

# OPPSTARTSMØTE – MØTEREFERAT

## REGULERINGSPLAN I SIRDAL KOMMUNE



Sist revidert 03.08.2022

### 1.1 Sted og dato for oppstartmøte:

Tonstad 04.07.2023

### 1.2 Deltakere på møte:

|  |   |
|--|---|
| Fra utbygger/forslagsstiller:<br>Vik camping v/Tor Sigve Vik<br>Myre camping v/Magne Ådneram | Mobil:<br>97729183<br>91587455<br>E-postadresse:<br>tor.sigve@sinneshytta.no<br>magneadneram@icloud.com |
| Fra regulant:<br>Karttjenester AS v/Jøren Ola Ousdal   | Mobil:<br>45865410<br>E-postadresse:<br>jorenola@karttjenester.no                                       |
| Fra kommunen:<br>Sven Magne Ousdal<br>May Britt Ousdal                                       |   |

### 1.3 Generelle opplysninger om planforslaget:

|  |           |                              |
|--|-----------|------------------------------|
| Navn på plan:<br>Vik og Myre Camping, Sinnes   |           |                              |
| Stedsnavn:<br>Sinnes   | Gnr.<br>9 | Bnr.<br>9,24 og 102<br>m.fl. |
| Planidentitet (tildeles av kommunen):<br>2023005   |           |                              |
| Grunneier/e:<br>Tor Sigve Vik, Magne Ådneram m.fl  |           |                              |
| Kjente rettighetshavere i planområdet:<br>Grunneierne  |           |                              |
| Kort om bakgrunnen for planforslaget:<br><br>Reguleringsplan for Myre camping, plan ID 2004041 |           |                              |

#### Reguleringsplan for Sinnes camping, plan ID 2007020

Kort om formålet med reguleringen:

Legge grunnlag for modernisering av drifta av de to campinganleggene ved å tilrettelegge for en gradvis overgang fra langtids oppstillingsplasser for campingvogner til campinghytter i tråd med gjestenes ønske om noe høyere standard. Gjennom dette også legge grunnlag for fremtidig, lønnsom drift av campingplassene og en landskaps-messig bedre løsning for området.

Forslagsstiller har sendt inn informasjon om planinitiativet, jfr. Forskrift (FOR-2017-12-08-1950) om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:

Ja

#### 1.4 Kommuneplaner / tilgrensende /berørte planer:

Kommuneplanstatus for planområdet:

Kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008

Avsatt i kommuneplanen med detaljeringssone; reguleringsplan skal fortsatt gjelde:

Reguleringsplan Sinnes camping, plan ID 2007020 og Myre camping, plan ID 2004041

Grunnlaget for gjeldende reguleringsplaner:

Myre camping ble i kommunedelplan Sinnes-Tjørhom, plan ID 1999004 avsatt med formål camping med følgende forutsetninger: «tillatt utbygging av et lite antall campinghytter og inntil 15 campingvogner.»

Viks camping ble i kommunedelplan Sinnes-Tjørhom, plan ID 2006014 avsatt med formål erverv, campingvognoppstilling.

|                  |   |
|------------------|---|
| Innspill:        | Omdisponering av landbruksjord til helårs camping (125) |
| Lagt inn i plan: | Næring - turistformål                                   |
| Type bygg:       | Campingvogner og servicebygg                            |

I konsekvensutredningen til kommunedelplan Sinnes-Tjørhom, plan ID 2006014 framgår om campingvognoppstilling:

«Dette krever få permanente bygg, og det er mulig å føre dette tilbake til landbruksjord om det skulle bli behov for det.»

Hovedformålene for gjeldende reguleringsplaner er under «Ferie- og turistformål» som campingvognoppstilling.

Gjeldende kommunedelplan er Sirdal nord, plan ID 2016008 hvor følgende bestemmelse gjelder i § 7.4 Tillegg reguleringsplan for byggeområder fritids- og turistformål, campingvognoppstilling:

- Jordlovens § 9 og 12 skal fortsatte gjelde
- Campingvogner som har tradisjonelt fortelt (duk/plast) skal ha minimum tre meters innbyrdes avstand.
- Campingvogner med fast bygningskonstruksjon (spikertelt/isocamp) skal følge krav i teknisk forskrift.
- Det tillates oppført ett – 1 – tilbygg (spikertelt/isocamp) pr. campingenheter. Størrelsen på tilbygget skal ikke overstige et maksimalt bebygd areal på 25 m<sup>2</sup>. Total høyde kan ikke overstige vognaket med mer enn 35 cm. Maksimalt takutstikk fra vegg settes til 30 cm. Tilbygget skal utføres med et material- og fargevalg som harmonerer med campingvognen og med omgivelsene.
- Plattinger på bakken tillates med maksimalt areal på inntil 10 m<sup>2</sup>.
- Vann- og avløpsplan skal følge med reguleringsplan til behandling. Tilkoblingspunkt for privat va-anlegg på kommunalt hovedledningsnett skal vises og omtales i planbeskrivelsen.
- Leke-, uteoppholdsareal, service- og fellestiltak.

Forslag iht. planinitiativ med overgang fra campingvogner til permanente campinghytter hhv. inntil 55 enheter på Viks camping og inntil 30 enheter på Myre camping, totalt inntil 85 enheter innebærer så stort avvik fra kommunedelplan Sirdal nord, kommunedelplanens bestemmelse § 7.4 at planforslaget ikke kan anbefales fremmet.

Det vises til plan- og bygningslovens § 12-11, hvor det går fram dersom kommunen ikke finner grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstiller underrettes snarest. Videre går det frem at avslaget kan kreves forelagt kommunestyret.

Planer som vil bli berørt av planforslaget:

Hele planen oppheves/erstattes  
Plan ID 2004041  
Plannavn Myre camping

Deler av planen oppheves/erstattes  
Plan ID 2007020  
Plannavn Sinnes camping  
Plan ID 1992007  
Plannavn Fv. 975, kryss rv. 45 –  
Haugen bru

Eventuelle tilgrensende planer:

Plan ID 1992007  
Plannavn Fv. 975, kryss rv. 45 – Haugen bru  
Plan ID 2007020  
Plannavn Sinnes camping

Planområdet:

Beskrivelse: Planområdet må omfatte det areal som er nødvendig for at planlagt utbygging kan gjennomføres.

- Atkomstveg fram til offentlig veg, eller til plan hvor bruk av veg iht planforslag er avklart.
- Må sammenfalle med andre eksisterende reguleringsplaner.
- Sikringsområde for ras og flom (eks. skog som må bevares som sikring for ras)

Er kommunen og regulanten enig om planområdet:

Ja:

Nei:



Oversikt over gjeldende gebyr finnes på Sirdal kommune sin hjemmeside:  
[www.sirdal.kommune.no](http://www.sirdal.kommune.no) - gebyr

Foreligger det avtaler med alle grunneiere og rettighetshavere innenfor planområdet:

JA: x

NEI:

### **1.7 Tidsfrister /avtale om særlig tidsfrist/avtale om kostnader etter offentlig ettersyn:**

Tidsfrister for behandling av privat reguleringsplan jfr. PBL § 12-11 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljreguleringsplan etter plan- og bygningsloven – FOR-2017-12-08-1950.

I henhold til PBL § 12-11 skal kommunen innen 12 uker eller annen avtalt frist, avgjøre om planforslaget skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn. For at denne fristen skal gjelde må krav til framstilling og innhold være i henhold til kommunens sjekkliste for utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner. Dersom kommunen finner at det innsendte materialet ikke tilfredsstillter kravene, stopper fristen å løpe fra det tidspunkt kommunen i melding til forslagsstiller påviser de mangler materialet har. Fristen fortsetter å løpe når plandokumentene er komplette.

#### **Avtale om annen tidsfrist enn satt i PBL § 12-11.**

I henhold til PBL § 12-11 og forskrift nr 815 om tidsfrist kan det avtales annen tidsfrist enn angitt i PBL § 12-11. Ved slik avtale vil dette ikke medføre reduksjon av behandlingsgebyr.

Kommunen varsler at det kan forekomme brudd på tidsfrist iht. § 12-11 i disse tilfeller:

1. Planer som har behov for omfattende utredning/saksbehandling
2. Planer som ikke er i tråd med kommuneplan
3. Forslagsstiller ønsker at en annen plan prioriteres til behandling

For aktuell plan kan det påregnes brudd på tidsfrist som følge av pkt:

I tilfeller som nevnt ovenfor regnes signert referat fra oppstartsmøte som avtale om tidsfrist ut over 12 uker. Det sendes det ikke ut særlig varsel om brudd på tidsfrist.

Avtale om kostnader ved utarbeidelse av planforslaget fra offentlig ettersyn frem til endelig ferdigstillelse av reguleringsplanen.

1. Kommunen bærer utgiftene, og utfører selv nødvendige endringer av plandokumentene
2. Forslagsstiller/utbygger bærer utgiftene fram til endelig godkjent plan og kan få nødvendige endringer av plandokumentene utført av regulanten.

Forslagsstiller har valgt alternativ nr: Det må før planforslaget sendes inn gis beskjed om hvilket alternativ som velges.

### 1.8 Annonsering:

Regulant kunngjør oppstart av planarbeid, pbl. § 12-8, ved annonse i en alminnelig lest avis på stedet og elektronisk kunngjøring på Sirdal kommunes hjemmeside.

Kunngjøringen skal legge til rette for medvirkning, pbl. § 5-1.

- Alle offentlige og private instanser, parter og rettighetshavere (f.eks i forhold til atkomst) som berøres av planforslaget skal varsles, pbl. § 5-2, jfr. § 12-8. Varsle registrerte grunneiere, festere, eventuelt andre rettighetshavere i planområdet og naboer om at det ikke blir ny nabovarsling i byggesak dersom planen blir detaljert nok til å benytte adgangen i PBL § 21-3 femte ledd.

Annonsen skal angi planområdets avgrensning, og ellers kort redegjøre for hensikten med reguleringsplanen.

### 2. KRAV TIL PLANDOKUMENTENE vises i sjekklister for planarbeid – Sirdal kommune:

Før kommunen starter med behandling av forslag til reguleringsplan, må planforslaget være komplett levert iht krav i kommunens sjekklister. **Fristen** for behandling gitt i PBL avbrytes dersom plandokumentene ikke er komplett iht krav, se pkt. 1.7.

### 3. Utbyggingsavtale:

Sirdal kommune har i k-sak 25/07 innført utbyggingsavtale, jfr. (Pbl. kap. 17):

- Det er ikke hjemmel for utbyggingsavtale for gjennomføring av denne planen
- Det er hjemmel for utbyggingsavtale for gjennomføring av denne planen.  
Utbygger kontakter kommunen for å avtale tidspunkt for å gjennomføre forhandlinger for utbyggingsavtale.

Nye retningslinjer gjeldende fra 16.06.11 vil gjelde for denne planen. Tiltak som skal utføres som utbyggings tiltak – eks. opparbeidelse av løyper, uteoppholdsareal andre servicetiltak skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgekrav.

### 4. Spesielle forhold som må ivaretas ved denne reguleringen:

- Kommunestyrets vedtak i sak 23/110 må følges opp ved utarbeidelse av reguleringsplanen.
- Det må i planbeskrivelsen beskrives om en ønsker å fravike formål i kommunedelplanen, næring og LNF-formål mv. Som nevnt i pkt. 1.4 ovenfor var intensjonen i kommunedelplan Sinnes-Tjørhom og plan ID 2007020 at området med campingvognoppstilling ikke skulle bygges ned. Her gjelder pr. i dag jordlovens § 9 og 12.
- Rekkefølgekrav i kommunedelplan Sirdal nord / Sirdal sør må ivaretas i plandokumentene
- Rekkefølgekrav iht. Renovasjonsnormen - hytterrenovasjon pkt. 4 og 4.1.(IRS Miljø IKS).
- Tilkoblingspunkt mellom private og kommunale va-ledninger må vises i plandokumentene.

|   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vassdrag (jf. vannressursloven § 2) som kan påvirke planområdet må vurderes i ROS-analysen – flom og erosjonsfare.</li> <li>• Kommunen gjør oppmerksom på at regulant/utbygger bør sjekke kvaliteten på eiendomsgrenser for eksisterende tomter innenfor planområdet.</li> <li>• Kommunen gjør oppmerksom på at forslagsstiller/grunneier bør vurdere forslag til vegnavn dersom reguleringen medfører nye veger hvor det skal være egen adresse.</li> </ul> |
| <b>5. INFORMASJON PÅ OPPSTARTSMØTE – DOKUMENTER TILGJENGELIG PÅ WWW.SIRDAL.KOMMUNE.NO</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sirdal kommunes sjekklister for reguleringsplanarbeid</li> <li>• Retningslinjer for planlegging av private veger i Sirdal kommune</li> <li>• Vedtak om utbyggingsavtale</li> <li>• Mal for utbyggingsavtale</li> </ul>   |
| <b>6. OMREGULERING AV LANDBRUKSAREAL</b>  |
| Kommunen gjør oppmerksom på at landbruksareal som blir omregulert til annet formål trekkes fra det registrerte landbruksarealet på eiendommen når det tas i bruk til annet formål.  |

**KOPI av møtereferat sendes elektronisk til utbygger/forslagsstiller og regulant.**

Sted: Tonstad

Dato: 04.07.2023 / 03.01.2024

.....  
 .....  
 .....

.....  
 .....  
 .....

Underskrift kommune

Underskrift regulant/forslagsstiller

Revisjoner:

07.05.2015

1. Endret vedrørende utbyggingsavtale – *det er hjemmel for å inngå utbyggingsavtale og K-sak 27/07*
2. Nytt pkt. 6

#### **6. OMREGULERING AV LANDBRUKSAREAL**

Kommunen gjør oppmerksom på at landbruksareal som blir omregulert til annet formål blir etter vedtatt plan trukket fra det registrerte landbruksarealet på eiendommen.

11.04.2018

#### **1.3 Generelle opplysninger om planforslaget:**

Forslagsstiller har sendt inn informasjon om planinitiativet, jfr. Forskrift (FOR-2017-12-08-1950) om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven:

09.01.2019

#### **1.7 Tidsfrister /avtale om særlig tidsfrist/avtale om kostnader etter offentlig ettersyn:**

Andre avsnitt, siste setning : Fristen fortsetter å løpe når plandokumentene er komplette.

21.05.2019

#### **4. Spesielle forhold som må ivaretas ved denne reguleringen:**

- Det må i planbeskrivelsen beskrives om en ønsker å fravike formål i kommunedelplanen, næring og LNF-formål mv.
- Rekkefølgekrav i kommunedelplan Sirdal nord / Sirdal sør må ivaretas i plandokumentene
- Tilkoblingspunkt mellom private og kommunale va-ledninger



- Eventuell fradeling av byggeområder og/eller større teiger innenfor planområdet
- Kommunen gjør oppmerksom på at regulant/utbygger bør sjekke kvaliteten på eiendomsgrenser for eksisterende tomter innenfor planområdet.

**5. INFORMASJON PÅ OPPSTARTSMØTE – DOKUMENTER TILGJENGELIG PÅ  
WWW.SIRDAL.KOMMUNE.NO**

07.06.2019

Tilføyd i pkt. 4. Spesielle forhold som må ivaretas ved denne reguleringen:

Vassdrag (jf. vannressursloven § 2) som kan påvirke planområdet må vurderes i ROS-analysen – flom og erosjonsfare

25.07.2019

**7. Spesielle forhold som må ivaretas ved denne reguleringen:**

- Rekkefølgekrav iht. Renovasjonsnormen - hytterrenovasjon pkt. 4 og 4.1.(IRS Miljø IKS).
- Tilkoblingspunkt mellom private og kommunale va-ledninger:  
tilføyd: må vises i plandokumentene.

20.10.2020

**4.Spesielle forhold som må ivaretas ved denne reguleringen:**

- Kommunen gjør oppmerksom på at forslagsstiller/grunneier bør vurdere forslag til vegnavn dersom reguleringen medfører nye vegger hvor det skal være egen adresse.

03.08.2022

\* datering

24.11.2022

**6. OMREGULERING AV LANDBRUKSAREAL**

Kommunen gjør oppmerksom på at landbruksareal som blir omregulert til annet formål trekkes fra det registrerte landbruksarealet på eiendommen når det tas i bruk til annet formål.