



## OPPSTARTSMØTE – bestilling og referat

### Innledning om bruken av skjemaet

Skjemaet brukes for bestilling av oppstartsmøte og som referat og er inndelt slik:

Del 1: Plannavn og møtetidspunkt

Del 2: Informasjon fra forslagsstiller

Del 3: Tilbakemelding fra kommunen

Del 4: Informasjon om krav til planarbeidet

Oppstartsmøte vil normalt kunne gjennomføres innen 6 uker fra komplett bestilling er mottatt. For at bestillingen skal regnes som komplett må materialet være utfyllende og beskrivelsene være gode og forståelige for alle som skal medvirke i planarbeidet. I løpet av kort tid etter at komplett bestilling er levert vil dere få tilsendt forslag til møtetidspunkt. Fram til møtetidspunktet vil kommunen ha en intern gjennomgang av innsendt materiale, slik at man kan gi best mulig tilbakemelding i oppstartsmøtet.

Referat skrives av saksbehandler og tilsendes møtedeltakerne innen 3 uker.

Det må betales gebyr for gjennomføring av oppstartsmøte og behandling av planforslag i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ.

### Del1: Plannavn og møtetidspunkt (Fylles ut av kommunen som del av referatet)

Plannavn	Dal, Tånes
PlanID	202306
Møtedato	25.01.2024
Møtested	Møterom teknisk forvaltning, Vigeland
Møtedeltakere	Fra forslagsstiller: Toni Skagestad Sinnes, Tom Daniel Tånevik Fra kommunen: Cecilie Svendsen, Anne Kristine Lysestøl, Marthe Skisland


### Del 2: Informasjon fra forslagsstiller

(fylles ut av forslagsstiller ved bestilling av oppstartsmøte)

#### 2.1 Kontaktinformasjon

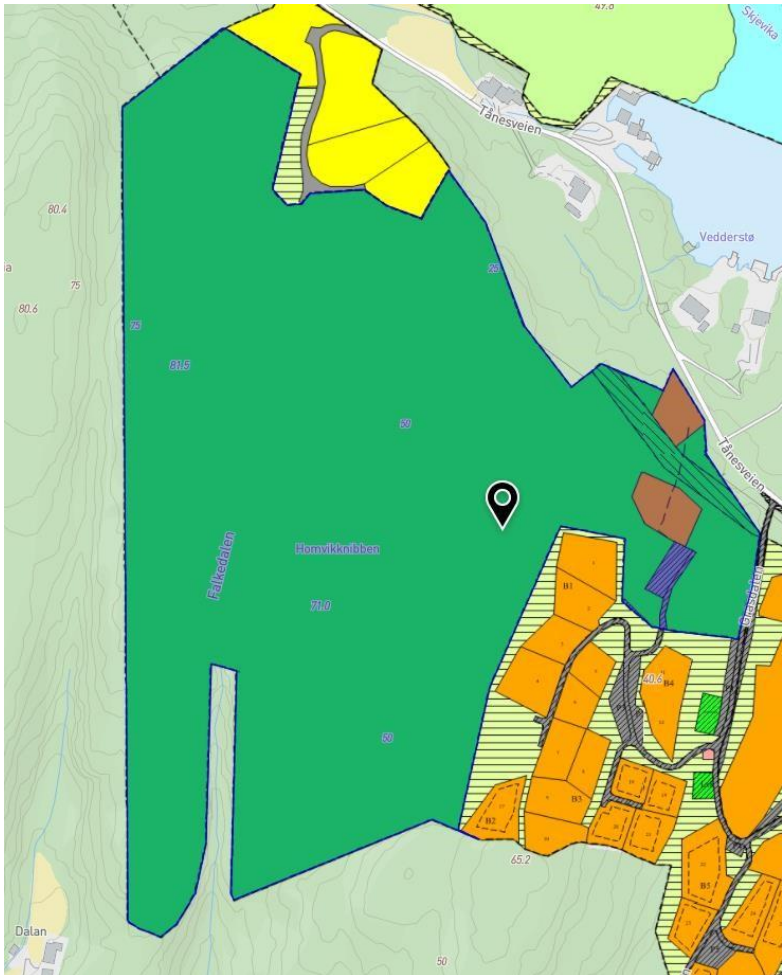
Forslagsstiller (firmanavn+organisasjonsnr, kontaktperson+telefon og e-post)	Sweco Norge AS, organisasjonsnummer: 967 032 271 Kontaktperson: Toni S. Sinnes, mobil 99291028, epost: <a href="mailto:toniskagestad.sinnes@sweco.no">toniskagestad.sinnes@sweco.no</a>
Tiltakshaver (firmanavn/person+ ev organisasjonsnr, og kontaktperson, +telefon og e-post)	Tånes Gårdsutvikling AS, organisasjonsnummer: 921 507 933 Kontaktperson: Jørn T. Vatne, mobil 99 63 68 57 epost: <a href="mailto:jornvatne@gmail.com">jornvatne@gmail.com</a>
Faktura for behandlingsgebyr sendes til Navn og adresse, organisasjonsnr	<a href="#">Lenke til kommunens gebyrregulativ</a> Tånes Gårdsutvikling AS v/ Lars Stangeland, organisasjonsnummer: 921 507 933. epost: lars.stangeland@gmc.no

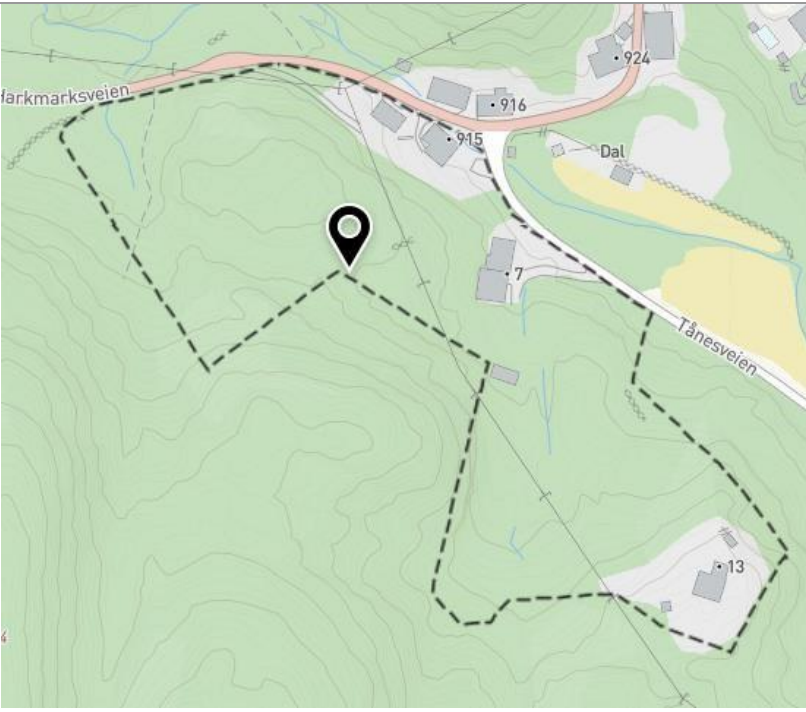
## 2.2. Planområde

Dagens situasjon	Dette er en eldre plan – kalt Saudalsheia. Byggeområdene er avsatt til boligformål. Området i dag er bebyggt på 2 eiendommer, en bolig (10/199) og en fritidsbolig (10/103).
Eiendommer som berøres gnr/bnr	Det ønskes å fremme plan for eiendommene 10/1, 10/103, 10/228 og 10/229.
Planomriss vist i kart	 <p>Forslag plangrense Dal-området</p> <p>Dato: 12.12.2023 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N</p> <p>© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap</p> <p>Det foreslås området som vist med tykk stiplet strek men minus eiendommen 10/199.</p>

Forslagsstillers begrunnelse for foreslått avgrensning	Avgrensning henger sammen med de eiendommene som tiltakshaver eier og har råderett over.
--	--

## 2.3 Planstatus, gjeldende kommune- og reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel/ kom.delplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	Saudalsheia, ikraftredelsesdato 25.06.19912, planid: 4205_95, 1002_95.
Reguleringsplan/ bebyggelsesplan som berøres helt eller delvis Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Planarbeidet vil berøre eksisterende plan i sin helhet. Byggeområdene endres til fritidsbebyggelse og intern veg i området legges om.
Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	<p>Tilstøtende plan er Saudalsheia, Dal – ikraftredelsesdato 05.07.1998. Planid 4205_111, 1002_111.</p> 
Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt	Følgende planarbeid er igangsatt i 2011 – planid 4205_201604. Dette er sannsynlig en plan som Arkitre har påbegynt for tidligere grunneier av 10/1 som ikke er videreført. Her håper vi at kommunen har flere opplysninger.

	
<p><b>Aktuelle politiske vedtak</b> Organ, dato, saksnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Veinormal for Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019.</li> <li>-Normaler for utenomhusområder i Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019.</li> <li>-Sjekkliste Krav til digital plan.</li> <li>-Mal for reguleringsbestemmelser -Mal for planbeskrivelse</li> </ul>	<p>Vedtak datert 02.06.2022, innvilger kommunen dispensasjon fra formål i reguleringsplanen for bygging av landbruksvei. (kommunens referanse: Bygg-22/00596-8)</p>

## 2.4 Forslagsstillers beskrivelse av planideen

<p><b>Hensikt med planarbeidet</b></p>	
<p><b>Planidé</b> formål, omfang, adkomst</p>	<p>Endre byggeområdene til formål for fritidsbebyggelse samt fortette og totalt legge til rette for 14 fritidsboliger (utnytte allerede etablert renseanlegg som er bekostet av tiltakshaver).</p> <p>Tilkomst veg legges om og etableres iht vedtak fra juni 2022.</p> <p>Ønskelig med single fritidsboliger, type flatt tak og funkis-stil, kjørbare helt fram og oppstilling av bil på egen tomt.</p>
<p><b>Eventuelle skisser</b></p>	<p>Eksempel på type fritidsbolig man ser for seg.</p> 

<b>Forslagsstillers planinitiativ</b> Det vises til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL, § 1	Planlagt bebyggelse samt utbyggingsvolum og byggehøyder, se skisse. BYA ca 115-120 og mønehøyde 4-5 meter. Det vil være fokus på funksjonalitet, kvalitet og god tilpassing til landskap og omgivelser.
<b>Omfattes planarbeidet av KUforskriften?</b> Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Det skal gis en grundig begrunnelse for svaret, med henvisning til § i forskriften.	Nei.
<b>Avviker planforslaget helt eller delvis fra overordnede planer?</b> Redegjør for eventuelle avvik og gi en begrunnelse.	Nei, avsatt i gjeldende reguleringsplan til byggeformål. Formål ønskes endret til fritidsbebyggelse.
<b>Mulige interessekonflikter?</b>	Grunneier på eiendom 10/199.
<b>Konsekvenser av tiltak</b>	Etablering av 14 fritidsboliger medfører nedbygging av areal. Ifølge KP (s. 24 i samfunnsdelen) er fritidsbebyggelse ønskelig langs sjø og vassdrag så lenge det gjøres i tråd med statlige planretningslinjer. Byggeområdet er allerede avsatt i gjeldende reguleringsplan og utvikling av området er en videreføring av dette.
<b>Hvordan vil planforslaget bidra til å nå kommunepanens mål om reduksjon av klimagassutslipp?</b>	Fokus på massebalanse, bruk av lokal arbeidskraft, klimavennlig håndtering/ oppsamling av overvann. Klimavennlige materialvalg.
<b>Hvilke interesser mener dere at barn og unge har i dette planarbeidet?</b>	Lindesnes barn – og ungdomsråd er et medvirkningsorgan som naturlig skal høres i en planprosess.
<b>Hvilke interesser mener dere at eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne har i dette planarbeidet</b>	Begge interessegruppene er medvirkningsorgan som naturlig skal høres i en planprosess.
<b>Framdrift</b> Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Tanken er melding om oppstart umiddelbart etter oppstartsmøte med kommunen. Dette avhenger imidlertid av kommunens tilbakemelding(er) og omfang av de videre planarbeidet.
<b>Planlegges det nye veier i området som skal ha veinavn? Navneforslag?</b>	Ingen veier utover veg fra vedtak juni 2022. Foreslår Falkedalsveien som veinavn.

## 2.5 Forslagsstillers opplegg for medvirkning og kunngjøring av planarbeid

<b>Opplegg for aktiv medvirkning</b> Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper.  Saksbehandler sender bestillingen til elevråd i aktuelt område for å vurdere om det er	Varsel om oppstart ved tilskrivning og annonse i Lindesnes avis. Samt utleggelse på Lindesnes kommune og Sweco sine hjemmesider.  Informasjonsmøte ved høring av planforslaget og ellers etter behov. Dette avklares nærmere når man har mottatt innspillene til planarbeidet.
--	--

behov for spesiell tilrettelegging for medvirkning etter pbl § 5-1. Dersom elevrådet mener at det er behov vil koordinator for barne- og ungdomsrådet være til stede i oppstartsmøtet.	Gjennomføres som en til en samtaler med berørte parter på telefon eller ved fysiske møter etter behov
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til barn og unge:	B&U høres med tilskrivning ved varsel om oppstart og ved høring av planforslaget.
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne:	Medvirkning eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne høres med tilskrivning ved varsel om oppstart og ved høring av planforslaget.
Adresseliste Forslagsstiller kan bestille via Infoland sammen med kartgrunnlag, eller henvende seg til Tjenestetorget	Kommunens varslingsliste over offentlige instanser mv. vedlegges referat fra oppstartsmøtet.
Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Kommunen må avgjøre om dette er aktuelt.

### Del 3: Avklaringer og tilbakemeldinger fra kommunen

(Fylles ut av kommunen i forbindelse med oppstartsmøtet)

#### 3.1 Avklaringer og tilbakemeldinger

Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	Nei. Ikke i samsvar med nåværende regulering, eller kommuneplan og ligger utenfor kommuneplanens H11 Tånes.
Omfattes planarbeidet av KU-forskriften Vurdering opp mot KUforskriften, med begrunnelse for svaret	
Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	I planforhåndskonferansen ble det forespeilet at dette området kan tas som egen prosess, og omrisset vil derfor være tilstrekkelig. Man må beregne nok veiareal til adkomst.  Eiendommen gnr. 10, bnr. 199 må også inkluderes i planarbeidet.
Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Vil delvis erstatte Saudalsheia- men ikke i slikt omfang at planen kan oppheves.
Aktuelle politiske vedtak –eventuelle suppleringer til forslagsstillers oversikt	Kommuneplan for Lindesnes kommune 2023 Kommuneplanens arealdel
Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg/påkobling, GSveg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	Vei - Innspill til denne planen og plan for Svineholmssundet viser bekymringer knyttet til kapasitet på vei ved økt trafikk. Det er ikke så store muligheter for å endre veiforholdene inn til planområdet i denne prosessen, men det er rimelig å anta at dette vil bli et tema videre i behandlingen av saken. Vann og avløp - Etter kommuneplan skal hytteområder skal som hovedregel hovedsak planlegges med vei, vann, avløp og felles renovasjonsløsning. Tilbakemelding fra tiltakshaver er at forslaget er dimensjonert for nyetablert fellesanlegg.
Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet	Natur- og grønnstruktur - Sikre gode sammenhengende grønnstrukturer med kvalitet i møte med fortetning- spesielt unngå grønne «død-punkter» i plankart, og sammenheng med grøntområdene på Tånes for øvrig.

<p><b>Antatt viktige tema</b>  Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftstinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, klimatilpasning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, trafikkikkerhet, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS osv.</p>	<p><b>Fra kommuneplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hyttebygging er ønskelig i Lindesnes kommune, men for å minimere naturinngrep ønsker man i hovedsak å fortette i eksisterende hytteområder</li> <li>- Ønske om mulighet til å bygge boliger i distriktene</li> </ul> <p><b>Konsekvens av å endre fra boligformål til fritidsbolig for det eksisterende bomiljøet på Dal.</b></p> <p><b>Vei</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommunen anbefaler å ta kontakt med fylkeskommunen om veiforholdene ut til Tånes- uavhengig av arealformål, der utfordringene knyttet til veikapasitet spesielt knytter seg til fv 3980 (Harkmarksveien).</li> </ul>
<p><b>Utredningsbehov</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Trafikk</li> <li>- Natur- og artsmangfold</li> <li>- Friluftsfornbindelser</li> <li>- Boligsosial struktur</li> </ul>
<p><b>Potensielle interessekonflikter</b></p>	<p>Eventuelt berørte naboer/fritidseiendommer. Ettersom det allerede er boligbebyggelse i bruk i planområdet er det erfaringsmessig konflikt mellom helårsbeboere og fritidsbebyggelse. Dette gjelder også for annen nærliggende bebyggelse.</p> <p>Vil være konflikt mellom inngrep i natur versus ny bebyggelse og en balansegang knyttet til utnyttelse versus naturpreg. Det vil også kunne være konflikt mellom tilrettelegging av turstier og nærhet til ny og eldre bebyggelse.</p> <p>Kommuneplanen skisserer motsettende interesser.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er en målsetting om muligheter for å bo i distriktene, og man har er et allerede avklart areal til slike eiendommer, i sammenheng med et eksisterende bomiljø- med høy kvalitet.</li> <li>- Man ønsker fritidsbebyggelse i Lindesnes kommune, og området ligger i nærheten av eksisterende byggeområder</li> </ul>
<p><b>Aktuelle rekkefølgekrav</b>  <small>(ikke fullstendig oversikt, men det som virker aktuelt på møtetidspunktet)</small></p>	
<p><b>Tilbakemelding fra barn og unges talsperson:</b></p>	<p>Viktig med fokus på bomiljø for den eksisterende boligbebyggelsen. Det vil være vesentlig forskjell på en grend med boligbebyggelse, og et felt med hyttebebyggelse</p>
<p><b>Tilbakemelding fra barneråd og ungdomsråd:</b></p>	
<p><b>Tilbakemelding fra eldreråd og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne:</b></p>	
<p><b>Kommunens anbefalinger i forhold til medvirkning:</b></p>	<p>Inkludere eldreråd og råd for mennesker for mennesker med nedsatt funksjonsevne i medvirknings opplegg slik som åpen kontordag ect.</p>
<p><b>Framdrift – kommunens kommenter til framdriftsplanen</b></p>	
<p><b>Annet?</b></p>	<p>Administrasjonen er ikke nødvendigvis negative til å endre formål til fritidsbebyggelse- men ettersom at dette strider med overordnet plan vurderes det at saken trenger en politisk prinsipiell avklaring. Endring til fritidsbebyggelse vil få konsekvenser for det eksisterende bomiljøet, og at kommuneplanen ikke er utvetydig på dette punktet.</p>

### 3.2 Kommunens konklusjon

Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Planområdet befinner seg i brytingen mellom boligbebyggelse og fritidsbebyggelse på Tånes. Ettersom det både er et mål i arealstrategien om muligheter for spredt boligbygging og fritidsbebyggelse, bør avgrensingen vurderes politisk
<b>Anbefaling</b> Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for bystyret.	Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeid. Planen berører politiske prioriteringer som ikke er tilstrekkelig avklart for dette området, og at saken bør vurderes i kommunestyret.  Tiltakshavers tilbakemelding er at det er ønskelig å få oppstarten behandlet i kommunestyre, og administrasjonen forbereder saken.

*Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt 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. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.*

## DEL 4: GENERELL INFORMASJON

Vi gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige jf. PBL § 12-3. Dersom plankonsulentene ikke har levert planer i kommunen tidligere, må referanseprosjekt/cv (se vedlagt skjema) sendes på e-post til Postmottak Lindesnes kommune: [post@lindesnes.kommune.no](mailto:post@lindesnes.kommune.no) sammen med bestillingen av oppstartsmøtet.

### Oppsummering - krav til oversendt planmateriale:

- Plankart leveres i PDF og SOSI-format.
- Bestemmelser og planbeskrivelse leveres i Word-format og PDF. Kommunen har utarbeidet egne maler basert på sjekklister for planbeskrivelse og nasjonal mal for bestemmelser på regjeringen.no, og det anbefales at disse malene benyttes.
- ROS-analyse leveres i PDF. Kommunen har utarbeidet egen mal basert på DSB sin veileder, og det anbefales at denne malen benyttes.

Planforslaget skal utarbeides i tråd med [veiledningen på regjeringens sider](#), hvor det blant annet vises til lovkommentaren til plan- og bygningsloven, [veilederen til kart- og planforskriften](#) og [den nasjonale produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister](#).

## Oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Annonsen skal varsles i avisen Lindesnes og på kommunens nettside, samt til berørte parter. Annonsetekst sendes elektronisk til kommunens saksbehandler i Word-format og kart i PDF-format og SOSI-format. Kommunen anbefaler å annonsere oppstart av arbeid med utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeid. Adresseliste kan bestilles sammen med kartgrunnlag via Infoland.

## Planmateriale

Detaljeringsgraden i planmaterialet (plankart, bestemmelser og planbeskrivelse) skal være slik at kommunen kan forvalte arealene på en samlet og forsvarlig måte blant annet gjennom påfølgende byggesaksbehandling. Planen skal også for øvrig gi et godt grunnlag for bruk og vern av arealene. Tidsfrister for saksbehandling starter når planforslaget er komplett mottatt. Komplette planforslag består av:

### Planbeskrivelse/ konsekvensutredning:

- Skal leveres i Word-format og PDF.
- Innhold og struktur skal samsvare med [sjekklister for planbeskrivelse på regjeringen.no](#) Planbeskrivelsen skal suppleres med bilder, kartutsnitt og illustrasjoner for en bedre lesbarhet og forståelse. Det kan også brukes lenker til kilder eller for å gi utdypende informasjon.  
Planbeskrivelse på mer enn 10 sider skal ha en aktiv innholdsfortegnelse.
- Planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan og det er viktig at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket samt planens konsekvenser. Planbeskrivelsen må også gjøre rede for



hensynene bak planbestemmelser og plangrep, for å kunne være tolkningsgrunnlag ved søknad om dispensasjon.

- Trafikksikkerhet er et fokusert tema i kommunen og må vektlegges i planarbeidet ○ ROS-analyse leveres i PDF. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen, fra DSB, benyttes.
- Planbeskrivelsen skal gi en oversikt over alle utredningstema, og skal minimum inneholde konklusjoner fra rapporter som ellers er for omfattende til inngå i planbeskrivelsen i sin helhet.
- Vedlegg til planbeskrivelsen:
  - Kopi av oppstartannonse ○ Kopi av oppstartbrev ○ Adresseliste for oppstartbrev
- Innkomne innspill til planarbeidet, med sammendrag og eventuelt forslagsstillers kommentar.
- Evt. fagrapporter
- Eventuelle profiler, snitt og illustrasjoner skal leveres i PDF-format i originalstørrelse i tillegg til å være gjengitt i planbeskrivelsen. Eventuelle 3D-visualiseringer skal i utgangspunktet leveres i format som kan åpnes uten spesialprogram.

#### Plankart:

Plankart skal leveres i PDF- format tilpasset målestokkstørrelsen. I tillegg skal det leveres en utgave tilpasset A3 størrelse. Det skal også leveres SOSI-fil med dokumentasjon av SOSI-kontroll og utfyllt sjekkliste for digitale planer.

#### Bestemmelser:

Bestemmelser skal leveres i Word-format. Kommunens mal for struktur i bestemmelsene skal brukes.

### **Vedlegg**

- Skjema - dokumentasjon av planfaglig kompetanse
- Sjekkliste krav til digital plan
- Sjekkliste reguleringsplan
- Mal reguleringsbestemmelser
- Mal planbeskrivelse
- Mal ROS-analyse
- Varslingsliste