



## 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.

<b>Adresse:</b> Sokndalsveien 140	<b>Gnr/bnr:</b> 13/734
<b>Forslagsstiller:</b> Arkit Arealplan	<b>Grunneier/tlf.:</b> 92285700
<b>Oppdragsgiver:</b> Ole Christian Bøe	<b>Kontaktperson/tlf.:</b> 95499422

<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Reguleringsendring <input type="checkbox"/> Reguleringsendring etter forenklet prosess
<b>Saksnummer</b> 25/846	<b>Plannummer:</b> 19760003-06
<b>Plannavn:</b> Detaljregulering for del av gbnr. 13/734 – Sokndalsveien 140	
<b>Møtested:</b> Plankontoret/Teams	<b>Møtedato:</b> 18.03.2025
<b>Deltakere:</b> Karoline Laupstad, Annika Hagen, Marius Janvin Rosenblad, Ole Christian Bøe, Ellen Christine Bøe	
<b>Kommunen:</b> AHA, KL	
<b>Forfall:</b> -	
<b>Saksbehandler:</b> KL	



# EIGERSUND KOMMUNE

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>
1.1	Hensikten med planarbeidet: Hensikten er å regulere området i tråd med det avsatte formålet fra kommuneplanens arealdel, hvor det legges til rette for en kobinasjon av næring og bolig.
1.2	Områdets avgrensing: Se siste punkt i referatet.
1.3	Tidligere vedtak i saken
1.4	Utbyggingsavtaler:
1.5	Krav om konsekvensutredning <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei  Vurdering fra tiltakshaver: Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan, og det vurderes at tiltaket ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr. forskrift om konsekvensutredning §10. Forslagstiller vurderer reguleringsforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

<b>2</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>
2.1	<b>Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet:</b> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Barn og unges interesser i planleggingen</a> <input type="checkbox"/> <a href="#">T-1082 Verna vassdrag</a> <input type="checkbox"/> <a href="#">Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Klima- og energiplanlegging</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</a> <input checked="" type="checkbox"/> <a href="#">Riks- og fylkesveger</a> <input type="checkbox"/> <a href="#">Vindkraftanlegg</a>
2.2	<b>Fylkeskommunale planer/delplaner:</b> Til enhver tid gjeldende fylkesplaner og / eller fylkesdelplaner for Rogaland. <a href="#">Regionalplan for Dalane 2019-2030 - Rogaland fylkeskommune (rogfk.no)</a>
2.3	<b>Kommuneplanens arealdel:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 sentrumsdel <input type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 kystdel med Hellvik <input type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 Indre del med Helleland
2.4	<b>Kommunedelplaner:</b> -
2.5	<b>Gjeldende reguleringsplan:</b> - PlanID 19760003 – Endringsplan Årstaddalen Eger motell – Skåraåne.



## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

2.6	<b>Tilgrensede planer:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- PlanID 19890003 – Forretningstomt Lygre</li><li>- PlanID 19660004 - Årstadalen</li></ul>
2.7	<b>Temaplaner:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>-</li></ul>
2.8	<b>Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:</b> <ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.</li><li><input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.</li></ul>
2.9	<b>Kjente registreringer innenfor planområdet:</b> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Kulturminne</li><li><input type="checkbox"/> Registrerte naturtyper/arter</li><li><input type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde flom/stormflo</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde skred</li></ul>
2.10	<b>Føringer for planarbeidet og vilkår for å kunne starte opp regulering:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kommuneplanens bestemmelser for S3 skal legges til grunn.</li><li>• Delvis innenfor gul/rød støysone – Utarbeide støyrapport ihht Miljøverndepartementets «veileder til retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442».<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Alle boenheter skal ha tilgang på både private og felles utearealer med tilfredsstillende grenseverdier etter gjeldende retningslinjer i T-1442. Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak skal foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.</li></ul></li><li>• Kommuneplanen stiller følgende krav til uteoppholdsareal for boenheter innenfor sentrumsformål - Minste uteoppholdsareal pr boenhet på 25 m<sup>2</sup> tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs. Inntil 9 m<sup>2</sup> av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være felles arealer.</li><li>• Ved vurdering av antall boenheter vil vår vurdering basere seg på en samlet funksjon av tilstrekkelig ute og oppholdsareal, estetikk, solforhold m.m.</li><li>• Soldiagram utarbeides ihht kommuneplanens bestemmelser.</li><li>• Trafikksikkerhet for myke trafikanter.</li><li>• Størrelse på lekeplass vurderes opp i mot kommuneplanens bestemmelser.</li><li>• Grunnforhold må vurderes.</li><li>• Planen ligger innenfor aktsomhetsområde for Skred - Skredfare må vurderes.</li><li>• Overvannshåndtering må avklares.</li><li>• Parkering vurderes opp mot kommuneplanens bestemmelser.</li><li>• Store utfordringer knyttet til støy i forbindelse med regulering av Nav-bygget i Årstadalen til leiligheter. Viktig med gjennomgående leiligheter.</li></ul>

3	Planprosess	Ansvar
3.1	<b>Oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8</b> <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>	Forslagsstiller



## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	Eigersund kommune arrangerer møte etter forespørsel fra forslagsstiller.	
3.2	<b>Planprogram, jf. pbl §§ 4-1 og 12-9</b> 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	<b>Varsling om oppstart regulering, jf. pbl § 12-8:</b> Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde: <ul style="list-style-type: none"><li>- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.</li><li>- Kart med avmerket planavgrensning.</li><li>- <a href="#">Planinitiativ</a> som orientering om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.</li><li>- Planavgrensning sendes som sosi-fil til plankontoret</li></ul> <b>Samtidig med varsel av oppstart av reguleringsendring skal forslagsstiller sende planavgrensningen som sosi-fil til plankontoret ved vår GIS-medarbeider: <a href="mailto:hans.marius.strand@eigersund.kommune.no">hans.marius.strand@eigersund.kommune.no</a></b>	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 <a href="mailto:post@eigersund.kommune.no">post@eigersund.kommune.no</a>	Forslagsstiller
3.5	Medvirkning: Underveismøter kan holdes med kommunen for avklaringer vedrørende planforslaget, bestill tid i forveien. <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>	Forslagsstiller
3.6	Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.	
3.7	<b>Endringer av plan i planprosessen, og ferdigstilling av plan til arkiv:</b> 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
3.8	<b>Levering av kart for arkiv</b> 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:	Forslagsstiller



## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

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

<b>4</b>	<b>Krav til planforslag – innhold og materiale</b>
4.1	<b>Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3.</b> 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 enhver tid gjeldende forskrifter og veiledere knyttet til regulering skal følges.
4.2	<b>Planbeskrivelse, jf. pbl § 4-2</b> Det er lovpålagt at alle framlegg til regulering skal ha en planbeskrivelse. Det skal orienteres om følgende: <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> Planbeskrivelsen skal leveres på digitalt format. Bruk kommunens sjekkliste.
4.3	<b>Samfunnssikkerhet og ROS-analyse, jf. pbl § 4-3</b> 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	<b>Andre forhold som er relevant</b> <ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> Det skal dokumenteres hvordan vannforsyning til sløkkevann og eventuelt sprinkleranlegg skal ivaretas og innarbeides i planbeskrivelsen herunder kapasitet. Lokalt brannvesen skal kontaktes.</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Det skal utarbeides VAO-rammeplan som legges ved plandokumentene. Ta kontakt med vann og avløp tidlig i planprosessen.</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet skal vurderes med særlig fokus på å ivareta et sikkert bomiljø samt hensynet til gående og syklende. Hensynet til barn og unge skal særlig vektlegges.</li></ul>
4.5	<b>I tillegg skal leveransen av planforslaget inneholde:</b> Kopi av innkomne merknader ved oppstart Forslagstillers sin foreløpige vurdering av innkomne merknader  Planforslaget skal leveres til <a href="mailto:post@eigersund.kommune.no">post@eigersund.kommune.no</a> i digitalt format tilrettelagt for bruk i saksbehandlingen.
4.6	<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



## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	<p>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>- Forslagsstiller 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>Dersom eiendomsgrensene er usikre skal utbygger rekvirere oppmålingsforretning før planen leveres inn til behandling.</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>
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>

5	Annet
---	-------



## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

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

<b>6</b>	<b>Kommunale gebyr</b>
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	<b>Behandlingsgebyr skal sendes til:</b> Navn: Ole Christian Bøe Adresse: Ytstebrødveien 344 Postnummer og sted: 4374 Egersund Att:

<b>7</b>	<b>Framdrift</b>
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 varslings: Uke 12 <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: Sommeren 25 <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.

<b>8</b>	<b>Konklusjon</b>
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	18.03.2025
For kommunen	Karoline Laupstad

Referatet er mottatt og godkjent

For forslagsstiller: Marius J Rosenblad, dato: 18.03.2025

### Planområde:

