



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.

Adresse: Øynotoppen/Øyno II	Gnr/bnr: 47/187
Forslagsstiller: Trollvegg AS	Grunneier/tlf.: Inger June Moi Mydland/93 68 40 95
Oppdragsgiver: Inger June Moi Mydland	Kontaktperson/tlf.: Adi Dukic/45 26 23 44

Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Reguleringsendring ☐ Reguleringsendring etter forenklet prosess
Saksnummer 25/2791	Plannummer: 2025001
Plannavn: Detaljregulering for boliger Øyno II, gnr. 47 bnr. 187	
Møtested: Teams	Møtedato: 02.04.2025
Deltakere: Adi Dukic, Inger June Moi Mydland, Alf Mydland	
Kommunen: AH, DKT	
Forfall: -	
Saksbehandler: AH	



SOKNDAL KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

1	Bakgrunn
1.1	Hensikten med planarbeidet: Legge til rette for boligutbygging
1.2	Områdets avgrensing: gnr/bnr 47/187 samt vurdere å innlemme adkomst til og med kryss
1.3	Tidligere vedtak i saken Kommunen har fått utarbeidet en mulighetsstudie for området.
1.4	Utbyggingsavtaler: Nei
1.5	Krav om konsekvensutredning ☒ Ja, uten planprogram ☐ Nei Planen legger opp til bygging av boliger på LNF-område. I tillegg er det nærhet til Årstad naturreservat. Det vurderes at planen skal konsekvensutredes i henhold til KU-forskriftens §8 a. Det fremkommer av vedlegg II at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes. Det vises videre til kriteriene i §10 a. første ledd, samt a. og d. andre ledd.

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. Regionalplan for Dalane 2019-2030 - Rogaland fylkeskommune (rogfk.no)
2.3	Kommuneplanens arealdel: ☒ Kommuneplan for Sokndal kommune 2011-2022 Ny arealdel er under arbeid. Dette må vurderes i planprosessen.
2.4	Kommunedelplaner:
2.5	Gjeldende reguleringsplan:
2.6	Tilgrensede planer: 2015002 Reguleringsplan for Årstadøyno



2.7	Temaplaner:
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. ☒ Planforslaget vil samsvare delvis med overordnet plan.
2.9	Kjente registreringer innenfor planområdet: ☒ Kulturminne - Øykollen ☒ Registrerte naturtyper/arter – Årstad naturreservat, Hegre ☒ Aktsomhetsområde/fareområde flom/stormflo ☒ Aktsomhetsområde/fareområde skred
2.10	Føringer for planarbeidet som ble tatt opp: • ROS-analysen må ligge til grunn for det videre planarbeidet og skal være førende for hvilke arealer som kan bygges ut ○ Her må en blant annet vurdere evakuering ved flom som stenger adkomstveien. 200-årsflom med klimapåslag – må ha flomvurdering for å fastsette flomsikker høyde på vei. ○ Skred i bratt terreng/snøskred i vestre del av planområdet ▪ Kan vurdere å ta ut det som har faresone, men må også gjøre en vurdering av andre bratte områder i planen ○ Områdeskred/mulighet for marin leire ○ Trafikksikkerhet, myke trafikanter – det må lages en trafikkanalyse som også ser på hele adkomstveien ut til fylkesveien. Det må vurderes rekkefølgekrav til at Øynosletto må være ferdig opparbeidet med stor nok bredde og med tursti før denne utbyggingen, basert på trafikkmengden. Eksisterende regulert vei Øynosletto er ikke regulert bred nok for å være samlevei, heller ikke Øynoveien. Dette må tas med i vurderingen. ○ Overvann og avrenning til Årstad naturreservat. Overvann kan ikke gå inn på eksisterende nett ○ Må vurdere kartlegging av biologisk mangfold. Det må gjøres vurdering iht naturmangfoldloven. • Må sikre stier og tilgang gjennom området ○ Viktig å ivareta friluftsinnteresser, spesielt mtp barnehagen • God landskapstilpasning er viktig, og terrengarbeid bør i utgangspunktet minimeres, spesielt i LNF-området. ○ Det kan se ut til at noen av boligene blir liggende på høydedrag, hvordan er det tenkt løst? ○ Må vise før og etter ○ Massebalanse er viktig • Det må lages gode illustrasjoner av planlagt tiltak. Herunder snitt, 3D-modeller og skisseplaner. I tillegg må det vises sol- og skyggediagram. • Det må settes av nok areal til lekeplass i området. Denne bør være stor nok til at både de minste og de større barna kan benytte seg av den. Det må også være plass til benker og bord. Her er det viktig med gode solforhold. • Adkomst til planområdet må sikres. Kryss lenger nede i Øynoveien er regulert, men ikke opparbeidet i henhold til plan. Enten må veg og kryss opparbeides i tråd med reguleringsplan 2015002, eller så må adkomst og kryss reguleres i denne plan. ○ Kan vurdere å varsle hele området og heller ta ut senere. ○ Rekkefølgekrav om opparbeidelse av kryss ○ Allerede regulert vei går over barnehagens uteområde • Bra at det legges opp til en differensiering av boligtyper • Det vises til en mulighetsstudie, antar det var kommunens, det kan med fordel beskrives nærmere hvilke funn som ble gjort i denne og hvordan en tenker å forholde seg til dette i det videre arbeidet ○ Det var tidligere tenkt adkomst via 47/193, men dette er vanskeligere å



	realisere pga mye terrengarbeider • Det er viktig med avstand til Øykollen og naturreservat ◦ Ser ut som veien går inn på Årstad naturreservat , dette må unngås • Frarder den øverste boligen, høydeforskjellen er for store • Planlagte bolig er i strid med LNF – må vurderes iht KU-forskriften. Dette LNF-området er en buffersone mot naturreservatet. Må oppdateres i planinitiativet • I utgangspunktet ønskelig at veien blir felles, men hvis det skal være kommunal må det være snuhammer og i tråd med gjeldende vegnorm ◦ Tiltakshaver ønsker at denne skal være offentlig
--	---

3	Planprosess	Ansvar
3.1	Oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8 Det er lovpålagt å gjennomføre oppstartsmøte i forbindelse med oppstart av privat detaljregulering. Bruk kommunens brevmal for anmodning om oppstartsmøte og send dette til postmottak@sokndal.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 kommunedirektøren legge fram sak om oppstart regulering til planteknisk utvalg. Sokndal kommune arrangerer møte etter forespørsel fra forslagsstiller.	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. Sokndal 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. - Planinitiativ som orientering om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål. - Planavgrensning sendes som sosi-fil til plankontoret Samtidig med varsel av oppstart av reguleringsendring skal forslagsstiller sende planavgrensningen som sosi-fil til plankontoret.	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 postmottak@sokndal.kommune.no	Forslagsstiller
3.5	Medvirkning: Sammen med planinitativ skal det lages en plan for medvirkning i planprosessen. Underveismøter kan holdes med kommunen for avklaringer vedrørende planforslaget, bestill tid i forveien. Det bør	Forslagsstiller



SOKNDAL KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	gjennomføres medvirkningsmøte i forbindelse med utarbeidelse av ROS-analyse. 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.	
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: Sokndal 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	Levering av kart for arkiv 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: - 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. Sokndal kommune krever at planlegger har kunnskap til reguleringsarbeid og reguleringsprosess, og leverer planframlegg slik det fremgår av krav i denne sjekkliste. 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 blant annet orienteres om følgende: • formål med reguleringen • forhold til rammer om retningslinjer for området • forhold til punkter i sjekkliste for planbeskrivelse, se sjekkliste for planbeskrivelse Planbeskrivelsen skal leveres på digitalt format.



4.3	Samfunnssikkerhet 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 ligge til grunn for det videre planarbeidet og er førende for hvilke arealer som kan bygges ut. ROS-analysen skal gjennomføres i henhold til direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder.
4.4	Andre forhold som er relevant ☒ Det skal dokumenteres hvordan vannforsyning til slukkevann og eventuelt sprinkleranlegg skal ivaretas og innarbeides i planbeskrivelsen herunder kapasitet. Lokalt brannvesen skal kontaktes. ☒ Det skal utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann
4.5	I tillegg skal leveransen av planforslaget inneholde: Kopi av innkomne merknader ved oppstart Forslagstillers sin foreløpige vurdering av innkomne merknader Planforslaget skal leveres til postmottak@sokndal.kommune.no i digitalt format tilrettelagt for bruk i saksbehandlingen.
4.6	Krav til innsendt plan: Det innsendte materialet skal være i samsvar med til enhver tid gjeldende forskrifter for arealplan og digitalt planregister. Dersom kvalitetskravene ikke oppfylles, vil innsendt planforslag kunne bli vurdert som ikke komplett. Planforslaget med dets dokumenter sendes samlet til postmottak@sokndal.kommune.no . <u>Plandokumenter leveres på:</u> - Redigerbart tekstformat (eks. Word) og pdf-format (planbestemmelser, planbeskrivelse med mer) - Bruk kommunens mal for reguleringsbestemmelser - 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 kommunens planforvaltningsdatabaser. Plan- og bygningsetaten vil da ha eiendoms- og oppphavsrett



SOKNDAL KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

	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. Dersom eiendomsgrensene er usikre skal utbygger rekvirere oppmålingsforretning før planen leveres inn til behandling. Forøvrig vises det til regjeringens hjemmesider www.regjeringen.no/plan-og-bygg og aktuelle veiledere veiledere
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.

5	Annet
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	☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger ☐ Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser

6	Kommunale gebyr
6.1	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. 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	Behandlingsgebyr skal sendes til: Navn: Inger June Moi Mydland Adresse: Øynoveien 20 Postnummer og sted: 4380 Hauge i Dalane Att:

7	Framdrift
----------	------------------



SOKNDAL KOMMUNE

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

7.1	☐ 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: Så snart som mulig ☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen: Før sommeren ☐ 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.
-----	---

8	Konklusjon
8.1	☒ Anbefaler oppstart av planarbeidet ☐ Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet ☐ Anbefaler at forslag til detaljregulering fremmes politisk som forespørselssak

Sted	Egersund
Dato	02.04.2025
For kommunen	Annika Hagen (s)

☐ Referatet er mottatt og godkjent

For forslagsstiller: _____, dato: _____

Planområde: