



## SOKNDAL 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> Gosen 11, 4380 Hauge i Dalane	<b>Gnr/bnr:</b> 55/156
<b>Forslagsstiller:</b> Arkit Arealplan AS	<b>Grunneier/tlf.:</b> Gosentoppen AS
<b>Oppdragsgiver:</b> Bilstad Bygg AS	<b>Kontaktperson/tlf.:</b> Marius Janvin Rosenblad/51405016

<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsendring <input type="checkbox"/> Reguleringsendring etter forenklet prosess
<b>Saksnummer</b> 24/102	<b>Plannummer:</b> 1982002-01
<b>Plannavn:</b> Reguleringsendring for del av Hauge, Krossen-Gosen-Tørneskog	
<b>Møtested:</b> Soknatun	<b>Møtedato:</b> 20.02.2024
<b>Deltakere:</b> Marius Janvin Rosenblad, Lars Johan Bjørkeland, Madeleine Rusdal, Joakim Birkeland	
<b>Kommunen:</b> Annika Hagen, Karoline Laupstad	
<b>Forfall:</b> -	
<b>Saksbehandler:</b>	



<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>
1.1	Hensikten med planarbeidet: Regulere 8 nye boliger , småhusbebyggelse. Eksisterende bolig beholdes. Ny adkomst fra Ruggedal.
1.2	Områdets avgrensning: Som vist på kart
1.3	Tidligere vedtak i saken
1.4	Utbyggingsavtaler:
1.5	Krav om konsekvensutredning <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

<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 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 checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan for Sokndal kommune 2011-2022
2.4	<b>Kommunedelplaner:</b>
2.5	<b>Gjeldende reguleringsplan:</b> 1982002 Reguleringsendring for del av Hauge, Krossen-Gosen-Tørneskog
2.6	<b>Tilgrensede planer:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1978003 Reguleringsplan for Langdal II</li><li>• 2009001 Reguleringsplan for Hauge sentrum</li></ul>
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 <input type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde flom/stormflo <input type="checkbox"/> Aktsomhetsområde/fareområde skred
2.10	<b>Føringer for planarbeidet som ble tatt opp:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Konsekvenser for trafiksikkerhet ved adkomst fra Ruggedal og kryss må utredes og arealene må innlemmes i planområdet</li><li>• Ta med litt ekstra areal i varslet planareal, så kan en heller innskrenke om nødvendig</li><li>• En tenker å beholde eksisterende veg til Gosen 11 som gangveg og stenge for bilbruk etter Gosen 9</li><li>• Regulert friluftareal må beholdes i størst mulig grad, dette er også fordelaktig mtp registrerte arter og at arealet kan fungere som en buffer</li><li>• Allerede regulerte tomter som ikke er bygget ut er tenkt beholdt</li><li>• Det må sjekkes ut med kommunens VA-avdeling. Det skal fortrinnsvis brukes naturbaserte overvannsløsninger og overvann skal løses internt på området</li><li>• Det må gjøres en vurdering av konsekvenser for arter i områder, §NML</li><li>• Legg ved en skisse av hvordan en ser for seg planlagte tomter og veg skal løses i planinitiativet</li><li>• Det er viktig å sikre god terrengtilpasning og unngå skjæringer, området vil bli synlig fra flere kanter</li><li>• Det må tas hensyn til det eksisterende områdets karakter, og planforslaget må tilpasse seg med tanke på takform, utforming, materialbruk, m.m.</li><li>• Ta med trafikkvurderinger i planinitiativ</li><li>• En bør gå i dialog med DIM mtp renovasjon, tilkomst for renovasjonsbil, fremtidig areal for samordnet renovasjonsanlegg</li><li>• Veg mer enn 10% stigning bør unngås</li><li>• Ruggedal er kommunal veg i dag, om den blir kommunal eller privat må vurderes nærmere</li></ul>

3	Planprosess	Ansvar
3.1	<b>Oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8</b>  Det er lovpålagt å gjennomføre oppstartsmøte i forbindelse med oppstart av privat detaljregulering.  Bruk kommunens brevmal for anmodning om oppstartsmøte og send dette til <a href="mailto:postmottak@sokndal.kommune.no">postmottak@sokndal.kommune.no</a>  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 kommunedirektøren legge fram sak om oppstart regulering til planteknisk utvalg. Sokndal kommune arrangerer møte etter forespørsel fra forslagsstiller.	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.	Forslagsstiller



## SOKNDAL KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	<p>Planprogram skal legges ut på høring og offentlig ettersyn før eller samtidig med varsel av oppstart av detaljregulering. Sokndal kommunestyre har delegert til rådmannen å fastsette planprogrammet.</p>	
3.3	<p><b>Varsling om oppstart regulering, jf. pbl § 12-8:</b> 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.</li><li>- Planavgrensning sendes som sosi-fil til plankontoret</li></ul> <p><b>Samtidig med varsel av oppstart av reguleringsendring skal forslagsstiller sende planavgrensningen som sosi-fil til plankontoret.</b></p>	Forslagsstiller  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:postmottak@sokndal.kommune.no">postmottak@sokndal.kommune.no</a></p>	Forslagsstiller
3.5	<p>Medvirkning: Underveismøter kan holdes med kommunen for avklaringer vedrørende planforslaget, bestill tid i forveien.</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>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> Sokndal kommune sitt gebyrregulativ for private detaljregulering dekker kostnadene for saksbehandling, kunngjøring og arkivering av kurante plansaker. Gebyret dekker ikke ekstraordinære kostnader knyttet 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.</p>	Kommunen
3.8	<p><b>Levering av kart for arkiv</b> Når kommunestyret har gjort endelig vedtak av detaljreguleringen skal forslagsstiller kostnadsfritt sende inn siste justerte plankart med bestemmelser til kommunen for arkivering. Følgende format for plankart ved innsendelse er:</p> <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></ul>	Forslagsstiller



<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. Sokndal 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.
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> <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. <input type="checkbox"/> Det skal utarbeides VA-rammeplan
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:postmottak@sokndal.kommune.no">postmottak@sokndal.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 ikke komplett. Planforslaget med dets dokumenter sendes samlet til <a href="mailto:postmottak@sokndal.kommune.no">postmottak@sokndal.kommune.no</a> .  <b>Plandokumenter leveres på:</b> <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 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>

<b>5</b>	<b>Annet</b>
5.1	<p>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</p>
5.2	<p><input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger <input type="checkbox"/> Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser</p>

<b>6</b>	<b>Kommunale gebyr</b>
----------	------------------------



## SOKNDAL KOMMUNE

### Referat fra oppstartsmøte i plansaker

6.1	<p>Saksbehandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter gebyrregulativ i plan- og byggesaker for Sokndal kommune KAP. 4 Gebyret rettes til forslagsstiller, eller til den som utarbeider detaljreguleringen.</p> <p>Ved oversendelse av forslag til første gangs behandling skal det oppgis hvem som er fakturamottaker. Det aksepteres kun 1 person eller 1 foretak</p>
6.2	<p><b>Behandlingsgebyr skal sendes til:</b> Navn: Bilstad Bygg AS Adresse: Stasjonsveien 1A Postnummer og sted: 4460 Moi Att: Lars Johan Bjørkeland</p>

<b>7</b>	<b>Framdrift</b>
7.1	<ul style="list-style-type: none"><li><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.</li><li><input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for varsling: 11a februar</li><li><input type="checkbox"/> Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: Høsten 2024</li><li><input type="checkbox"/> Endelig planvedtak antas å bli fattet 27 uker etter komplett søknad er mottatt.</li><li><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.</li></ul>

<b>8</b>	<b>Konklusjon</b>
8.1	<ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> Anbefaler oppstart av planarbeidet</li><li><input type="checkbox"/> Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet</li><li><input type="checkbox"/> Anbefaler at forslag til detaljregulering fremmes politisk som forespørselssak</li></ul>

Sted	Egersund
Dato	21.02.2024
For kommunen	Annika Hagen (s)

Referatet er mottatt og godkjent

For forslagsstiller: Marius y Rosenthal dato: 27.02.24

Planområde:

