

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

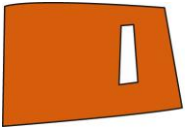
medlem av



arkitektbedriftene



Planbeskrivelse for PLAN 1032-201802
**Detaljregulering for hytter og bolig,
GNR 54 BNR I – BORDVIGA**
Lyngdal kommune



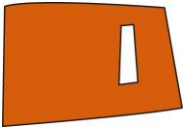
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



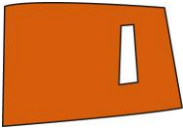
arkitektbedriftene

	28.05.19	Planforslag til 1. gangs behandling	KI	
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarb.	Kontroll



Innhold

Innhold.....	2
1 Bakgrunn.....	3
2 Planprosess og medvirkning.....	4
3 Planstatus og rammebetingelser	6
4 Dagens forhold	6
5 Beskrivelse av planforslaget	11
6 Virkninger av planforslaget	19
7 Innspill til forhåndsvarslingen	22
8 Vedlegg	27



I Bakgrunn

I.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fremtidig utvikling av byggeområder i kommunedelplanen FB2 og B1, samt tilstøtende arealer. Det er i denne forbindelse også ønskelig å inkludere alt areal fra gjeldende plan for «Bordvia – reguleringsplan for hytter – gnr. 54/1» planID 199001 og følgelig erstatte denne med ny plan.

Planens begrensning omfatter hovedbruket 54/1, men også fritidseiendommer fradelt fra denne, og utgjør et areal på ca. 380 daa.

I.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver for planarbeidet er Hav til Hei Invest AS. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

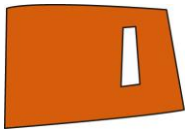
Hjemmelshaver for hovedbruk 54/1 er pr. 17.08.18 Bjørn Stanley Utheim.

I.3 Utbyggingsavtale

Det er utløst krav til utbyggingsavtale vedrørende de tiltak detaljplanen åpner for.

I.4 Krav om konsekvensutredning

Planlagte tiltak er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger med vedlegg (2014). Planområdet består av tidligere uregulerte arealer, men vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er i tråd med overordnede plan og faller dermed ikke inn under forskriftens §§ 2, 3 eller 4. Planlagte tiltak vurderes som ikke konsekvensutrednings-pliktige.

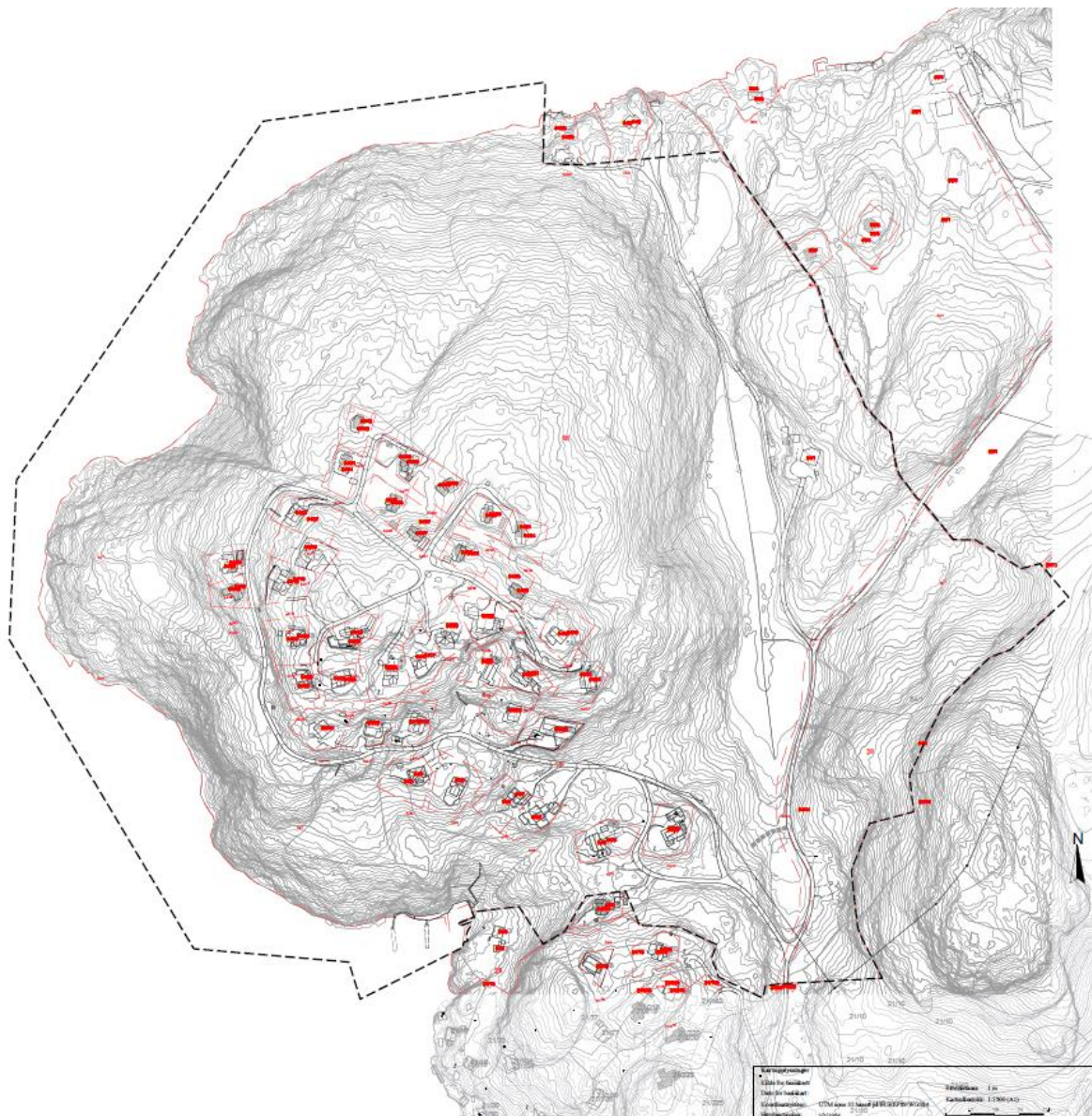


2 Planprosess og medvirkning

2.1 Varsel om planoppstart

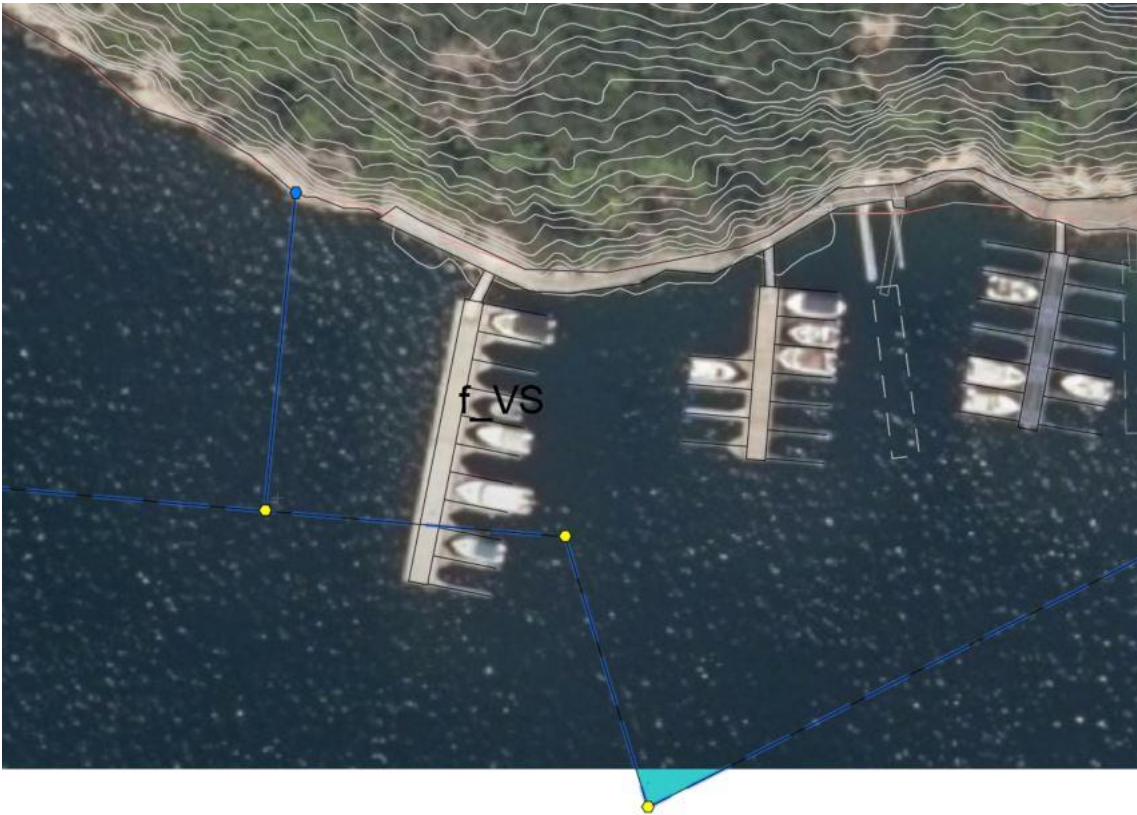
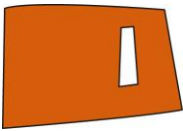
Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Lyngdal kommune den 31.05.18 med representanter fra tiltakshaver, plankonsulent og Lyngdal kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 16. juni 2018, samt annonsert i papiravisen Lister. Høringsfristen ble satt til den 20. august 2018.



Figur 2: Varslet plangrense. Kartkilde: KSO/Lyngdal kommune

Ved gjennomgang av grunnkart – og koordinering av dette opp mot gjeldende arealformål og oppdaterte ortofoto – fremkommer det et avvik mellom faktiske etablerte flytebryggeanlegg og varslet planavgrensning. Som følge av dette er planavgrensningen i det aktuelle området utvidet til å omslutte faktisk bryggeanlegg. Planforslaget legger ikke opp til en foretting av båtplasser innenfor området.



Figur 3: Avvik plangrense. Kartkilde: KSO/Lyngdal kommune

2.2 Avklaring med offentlige myndigheter

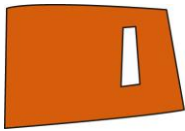
Etter varslet oppstart ble det fra Vest-Agder Fylkeskommune varslet at forholdet til kulturminner måtte avklares med Fylkeskonservatoren. Det har blitt foretatt befaring av ønskede byggeområder med fylkeskonservator 14. august 2018, hvorav byggeområder ble vurdert å ikke være av interesse. Det ble fremsatt behov for ytterligere befaring med mulige prøvestikk av områder i tilknytning til felles uteområder ved sjøen vest i planområdet.

2.3 Medvirkning

I et forsøk på å opprette dialog med eksisterende eiere av fritidsboliger i området ble det avholdt et nabomøte ved plankonsulents kontorer 2. desember 2017. På dette møtet ble konsulents foreløpige vurderinger av området fremlagt, med vekt på gjeldende kommunplanstatus og overordnet planverk. Det ble også redegjort for befaring av området 22. september 2017, hvor de deltakende var representanter for Vest-Agder fylkeskommune, Fylkesmannen, Lyngdal kommune, plankonsulent og tiltakshaver.

I løpet av det nevnte nabomøtet ble det fra etablerte hytteeiere fremsatt enkelte bekymringer angående eksisterende vegtrase, økt trafikk og ny bebyggelses forhold til eksisterende hytter.

Dagens brukere av området er utover dette orientert om planene for området gjennom standard varslingsprosedyre.

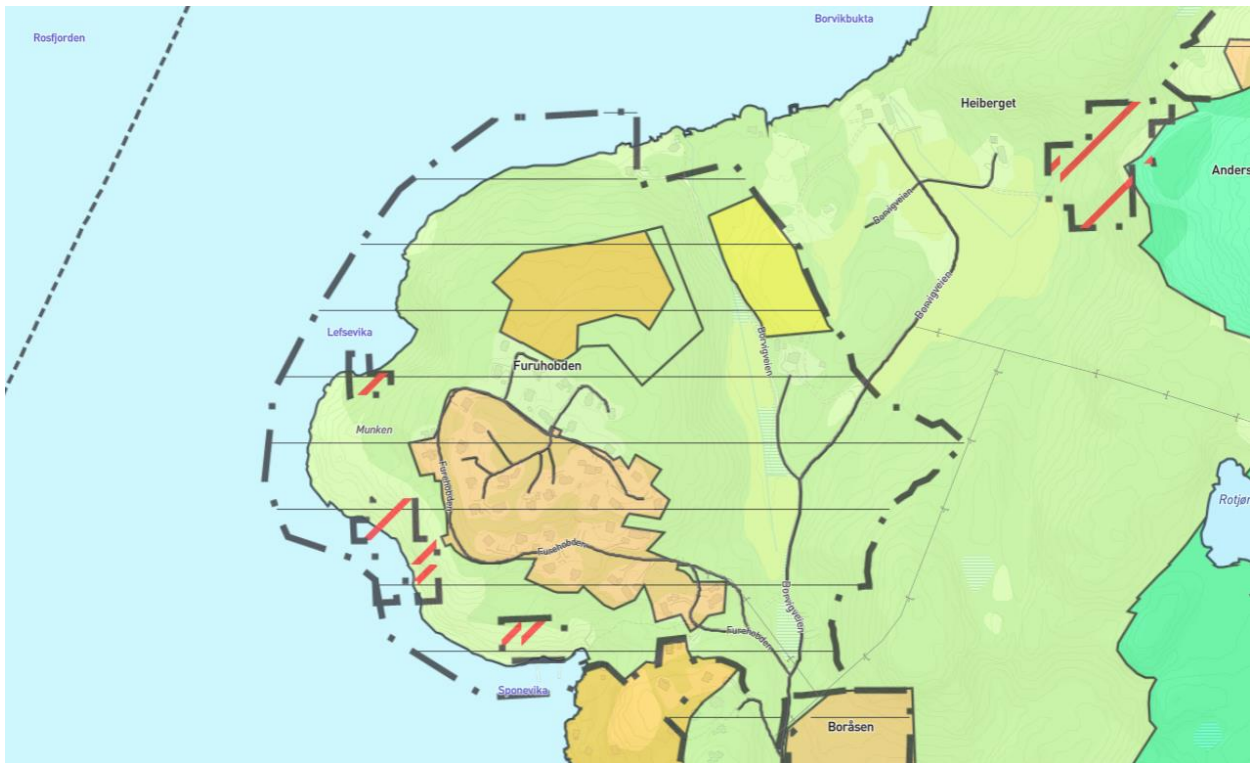


3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanen

Omsøkte planområde har i gjeldende kommuneplan status fritidsbebyggelse, boliger og LNF. Deler av eksisterende fritidsboligbebyggelse er i kommuneplanen ikke i tråd med avgrensning for eksisterende fritidsbebyggelse. Foreslåtte reguleringsformål vurderes å være i tråd med hovedintensjonen i kommuneplanen.



Figur 4: Utsnitt av kommuneplanen. Kilde: Lyngdal Kommune

Kommuneplanens bestemmelser ligger til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanen.

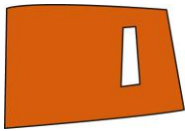
4 Dagens forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Furuhodden i Bordviga i Lyngdal kommune. Samlet planareal er på ca. 380 daa og følger avgrensning fra tidligere regulert område.

4.2 Arealbruk

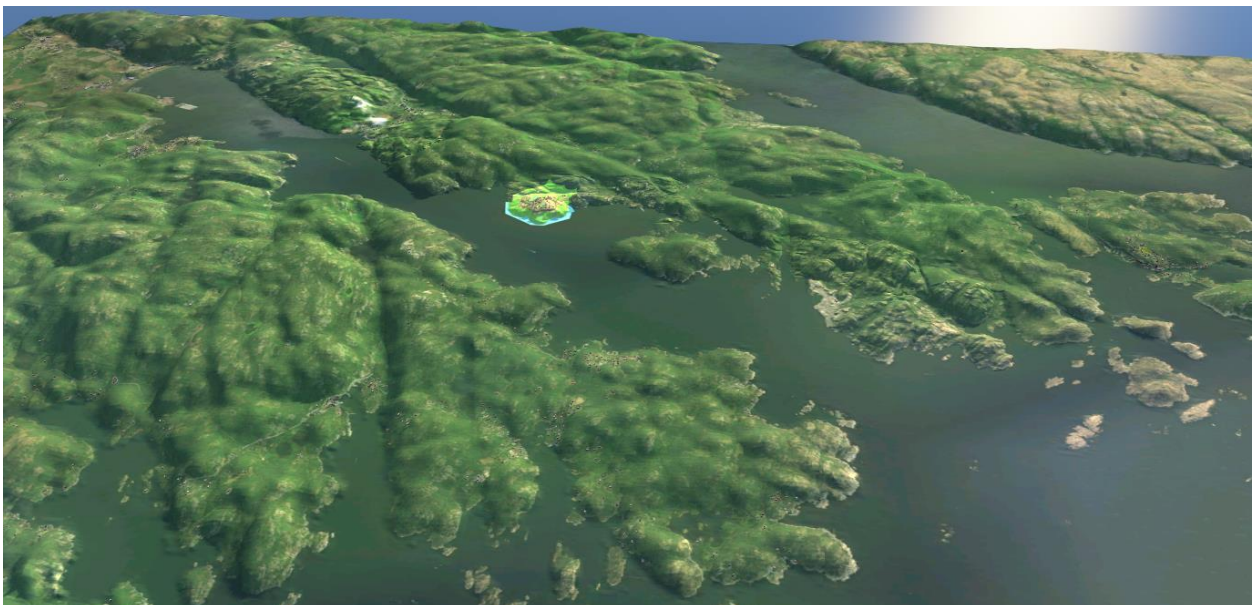
Planområdet omfatter eksisterende etablert hyttefelt i tillegg til avsatte områder for ny bebyggelse i kommunedelplanen. De avsatte byggeområdene i eldre gjeldende detaljplan er etablert, men det er flere steder hvor byggegrenser, byggeområde og tomtegrense ikke samsvarer med gjeldende plan. Det er også kjent at det innenfor det aktuelle området har vært flere dispensasjonssøknader med varierende utfall. I og med at eksisterende bebyggelse omfattes av ny plan vil nevnte avvik søkes å rydde opp i, samt at det for området gis generelle bestemmelser mtp. utnyttelse som gir like muligheter for utvikling av egen tomt basert på tomtestørrelse. Områdene avsatt til nye byggeformål i planen er i hovedsak arealer



avsatt til disse formålene i kommuneplanen, men det er enkelte plasser avvik fra disse med hensikt om å ivareta terrengformasjoner. Område avsatt til fritidsboliger er lokalisert som en forlengelse av eksisterende hyttefelt, mens store arealer langs sjø er avsatt som grøntarealer. Adkomst til planområdet er over ca. 1,5 km kommunal veg (KV 4002), etter avkjørsel fra FV552.

4.3 Landskap

Planområdet er lokalisert på Furuhothen i Bordviga, ca. 6 kilometer ut fjorden fra Rosfjordstranden. Rosfjorden er preget av typiske fjordlignende topografiske forhold, med bratte fjellsider mot sjø og bukter/viker hvor det historisk har vært etablert mindre gardsbruk. Over tid har det i de samme områdene, i varierende grad, blitt fortettet av boliger og fritidsboliger. Landskapsbildet i disse områdene er tydelig preget av fritidsboligutbygging, noe som er spesielt synlig i området fra Bellandsstrond til Bordvika hvor fritidsbebyggelsen opptar store deler av strandsonen.



Figur 5: Landskapsillustrasjon. Kilde: KSO

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

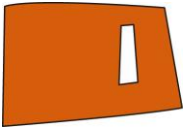
Det foreligger ingen registreringer innenfor planområdet Askeladden. Det har gjennom dialog og befarings av planområdet med fylkeskonservatoren heller ikke kommet frem områder eller enkeltlokalteter av interesse.

4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

Det er ikke registrert noen innslag av interesse innenfor planområdet jf. Naturbasen. Videre er det ved befarings og dialog med grunneiere ikke fremkommet informasjon som skulle tilsi at tilgjengelige databaser er mangelfulle. Vurderingsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig jf. de tiltak planforslaget åpner for.

4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Innenfor etablert hyttefelt er det opparbeidet lekeplass i et sentralt område av planen. Dette området ligger solfylt plassert med god adkomst og vurderes å være et viktig element for spesielt de minste barna i området. Nytt planforslag viderefører eksisterende lekeplass med formålskode f_BLK1. Som følge av ny utbygging er det avsatt et nytt område for lek sentralt i planen innenfor f_BLK2. I forbindelse med utarbeidelse av landskapsanalysen for området ble det lagt vekt på kvaliteter i området avsatt til GTD1.



Dette er et område som består av barnålsskog, med snilt varierende topografi, hvor det også finnes innslag som tydelig illustrerer at området blir brukt i form av trehytte, men også inneholder kvaliteter som bør ivaretas for økt bruk. Av øvrige områder innenfor planen er det spesielt et område mot sjøen, øst for eksisterende bebyggelse, med uløst potensiale for rekreasjon og friluftsliv. Dette området består av et stort platå, med noen mindre omkringliggende platåer, samt et område langs sjøen med tilgjengelig svaberg. Slik området fremstår i dag er det ingen utstrakt bruk av disse kvalitetene.

4.7 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer over ca. 1450 meter på kommunal veg (KV5530) etter avkjørsel fra FV552. Kommunal veg har median kjørebredde ca. 3 m, hvorav ca. 250 m er asfaltert. Generell vegstandard er av tilsynelatende normal standard for kommunale grusveier, og deler av strekningen har blitt oppgradert i forbindelse med annen utbygging av området. Det er ikke tilgjengelige registreringer av alvorlige trafikkulykker innenfor eller langs øvrig kommunal adkomstveg til planområdet jfr. Vegdatabanken. Ved et overordnet søk i lokale aviser kan vi heller ikke finne artikler som skulle tilsi at kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig. Adkomst for beredskapsbiler og renovasjonsbiler vurderes å være tilfredsstillende ved dagens situasjon.

4.8 Vann og avløp

Det er i forbindelse med etablering av eksisterende fritidsboliger i området 2 eksisterende anlegg for vann- og avløp. Det er kommet tydelige signaler på at eksisterende anlegg innenfor BVA 1-2 ikke har tilstrekkelig kapasitet for ønsket utbygging, og at dette må søkes løst på annen plass.

4.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Metode

Analysen er gjennomført med utgangspunkt i sjekklister basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser). I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell og teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, men også hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene.

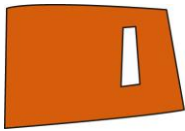
Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1) – ingen person eller miljøskade, systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2) – Få/små person eller miljøskader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
- Alvorlig (3) – alvorlig (behandlingskrevende) person eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4) – personskaade som medfører død eller varig mén, mange skadde, langvarige miljøskader, system settes varig ut av drift
-

Samlet vurdering av risiko er vist i følgende riskomatrise:



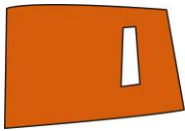
SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- Hendelser i røde felt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt indikerer tiltak med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
- Hendelser i grønne felt indikerer akseptabel risiko.

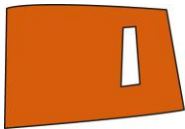
ROS sjekkliste med forslag til risikoreduserende tiltak

Uønskede hendelser, konsekvenser og risikoreduserende tiltak er sammenfattet i tabellen under.
(S = sannsynlighet, K = konsekvens, R = risiko)

Nr.	Uønsket hendelse	Aktuelt		S	K	R	Kommentar	Forslag til risikoreduserende tiltak
		JA	NEI					
1 NATURGITTE FORHOLD								
1.1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		X				Ikke aktuelt	-
1.2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?		X				Ikke aktuelt	-
1.3	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?		X				Ikke aktuelt	-
1.4	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		X				Det går ingen større bekkeløp/elver i planområdet. Området er ikke utsatt for flom.	-
1.5	Er det radon i grunnen?		X	1	3	3	Det er ikke utført radonmålinger i området. Byggeforskriften stiller entydige krav til radon, og en ser ikke behov for å gå utover disse kravene.	- Bygningmessige tiltak mot radon utføres iht. lokal vurdering, PBL og tekniske forskrifter.
1.6	Ekstremvær/klima-utfordringer		X					
2. Miljø								
2.1	Forurensninger i grunnen		X				Ikke kjennskap til forurenset grunn i området.	-
2.2	Støy		X				Ingen kjente støykilder i området.	-
3 INFRASTRUKTUR								
3.1	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?							
3.1.1	- hendelser på veg		X				Ikke aktuelt	-
3.1.2	- hendelser på jernbane		X				Ikke aktuelt	-
3.1.3	- hendelser på sjø/vann/elv		X				Ikke aktuelt	-



3.1.4	- hendelser i luften		X				Ikke aktuelt	-
3.2	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?							
3.2.1	-utslipp av giftige gasser/væsker eller eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker		X				Ikke aktuelt	-
3.3	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:							
	-elektrisitet (kraftlinjer)		X				Ikke aktuelt	-
	-teletjenester		X				Ikke aktuelt	-
	-vannforsyning		X				Ikke aktuelt	-
	-renovasjon/spillvann		X				Ikke aktuelt	-
3.4	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?		X				Ikke aktuelt	-
3.5	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:							
3.5.1	-til skole/ barnehage og nærmiljøanlegg?		X				Ikke aktuelt	-
3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?		X				Ikke aktuelt	-
3.6	Brannberedskap							
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		X				Ingen	-
3.6.2	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X		1	3	3		-
3.6.3	-har området bare en mulig atkomststrute for brannbil?	X		1	3	3	Vegen inn til omsøkt område er en lav-ÅDT veg, med lav risiko for redusert adkomst.	-
4 TIDLIGERE BRUK								
4.1	Er området påvirket/ forurenset fra tidligere virksomheter? F.eks gruver, militære anlegg, industri		X				Ingen	-
5 OMGIVELSER								
5.1	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		X				Ikke aktuelt	-



5.2	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	X		2	4	8	Del av adkomstveg SV14 til tomt 44 og deler av gangsti/gangveg SGG5 i samme område bør sikres mot stup i vest.	- Det er satt rekkefølgekrav om at de omtalte delene av SV14 og SGG5 skal sikres ved bruk av sikringsgjerde.
6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER								
6.1	Sabotasje og terrorhandlinger		X				Ikke aktuelt.	-

Utover det som er kommentert i tabellen over, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommuneplanens arealdel eller i offentlige kartdatabaser.

4.10 Risikoreducerende tiltak

Terrengformasjoner:

Foreslått adkomstvei til tomt 44, som også er tenkt benyttet som forbindelse mellom gangveier internt i planområdet, er det svært bratt og høyt mot sjø. Som risikoreducerende tiltak er det her foreslått å sikre området ved bruk av sikringsrekkverk eller -gjerde.

5 Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av FB2 og B1 i gjeldende kommunedelplan for Austadhalvøya. Videre er det ønskelig å inkludere eksisterende bebyggelse fra gjeldende reguleringsplan, og oppdatere reguleringsbestemmelser i denne etter dagens behov og fremtidig utvikling av eksisterende eiendommer.

5.1 Planfaglige hovedgrep

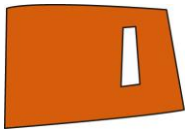
- Hensyn til landskap

5.2 Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Energianlegg
 - Vann- og avløpsanlegg
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Uthus/naust/badehus
 - Lekeplass
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringsplasser
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)



- Turdrag
- Badeplass/-område

- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)
 - Landbruksformål
 - Friluftsmål

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
 - Småbåthavn
 - Friluftsområde
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 - Badeområde

- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Høyspenningsanlegg

5.3 Byggeformål

5.3.1 Frittliggende boligbebyggelse

Planforslaget regulerer både eksisterende og ny boligbebyggelse, med tilhørende garasjer og annen tellende bebyggelse på tomten. Det er avsatt 1 byggeområde for eksisterende bolig og 5 byggeområder med nye boligtomter. Eksisterende bolig er et hvitt trehus i 2,5 etasjer og kjeller. I og med at det kun er 1 bolig i det aktuelle området for boligbebyggelse i kommunedelplanen, vurderes ikke dette å legge for store føringer for hva som bør tillates på øvrige boligtomter mtp utforming.

Byggehøyder

Det pålegges ikke en spesiell takform i planforslaget, men det angis maksimal takvinkel 35 grader og maksimal gesimshøyde/mønehøyde henholdsvis 6,0 m og 7,5 m ved saltak. Ved flatt tak eller pultak er maks gesimshøyde 6,5 m, og det åpnes i tillegg for terrasse på taket. Det er i bestemmelsene lagt føringer for tillatt planert kotehøyde på de enkelte nye tomtene. Denne er satt med formål om å redusere behov for murer og fyllinger.

Utnyttelsesgrad

Det er for bebyggelse på tomt 1-6 satt en generell utnyttelsesgrad tilsvarende bestemmelsene gitt i gjeldende kommuneplan. Dette er gjort som følge av størrelsen på tomtene, eksisterende bygningsmasse samt ønske om fremtidig utvikling av eiendommene. Utnyttelsesgraden er satt til å være inntil 40 % av tomtestørrelsen eller 500 m², avhengig av hvilken som inntreffer først.

Byggegrenser

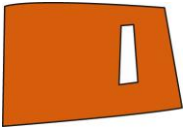
Byggegrenser regulerer plassering i planen. Plassering og utforming av byggegrenser er gjort med utgangspunkt i hva som vurderes å være hensiktsmessig del av tomt mtp terrengbearbeiding.

Planlagt bebyggelse

Planforslaget regulerer tillatt planeringshøyde, byggehøyde og utnyttelsesgrad. Det er satt krav om at boliger innenfor tomt 1-6 skal oppføres med mørke farger. Endelig plassering, utforming/størrelse og arkitektur fastsettes ved detaljprosjektering av bygget, og må vises på utomhusplan ved byggesøknad.

5.3.2 Frittliggende fritidsbebyggelse

Planforslaget regulerer 38 eksisterende og 29 nye fritidsboliger, med tilhørende garasje/anneks/vedbod og terrasse. Det er for eksisterende bebyggelse ikke satt begrensninger for material- og fargevalg, mens det for ny bebyggelse er satt krav om at bebyggelse skal være i mørk farge på tak og vegger, og med



minimalt avbrykk på lister, hjørner og karmen. Ved utforming av nye fritidsboligtomter er det lagt vekt på hvordan bebyggelsen skal møte terrenget. Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse skal ha helt eller delvis tilbakefylt 1. etasje med adkomst for tomter nedenfor tilstøtende veg fra 2. etasje, mens det for tomter ovenfor vei er tenkt adkomst fra 1. etasje.

Byggehøyder

For nye tomter er det gitt mulighet for oppførsel av bebyggelse i 2 etasjer, med gesims og mønehøyde henholdsvis 5,0 m og 7,0 m ved saltaksløsning og 6,0 m ved pulttaksløsning. Høyder måles fra ferdig gulv i underetasje. Dette er i hovedsak gjort på bakgrunn av topografi, og en best mulig tilpasning av bygningskroppen til dette, men også som følge av et ønske om mer konsentrerte bygningskropper på mindre tomter enn i eksisterende hyttefelt. Hovedintensjonen bak utformingen av nye byggeområder er at bebyggelse på nedsiden av veg skal ha adkomst fra overetasje med utgang til terreng i underetasje, mens bebyggelse på oversiden av veg skal ha adkomst fra underetasje med utgang til terreng i overetasje. Det er på bakgrunn av dette satt krav til at underetasje på bebyggelse skal tilbakefylles, der hvor terrenget tilsier dette naturlig.

Gjeldende plan hjemler bebyggelse i 1 ½ etasje. Det er ikke vurdert som hensiktsmessig å endre dette for eksisterende 38 tomter da det for disse tomtene, på bakgrunn av størrelse, åpnes for en betydelig større grunnflate enn for nye tomter. Eksisterende tomter ligger også i større grad på naturlige flater eller allerede bearbejdede byggeområder, slik at tilbakefylling av sokkeletasje ikke er like reelt.

For tomt 44 er det lagt opp til en annen bygningsform, hvor det kun legges opp til 1 etasje, men med større tillatt grunnflate enn for øvrige tomter. Plassering av tomt og tillatt planert kotehøyde er satt for at byggets høyeste punkt skal ligge lavere enn bakenforliggende terreng. Dette kombinert med sedumtak, eller annen tilsvarende løsning, vil for bakenforliggende bebyggelse opprettholde dagens utsikt.

Utnyttelsesgrad

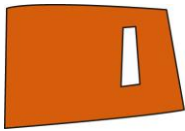
For å ivareta eksisterende fritidsboligers utbygging, i tillegg til å legge til rette for nye fritidsboliger, er det i bestemmelsene satt utnyttelsesgrad lik 40 % av tomtestørrelse, men ikke mer enn 300 m² BYA jf. beregningsregler for BYA. Det er vurdert at denne kombinasjonen vil ivareta både ny og gammel bebyggelse, samt legge til rette for en enkel tolkning av hva som er tillatt innenfor området som en helhet. Dette vil også i en viss grad ivareta de forskjellige tomtestørrelsene området, og gi større tomter mulighet for større bygningsmasse enn hva som vil være mulig for mindre. Utnyttelsesgrad er vurdert opp mot kommunedelplan og er ikke i strid med bestemmelser i denne.

Byggegrenser

Byggegrenser er regulert med intensjon om å vise reelt byggeareal, samt nødvendig planeringsomfang og murer. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er den sammenfallende med formålsgrense eller eksisterende bebyggelses yttervegg.

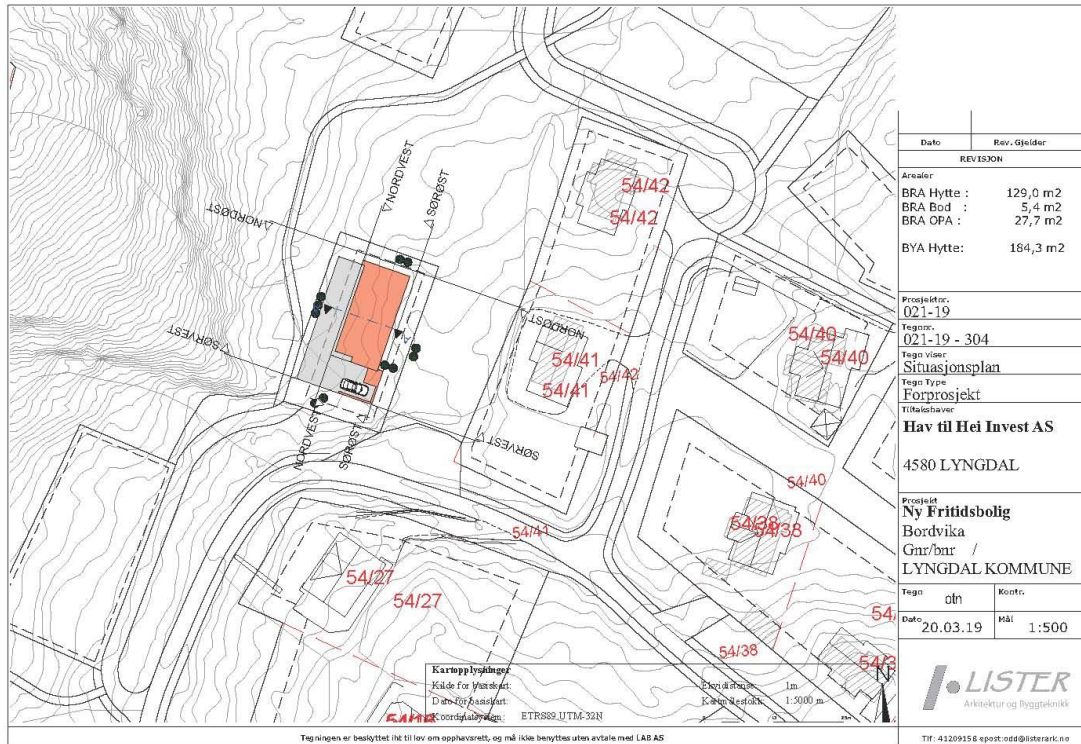
Planlagt bebyggelse

Endelig plassering, utforming/størrelse og arkitektur fastsettes ved detaljprosjektering av bygget, og må vises på utomhusplan ved byggesøknad.



Tomt 44:

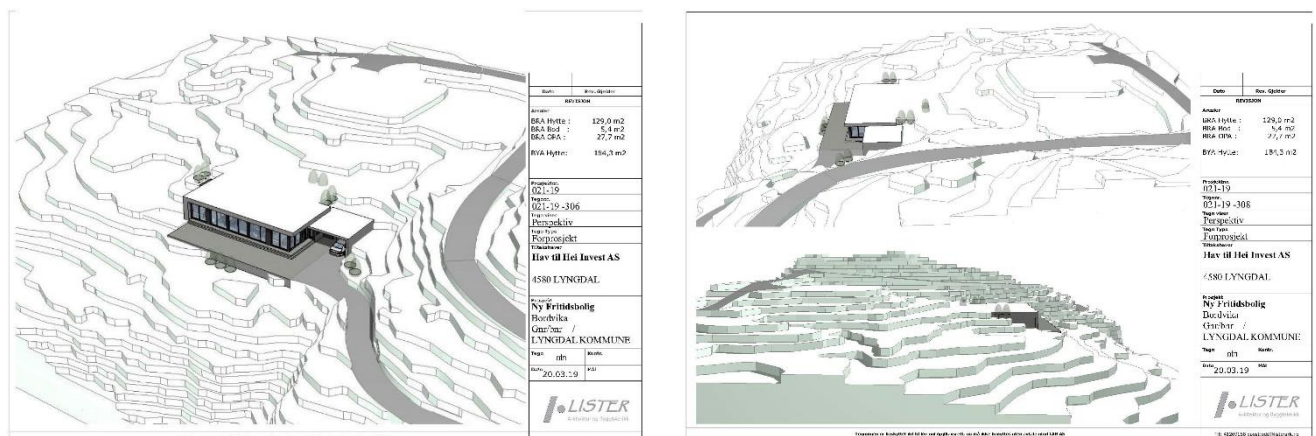
Det er foreslått å tillate en fritidsbolig på tomt 44 i plankartet. Den aktuelle bebyggelsen er tenkt plassert utenfor byggeområdet i kommunedelplanen, og mellom eksisterende bebyggelse og sjøen.



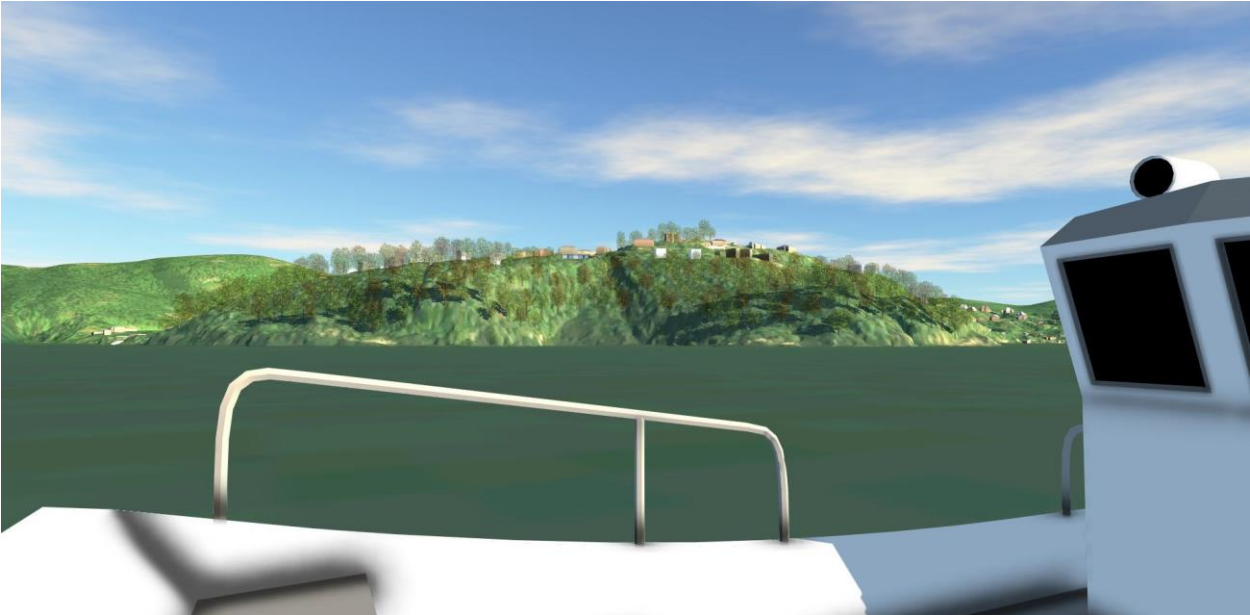
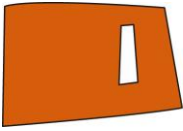
Figur 6: Situasjonsplan. Kilde: Lister Arkitektur og Byggeteknikk

Som avbøtende tiltak for plassering, i et i utgangspunktet betent område, er det foreslått en bebyggelse i 1 etasje med sedumtak eller lignende. Intensjonen med foreslått utforming av bebyggelsen er å skape en situasjon som fra bakenforliggende hytter er tilnærmet lik dagens situasjon. Bebyggelsen er regulert med høydebegrensninger som tilsvarer at ferdig tak treffer bakenforliggende terreng, samtidig som uteoppholdsarealer blir konsentrert til fremsiden av hytten.

Bebyggelsen vil ha adkomst til fremsiden, over samme adkomstvei som for tomt 42 og 43 – som også er tenkt benyttet som gangveg-forbindelse internt i planområdet.

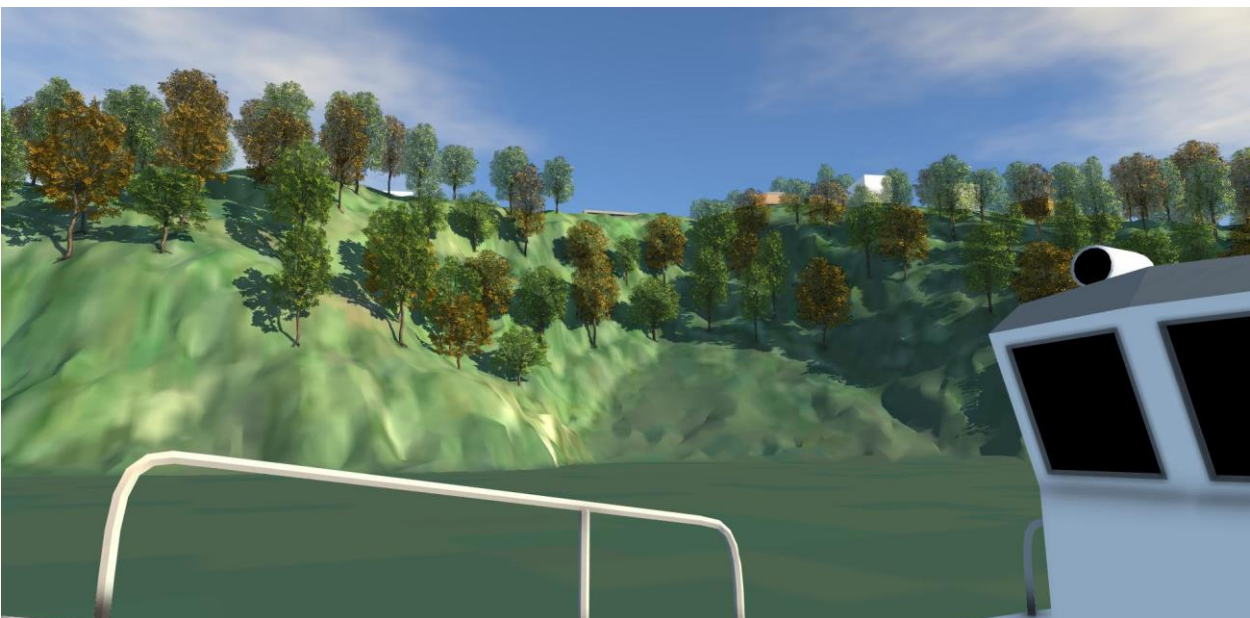


Figur 7: Illustrasjoner. Kilde: Lister Arkitektur og Byggeteknikk



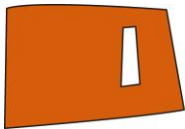
Figur 8: Illustrasjon midtfjords. Kilde: KSO

Tenkt bebyggelse er i figur 8 sett fra båt ca. midtfjords for å gi et perspektiv av landskapsvirkning ved denne plasseringen. Som illustrasjonen viser, er den aktuelle fritidsboligen mindre fremtredende og underliggende bakenforliggende bebyggelse.



Figur 9: Illustrasjon langs land. Kilde: KSO

Figur 9 illustrerer bebyggelsen sett fra båt langs land, rett nedenfor den aktuelle tomten. Som det kommer frem av illustrasjonen vil man fra denne vinkelen kunne se noe av takkonstruksjonen på den aktuelle bebyggelsen fra det som antas å være den mest utfordrende vinkelen mtp. landskapshensyn.



5.3.3 Energianlegg

Innenfor BE1 er det avsatt et areal for eksisterende trafo etter innspill AE Nett i forbindelse med oppstartsvarsel. Det er avsatt område for etablering av ny trafostasjon for forsyning av strøm til ny fritidsbebyggelse innenfor BE2. Plassering av anlegg er satt i samråd med AE Nett AS, og er påført tilhørende henynssone. Videre er det avsatt et område innenfor BE3 for etablering av nødvendige anlegg for nye boliger i tilknytning til ny avkjørsel til disse.

5.3.4 Vann- og avløpsanlegg

BVA1 og BVA2 består av eksisterende vann- og avløpsanlegg for etablerte fritidsboliger i området. Da det fra eksisterende beboere er blitt opplyst om at dette anlegget ikke har kapasitet utover dagens, er det satt av et areal for etablering av nytt anlegg sentralt i planområdet (f_BVA3). Dette området er foreslått plassert i tilknytning til nye fritidsboliger for felles vann- og avløpsanlegg. I forbindelse med nye boligtomter er det også avsatt et areal for etablering av felles vann- og avløpsanlegg i tilknytning til disse.

5.3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Områdene i og ved sjøen i Sponevika består av eksisterende flytebryggeanlegg med tilhørende landfast brygge.

BBS1

Område BBS1 er regulert med hensyn å vise dagens situasjon, med landfaste brygge og tilhørende flytebryggeanlegg og enkelte båtplasser vinkelrett på land innerst i vika. Planforslaget hjemler forankring av flytebryggeinstallasjoner fra tilstøtende sjøarealer.

BBS2

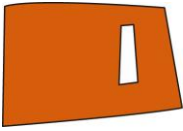
Innenfor BBS2 er det ønskelig å legge til rette for en landingsbrygge, med tilhørende sjøarealer. Topografien i et større område i Rosfjorden skaper opplagte utfordringer med å legge til rette for bading og andre friluftaktiviteter. Det aktuelle området ligger i le for den hardeste vind- og bølgeaktiviteten fra sør-vest, og tilstøtende områder egner seg godt for bading ved enkel tilrettelegging. For å opprettholde områdets funksjon som landingsbrygge er det viktig at det ikke legges til rette for langtidsopphold ved bryggen, men at det er rom for 2-3 båter samtidig for korte opphold. Det er også vurdert at bryggen kan benyttes av eksisterende hytteeiere for av- og pålessing over nye gangveier/trapper i dette området.

5.3.6 Uthus/Naust/Badehus

Reguleringsplanen åpner for at det innenfor formålsområde BUN kan etableres boder for oppbevaring av utstyr i tilknytning til båtplasser. Topografien i området begrenser denne etableringen til et begrenset areal ved sjøen og langs deler av SGG1. Bodene kan oppføres i inntil 6 m² BYA per enhet, og skal ha rød farge, med samme generelle utforming og takform. Bebyggelsen skal oppfattes som et helhetlig innslag, men kan dybdeforskyves.

5.3.7 Lekeplass

f_BLK1 består av eksisterende lekeplass opparbeidet i forbindelse med utbygging av fritidsboliger i området, og er videreført i gjeldende plan. I forbindelse med nye fritidsboliger er det satt av et sentralt areal f_BLK2 for etablering av ny lekeplass. Området f_BLK2 ligger i en del av et større platå, med svakt hellende terreng fra sør mot nord. Det er sikret adkomst til dette området ved å avsette gangveg/-areal fra 3 steder som blir sikret opparbeidet. Områdets størrelse på ca. 1,2 daa kombinert med topografi vurderes som godt egnet for etablering av lekeplass. Øvrige tilgrensende arealer er satt av til friluftsmål, slik at reelt friareal vil fremstå større enn avgrensning av f_BLK2.



Det er satt krav i bestemmelsen om at lekeklass f_BLK2 skal opparbeides som kvartalslekeklass jf. norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune.

5.4 Trafikkareal

5.4.1 Kjøreveger

O_SVI er eksisterende kommunal veg KV5330 og reguleres i gjeldende omfang og bredde. f_SV3 er felles forsyningsveg og adkomst for all bebyggelse tilknyttet denne. SV2 og SV4 - SV12 er private vegger tilknyttet tilstøtende bebyggelse. Nye vegger til forsyning av nye fritidsboliger er regulert med 4,0 m kjørebredde. Det er ikke vurdert som hensiktsmessig med bredere veg da eksisterende vegnett har en median kjørebredde på ca. 3,0 m. For nye boliger er adkomstveg regulert med 3,0 m bredde, tilsvarende kommunal veg, og begrunnes med lavt antall tilknyttede enheter.

5.4.2 Gangveg/gangareal

Arealer avsatt til gangveger, f_SGG1-f_SGG9, omfatter eksisterende og nye gangveier/stier for ferdsel internt i planområdet. Stier er regulert fra 1,5 til 2,0 m bredde og skal knytte sammen delområder og øvrige ferdselsårer. Bestemmelsene er utformet slik at faktisk etablert sti kan avvike fra plankartet, der hvor dette kan begrunnes med bedre terrengtilpasning, da overordnet intensjon er begrenset landskapsvirkning.

5.4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områder avsatt til annen veggrunn er arealer tilstøtende eksisterende og nytt vegnett. Områdene omfatter vegkropp, fyllinger, murer og nødvendige arealer for vann- og snøhåndtering.

5.4.4 Parkering

SPP1 og SPP2 er felles eksisterende opparbeidede parkeringsplasser i tilknytning til tilstøtende fritidsboliger.

5.5 Grønne formål

5.5.1 Turdrag

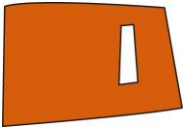
Formålet omfatter områder som er vurdert å være av stor allmenn friluftsinnterese. Slik de aktuelle områdene fremstår i dag er de til dels vanskelig tilgjengelig, men også i liten grad tilgjengeliggjort. Planforslaget legger opp til at det innenfor områder avsatt til nevnte formål skal legges til rette for adkomst, samt generell bruk som friluftsområde ved at man tilrettelegger med sitteplasser, bord og gapahuk.

5.4.2 Badeplass/-område

Planområdet kjennetegnes av en bratt stigende topografi fra strandlinjen opp til bebyggelsen, og svært begrensede muligheter for ferdsel langs strandsonen. Området avsatt til badeplass/-område et av få unntak hvor det er plataer med svaberg og potensiale for bading/soling. Tilrettelegging på land innenfor området vil i liten grad være nødvendig, og vil primært dreie seg om stige eller lignende for trygg og sikker klatring opp fra sjøen.

5.4.3 Landbruksformål

Arealer avsatt til landbruksformål omfatter eksisterende jorder og myrdrag øst i planen. Områdene foreslås regulert etter gjeldende standard og bruk, hvor det åpnes for at områdene i fremtiden kan benyttes til produksjon av høy eller lignende.



5.4.4 Friluftsmål

Arealer avsatt til friluftsmål omfatter øvrige arealer innenfor planområdet hvor det ikke foreslås byggeområder eller andre tiltak utover enkel tilrettelegging som stier, trapper og tynning for sol/utsikt.

5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

5.6.1 Småbåthavn

Formålsområde f_VS omfatter sjøarealer i tilknytning til eksisterende småbåthavn i Sponevika. Planforslaget bekrefter dagens omfang med 37 båt plasser, og åpner ikke for økt utnyttelse. Som nevnt i tidligere avsnitt er det avvik mellom faktisk etablerte flytebryggeanlegg og planavgrensning i gjeldende plan, samt grunnkart. Som følge av dette er f_VS utvidet til å omslutte faktisk anlegg, men i et omfang som vurderes å være begrenset.

5.6.2 Friluftsområde

Arealer avsatt til friluftsområde omfatter sjøarealer for ordinær sjørelatert friluftaktivitet og ferdsel. Planforslaget legger ikke opp til tiltak innenfor disse arealene.

5.6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

VFS er område avsatt i tilknytning til landingsbrygge innenfor BBS2. Området er tenkt benyttet til å legge båter ved besøk fra sjøveien. I praksis vil det være plass til 2-3 båter langs bryggefront, men med mulighet for å legge båter i bredden også.

5.6.4 Badeområde

VB er område i sjø avsatt til bading i tilknytning til badeplass-/område på land GB.

5.7 Hensynssoner og rekkefølgekrav

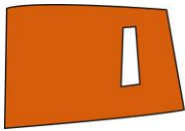
5.7.1 Faresone høyspent (H370_1-3)

Områder påført faresone for høyspent er høyspenningsanlegg som lufttrukken linje eller trafostasjoner, med tilhørende sikringssoner. Det er i bestemmelsene sikret at det ikke skal etableres eller gjennomføres tiltak for varig opphold, eller på annen måte vanskeliggjøre linjeeiers adkomst til anleggene innenfor disse sonene.

5.7.2 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav er utarbeidet med intensjon om å sikre etablering av viktig sosial og teknisk infrastruktur, knyttet opp mot utløsende faktorer som sikrer en realistisk gjennomføring av disse. Det sikres blant annet at stier og lekeplass opparbeides samtidig med, eller i tilknytning til et spesifikt antall, fritidsboliger.

Videre sikrer rekkefølgekravene etablering av nødvendig teknisk infrastruktur i tråd med overordnet planverk og kommunale standarder.

