



## 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> Auglendsveien 79 og 108	<b>Gnr/bnr:</b> 11/1, 4 og 5
<b>Forslagsstiller:</b> Trollvegg AS	<b>Kontaktperson/tlf.:</b> Adi Dukic – 452 62 344
<b>Oppdragsgiver:</b> Prima Resort AS	<b>Grunneier/tlf.:</b> Thea Marie Øglend – 975 26 910 Kristoffer Øglend – 917 52 978 Håkon Øglend – 909 54 580

<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> <b>Områderegulering</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Detaljregulering</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Reguleringsendring</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Reguleringsendring etter forenklet prosess</b>
<b>Saksnummer 25/3581</b>	<b>Plannummer:</b>
<b>Plannavn:</b> Detaljregulering - Prima Resort - Gbnr. 11/1, 4 og 5, Auglend	
<b>Møtested:</b> Teams	<b>Møtedato:</b> 08.01.2026
<b>Deltakere:</b> Dag Kjetil Tonheim, Karoline Laupstad, Adi Dukic, Reidun Marie Øglend, Anbjørn Øglend	
<b>Kommunen:</b> DKT, KL	
<b>Forfall:</b> -	
<b>Saksbehandler:</b> DKT	



# EIGERSUND KOMMUNE

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>
1.1	Hensikten med planarbeidet: Legge til rette for etablering av Prima Resort – et helhetlig anlegg bestående av konferansesenter, aktivitetssenter, resort suiter og fritidsleiligheter/hytter. Det planlegges inntil 15 resort suiter og inntil 20 hytter, i tillegg til tilhørende servicefunksjoner og fellesarealer. Planarbeidet skal følge opp føringene i kommunedelplan for fritidsbebyggelse 2022-2032 hvor området er avsatt til FR1.
1.2	Områdets avgrensning: Se siste side.
1.3	Tidligere vedtak i saken: -
1.4	Utbyggingsavtaler: -
1.5	<p>Krav om konsekvensutredning <input type="checkbox"/> Ja      <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p> <p>Vurdering fra tiltakshaver: § 6 (Vedlegg I – tiltak som alltid skal konsekvensutredes): Tiltaket omfattes ikke av noen av tiltakstypene som er listet i Vedlegg I, og er dermed ikke automatisk KU-pliktig.</p> <p>§8 (Vedlegg II – tiltak som skal vurderes etter kriteriene i §10): Planarbeidet omfatter utvilgning av et ferie- og fritidsanlegg med utleieenheter, konferansesenter og aktivitetssenter. Dette kan omfattes av Vedlegg II, punkt 11 «Turist- og fritidsanlegg». I henhold til § 10 skal det da vurderes om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.</p> <p>Følgende forhold tilsier at dette ikke er tilfelle:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tiltaket er i tråd med kommunedelplanens arealformål og bestemmelser.</li><li>• Det foreligger lokalpolitisk og regional tilslutning til tiltaket, jf. planprosessen.</li><li>• Området er ikke i aktiv landbruksbruk og har ikke registrert verdifull natur eller kulturmiljø som påvirkes direkte.</li><li>• Det er ikke planlagt inngrep direkte i sjø, og området har begrenset eksponering mot verneverdige landskap eller friluftsområder.</li><li>• Tiltaket er lokalisert i et område der kommunen allerede har vurdert egnethet for fritidsutvilgning.</li></ul> <p>Etter en helhetlig vurdering av tiltakets karakter, lokalisering og omfang, og med henvisning til forskriftens §§ 6, 8 og 10, vurderes det at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.</p>
<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>



