



Lyngdal kommune

Regulering: OPPSTARTSMØTE

Plannavn	Detaljreguleringsplan for boliger og fritidsboliger på Hundingsland, gnr 172 bnr 2,5,6,7, 18,23 m flere
PlanID	201801
Møtedato	2.5.2018 kl 1200
Møtested	Lyngdal rådhus, møterom Plomma

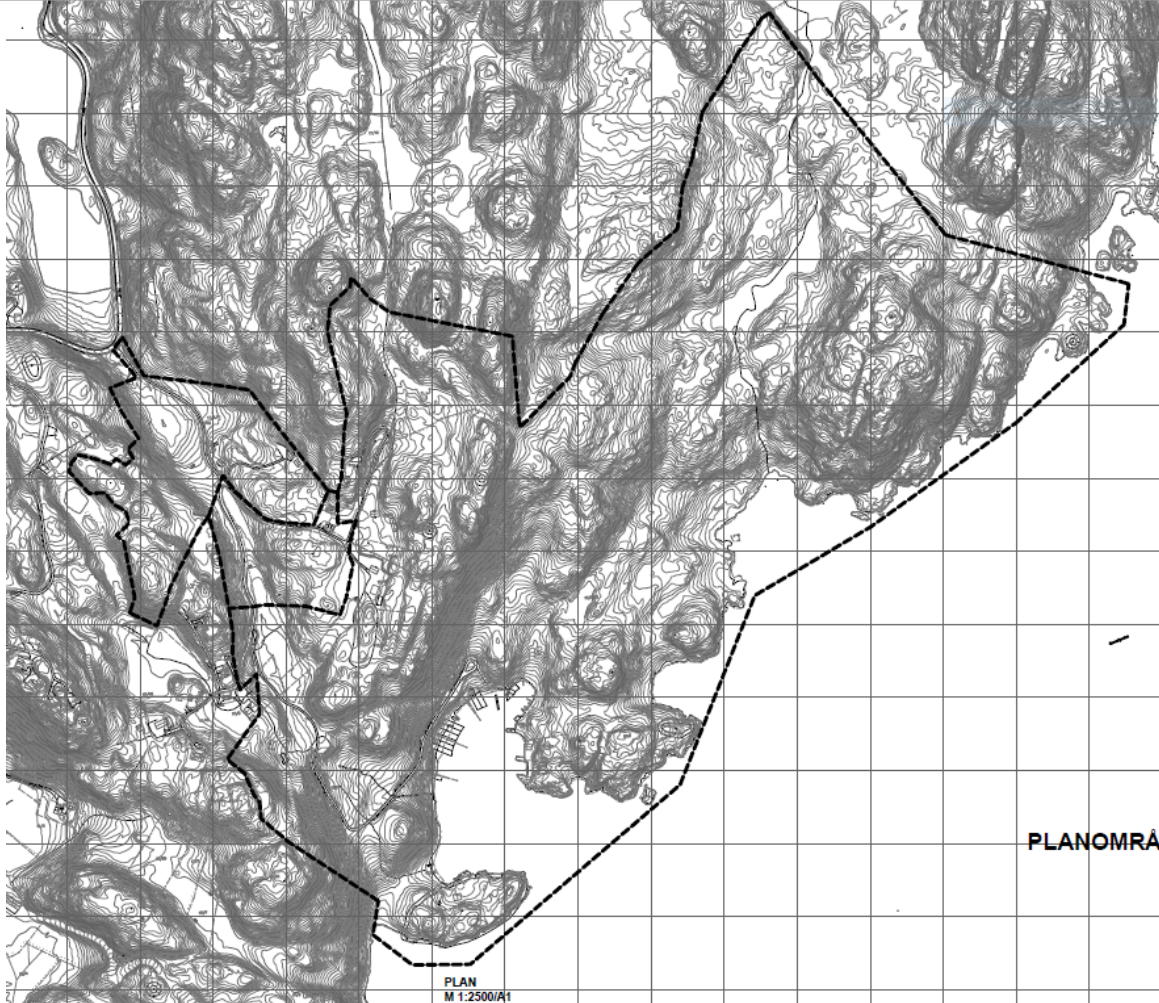
Møtedeltakere:

Forslagsstiller	Asplan Viak AS
Tiltakshaver	Kåre Kalleberg, Sigve Lindland, Henning Person
Fra kommunen	Torhild H Eikeland, Britt Alice Oseassen, Roy Fredbo, Zvezdana Malbasa, Jane Arnesen
	Saksbehandler, plankontoret: Britt Alice Oseassen

Referat skrives av saksbehandler og tilsendes møtedeltakerne innen 3 uker.

1. Planområde

1.1	Eiendommer gnr/bnr	17/4,6 Reidar Landrud. 17/7,8,18,23 Laila Utheim. 17/33 Arnold Gunnar Nilsen (død). Hytte. 17/27 Berit H. Litland. Eier hytte. 17/49 Berit H. Litland. Eier gårdsbruk. 17/31 Harald Havre. Eier hytte. 17/16 Arild Lien. Eier hytte. 17/19 Rita Landrud. Ubebygd registreringspunkt. 17/17 Ernst Jarl Lien. Ubebygd. 17/3 Bjørg Neset. 17/1 Åge Gabrielsen 17/9 Daniel Færøykavlen. Ved sjøen 17/28 Arnold Simonsen. . 17/11,40 Tor Kjell Skoland. 17/2,5 Gunleik Kåre Haugom. 17/24 Kari Bringsjord.
-----	-----------------------	--

1.2	Planomriss vist i kart utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg	
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Eiendomsgrenser og naturlige avgrensninger samt atkomstveg. Kommunen anbefaler å ta med eiendom 17/42 – hvor det er satt av byggeområde i kommuneplanen.

2. Planstatus

2.1	Kommuneplanens arealdel/ kom.delplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	Kommuneplan for Lyngdal vedtatt sep. 2015
2.2	Reguleringsplan/ bebyggelsesplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Området er uregulert. Tidligere planforslag for store deler av området stoppet opp i 2012. Dette planforslaget ble 1. gangs behandlet i 2008 sak 59/08, hvor det ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn. I 2009 ble planforslaget på nytt vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Både fylkeskommune og fylkesmannen hadde den gang innsigelse til planen bla pga manglende hensyn til kulturminnevern og landskaps- og friluftsinnteressene i området, konflikt med overordnet plan og mangelfull utredning ift biologisk mangfold. Utbyggingsområder i tidligere planforslag som ikke var i konflikt med hensynsone drikkevann er tatt med i kommuneplan for Lyngdal kommune vedtatt 03.09.15. Noe mindre avvik fra kommuneplanen er det da – omlegging av adkomstvei, boder og parkering ved Hundingslandsbukta
2.3	Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	Plan Holvik reguleringsplan for hytter - gnr. 16, bnr. 2 - med ENDRING planID 200003. I tillegg er det startet opp planprosess for et mindre område på eiendom 17/9 – tilrettelegging av 3 boliger planID 201703. Planforslaget ble 1.gangs behandlet i april 2018 og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn.
2.4	Annet planarbeid med betydning for planforslaget	Nei.

	Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt	
2.5	Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer	Kommuneplanens bestemmelser.

3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	Hensikt med planarbeidet	Bygging av boliger knyttet til eksisterende gårdsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i henhold områdene som er satt av i kommuneplanen Småbåthavn,
3.2	Planidé formål, omfang, adkomst	Dagens atkomstveg fra fv 552 legges om, Det planlegges 5-6 boliger og 50-70 fritidsboliger, inntil 100 båtplasser, boder samt parkeringsplasser ved sjøen jf. Planinitiativ. Privat veg til havna – jordskifte.
3.3		Kommunens synes det er positiv til at det startes opparbeid med utbygging av områder avsatt i kommuneplanen. Kommunen er allikevel noe betenkt vedrørende ett par punkter: Det planlegges mange båtplasser i en forholdsvis liten bukt. Kommunen er litt betenkt med at det planlegges så mange båtplasser, boder og parkering ved sjøen. Det bør sikres at det blir nok manøvreringsareal og at det er forsvarlig med så mange båtplasser som det planlegges i tillegg til eksisterende båtplasser/båtrettigheter. Det kan også bemerkes at Hundingslandsbukta er avmerket som ankringsplass på kart 11. I tillegg er dagens vei til Hundingsland mest sannsynlig ikke dimensjonert for det utbyggingsvolum som det planlegges og det må påregnes at det vil bli stilt krav om utbedring/omlegging av den kommunale veien. Dette i tillegg til at deler av den kommunale veien planlegges lagt om. Det planlegges ikke noe tilrettelegging ved Hundingslandsbukta utenom flytebryggeanlegget. Kommunen vil anbefale at man tilrettelegger for bading og samlingssted her. Dette vil være et positiv tiltak ikke bare for planlagte boenheter, men også eksisterende boenheter i området.
3.4	Eventuelle skisser	Krav om 3D illustrasjoner fra ulike vinkler, lengdeprofiler på vei, skisse for planlagt småbåthavn samt evt. også ift tiltak på land som boder og parkering. Det er et stort planprosjekt, og det kan bli aktuelt å kreve andre illustrasjoner og skisser hvis man finner at det kan være behov for det.
3.5	Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Melding om oppstart innen 15.5.2018

4. Avklaringer

4.1	Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	I store trekk ok, men kommunen anbefaler at planområdet utvides noe. På eiendom 17/42 er det i kommuneplanen avsatt byggeområde. Naturlig adkomst for dette området er via eksisterende vei som inngår i dette planområdet det er oppstart om nå. Kommunen anbefaler at plangrense mot 17/42 utvides og at dette avklares med grunneier hvilke planer de har for området. Forslagsstiller er ansvarlig for å ta kontakt med grunneier på 17/42 for en avklaring om hvilke utbyggingsplaner som foreligger.
4.2	Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Plan for eiendom 17/9, planID 201703 og denne planen, planID 201801 må ses i en sammenheng. Spesielt med tanke på adkomst. Avhengig av tidsaspektet, anbefaler kommunens administrasjon derfor at det er overlapp i behandlingsprosessen av de to planene.
4.3	Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	Området forsynes med kommunalt vann fra pumpehus ved Bervannet fram til hytter /boliger Felles avløpsanlegg med utslipp til sjø Det må lages en teknisk plan for alle tekniske anlegg i hele feltet. Planen må beskrive ansvar / anleggseier Parkering på egen tomt eller i felles anlegg. I tillegg vil det bli parkering ved sjøen.

		Renovasjon må beskrives og avklares med renovasjonsselskapet. Stilles nå krav om at det innenfor det enkelte hyttefelt opparbeides anlegg med gode muligheter for sortering. I tillegg må det være greit for renovasjonsbil å komme til. I utkantsområder er det ikke satt krav om nedsenket avfallsdunker slik som i tettere strøk. Hva som anbefales og kreves skjer etter dialog med Renovasjonsselskapet.
4.4	Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet	Offentlig veg og tekniske anlegg avklares i planprosessen
4.5	Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftstinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, trafiksikkerhet, senterstruktur, utbyggingsrekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS osv.	Biologisk mangfold og naturmiljø er kartlagt Fornminner er undersøkt Det er utført landskapsanalyse på Hundingsland. Landskapsanalyse oppdateres for foreslått bebyggelse, I tillegg kreves det 3D illustrasjoner fra flere ulike vinkler slik at man ser hvordan planlagte bebyggelse vil kunne bli i landskapet. Det er videre viktig at det i bestemmelsene settes inn krav som ivaretar god terreng tilpasning for eksempel, definere kotehøyde, fargesetting, mm. Skred /ras må undersøkes. ROS analyse utføres. Trafiksikkerhet Barn og unges interesser må beskrives/ivaretas Tilrettelegge for gode uteoppholdsareal både for den enkelte boenhet, men også for område som helhet med samlingssteder med god kvalitet. Videre er det viktig å ta hensyn til friluftslivs interesser i området. Minner om kommuneplanens krav ift minste uteoppholdsareal, og krav til lekeareal. Lekearealene vil kunne fungere som gode sosiale møtesteder for alle uavhengig av alder. Det har vært jordskifte bla. ift båthavna. Planforslaget må hensynta avgjørelse her.
4.6	Potensielle interessekonflikter	Atkomstveg forbi bnr 9, hytte-eiere ved sjøen da det planlegges mange båtplasser her samt boder og parkering. I tillegg er det i dag en privat vei ned til Hundingslandsbukta. Veilag er ansvarlig og vedlikeholder den. Mulig konflikt. Det har vært jordskifte bla ift båthavna.

5. Planprogram og konsekvensutredning

5.1	Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	Ja hovedsakelig. Mindre avvik – adkomstvei og Hundingslandsbukta.
5.2	Omfattes planarbeidet av KU-forskriften? Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Ved tvil skal planfaglig konsulent vurdere spørsmålet i eget notat.	Nei- utbyggingsområdene og småbåtområde er avklart i kommuneplanen. Kun mindre avvik fra kommuneplanen.

6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Forslagsstiller legger opp til at berørte grunneiere i området blir informert om planene før planforslaget blir oversendt kommunen til 1. gangs behandling.
6.2	Adresselister Kan bestilles via Infoland	Bestilles av forslagsstiller / tiltakshaver
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Ja. Ettersom det er kommunal veg i planområdet.

7. Konklusjon

7.1	Er det sannsynlig at	Ja, men som nevnt over har kommunen noen merknader til
-----	-----------------------------	--

	planideen kan gjennomføres?	planideen.
7.2	Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for HMPD jf. PBL §12-3 andre ledd.	ja

8. Plangebyr

8.1	Gebyr sendes Navn og adresse	Iht. gjeldende gebyrregulativ når planforslaget leveres inn til 1. gangs behandling.
-----	---------------------------------	--

Det må betales gebyr for behandling av planforslag i samsvar med en hver tids gjeldende gebyrregulativ når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Merk: 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. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

GENERELL INFORMASJON

Kunngjøring av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Annonsen skal varsles i avisen Lister og på kommunens nettside. Annonsetekst sendes elektronisk til kommunens saksbehandler i word-format og kart i pdf-format og sosi-format. Varsel om oppstart skal gjøres i henhold til MDs veileder T-1490 kap. 1.3.

Planmateriale

Planforslaget skal utarbeides i tråd med MDs "T-1490 Reguleringsplan – Utarbeiding av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven", lovkommentaren til plan- og bygningsloven, veilederen til kart- og planforskriften og den nasjonale produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister. Detaljeringsgraden i plankart og bestemmelser 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.

Planbeskrivelse/ konsekvensutredning:

- Innhold og struktur skal samsvare med vedlegg 2 til T-1490 – Sjekkliste for planbeskrivelse
- Trafikksikkerhet er et fokusert tema i kommunen og må vektlegges i planarbeidet
- Fylkesmannens sjekkliste for ROS kan benyttes
- Skal leveres i word-format

Plankart:

Plankart skal leveres i PDF- format og SOSI-format før 1. gangs behandling.

Bestemmelser:

Bestemmelser skal leveres i word-format.

Profiler, snitt og illustrasjoner:

Eventuelle profiler, snitt og illustrasjoner skal leveres i pdf-format. Eventuelle 3D-visualiseringer skal i utgangspunktet leveres i format som kan åpnes uten spesialprogram.

Vedlegg ved oversending av planforslag:

- Kopi av oppstartsannonse
- Kopi av oppstartsbrev
- Adresseliste for oppstartsbrev
- Innkomne innspill til planarbeidet
- Evt. fagrapporter

Vedlegg

- ROS sjekkliste Lister (kan integreres i planbeskrivelsen)
- Veileder – framstilling og kontroll av digitalt plankart