

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

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

Adresse: Skøyteveien 2	Gnr/bnr: 8/313, 8/371 mfl
Forslagsstiller: Prosjektil as	Grunneier/tlf: Shelby Eiendom As
Oppdragsgiver: Kystbygg og Rett Bygg	Kontaktperson/tlf: Martin Lillesand tlf. 90185266

Plantype:	☐ Områderegulering
	☒ Detaljregulering
	☒ Reguleringsendring
	☐ Mindre reguleringsendring
	☐ Krav om konsekvensutredning
Saksnummer: 19/1872	
Plannummer: 19820005 - VADLÅSEN (16-5)	
Plannavn: Detaljregulering for boliger m.m gnr 8 bnr 313 mfl., Eigerøy, Jernhagen - Eigerøy	
Møtested: Plankontoret	Møtedato: 12.09.2019
Deltakere: Oddmund Gravdal, Martin Lillesand	
Kommunen: DKT	
Forfall: MEI	
Saksbehandler: MEI	

1	Bakgrunn
1.1	Hensikten med planarbeidet: Formålet med planen er å regulere området til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsområder og parkering. Det vil i hovedsak bli planlagt for tett-lav (enebolig, rekkehus, enebolig i kjede), men lavblokk vil også bli vurdert.
1.2	Områdets avgrensing: Avtalt på møtet og sosifil sendes kommunen.
1.3	Tidligere vedtak i saken: 19820005 - VADLÅSEN (16-5)

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

1.4	Utbyggingsavtaler: Nei
1.5	Krav om konsekvensutredning: Nei

2	Planstatus og rammebetingelser
2.1	Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet: ☒ Barn og unges interesser i planleggingen ☐ T-1082 Verna vassdrag ☐ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ☒ Klima- og energiplanlegging ☒ Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging ☒ Riks- og fylkesveger ☐ Vindkraftanlegg
2.2	Fylkeskommunale planer/delplaner: Til enhver tid gjeldende fylkesplaner og / eller fylkesdelplaner for Rogaland.
2.3	Kommuneplanens arealdel: ☒ Kommuneplan 2011-2022 sentrumsdel ☐ Kommuneplan 2011-2022 kystdel med Hellvik ☐ Kommuneplan 2011-2022 Indre del med Helleland
2.4	Kommunedelplaner:
2.5	Gjeldende reguleringsplan: 19820005 - VADLÅSEN (16-5) 19820005-06 - G/Bnr 8 /371 (16-5) 20150003-04 - Områdetregulering Havne- og næringsområde Kaupanes (7-15)
2.6	Tilgrensede planer:
2.7	Temaplaner: Ikke avklart
2.8	Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget: ☒ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. ☐ Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

3	Planprosess	Ansvar
3.1	Oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8 Det er lovpålagt å gjennomføre oppstartsmøte i forbindelse med oppstart av privat detaljregulering.	Forslagsstiller

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

	Bruk kommunens brevmal for anmodning om oppstartsmøte og send dette til post@eigersund.kommune.no 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. Eigersund kommune arrangerer møte etter forespørsel fra forslagsstiller.	
3.2	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.	Forslagsstiller
3.3	Varsling om oppstart regulering, jf. pbl § 12-8: Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde: - 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 Samtidig med varsel av oppstart av reguleingsendring skal forslagsstiller sende planavgrensningen som sosi-fil til plankontoret ved vår GIS-medarbeider: mesfin.mammo@eigersund.kommune.no	Forslagsstiller Forslagsstiller
3.4	Varselet 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	Forslagsstiller
3.5	Medvirkning: Underveismøter kan holdes med kommunen for avklaringer vedrørende planforslaget, bestill tid i forveien. 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.	Forslagsstiller
3.6	Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.	
3.7	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.	Kommunen

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

3.8	Levering av kart for arkiv 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: - 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	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 sjekkliste. Miljøverndepartementet sine til en hver tid gjeldende forskrifter og veiledere knyttet til regulering skal følges.	
4.2	Planbeskrivelse, jf. pbl § 4-2 Det er lovpålagt at alle framlegg til regulering skal ha en planbeskrivelse. Det skal orienteres om følgende: • formål med reguleringen • forhold til rammer om retningslinjer for området • forhold til punkter i vedlagt sjekkliste for planbeskrivelse. Bruk kommunens sjekkliste Planbeskrivelsen skal leveres på digitalt format.	
4.3	Samfunssikkerhet 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.	
4.4	I tillegg skal leveransen av planforslaget inneholde: Kopi av innkomne merknader ved oppstart Forslagstillers sin foreløpige vurdering av innkomne merknader Planforslaget skal leveres til post@eigersund.kommune.no i digitalt format tilrettelagt for bruk i saksbehandlingen.	

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

4.5	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. <u>Plandokumenter leveres på:</u> - 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 - Forslagstiller 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 <u>For levering av digitalt plankart gjelder:</u> - 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 Forslagsstiller har ansvar for at plankartet er inntegnet på oppdatert kartgrunnlag. Kartgrunnlaget skal ikke være eldre enn 6 måneder 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 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. Forøvrig vises det til Miljøverndepartementets hjemmesider Veiledere og brosjyrer og Veiledning om plan- og bygningsloven og forskrifter
4.6	Dersom eiendomsgrensene er usikre skal utbygger rekvirere oppmålingsforretning før planen leveres inn til behandling.
4.7	Føringer for planarbeidet som ble tatt opp: • Det er positivt hvis bebyggelsen kan plasseres langs veien og på den måte bidra til å forsterker den eksisterende gatestrukturen. • Området har en etablert eneboligstruktur. Valg av boligtype må gjøres utfra balansen i området og plassering som gir gode solforhold både for naboene og de som skal bo

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

	i området. • Antall boenheter eller boligtype fastsettes ikke i oppstartsmøte, men blir en del av planprosessen og vil avhenge av bl.a. uteoppholdsareal, parkering m.m. Tema Veiadkomst boliger. • Adkomst til lekearealer i nærområdet. Bokvaliteter. • Det er viktig at plassering og høyde på bebyggelsen defineres i et helhetlig konsept med hensyn til omkringliggende boliger og veistruktur. Romslighet, solforhold og skala er viktige elementer. Grønnstruktur og lekeplasser • Lekeplasser – bidrag til oppgradering av eksisterende /behov for sandlekeplass kan aksepteres jfr. kommunal norm. • Barnehagen må hensyntas herunder uteareal og trafikksikkerhet Kommunaltekniske anlegg • Parkering skal skje på egen tomt. Gjesteparkering må etableres. • Va – anlegg sjekkes med VA av tiltakshaver • Veianlegg skal planlegges i henhold til kommunes veinormal. • Sammen med planforslag skal det leveres en plan for VA som viser traséer og eventuelle behov for pumpestasjoner, trafoer mm. VA-anlegg skal planlegges i henhold til kommunens VA-norm. • Renovasjonsløsning skal beskrives i henhold til kommunens avfallstekniske norm. Utbygger må ta stilling til plassering av avfallsdunker. • Det vil bli stilt krav om godkjente tekniske planer (vei, vann, avløp, gatelys og skilt) samt utomhusplan. • Innkjørsel til området må avklares med veg og utemiljø og plan. Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav - Bidrag eller oppgradering av lekeplass jfr. kommunal norm – løsning vil avhenge av antall boenheter - Etablering av sandlekeplass må sees i sammenheng med ev. oppgradering av kommunal lekeplass - Krav om opparbeidelse av gatebelysning og skilting. - Veianlegg skal opparbeides i henhold til kommunes veinormal/reguleringsplan. - Dersom dagens kommunale vei blir skadet i anleggsperioden som følge av utbyggingen vil utbygger ha ansvar å bringe veien til opprinnelig standart beskrevet i veinormalen. - Krav om fradeling av veigrunn om ønskelig fra kommunen. Skole og barnehage • Skole og barnehagekapasitet må dokumenteres – avstand til barne og ungdomsskole – trygg skolevei Kunnskapsgrunnlag Strøksanalysen, eiendomsforhold. Eiendomsgrenser fremstår som sikre innenfor planområdet. Illustrasjoner Snitt/illustrasjoner skal vise: - Sol - og skyggeanalyse - Snitt og illustrasjoner. - Illustrasjon 3D av ny og eksisterende bebyggelse Temaene som er viktig å få vurdert i planprosessen: - Ved plassering av nye boenheter må det være fokus på gode uteromskvaliteter, spesielt med tanke på solforhold. Planområdet er påvirket av skygge på ettermiddag/kveld i den vestre delen av planområdet. I den delen er det positivt hvis infrastruktur kan plasseres. Hensyn til eksisterende naboer når det gjelder sol/skygge/utsikt/innsikt m.m. må ivaretas og dokumenteres. Særskilte utredninger Ingen kjente.
--	--

EIGERSUND KOMMUNE

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

	Konsekvens-utredning Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Konklusjon Det er viktig å skape gode bokvaliteter i område, spesielt med tanke på solforhold. Det er positivt å forsterke det eksisterende gateløpet. Tett og lav småhusbebyggelse er i utgangspunktet å foretrekke i dette område.
5	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
6	Annet: ☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger ☐ 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
8	Framdrift: x Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker. ☐ Forslagsstillers planlagte dato for varsling: ikke oppgitt ☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: ikke oppgitt x Endelig planvedtak antas å bli fattet 27 uker etter komplett søknad er mottatt. ☐ 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: x Anbefaler oppstart av planarbeidet ☐ Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet ☐ Anbefaler at forslag til detaljregulering fremmes politisk som forespørselssak

Sted, dato 12.09.2019 Egersund

For kommunen: Dag Kjetil Tonheim

Referatet er mottatt og godkjent.

For forslagsstiller: Martin Lilleand, dato: 1.10.17

