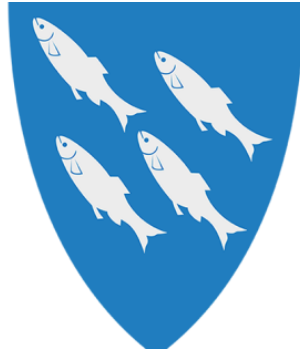


# REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE TIL OPPSTART I PLANSAKER



Referatmalen skal fyllast ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennast av partane.

<b>Arbeidstittel (adresse):</b>	
<b>Plantype:</b>	
<input type="checkbox"/> Områderegulering	
<input type="checkbox"/> Detaljregulering	
<input type="checkbox"/> Ordinær reguleringsendring	
Gjeldande plan:	
<input checked="" type="checkbox"/> Mindre vesentlig reguleringsendring	
Gjeldande plan: Reguleringsplan for Rabben hamn og industriområde (PlanID 124420070001)	
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan med krav om konsekvensutredning og planprogram	
<b>Eigedom (gnr./bnr.):</b> Gnr. 10 bnr. 1, 55, 64, 65, 83 og 87 m.fl.	
<b>Saksnummer:</b> 18/1080	<i>Plan-ID vert gjeve ved vedtak om oppstart</i>
<b>Sakshandsamar:</b> Ragnhild Fagerbakke	
<b>Planinitiativ motteke:</b> 17.08.2018	
<b>Møtestad:</b> Kommunehuset	<b>Møtedato:</b> 21.08.2018
<b><u>Deltakarar</u></b>	
Ansvarleg søkjar: Multiconsult v/Leif Arne Hellvik og Gina Skogen	
Forslagsstillar: Egersund Net AS v/Eidvin Haveland	

Kommune:

- Bjarte Madsen, Rådmann
- Sunniva Skålnes Samdal, konsulent planavdelinga
- Ragnhild Fagerbakke, konsulent planavdelinga

## 1. Føremålet med planarbeidet

Tiltak:

Føremålet med planen er å leggje til rette for ei utviding av industriområdet i Rabben hamn, samt å justere planen etter tidlegare godkjente utbyggingstiltak og dispensasjonar.

Det blir lagt opp til ein ny servicehall og eit lagerbygg med notbinger, samt ein ny kai til Egersund Net AS sitt industriområde på Rabben.

Størrelse på planområdet: ca 46 daa

Eit stykke av planen går ut på å utvida plangrensa.

Det er tenkt maksimal gesimshøgde på bygg 14,5 meter.

Kai er tenkt lengde på 70 meter og 50 meter breidde. Det utgjer 3500 m<sup>2</sup>. Kai skal bygges på peler. Det skal ikkje fylles meir ut i sjø.

Merknad:

Ansvarleg søker informerte om at det er tidlegare gitt dispensasjonar for veg, omgjort industri og næring i område P3.

Det ligg tilgrensande fritidsbustadar til det avgrensa planområdet. Det vart diskutert om desse skulle takast med i planen og omregulerast til næringsnaust. Konklusjonen var at desse ikkje blir teken med då fleire av dei ikkje er eigd av Egersund Net.

Plankartet skal oppdaterast.

Det skal gjennomførast måleforretning til gbnr. 10/4.

Kommunen informerte om at kote på nye bygg burde vere minimum 3 moh. Kai kan ha ein lågare kotehøgde.

<input type="checkbox"/> Forslagsstillar krev at uenighet blir lagt fram for politisk utval for avgjørsle	

<b>2. Planstatus</b>		
<b>Plan</b>	<b>Føremål</b>	<b>Vedtaksdato</b>
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel		18.06.2013
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	Næring, kontor, industri, fritidsbustad, naust og bustad.	13.03.2007
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
Andre planar/vedtak		
Anna planarbeid som kan ha innverknad for utarbeiding av planforslag:		
<input type="checkbox"/> Klimaplan		
<input type="checkbox"/> Næringsplan		
<input type="checkbox"/> Regional transportplan		
<input type="checkbox"/> Regional plan for attraktive senter i Hordaland		
<input checked="" type="checkbox"/> Planforslag vil samsvare med overordna plan		

Planforslag vil **ikkje** samsvara med overordna plan

Merknadar:

Vurderinga er at planforslaget er i tråd med overordna plan. Det er nokre mindre avvik som følgje av teiknefeil i kommuneplanens arealdel. Det har ikkje vore gjennomført aktiv endring av reguleringsplanen. Kommuneplanens arealdel, føresegn 1.7 gir at gjeldande reguleringsplan gjelder vidare. Det vert lagt til grunn at reguleringsplanen gjeld føre kommuneplanen, jf. pbl 1-5.

#### **Konsekvensutgreiing:**

- Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter forskrift om KU, jf. pbl. § 4-2.
- Forslag til planprogram sendast på høring parallelt med varsel om oppstart, jf. pbl. § 4-1.
- Planen utløyser krav om konsekvensvurdering etter forskrift om KU.

Merknadar:

Planforslaget utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing. Planforslaget er for næringsbebyggelse, men er i tråd med overordna plan som har vore konsekvensutgreidd.

#### **Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:**

- Samordna areal- og transportplanlegging
- Barn og planlegging
- Riks- og fylkesvegar
- Verna vassdrag
- Arealbruk i flystøysoner
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
- Andre

Merknadar:

### **3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområde:**

Kommunale vedtekter

Merknadar:

Kommunale retningslinjer/ målsetjing

Føresegn 1.2, 1.7, 2, 3 og 4.2.  
Retningsline A og D

Føresegn og retningslinjer i  
kommuneplanens arealdel

#### 4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

**Ansvarleg søkar skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel i avisa skal innehalde:**

1. Kart med avmerka planavgrensing
2. Aktuelle gards- og bruksnummer
3. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutgreiast)
4. Merknadsfrist
5. Intensjon for reguleringa
6. Informasjon om kor planinitiativ, referat frå førehandskonferanse og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg.
7. Kontaktinformasjon

**Brev til grunneigarar, offentlege etatar og andre råka partar skal innehalde orientering om planforslaget, dagens og framtidig planstatus og føremål:**

1. Oversiktskart som viser planområdet plassering
2. Kart med avmerka planavgrensing
3. Planprogram dersom pbl. § 4-1 trer i kraft
4. Merknadsfrist
5. Intensjon for reguleringa (eit omtrentleg overslag over omfanget

Merknadar:

Ettersom endringa er ei mindre endring vil kommunen sende ut varsel om oppstart samstundes som planarbeidet vert lagt ut til offentlig ettersyn.

<p>til plan – kor mange bustadar, kaiar osb.)</p> <p>6. Forventa problemstillingar i planen (t.d. vatn og avløp, straumtilknyting, renovasjon, branttilløp eller omsyn til kulturminne, trua artar, raudlista artar osb.)</p> <p>7. Vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12</p> <p>8. Behov for utgreiingar/undersøkingar (konsekvensutgreiing)</p> <p>9. Tiltent vegtilkomst til planområde (vegtilkomst skal takast med i planområde ved ny regulering)</p> <p>10. Varsel skal opplyse om kor planinitiativ, referat frå førehandskonferanse og oppstartsvedtak med saksframlegg er tilgjengeleg, dersom desse ikkje er vedlagt.</p> <p><input type="checkbox"/> Ansvarleg søkjar er kjend med malar for kunngjering og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste</p>	
---	--

<b>5. Informasjon, medverknad og samarbeid i skissefasen</b>	
<p><input type="checkbox"/> Informasjonsmøte</p> <p><input type="checkbox"/> Undervegsmøte</p> <p><input type="checkbox"/> Regionalt planforum er aktuelt</p> <p><input type="checkbox"/> Andre tiltak</p>	<p>Merknadar:</p>

<b>6. Antatt viktige planfaglege tema for planarbeidet – førebels vurdering</b>	
<p><input type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorar</p>	<p>Merknadar:</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Fortetting	
<input type="checkbox"/> Grønstruktur	
<input type="checkbox"/> Landskap	
<input checked="" type="checkbox"/> Strandsone	
<input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk (fjernverknad, fortettingspotensial, utbyggingsmønster, formspråk, sol/ skuggeforhold)	
<input type="checkbox"/> Senterstruktur	
<input checked="" type="checkbox"/> Utbyggingsrekkefølge	
<input type="checkbox"/> Økonomi	<i>Legger planforslaget opp til etablering av nye kommunale veger eller utbygging av kommunalt VA?</i>
<input type="checkbox"/> Landbruk	Ingen registreringar.
<input type="checkbox"/> Verkeområde jord- og skogbruksloven	
<input type="checkbox"/> Biologisk mangfald	
<input type="checkbox"/> Naturområde	
<input type="checkbox"/> Friluftssinteresser	Ingen registreringar.
<input type="checkbox"/> Fiskeinteresser	
<input type="checkbox"/> Viltinteresser	
<input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning	
<input type="checkbox"/> Vassforsyning, avløpsforhold	

<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Strøm</li><li><input type="checkbox"/> Hushaldsavfall</li><li><input type="checkbox"/> Forureining (luft, vatn, grunn støy)</li><li><input type="checkbox"/> ENØK</li><li><input type="checkbox"/> Kulturlandskap</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne</li><li><input type="checkbox"/> Naturbasert sårbarheit</li><li><input type="checkbox"/> Verksemdbasert sårbarheit</li><li><input type="checkbox"/> Leike- og opphaldsareal</li><li><input type="checkbox"/> Område for allmenta</li><li><input type="checkbox"/> Utomhusplan</li><li><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold og trafikktryggleik</li><li><input type="checkbox"/> Avkøyrslar og kryss</li><li><input type="checkbox"/> Trafikkplan/ vegutforming</li><li><input type="checkbox"/> Støy</li><li><input type="checkbox"/> Omsynssone</li></ul>	<p><i>Tvungen renovasjonsordning. Utleige same renovasjonsordning som fastbuande.</i></p> <p>Det er registrert to kulturminner i området. Kulturminne som er registrert på gbnr. 10/83 er frigjeve.</p> <p>Det skal setjast rekkjefølgjekrav til utbetring av tilkomstveg.</p> <p><i>Dreneringsrøyr skal inn i ny privat- eller kommunal veg.</i></p>
---	---



<input type="checkbox"/> Universal utforming  <input type="checkbox"/> Privatrettslege forhold	
--	--

<b>7. Krav til planforslag til 1. gongs handsaming – innhald og materiale</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og siste SOSI-versjon)</li> <li>2. Vegskjeringar/ fyllingar skal visast i plankartet. Til dømes stigingsgraden på vegen</li> <li>3. Reguleringsføresegn (pdf- og word-filer)</li> <li>4. Planskildring (skal innehalde vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12 og vurdering av statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona dersom plan er innanfor 100-metersbeltet)</li> <li>5. ROS-analyse (ein skal nytte eigen mal som er utarbeidd av kommunen)</li> <li>6. VA-rammeplan</li> <li>7. Dokumentasjon på at vatn, avløp, straum, breidband og veg er sikra for planomfanget.</li> <li>8. Konsekvensutgreiing (dersom aktuelt)</li> <li>9. Kopi av kunngjeringsannonse og dato i avisa</li> <li>10. Kopi av varslingsbrev</li> <li>11. Kopi av varslingslista</li> <li>12. Kopi av innkomne merknader ved</li> </ol>	<p>Merknadar:</p> <p>Plankart i A3-format og SOSI-fil.</p> <p>Reguleringsføresegner som er oppdatert etter pbl 2008. Desse må også gjevast ein opprydding dersom naudsynt.</p> <p>Planskildring som skildrar dagens situasjon, vurderer vegtilhøve, forureining, naturmangfaldlova, vatn og avløp, straum, og retningslinjer for forvaltning av strandsona.</p> <p>Ein må også skildre kva dispensasjonar som vert innarbeida i planforslaget og liste opp endringar frå gjeldande plan.</p>

<p>oppstart</p> <p>13. Utfylt sjekkliste for planfaglige tema</p> <p>14. Eventuelle dispensasjonar skal vere innarbeida i planforslaget</p> <p>15. Privatrettslege forhold skal vere avklart for planlagde tiltak.</p> <p><input type="checkbox"/> Illustrasjonsmateriale</p> <p><input type="checkbox"/> Lengde- og tverrprofil for vegane</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle utgreiingsbehov/ tilleggsrapport</p>	
--	--

<b>8. Kart</b>	
<p><input type="checkbox"/> AUKAS kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).</p> <p><input type="checkbox"/> Det er behov for tilleggsoppmålinger</p> <p><input type="checkbox"/> Det vert tilrådd oppmåling av planområdets yttergrense.</p> <p><b>Plankart</b></p> <p>Digital framstilling i siste SOSI-standard skal godkjennast av kommunen <b>før</b> planforslaget kan regnes som komplett</p>	<p>Merkandar: <i>Over 20 hytter er det krav om ei løysning på VA. Drikkevannsforskriften gjer seg gjeldande. Tett tank/ikke. Dette må vere på plass før planen er gyldig.</i></p> <p>Det vil krevjast ei oppdatert SOSI-fil for heile planområdet.</p>

<b>9. Gjennomføring</b>	
<p><b>Kommunaltekniske anlegg</b></p> <p><input type="checkbox"/> Krav om godkjende tekniske planar (vei,</p>	<p>Merknadar:</p>

<p>vann og avløp)</p> <p><input type="checkbox"/> Krav om godkjent utomhusplan</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltaket føreset utbygging/ utbetring av kommunaltekniske anlegg</p>	
<p><b>Aktuelle rekkefølgekrav etter føresegna i kommuneplanen</b></p> <p>§ 2 Rekkefølge (jfr. plan- og bygningslova § 12-7. 2, 10,)</p> <p>Fellesområder, leike- og uteopphaldsareal for barn skal vere lagt til rette og ferdigstilt samstundes med bustadane, jfr. plan- og bygningslova § 12-7.</p> <p>2.1 Forbetringstiltak på tilkomstvegar Tiltak som nemnd i pbl. kapittel 28 krav til byggetomta og ubyggd areal og kapittel 29 krav til tiltaket, kan ikkje finne stad før nødvendige forbetringstiltak på tilkomstvegar til næringsbygg eller bustader er gjennomført, slik at tilkomsten er trafikktrygg og i teknisk god nok stand.</p> <p>2.2 Avkøyrslar/kryss Det er krav til utbyggingsrekkefølge om at avkøyrslar/kryss med busslommer og fortau/gang- og sykkelvegar skal vera opparbeidd før nye bustadfelt vert tekne i bruk. Jfr. plan- og bygningslova § 12-7.10.</p> <p>2.3 Støysoner. Støysonekart er lagt inn langs med hovudvegane. Det er markert gule og raude soner basert på data frå Statens vegvesen.</p> <p>Gul sone: Gul sone kan ha mogleg fare for framtidig støy over grenseverdier og det skal ved område- og/eller detaljregulering gjennomførast støykartlegging.</p> <p>Raud sone: Raud sone har påvist</p>	<p><b>Merknader/ Andre aktuelle rekkefølgekrav:</b></p>

<p>eksisterande støy over grenseverdi. Det er i slike soner ikkje tillate med støyfølsom busetnad. Utbygging i slik sone må berre skje på vilkår av støyskjerming.</p>	
<p><b>Utbyggingsavtale</b></p> <p><input type="checkbox"/> Ansvarleg søker ønsker å inngå utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Det skal forhandlast utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen</p>	

<p><b>10. Kommunens førebelse vurderingar og føringar</b></p>
<p><input type="checkbox"/> Tilrår ikkje oppstart av planarbeidet</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tilrår at reguleringsformålet vert fremja som ei plan- og bygningsloven § 12-11-sak</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ansvarleg søker oppfyller kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven §12-3.</p> <p>Merknadar:</p>

<p><b>11. Overordna framdriftsplan</b></p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven §12-11.</p> <p>Sakshandsamingstid er 12 veker frå komplett planforslag er motteke til politisk vedtak i saka:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Søknad om oppstart: 12 veker</li> <li>· Komplett planforslag til 1. gongs handsaming: 12 veker</li> <li>· Komplett planforslag til 2. gongs handsaming: 12 veker</li> <li>· Komplett planforslag til endeleg godkjenning: 12 veker</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> Fordi planen er særskilt komplisert og/eller i strid med overordna planar og/eller begge parter er samde om det, skal det avtalast eigen frist for handsaming når fullstendig planforslag blir sendt inn.</p>

Det skal utarbeidast ein eigen avtale for samarbeidet om planen mellom ansvarleg søker og kommunen.

Merknadar:

Ved mindre endringar vert det ei kombinert oppstart og 1. gongs handsaming. Denne vert godkjent av plan- og byggesakssjef på delegert mynde. Handsamingstid er 12 veker og uttalefrist er 4 veker. Dersom det ikkje kjem inn vesentlege innvendingar kan planforslaget deretter sendes til endeleg godkjenning.

*Sakshandsamingsfrist avbrytes dersom planforslaget returnerast til ansvarleg søker for supplering.*

## 12. Gebyr

Handsaming av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for sakshandsaming etter plan- og bygningsloven.

Gjennom søknad om oppstart aksepterar forslagsstillar at planforslaget vil bli ilagt gebyr etter gjeldande betalingsregulativ på det tidspunkt kommunen godkjenner oppstart i medhold av plan- og bygningsloven §12-8.

Kommunen skal tilbakebetale forslagsstillar 10% av gebyret i saka for kvar påbegynte veke handsamingsfrista er overskredet, maksimalt i 10 veker, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, §7, annet ledd. Dette gjelder for saker til 1. gongs handsaming og ikkje eventuelle tilleggshøyring før godkjenning av reguleringsplanen.

Fakturaadresse:

Egersund Net, merka Austevoll

***Dersom ansvarleg søker ikkje oppgir fakturaadresse, vil kommunen sende faktura til ansvarleg søker.***

### **13.Stadfestingar**

Referat frå førehandskonferanse til oppstart bygg på opplysningane og dei planfaglege forhold som låg føre på det tidspunktet møtet blei halde. Planfaglege tema og prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er venta så langt dette har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringar.

Konklusjonane er derfor førebelse og verken møtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Det blir tatt atterhald om endringar i rammevilkår, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysningar kan føre til endra faglege vurderingar.

Naboprotestar, protestar frå bebuerorganisasjoner, krav frå offentlige styresmakter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av framdrifta for prosjektet.

Dersom avtalte innsendingar ikkje er mottatt i samsvar med avtalt framdrift, utan at det er avtalt nytt tidspunkt for innsending, kan kommunen vurdere saka som uaktuell og etter ein periode, avslutte saka.

Stad, dato:

Storebø, 31.08.2018

**Plan- og byggesaksavdeling**

Ragnhild Fagerbakke

Konsulent