

OPPSTARTSMØTE – MØTEREFERAT

REGULERINGSPLAN I SIRDAL KOMMUNE



Sist revidert 20.10.2020

1.1 Sted og dato for oppstartsmøte:

Teamsmøte 24.11.2021, kl. 13-14.30

1.2 Deltakere på møte:

| | |
|--|--|
| Fra utbygger/forslagsstiller: Sageneset Feriesenter AS v/Jon Halvard Eiane og Johan Eiane Ramp Arkitekter v/ Tor Grimstvedt | Mobil: E-postadresse: halvi@igent.no tor@ramp.no |
| Fra regulant: Karttjenester AS v/ Jøren Ola Ousdal | Mobil: 45865410 E-postadresse: jorenola@karttjenester.no |
| Fra kommunen: Alf Reidar Surdal May Britt Ousdal | Alf.reidar.surdal@sirdal.kommune.no May.britt.ousdal@sirdal.kommune.no |

1.3 Generelle opplysninger om planforslaget:

| | | |
|---|------------|----------------------------|
| Navn på plan: Sageneset | | |
| Stedsnavn: Omlid | Gnr. 19 | Bnr. 96 og del av 33 |
| Planidentitet (tildeles av kommunen): 2021002 | | |
| Grunneier/e: 19/96 – Sageneset Feriesenter AS 19/33 – Frode Eiane, Jon Halvar Eiane, Kirsti Eiane, Hilde Frøyland og Sageneset Feriesenter AS | | |
| Kjente rettighetshavere i planområdet: Grunneiere – ev. hytteeiere på del av atkomstveg | | |

| |
|--|
| Kort om bakgrunnen for planforslaget: Utbygging av fritidsboliger innenfor område i kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008 avsatt med formål fritidsbebyggelse. Området ble godkjent som område 208 i kommunedelplan Sinnes-Tjørhom, plan ID 20006014. |
| Kort om formålet med reguleringen: Tilrettelegge for utbygging av fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. |
| 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: |
|---|
| <p>Kommuneplanstatus for planområdet:</p> <p>Kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008.</p> <p>Avsatt i kommunedelplan Sirdal nord med formål eksisterende fritidsbebyggelse (område 208 er videreført fra kommunedelplan Sinnes-Tjørhom, plan ID 2006014).</p> <p>Oppstartsmøte 23.03.2021 ble stoppet da planforslaget ikke var i tråd med forutsetningene (leilighetsbygg/terrasseblokk) mv. som lå til grunn for at område 208 ble godkjent i kommunedelplan Sinnes-Tjørhom, plan ID 2006014, jfr. f-sak 30/07, k-sak 07/3 og k-sak 08/28. (PBL § 12-1 og 12-3).</p> <p>Kommunestyret vedtok i k-sak 21/80 <i>«I henhold til PBL § 12-8, 2. ledd tillater kommunestyret at det fremmes reguleringsplan for område Sageneset Camping på gnr. 19, bnr. 96 og del av bnr. 33, Omlid med frittliggende fritidsbebyggelse iht. forelagt skisseprosjekt fra Ramp Arkitekter datert desember 2020 og planinitiativ datert 25.02.2021.</i></p> <p><i>Tillatelsen gis på følgende vilkår:</i></p> <p><i>Det må gjennomføres nytt oppstartsmøte for reguleringsplanforslaget, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8.</i> <i>Planområdet må omfatte det areal som er nødvendig for å avklare at planlagt utbygging kan gjennomføres.</i> <i>Planforslaget må omfatte atkomstveg fram til offentlig veg, eller til plan hvor bruk av veg iht. planforslag er regulert.»</i></p> <p>Rekkefølgekrav i § 5 i kommunedelplan Sirdal nord må innarbeides i reguleringsplanens bestemmelser. Aktuelle rekkefølgekrav for området Sageneset vil være skibru over Sira mellom Tjørhom og Brende Myrane, Omlid samt g/s-veg Klattane, Tjørhom til kryss fv. 468 og fv. 45, Svartevatn, Tjørhom.</p> |
| <p>Planer som vil bli berørt av planforslaget:</p> <p style="text-align: center;">Deler av planen oppheves/erstattes Plan ID 1990007 Plannavn Sageneset camping, Omlid</p> |
| <p>Eventuelle tilgrensende planer: Brende Myrane, plan ID 2005004 / 2020002 (under behandling)</p> |

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, jfr. vilkår i k-sak 21/80.
- 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: X

Nei:

Er det aktuelt med samordning av planen for flere eiendommer: Nei

Dersom forslag ikke er i tråd med kommuneplanen er det krav om planprogram, jfr PBL §§ 4-1 og 12-9

- Skal utarbeides når reguleringen kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn
- Skal sendes på høring og legges til offentlig ettersyn samtidig med varsling av oppstart
- Krav om KU iht. forskrift
- Vedtas av TLM-utvalget

Krav om planprogram og KU ja nei X

Avvik fra konsept som lå til grunn for vedtak av kommunedelplanen (k-sak 07/3 og k-sak 08/28) må utredes grundig i planbeskrivelsen.

1.5 Plantype:

Planen utarbeides som:

Detaljregulering, pbl. § 12-2.

1.6 Parter, roller, ansvar m.v.:

Forslagsstiller:

Navn: Sageneset Feriesenter AS

Adresse: Sageneset 53, 4443 Tjørhom

E-post: ferienesenter@sageneset.no

Tlf.

Utbygger:

Navn: Sageneset Feriesenter AS

Adresse: Sageneset 53, 4443 Tjørhom

E-post: ferienesenter@sageneset.no

Tlf.

Regulant, jfr. krav i pbl. § 12-3:

Navn: Karttjenester AS

E-post: jorenola@karttjenester.no

Tlf. 45865410

Fakturaansvarlig

Navn: Sageneset Feriesenter AS

Adresse: Sageneset 53, 4443 Tjørhom

Gebyret faktureres i hht. kommunens vedtatte gebyrregulativ som gjelder på det tidspunktet planforslaget blir registrert mottatt i kommunen.

Oversikt over gjeldende gebyr finnes på Sirdal kommune sin hjemmeside:

www.sirdal.kommune.no - gebyr

Foreligger det avtaler med alle grunneiere og rettighetshavere innenfor planområdet:

JA: Foreligger avtale om veirettighet fram til fylkesvei.

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 tidsfrister - nr 815 av 2010-06-11

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 sjekklister for utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner. Dersom kommunen finner at det innsendte materialet ikke tilfredsstillende, 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 ferdigstilling 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: gir beskjed innen planforslag fremmes

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):

For denne planen gjelder følgende:

- Det er hjemmel for utbyggingsavtale for gjennomføring av denne planen. Utbygger kontakter kommunen for å avtale tidspunkt for å gjennomføre forhandlinger for utbyggingsavtale.
- Aktuelle rekkefølgekrav som følges opp i utbyggingsavtale vil være som angitt i pkt. 1.4 ovenfor.

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

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., se kommentar i planinitiativet.
- Rekkefølgekrav i kommunedelplan Sirdal nord 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. I overordnet VA-plan og ROS må det omtales hvordan krav til slokkevann, jfr. PBL § 27-1, skal løses.
- Eventuell fradeling av byggeområder og/eller større teiger innenfor planområdet

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

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

Sted: Tonstad

Dato: 24.11.2021

.....

.....

.....

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 - hytter renovasjon 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 veger hvor det skal være egen adresse.