# EIGERSUND KOMMUNE

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	<input checked="" 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 type="checkbox"/> <a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</a> <input 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 type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 sentrumsdel <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 kystdel med Hellvik <input type="checkbox"/> Kommuneplan 2018-2030 Indre del med Helleland
2.4	<b>Kommunedelplaner:</b> Kommunedelplan for fritidsbebyggelse 2020-2032
2.5	<b>Gjeldende reguleringsplan:</b> -
2.6	<b>Tilgrensede planer:</b> -
2.7	<b>Temaplaner:</b> -
2.8	<b>Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget vil samsvare med overordnet plan. <input type="checkbox"/> Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.
2.9	<b>Kjente registreringer innenfor planområdet:</b> <input type="checkbox"/> Kulturminne <input checked="" type="checkbox"/> Registrerte naturtyper/arter – Liten del av varslet planområde berører kystlynghei <input checked="" type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde flom/stormflo <input checked="" type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde skred – Delvis innenfor aktsomhetskart for kvikkleireskred.
2.10	<b>Føring for planarbeidet og vilkår for å kunne starte opp regulering:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• I tillegg til leiligheter og «resort suiter» for utleie med tilhørende konferansefasiliteter og aktivitetssenter tillates det frittliggende fritidsboliger. Disse skal trekkes vekk fra sjøen og utformes i samsvar med §7.13.2 fritidsboligbebyggelse innenfor HF område.</li><li>• Anlegget skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet og det skal legges vekt på god landskapstilpasning samt at det skal benyttes materialer og farger som er tilpasset landskapet.</li><li>• Det skal utarbeides en fagrapport om stormflorisiko. Rapporten skal redegjøre for stormflonivåer, samt vurdere effekter av bølgeslag og oppstuing av vannmasser.</li><li>• Det skal utarbeides en fagrapport for biologisk mangfold.</li><li>• Det må gjøres en vurdering knyttet til viktig landskap i Rogaland - Auglend. Vurderingen skal redegjøre for landskapets kvaliteter og gjøre rede for planfaglige og landskapsmessige valg som er gjort for å ivareta disse.</li></ul>



# EIGERSUND KOMMUNE

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

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>- <a href="#">Planinitiativ</a> som orientering om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål, samt plan for medvirkning.</li></ul> <p><b>Samtidig med varsel av oppstart av reguleringsendring skal forslagsstiller sende planavgrensningen som sosi-fil.</b></p>	Forslagsstiller
3.4	<p>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></p>	Forslagsstiller
3.5	<p>Medvirkning:</p> <p>Underveismøter kan holdes med kommunen for avklaringer vedrørende planforslaget, bestill tid i forveien. Det kan også avholdes medvirkningsmøter med andre aktører, for eksempel til arbeid med ROS-analyse. Plankontoret kan bidra med organisering.</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
3.6	<p><input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste.</p>	
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</p>	Kommunen



## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	<p>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>	
3.8	<p><b>Levering av kart for arkiv</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- SOSI-format</li><li>Se kravspesifikasjon pkt</li> <li>- PDF-format</li><li>Kartet skal inneholde et oppdatert tittelfelt for saksprosessen</li> <li>- Word</li><li>Planbeskrivelse og bestemmelser sendes i wordformat samt som pdf.</li></ul>	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>Planbeskrivelsen skal leveres på digitalt format. Bruk kommunens sjekkliste. <a href="#">Startpakke for reguleringsarbeid</a></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. Dette innebærer å beskrive sannsynligheten for at hendelsen inntreffer og hvilke konsekvenser det kan få. ROS-analysen skal utarbeides i tråd med DSB sin veileder. <a href="#">DSB Veileder ROS</a></p>	
4.4	<p><b>Andre forhold som er relevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> Det skal dokumenteres hvordan vannforsyning til slokkevann og eventuelt sprinkleranlegg skal ivaretas og innarbeides i planbeskrivelsen herunder kapasitet. Lokalt brannvesen skal kontaktes.</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Det skal utarbeides VA-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>	



# EIGERSUND KOMMUNE

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

4.5	<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>
4.6	<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>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 brosiyrer</a> og</p>



## EIGERSUND KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	<a href="#">Veiledning om plan- og bygningsloven og forskrifter</a>
4.7	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.

<b>5</b>	<b>Annet</b>
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: Prima Resort Adresse: Hovlandsveien 64 Postnummer og sted: 4374 Egersund Att: Reidun Marie Øglend

<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: Januar 2026 <input checked="" type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: 2026 <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.



# EIGERSUND KOMMUNE

## Referat fra oppstartsmøte i plansaker

<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

Sted	Plankontoret, Egersund
Dato	08.01.2026
For kommunen	Karoline Laupstad

Referatet er mottatt og godkjent

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

### Planområde:

