

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn:

SaksID:

Saksbehandler: Rita Ørsland

Møtested: Soknatun, Teknisk og miljøsjef

Møtedato: 06.10.2016

Til stede fra forslagsstiller

Kjellevik Prosjektering AS

- Kurt Kjellesvik

Representant for grunneier Bjarne Solli;

- Lars Børge Stene

Representant for grunneier

- Tron Skjeffrås

Til stede fra kommunen

Roger Egeli

Rita Ørsland

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Reguleringsplan med mål å følge opp følgende forhold:

- Plangrense (LNF-område) mellom reguleringsplan og eiendomsgrense avklares og inkluderes i ny plan.
- Veier og anlegg i industriområdet Drageland tegnes inn slik at det stemmer med hvordan forholdene er i dag.
- Grense opp mot området «B4» i kommuneplanen må avklares. Det må vurderes hvilke konfliktområder som eventuelt ligger her i dag.
- Få avklart hva som menes med begrepet «bufferzone» som myndighetene ønsker skal ligge mellom boligområdet og industriområdet - og eventuell størrelse på denne.
- Det kan være interessant for tiltakshavere/grunneiere å vurdere området samlet som en helhet, om dette er mulig.
- Det er ønskelig å etablere 10 til 15 boenheter i området Langdal.
- Tiltakshaver ønsker tilkomst fra Langdal og ikke gjennom industriområdet på Drageland.
- Det må avklares hvor strenge rammer kommunen/myndigheter stiller til siluettvirkning for etablering av boliger på toppen/ryggen av området.

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. PBL kapittel 12 ☒ X Detaljregulering ☐ Områderegulering

Området berøres av følgende overordnede planer (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
		Kommuneplan	

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
		Kommer inn i og vil trolig erstatte deler av plan for Industriområdet Drageland. Planen bør gå inn mot tilstøtende planer og dekke hele eiendommen som eies av Bjarne Solli og området mellom plangrensen i kommuneplanen del «B4» og planen i Langdal	

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☒ Ja

☐ Nei

Merknad:

Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning / planprogram?

☐ Ja

☒ Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger

Merknad: - Faller planen innunder forskriftens § 2): Skal konsekvensutredes
- Faller planen innunder forskriftens § § 3 og 4): Skal konsekvensutredes
NB! Dersom planen faller innunder § 3 men IKKE innunder § 4 skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jfr. forskriftens § 5.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

☒ Ja

☐ Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Pga vann og avløp, gatebelysning med mer

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

☒ Ja

☐ Nei

Merknad:

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser

Rikspolitiske retningslinjer, jfr. PBL 1985 § 17-1 første ledd

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☐ | for samordnet areal og transportplanlegging |
| ☒ | for styrking av barn og unges interesser |
| ☐ | for vernede vassdrag |
| ☐ | for planlegging i kyst og sjøområder i Oslofjordregionen |

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | for klima- og energiplanlegging i kommunene |
|--------------------------|---|

Rikspolitiske bestemmelser, jfr. PBL 1985 § 17-1 annet ledd

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder |
|--------------------------|---|

Statlige planbestemmelser, jfr. PBL 2008 § 6-3

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet

☐
☐
☐
☐

Kommuneplanen

Merknad:

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsling om oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

Varselet skal inneholde:

Merknad:

- | |
|---|
| 4.1 Oversiktskart hvor planområdet er avmerket |
| 4.2 Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning |
| 4.3 Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål |
| 4.4 Vurdering i forhold til KU-forskriften |

(Foreløpig planavgrensning skal avklares på oppstartsmøtet)



5. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Hovedtema	Bør utredes i forbindelse med planarbeidet
5.1 Planfaglige vurderinger	Må avklares
5.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Må avklares
5.3 Miljøfaglige vurderinger	Må avklares
5.4 Kulturlandskap og kulturminner	Må avklares
5.5 Samfunnssikkerhet og beredskap	Må avklares
5.6 Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser	Må avklares
5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Må avklares
5.8 Andre kommentarer	

6. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

1: Ved formell innsending

2: Før saken trykkes opp for behandling (saksbehandler sier ifra)

3: Etter kommunestyre/bystyrebehandlingen

*) Bare ved endringer i forhold til det innsendte

	1	2	3
Målestokkriktig plankart i:			
- Farger	X		X
som PDF fil			X
som papirkopi			
- Svart/hvitt			
som PDF fil			
som papirkopi			
Plankart - digital (i henhold til siste sosi-standard)	X		X
Dokumentasjon på at vegens senterlinje er riktig geometrisk bygget opp			

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER



Bestemmelser word og PDF	X	X
Beskrivelse word og PDF	X	X
Liste over varslede	X	
Varslingsbrev	X	
Avisannonse	X	
Innkommne merknader	X	
Rosanalyse	X	
Illustrasjonsplan		
- Farger		
- Svart/hvitt		
Fotomontasjer		
Perspektivtegninger		
Byggetegninger		
Modell		
Analyser		
Annet (spesifiser)		

7. Kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknader:</i>
Veg	Regulering må dekke tilknytning til egnet tilkomst. Opplegg for gatelys må avklares.
Vann	Må legges opp til egnet tilkopling og eventuell øket tilførsel/endret pumpe eller andre forhold i dagens trykkøkningsstasjon.
Avløp	Må legges opp til egnet tilkopling og eventuell øket tilførsel/endret pumpe eller andre forhold i dagens trykkøkningsstasjon.
Renovasjon	Avklares med DIM
Annet	Høyspentanlegg må avklares. Tilstrekkelig strøm må avklares for alle forhold.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

I tråd med overordnet plan.
Prosjekteres med tanke på universell utforming



9. Framdrift

Forslagsstillers planlagte dato for varsel om oppstart: November 2016.

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen: Våren 2017

Utlekking til offentlig ettersyn antas å skje seinest: 12 uker etter at komplett materiale foreligger

10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

11. Materiale utdelt på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet
- Annet

Sokndal kommune, den 06.10.2016

Referent: Roger Egeli

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller: Kurt Kjellesvik

Kjellesvik Prosjektering AS

Rådgivende ingeniør · Arealplan, VA-teknikk

Moi, 15.11.2016

Rogaland Fylkeskommune
Etat for regionalutvikling
Postboks 130
4001 STAVANGER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DRAGELAND INDUSTRI/LANGDAL NORD, GNR. 73, BNR. 24, 26, SAMT GNR. 55, BNR. 2 – SOKNDAL KOMMUNE

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8, varsles herved at det er satt i gang planarbeid med detaljreguleringsplan for industriområde på Drageland, gnr. 73, bnr. 24 m.fl., samt boligfelt på gnr. 73, bnr. 26 og gnr. 55, bnr. 2. Planarbeidet er i samsvar med kommuneplan for Sokndal kommune.

Planområdet er vist på vedlagt kartutsnitt. I nordre del går planområdet inn i eksisterende reguleringsplan for Drageland Industriområde som forslås endret. I tillegg til å omfatte eksisterende industriområde, vil planarbeidet også utvide dette industriområdet mot syd.

I søndre del grenser planområdet til reguleringsplanen for Langdal boligfelt. Det nye boligområdet som foreslås i planen, vil være knyttet sammen med eksisterende boligområde, og ha samme adkomst som dette. Mellom byggeområde for industri og byggeområde for bolig vil det bli foreslått en buffersone som reguleres til landbruksformål. Samme bruk som i dag.

Det vedlegger kartutsnitt med avmerket planområde for reguleringsendringen, samt oversiktskart som viser områdets lokalisering.

Innspill og eventuelle merknader til det foreliggende planarbeidet sendes skriftlig til Kjellesvik Prosjektering AS, Postboks 90, 4465 Moi, innen 20.12.2016. Innspill kan også sendes pr. epost til kurt@kjellesviken.no.

Mvh

Kurt Kjellesvik
Siv.ing.

Vedlegg: Kartutsnitt med angitt planområde, datert 08.11.2016
Oversiktskart med angitt planområde

Kjellesvik Prosjektering AS

Radgivende ingeniør Arealplan, Vt-teknikk

Moi, 24.10.2019

Rogaland fylkeskommune
Etat for regionalutvikling
Postboks 130
4001 STAVANGER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DRAGELAND INDUSTRI/LANGDAL NORD, GNR. 73, BNR. 24, 26, SAMT GNR. 55, BNR. 2 – SOKNDAL KOMMUNE VARSEL OM UTVIDET PLANOMRÅDE

Det vises til varsel om oppstart av dette planarbeidet i brev datert 15.11.2016. Underveis i planprosessen har det vist seg nødvendig å utvide planområdet som vist på vedlagt kartutsnitt, datert 24.10.2019.

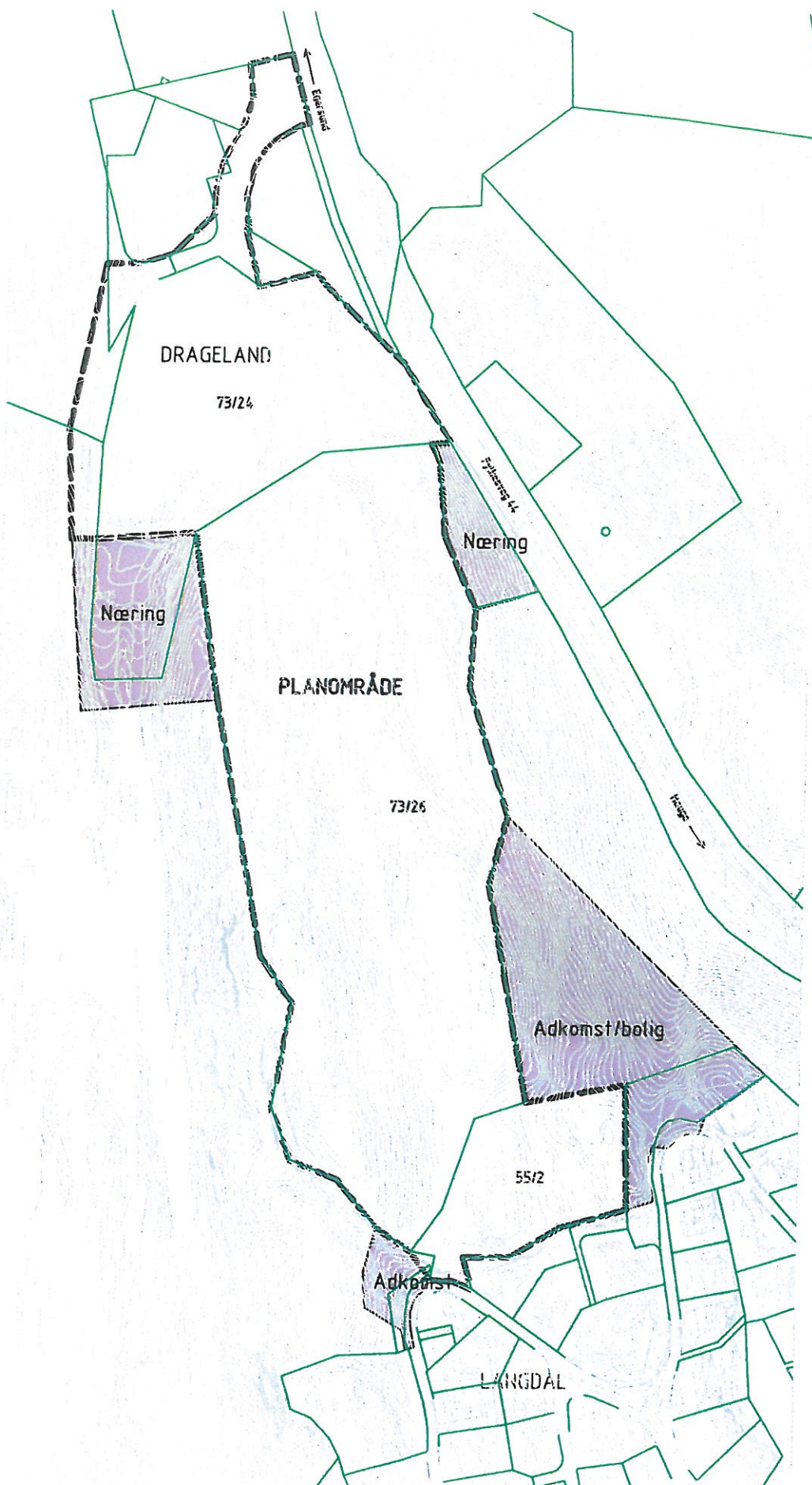
Eventuelle merknader eller kommentarer til det utvidede planområdet bes sendt skriftlig til:

Kjellesvik Prosjektering AS, Postboks 90, 4465 Moi, eller pr. epost til kurt@kjellesviken.no innen 25.11.2019.

Mvh

Kurt Kjellesvik
Siv.ing.

Vedlegg: Kartutsnitt med vist utvidet planområde, datert 24.10.2019



Utvidet område

Moi, 15.11.2016

Dalane Tidende

ANNONSE

Nedenstående annonse bes tatt inn i DT fredag 25.11.2016. Over 2 spalter og med vår logo, samt kartvedlegg.

«VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID**DETALJREGULERINGSPLAN FOR DRAGELAND INDUSTRI/LANGDAL NORD, GNR. 73, BNR. 24, 26, SAMT GNR. 55, BNR. 2 – SOKNDAL KOMMUNE**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8, varsles herved at det er satt i gang planarbeid med detaljreguleringsplan for industriområde på Drageland, gnr. 73, bnr. 24 m.fl., samt boligfelt på gnr. 73, bnr. 26 og gnr. 55, bnr. 2. Planarbeidet er i samsvar med kommuneplan for Sokndal kommune.

Planområdet er vist på kartutsnitt. Nordre del av planområdet reguleres til industriformål og har adkomst via dagens industriområde. Søndre del reguleres til boligformål med adkomst via eksisterende adkomstveg til Langdal boligfelt. Mellom industriområdet og byggeområdet vil det bli en buffersone som reguleres til landbruksformål.

Innspill og eventuelle merknader til det foreliggende planarbeidet sendes skriftlig til Kjellesvik Prosjektering AS, Postboks 90, 4465 Moi, innen 23.12.2016»

Mvh

Kurt Kjellesvik

Siv.ing.

Vedlegg: Kartutsnitt med angitt planområde, datert 08.11.2016

Kurt Kjellesvik

Fra: fmromos@fylkesmannen.no
Sendt: 2. desember 2016 10:02
Til: kurt@kjellesviken.no
Kopi: firmapost@rogfk.no; postmottak@sokndal.kommune.no
Emne: Uttalelse til planvarsel for regulering til industri og bolig på gnr./bnr. 73/24, 26 og 55/2 - Drageland industri, Langdal nord, Sokndal

Kjellesvik Prosjektering AS

Stavanger 2. desember 2016

Vår ref: 16/13380

Deres ref:

Uttalelse til planvarsel for regulering til industri og bolig på gnr./bnr. 73/24, 26 og 55/2 - Drageland industri, Langdal nord, Sokndal

Vi viser til utsendt varsel i saken.

Av varslet går det ikke fram hvor mye denne planen vil avvike fra gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner.

Som utgangspunkt vurderer Fylkesmannen at gjeldende planer må legges til grunn for denne reguleringsplanen.

I forhold til boligområdet vil sikring av gode utearealer for barn og unge være viktig. Planen må også vurderes opp i mot miljørettsprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12.

Med hilsen

FYLKESMANNEN I ROGALAND
Miljøvernavdelingen

Morten Sageidet
plankoordinator

T: 51 56 89 11
fmropost@fylkesmannen.no
www.fylkesmannen.no/rogaland

**Statens vegvesen**

Kjellesvik Prosjektering AS
Postboks 90
4460 MOI

Behandlende enhet:
Region vest

Saksbehandler/telefon:
Anne Cecilie Lassa / 51911314

Vår referanse:
16/177137-2

Deres referanse:

Vår dato:
08.12.2016

**Uttale til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Drageland Industri /
Langdal Nord – gnr. 73 bnr. 24 og 26 og gnr. 55 bnr. 2 – Sokndal kommune**

Vi viser til deres brev, datert 15.11.2016, angående oppstart av detaljreguleringsplan for Drageland industri/Langdal Nord på gnr. 73 bnr. 24 og 26 og gnr. 55 bnr. 2 i Sokndal kommune.

Statens vegvesen har ingen merknader til varselet om oppstart, men vi tar forbehold om ytterligere merknader ved offentlig ettersyn av planen.

Plan og forvaltning, Stavanger
Med hilsen

Irene Hegre
seksjonsleder

Anne Cecilie Lassa

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59, 4001 STAVANGER
Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 Sentrum, 4001 STAVANGER

Kjellesvik Prosjektering AS
Postboks 90
Moveien 1
4460 MOI

08.12.2016

Deres ref.:

Saksbehandler: Nora Pape
Direkte innvalg: 51 92 10 80

Saksnr. 16/22547-4
Løpenr. 80144/16
Arkivnr. FR-RB SOK

Drageland industri/Langdal

**SOKNDAL KOMMUNE - GNR.73, BNR.24,26 - GNR.55, BNR.2 -
DETALJREGULERINGSPLAN FOR DRAGELAND INDUSTRI/LANGDAL NORD
VARSEL OM OPPSTART**

**- UTTALELSE FRA FYLKESRÅDMANNEN VEDRØRENDE AUTOMATISK FRED
KULTURMINNER, BEHOV FOR BEFARING**

Fylkesrådmannen viser til innkommet varsel om oppstart av reguleringsplan for Drageland industri/Langdal nord. Fylkesrådmannen som regional kulturminnemyndighet har vurdert varsel om oppstart av reguleringsplan i aktuelle området.

Vi gjør oppmerksom på at det fra tidligere er registrert automatisk freda kulturminne innenfor planområdet. Dette dreier seg om id 5561, en gravhaug fra jernalder (se kartvedlegg). Det automatisk freda kulturminnet innenfor planområdet må søkes sikret for fremtiden som nasjonalt minnesmerke i henhold til Lov om kulturminner, gjennom hensynsregulering.

Fylkesrådmannen gjør dessuten oppmerksom på at vi i den videre planprosessen vil kunne ha merknader til bygg/installasjoner, byggehøyder, utforming av bygg/materialvalg, plassering og andre tiltak planen legger opp til. Dette da tiltak i nærheten av gravhaugen kan virke skjemmende på det aktuelle kulturminnet.

Ettersom det tidligere er registrert flere automatisk freda kulturminner/kulturminnefelt innenfor planområdet og i planområdets nærområde, finner vi det nødvendig å befare det aktuelle området før vi kan gi endelig uttale til planen. Dette for å vurdere den aktuelle gravhaugen og avgjøre om det også er potensial for ikke tidligere registrerte automatisk freda kulturminner innenfor planområdet, som kan komme i konflikt med planforslaget.

Fylkesrådmannen kan ikke kreve befaring utført før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver har nytte av å få utført befaring på et tidlig tidspunkt i planprosessen. Kostnadene ved første befaring vil ikke bli belastet tiltakshaver. Det må imidlertid understrekes at det kan bli behov for ytterligere registreringer etter denne første befaringen.

Vi ber også om å få tilsendt tilleggsopplysninger i form av dyrkingsplaner etter 1970, samt

evt. trase for eksisterende vannledning, kabler og lignende innenfor planområdet, da slike inngrep i kan redusere potensialet for bevarte automatisk freda kulturminner i området.

Vi vil kunne gi endelig uttale til planen når resultatet av befaringen, og om nødvendig ytterligere registreringer, foreligger og forholdet til evt. automatisk freda kulturminner er endelig avklart.

Fylkesrådmannen vil avslutningsvis varsle at det vil bli fremmet innsigelse til planen dersom det automatisk freda kulturminnet (id 5561) ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Med hilsen
Seksjon for kulturarv

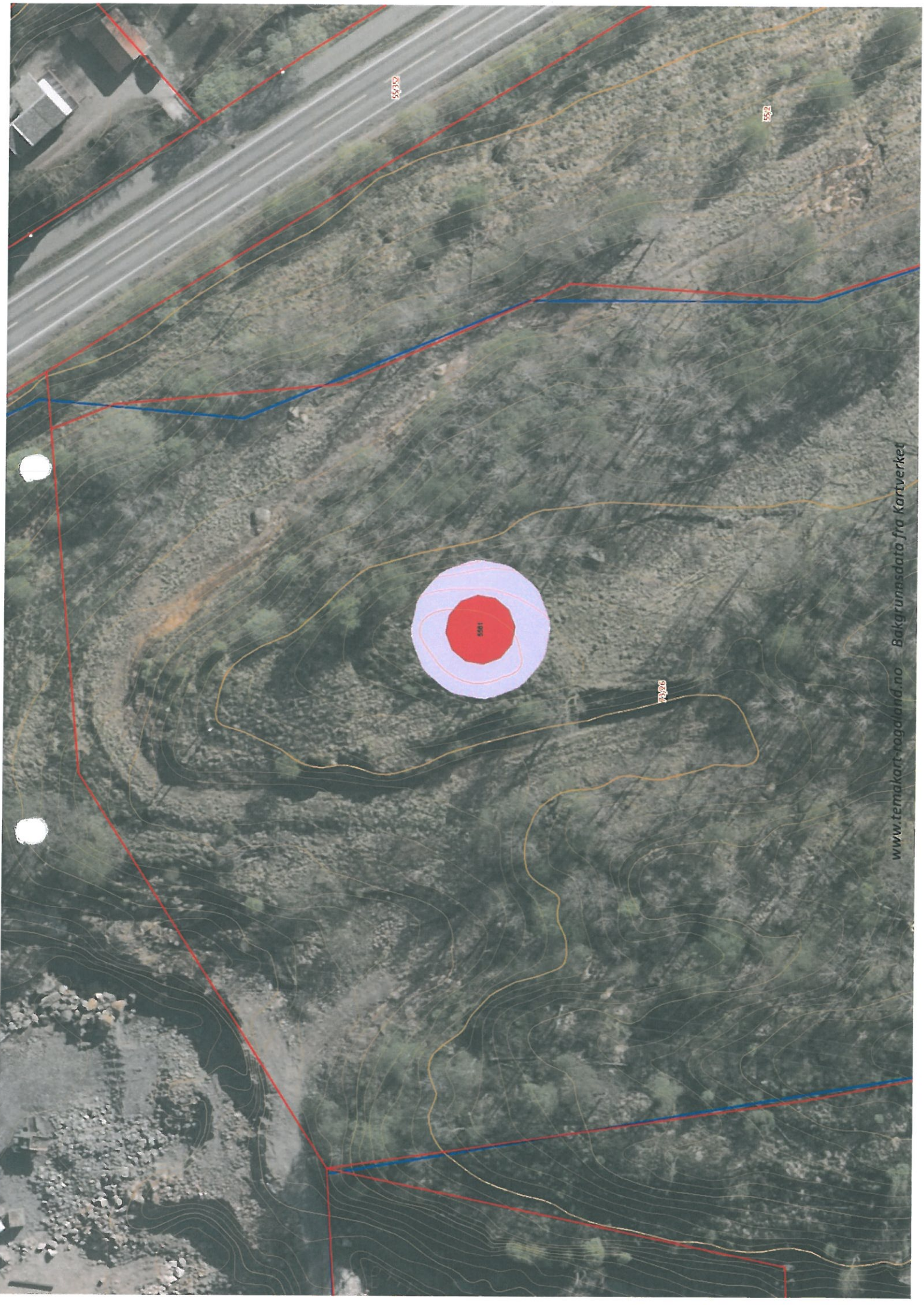
Jan Geir Auestad
fylkeskonservator

Nora Pape
rådgiver

Vedlegg: Kart som viser gravhaug – id 5561

Kopi: Fylkesmannen i Rogaland
| Sokndal kommune

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.



55.19

55.2

73.26

50.1