



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	Høksås – Hoven Nord Østre del
PlanID	202202
Møtedato	22.3.2022
Møtested	Møterom Spangsheim, Vigeland
Møtedeltakere	Fra forslagsstiller: Jan Gunnar Gundersen, Geir Gjertsen (regulant) Fra kommunen: Glenn Anderson (leder Teknisk forvaltning), Eva Land-Ulstein (saksbehandler)

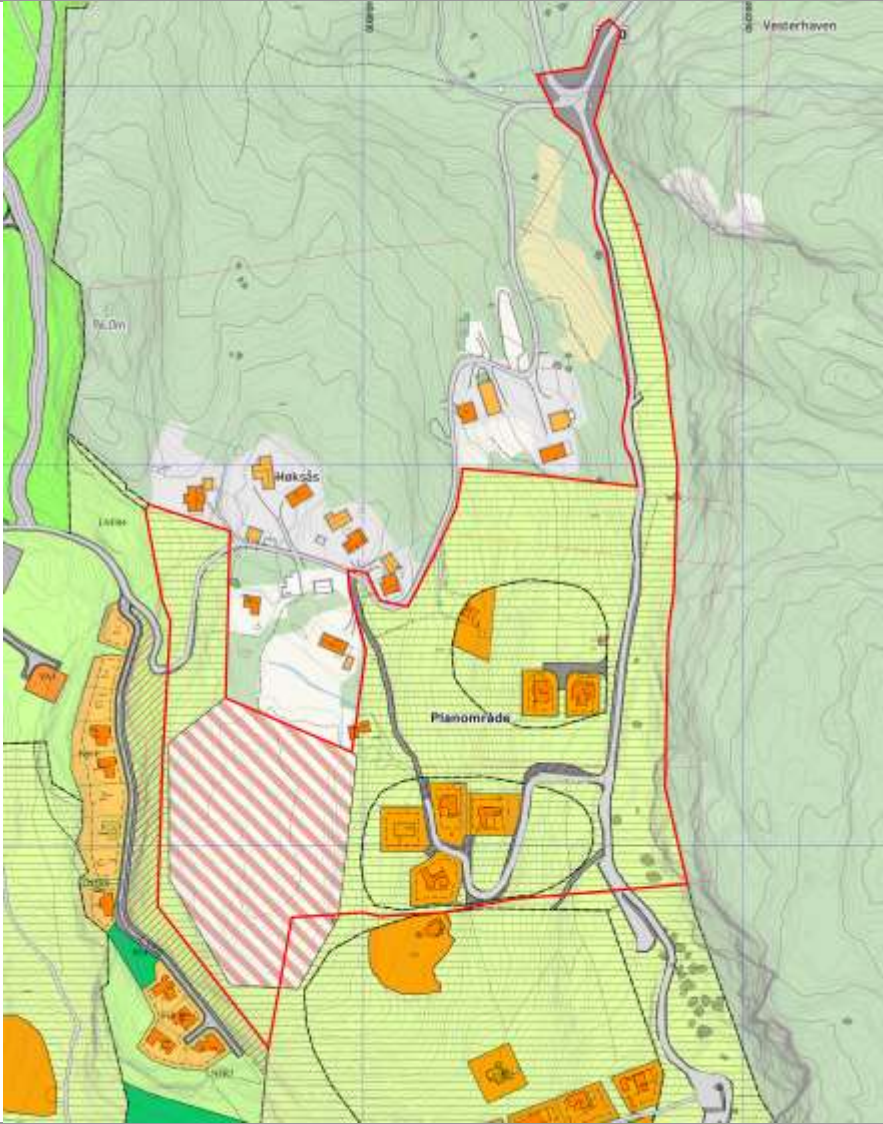
Del 2: Informasjon fra forslagsstiller

(fylles ut av forslagsstiller ved bestilling av oppstartsmøte)

2.1 Kontaktinformasjon

Forslagsstiller (firmanavn+organisasjonsnr, kontaktperson+telefon og e-post)	Ing. Geir Gjertsen AS og Pål Dalhaug AS Mail; geir@iggas.no Mobil; 913 87 440 Mail; dalhaug@lister.as Mobil 954 94 745
Tiltakshaver (firmanavn/person+ ev organisasjonsnr, og kontaktperson, +telefon og e-post)	Eierne av gnr.79 bnr.9, v/Jan Gunnar Gundersen
Faktura for behandlingsgebyr sendes til Navn og adresse, organisasjonsnr	Lenke til kommunens gebyrregulativ Jan Gunnar Gundersen

2.2. Planområde

Dagens situasjon	<p>Innenfor området er det 6 fradelte hyttetomter, 5 av disse er bebyggt med hytter mens en er ubebyggt. I tillegg er det en regulert bebyggt hyttetomt som ikke er fradelt, og deler av en bebyggt tomt som ligger i friluftsområde.</p> <p>Det er adkomstvei frem til alle tomtene og parkering på den enkelte tomt. Enkelte adkomstveier er ikke inntegnet i gjeldende plan.</p> <p>Privat adkomstvei videre sydover mot Høksåsstranda går gjennom østre del av foreslått planområde.</p>
Eiendommer som berøres gnr/bnr	Gnr.79 bnr.1, 6, 9, 18, 30, 38, 64, 65, 66, 67, 68 og 69
Planomriss vist i kart	
Forslagsstillers begrunnelse for foreslått avgrensning	<p>Naturlig planavgrensning i forhold til ønsket endring av gjeldende reguleringsplan/bebyggelsesplan. Naturlig å følge eiendomsgrenser, samt plangrense og formålsgrenser i gjeldende plan. Avgrensningen tar med hele den nordøstre delen i reguleringsplan for Høksås Hoven området. Da vil 2 eksisterende bebyggelsesplaner utgå og øvrige forhold vil bli ajourført.</p> <p>Planområdet er oversiktlig og av passende størrelse. Større planområder med flere ulike eierinteresser har lett for å komplisere gjennomføringen av planprosessen.</p>

2.3 Planstatus, gjeldende kommune- og reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel/ kom.delplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 Nasjonal planid; 4205_201815
Reguleringsplan/ bebyggelsesplan som berøres helt eller delvis Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Reguleringsplan for Høksås – Hovenområdet, vedtatt 4/4-93. Planid; 96 Bebyggelsesplan for felt H, vedtatt av planutvalget 21/5-08. Planid; 96C Bebyggelsesplan for felt I, vedtatt av planutvalget 22/9-04. Planid; 96A
Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	Bebyggelsesplan for felt J, vedtatt av planutvalget 21/12-05. Planid; 96B Detaljplan for felt E, H, L, O Høksås, vedtatt 20.02.2014, Planid; 201310
Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt	Vi er ikke kjent med annet planarbeid som vil ha betydning for denne reguleringsendringen.
Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer -Veinormal for Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019. -Normaler for utenomhusområder i Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019. -Sjekkliste Krav til digital plan. -Mal for reguleringsbestemmelser -Mal for planbeskrivelse	Vi er ikke kjent med politiske vedtak som berører foreslått planområde.

2.4 Forslagsstillers beskrivelse av planideen

Hensikt med planarbeidet	Vurdere fortetting av området med 5 – 10 nye tomter/hytter, med tilhørende adkomstveier. Parkering på den enkelte tomt. Oppdatere plankartet med eksisterende adkomstveier, stier, etc.
Planidé formål, omfang, adkomst	Området er bebygd med hytter. Det ligger til rette for å fortette med noen nye tomter, og utnytte eksisterende infrastruktur. Området er tilrettelagt med adkomstvei, strøm og VA, som også nye hytter kan tilknyttes. Fortetting vurderes som fornuftig i stedet for å ta i bruk nye, uberørte områder. Tomtene/hyttene kommer utenfor 100-meters beltet, ca. 240 – 500 meter fra sjøen. Man vil kunne regulere stiforbindelse frem til detaljplan, for felt E,H,L,O Høksås, med videre stiforbindelse til sjøen/småbåthavn. Syd for området ligger Bebyggelsesplan for felt J og her vil det være naturlig med en egen plan om det skulle være ønskelig eller ved behov.

Eventuelle skisser



Mulige fortetningsområder / tomter vist med grått. Hele planområdet vil vurderes underveis i prosessen og de skisserte områdene kan bli endret/justert.

Forslagsstillers planinitiativ

Det vises til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL, § 1

Se opplysninger gitt i de øvrige punktene!

Omfattes planarbeidet av KU-forskriften?

Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Det skal gis en grundig begrunnelse for svaret, med henvisning til § i forskriften.

Nei. Må vurderes i forhold til § 6 i «forskrift om konsekvensutredninger», sist endret 08.10.2021. Må vurderes i forhold til § 6 b. Av vedlegg I punkt 25, framgår det at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, skal konsekvensutredes med planprogram. Vi vurderer ikke fortettingen til å være nytt område for fritidsbebyggelse, og kan derfor ikke se at planarbeidet omfattes av KU-forskriften.

Avviker planforslaget helt eller delvis fra overordnede planer?

Redegjør for eventuelle avvik og gi en begrunnelse.

Ja, delvis. Totalt antall tomter i området vil bli høyere enn angitt i overordnet plan. Dvs. reguleringsplan for Høksås – Hovenområdet, vedtatt 4/4-93. Overordnet plan er gammel, og i de senere år har man sett at det er fornuftig å fortette i eksisterende områder, i stedet for å ta i bruk nye områder.

Mulige interessekonflikte r?	Kan være konfliktfylt i forhold til naboer/eksisterende fritidsbebyggelse, ellers ser vi ikke de store interessekonfliktene.
Konsekvenser av tiltak	Deler av areal som er regulert til friluftsområde vil endres til byggeområde for fritidsboliger. Området er langt utenfor 100-meters beltet og det er andre store ubebygde grøntområder i umiddelbar nærhet. Konsekvensene vurderes som relativt små.
Hvordan vil planforslaget bidra til å nå kommuneplanens mål om reduksjon av klimagassutslipp?	Området berører ikke myrer eller dyrket mark, dvs. områder som inneholder mye karbon og bør bevares. Området er tilrettelagt for tilkoping til vei, vann og avløp, uten at dette krever store tilrettelegginger/inngrep.
Hvilke interesser mener dere at barn og unge har i dette planarbeidet?	Barn og unge har i utgangspunktet ikke store interesser i dette planområdet utover bruk av grøntområdene. Det vil bli attraktive og sjønære hyttetomter, med mulighet for aktivt friluftsliv for brukerne av hyttene. Det er tilgang til store grøntområder og en lengre kystlinje i nærområdet.
Hvilke interesser mener dere at eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne har i dette planarbeidet	Området er relativt bratt og kupert og forholdsvis vanskelig tilgjengelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det er mange flotte turmuligheter langs vei, stier og i skog.
Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Det er ønskelig med en normal framdrift på planarbeidet.
Planlegges det nye veier i området som skal ha veinavn? Navneforslag?	Nei.

2.5 Forslagsstillers opplegg for medvirkning og kunngjøring av planarbeid

Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper. Saksbehandler sender bestillingen til elevråd i aktuelt område for å vurdere om det er 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.	Standard opplegg for varsling og medvirkning. Annonse i Lindesnes avis, varsling til grunneiere i planområdet og tilgrensende naboer, samt berørte offentlige instanser. Og på kommunens hjemmesider.
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til barn og unge:	Ingen spesielle behov.
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne:	Ingen spesielle behov.
Adresseliste Forslagsstiller kan bestille via Infoland sammen med kartgrunnlag, eller henvende seg til Tjenestetorget	Kommunens varslingsliste over offentlige instanser mv. vedlegges referat fra oppstartmøtet.

Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Nei
---	-----

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?	<p>Planområdet er i kommuneplanen angitt med detaljeringszone der reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det er i kommuneplanen angitt at kommunen er positiv til fortetting i eksisterende hytteområder, og at fortetting må skje gjennom regulering og med kvalitet.</p> <p>Planideen samsvarer ikke med gjeldende reguleringsplan. Intensjonen i gjeldende plan er grøntområder/friluftsområder med et begrenset og antallsbestemt antall hytter innenfor delområdene i planen. Det er i gjeldende plan totalt lagt opp til 7 hytter. Planideen legger opp til en fortetting med 5-10 hytter, som da vil fordoble antall hytter innenfor planområdet. Nye hytter foreslås lagt på arealer regulert til friområde/friluftsområde.</p>
Omfattes planarbeidet av KU-forskriften Vurdering opp mot KU-forskriften, med begrunnelse for svaret	<p>Forskrift om konsekvensutredning § 6b, vedlegg I punkt 25 angir at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvens utredes med planprogram.</p> <p>Planideen legger opp til en fortetting innenfor eksisterende hyttefelt, og vurderes derfor ikke som nytt område for fritidsbebyggelse. Kommunen konkluderer på bakgrunn av dette at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning, men det er likevel flere forhold som må vurderes grundig. Dette omfatter til eksempel potensiale for fortetting (mtp terreng, landskap, mm), infrastruktur, grøntarealer, stinettverk m.m.</p>
Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	<p>Nei. Kommunen mener at det må gjøres en helhetlig vurdering i forhold til infrastruktur (vei/sti/annet), grønnstruktur, områder med potensiale for fortetting m.m. I tillegg mangler det byggegrense for flere av hyttene i sørlige del av gjeldende reguleringsplan, som ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø, og område for småbåtanlegg samsvarer ikke med regulerte arealer. Kommunen foreslår derfor at plangrensen utvides slik at hele østre del av gjeldende reguleringsplan tas med.</p> <p>Ved regulering som omfatter arealer innenfor 100-metersbeltet til sjø skal det jf. gjeldende gebyrregulativ betales tilleggsgebyr. Kommunen kan være positive til å frafalle et slikt gebyr ved regulering av arealer i strandsonen, så fremt planen ikke legger opp til fortetting i 100-meterssonen.</p>
Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	<p>Foreslått regulering vil erstatte deler av reguleringsplan for Høksås/Hoven, plan-ID 96, vedtatt 4.4.1993.</p> <p>I tillegg vil følgende bebyggelsesplaner erstattes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsesplan Høksås/Hoven felt H 79/9, plan-ID96C, vedtatt 21.5.2008. • Bebyggelsesplan Høksås/Hoven felt I, plan-ID 96A, vedtatt 22.9.2004.
Aktuelle politiske vedtak –eventuelle suppleringer til forslagsstillers oversikt	<p>Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 31.1.2019</p> <p>Ved utvidelse av planområdet ned mot sjø vil Statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen være aktuell.</p>
Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg/påkobling, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	<p>Det ligger boligbebyggelse nordvest for foreslått planområde, med tilkomst via kommunal vei Høksåsbakken. Det ligger i gjeldende reguleringsplan veiformål som leder opp til den kommunale veien. Veien er ikke opparbeidet, men er i dag etablert som en sti. Teknisk drift har gitt tilbakemelding om at den kommunale veien Høksåsbakken ikke tåler økt</p>

	<p>trafikkbelastning, og ved regulering bør det derfor ikke legges opp til dette. Veiformålet bør reguleres inn som sti, i samsvar med dagens bruk.</p> <p>Det er ikke kommunal VA-ledning i området.</p>
<p>Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet</p>	<p>Øvre del av planområdet omfatter mindre del av fylkesvei 3990 Nodelandsveien, samt mindre del av kommunal vei Høksåsbakken.</p>
<p>Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftstinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, klimatilpasning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, trafiksikkerhet, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS osv.</p>	<p><u>Infrastruktur (veier/stier)</u> Intern infrastruktur for veier, stier m.m. bør også inkludere hyttebebyggelsen sør for foreslått plangrense. Flere hytter har etablert veier som ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan og det vil derfor være en fordel om disse ble omfattet av planarbeidet. Det er i tillegg bratt terreng i store deler av området, som legger premisser for hvor infrastruktur/hytter kan legges. Veistandarden i området er ukjent, men gjennom regulering av området vil det kunne stilles krav til veistandard for alle adkomstveier innenfor området.</p> <p>Regulant/tiltakshaver opplyser at det er etablert sti innenfor og vest for fornminneområdet som ligger inne i gjeldende reguleringsplan. Stien leder videre ned mot småbåtanlegget i tilgrensende reguleringsplan mot vest, og at denne kan benyttes for å sikre adkomst til sjø for nye/eksisterende hytter ved regulering iht regulants forslag til plangrense.</p> <p>En fortetting vil også føre til økt belastning på veiene som leder til planområdet, som blant annet går gjennom eksisterende boligområder utenfor planområdet. Et eventuelt planarbeid må vurdere belastning og eventuelle konsekvenser for veier/boligbebyggelse utenfor planområdet. Dette må ses i sammenheng med boligbebyggelse/hyttebebyggelse som kommer på Lande. Se også tilbakemelding fra folkehelsekoordinator og barn og unges representant lenger ned.</p> <p>Det er opparbeidet en lekeplass/ballplass, og denne bør reguleres inn. Eksisterende stier må kartlegges og bør bevares for å sikre forbindelser mellom de ulike deler av området. Det bør også vurderes å etablere flere forbindelser, f.eks. til fellesarealer, utsiktspunkter, lekearealer, badeplass, sjøboder/brygge eller lignende.</p> <p><u>Grønnstruktur/fellesarealer/lek</u> Det er i gjeldende plan en intensjon om begrenset hyttebebyggelse og store grøntarealer/friluftsområder. Det må gjøres en vurdering av verdi og bruk av eksisterende friluftsområder/sammenhengende grøntområder. Ved en eventuell fortetting er det viktig at å sikre forbindelser, både innenfor området som f.eks. mellom ulike deler av hyttebebyggelsen, til lekearealer/fellesarealer, til badeplass/sjøboder/brygge, men også til tilliggende områder/stier. Det må også vurderes muligheten for å etablere kyststi fra området for badeplass/brygge/sjøboder og vestover.</p> <p><u>Fortetting</u> Det må vurderes hvilke arealer som har potensiale for fortetting og i hvilken grad. Det må blant annet vurderes ift. terreng, landskaphensyn (konsekvenser for landskapet, landskapsverdier som f.eks. topper/utsiktspunkter/mm, eksponering mot sjø, nær- og fjernvirkning, konsekvenser for eksisterende fritidsbebyggelse, evt. områder med særlige hensyn (naturmangfold, kulturminner, fareområder el.lign) m.m. Kommunen mener at det ikke bør ikke legges til rette for fortetting med fritidsbebyggelse innenfor 100-meterssonen langs sjø.</p> <p><u>Kulturminner</u> Område for fornminne må reguleres inn og sikres gjennom bestemmelser.</p> <p><u>Fareområder</u></p>

	<p>Det er markert for aktsomhetsområde snøskred lengst nord innenfor foreslått plangrense, og i sørøst i område som kommunen mener bør omfattes av planarbeidet.</p> <p>Det er markert for aktsomhetsområde steinsprang i sørøst i område som kommunen mener bør omfattes av planarbeidet.</p> <p><u>Annet</u> Det vises for øvrig til kommuneplanens arealdels bestemmelser samt planbeskrivelsens vedlegg 1 med retningslinjer for fritidsbebyggelse.</p> <p>Det må foretas en vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12.</p> <p>Det må utarbeides ROS-analyse.</p> <p>Eventuelle eksisterende bekker bør tas vare på med en kantsone som en del av grønnstrukturen. Eventuelle stier/turdrag kan gjerne kombineres med dette.</p> <p>Punktlisten over er ikke uttømmende. Det kan være andre tema som også bør vurderes.</p>
Utredningsbehov	Skred/rasfare (snøskred, steinsprang)
Potensielle interessekonflikter	Friluftsområder omregulert til fritidsbebyggelse Fortetting og hensynet til eksisterende fritidsbebyggelse Adkomst til sjø/brygge/badeplass og friluftsområder
Aktuelle rekkefølgekrav (ikke fullstendig oversikt, men det som virker aktuelt på møtetidspunktet)	Krav til teknisk plan før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeider.
Tilbakemelding fra barn og unges talsperson:	<p>Tilbakemelding fra barn og unges talsperson og folkehelsekoordinator i kommunen: <i>«Trafikksikkerhet og folkehelse Fortetting har konsekvens for trivsel og trafikkbelastning, også gjennom boligområder på vei til hyttefeltet.</i></p> <p><i>Belastningen på friluftslivsområder og veinett må ses i en større sammenheng, og vurderes i overordnet plan med tanke på tålegrense for hele området.</i></p> <p><i>Mange små planer som legger opp til fortetting kan samlet gi en stor belastning for området.»</i></p>
Tilbakemelding fra barneråd og ungdomsråd:	
Tilbakemelding fra eldreråd og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne:	
Kommunens anbefalinger i forhold til medvirkning:	<p>Evt. velforening for området.</p> <p>Kommunen er kjent med at det er mulig initiativ for planendring i området for sjøbodene, og anbefaler regulant å opprette dialog med initiativtaker for planendring ved evt. planarbeid for området.</p>
Framdrift – kommunens kommenter til framdriftsplanen	
Annet?	

3.2 Kommunens konklusjon

Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Kommunen er positiv til fortetting i eksisterende område for fritidsbebyggelse, men er skeptisk til om det er mulig å få til
--	--

	gode/tilfredsstillende og helhetlige løsninger dersom plangrensen ikke utvides til å omfatte hele østre del av gjeldende reguleringsplan.
Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for bystyret.	Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid forutsatt at hele del av gjeldende reguleringsplan øst for Detaljregulering for felt E, H, L, O Høksås omfattes av plangrensen. Dersom planavgrensningen ikke utvides kan ikke kommunen anbefale oppstart av planarbeid. Jf. plan- og bygningsloven § 12-8 kan forslagsstiller kreve å få dette spørsmålet forelagt Kommunestyret. Regulant må i så tilfelle oversende forespørsel (med begrunnelse) om å fremme saken for Kommunestyret, innen 3 uker etter mottatt oppstartsmøtereferat.

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 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