende og eksponerte områder, samt nær vassdrag</li><li>• Plankontoret anbefaler primært at det blir etablert felles parkeringsplasser på egnede steder. Evt. kan det tillates parkering ved den enkelte fritidsbolig der dette ikke medfører store terrenginngrep.</li></ul> <p>Ikke alle de ovennevnte punktene ble direkte omtalt i oppstartmøtet, men det ble opplyst at man i forslaget til referat ville komme med en utvidet momentliste.</p>
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><b>Annet:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger</p> <p><input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser</p>
7	<p><b>Kommunale gebyr:</b></p> <p>Saksbehandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter gebyrregulativ i plan- og byggesaker for Eigersund kommune KAP. 4</p> <p>Gebyret rettes til forslagsstiller, eller til den som utarbeider detaljreguleringen.</p> <p><b>Ved oversendelse av forslag til første gangs behandling skal det oppgis hvem som er fakturamottaker. Det aksepteres kun 1 person eller 1 foretak</b></p>

# EIGERSUND KOMMUNE

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

<b>8</b>	<p><b>Framdrift:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>x Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker.</li><li>x Forslagsstillers planlagte dato for varsling: <b>November 2020</b></li><li>x Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: <b>April 2021</b></li><li>x Endelig planvedtak antas å bli fattet 27 uker etter komplett søknad er mottatt.</li><li><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.</li></ul>
----------	---

<b>9</b>	<p><b>Konklusjon:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>X Anbefaler oppstart av planarbeidet forutsatt at de føringene som fremkommer i referatet blir lagt til grunn for planarbeidet</li><li>Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet</li><li>Anbefaler at forslag til detaljregulering fremmes politisk som forespørselssak</li></ul>
----------	---

Sted, dato \_\_\_\_\_

For kommunen: \_\_\_\_\_

Referatet er mottatt og godkjent.

For forslagsstiller: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_