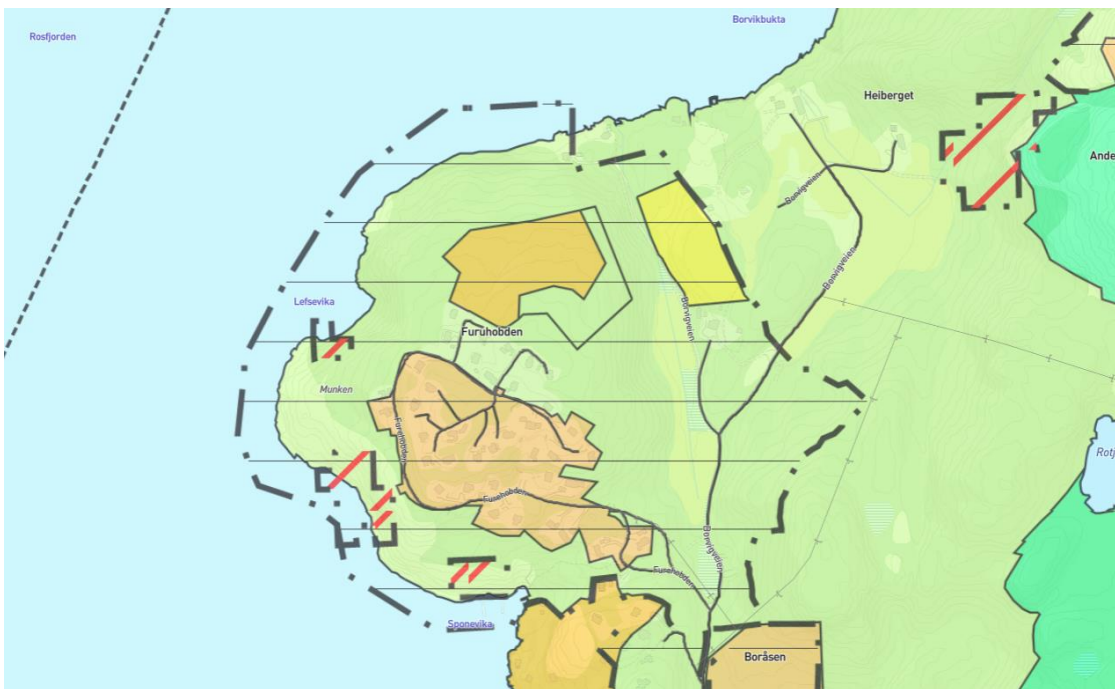


6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Kommuneplanen

Fremsatt planforslag vurderes å være i store trekk i samsvar med gitte føringer og hovedintensjonen til avsatte formål i gjeldende kommuneplan. Deler av eksisterende hyttefelt er ikke i tråd med overordnet plan, men er hjemlet i detaljreguleringsplan med varierende grad av avvik.



Figur 13: Utsnitt av kommuneplanen. Kilde: Lyngdal Kommune

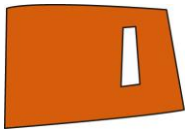
Landskapsanalyse

I forbindelse med kommunedelplan for Austadhalvøya ble det satt krav om landskapsanalyse som grunnlag for avgrensning av byggeområder. Planforslaget har lagt føringer i nevnte landskapsanalyse til grunn, med avvik på tomtene 44-46.

6.2 Landskaphensyn og interesser knyttet til strandsonen

Det foreligger en landskapsrapport utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS, i forbindelse med kommunedelplan for Austadhalvøya, datert 16.01.14, som bakgrunn for regulering av fritidsbebyggelse i området. Det konkluderes med at konsekvens av foreslått utbyggingsområde er **Middel konsekvens** med følgende tilrådning: «Dersom utbygging skal gjennomføres, må skogen på toppen av Furuhodden og i randsonen av utbyggingsområdet mot nord og øst bevares. I forbindelse med avgrensning og plassering av byggeområder, må hensynet til fjernvirkning, silhuetvirkning og landskapstilpasset bebyggelse tillegges stor vekt, samt sikres i bestemmelsene til planen.»

Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i konklusjon og viktige momenter påpekt i landskapsanalysen. Denne lå til grunn for befaring hvor forslagsstiller, Lyngdal kommune, Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder og Fylkeskommunen i Vest-Agder var deltakende. På befaringen ble det diskutert de fremtredende topografiske trekkene i området, samt intensjonen i landskapsanalysen. Det ble tydeliggjort at eksisterende trelinje mot sjø ikke skulle utfordres, samt viktigheten av at skogholt i



områdets høyeste del bevares for å unngå silhuettvirkning samt videreføring av området som rekreasjonsområde.

Topografien i området kjennetegnes av at skrående terreng mot sjø i nord, mens det mot øst og vest er svært bratt. Av aktuelle byggeområder er det et større flatere platå nærmest sjøen, med et bakenforliggende mindre platå avgrenset mot nevnte skogholt i øst. Ved utforming av nye byggeområder har veilinje vært utslagsgivende. Topografien i området har vært utfordrende, og valgt stigningsforhold på veilinje har langt på vei diktert hvilke områder som foreslås utviklet. Det ble tidlig klart at senere tids praksis i kommunen, med flatplanerte tomter og tilsvarende murer, ville fremstått i strid med intensjonen i landskapsanalysen for området. Planforslaget legger opp til bebyggelse med lavere utnyttelse i grunnflate, men med 2 etasjer. Dette har vært nødvendig for å sikre at bebyggelsen treffer terrenget på en god måte, samtidig som at bakenforliggende hytter er sikret utsikt.

I planforslaget har man forsøkt å ivareta disse intensjonene ved bruk av strenge føringer på utforming og fargevalg, samt bruk av bestemmelser på planert kotehøyde og tillatt synlig skjæring/mur/fylling. Byggegrensene er også forsøkt satt etter vurdering av hvert enkelt byggeområde.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det ble etter innspill til oppstartsvarsel opprettet dialog med Fylkeskonservatoren vedrørende forholdet til kulturminner og kulturmiljø. Som følge av dette ble det av Fylkeskonservator og plankonsulent gjennomført en befaring av området 14. august 2018, samt en ytterligere befaring av Fylkeskonservator 28. august 2018. På bakgrunn av nevnte befaringer ble det i epost fra Fylkeskonservatoren, datert 29 august 2018, uttalt at «Fylkeskonservatoren har ingen merknader til denne saken».

På bakgrunn av gjennomførte befaringer og tilhørende dialog vurderes temaet kulturminner og kulturmiljø tilstrekkelig belyst.

6.4 Trafikksikkerhet

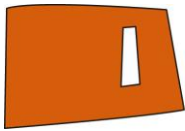
Dagens kommunale vegtrase fra FV552 og inn til planområdet er blitt utbedret i flere omganger, og oppleves å ha et tilfredsstillende nivå med tanke på dagens belastning. Private/felles veger etter avkjørsel fra kommunal veg har tilfredsstillende bredde og sikt, men som påpekt fra naboer i oppstartsvarsel er det for enkelte punkter langs strekningen behov for noe utbedring i tilknytning til anleggsvirksomhet. Nye veger til nye byggeområder foreslås regulert med 4,0 m kjørebredde, som er ca. 1,0 m bredere enn hva dagens adkomstveg er, med en median kjørebredde ca. 3,0 m. Nytt planforslag legger videre opp til snuhammer ved endeveier i nye byggeområder, slik at renovasjonsbiler, utrykningskjøretøy og lignende har tilfredsstillende manøvreringsmuligheter. Planforslaget legger i tillegg opp til et omfattende stinettverk, som er rimelig å anta at vil medføre at myke trafikanter i mindre grad vil benytte seg av kjøreveg for transport internt i planområdet.

6.5 Bruk av sjøarealer

De sjøarealene som er inkludert i planområdet omfatter, med unntak av dagens flytebryggeanlegg i Sponevika, i all hovedsak sjøarealer for allmenn ferdsel langs land. Planforslaget legger ikke opp til å etablere nye tiltak i sjø, med unntak av installasjoner på land i tilknytning til ny offentlig tilgjengelig brygge og badeplass. Den generelle situasjonen vil dermed opprettholdes som ved dagens situasjon.

6.6 Forholdet til støy og forurensning

Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene anbefaler at det beregnes to støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul



sone. I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Planlagt tiltak vil i seg selv ikke generere støy utover ordinær trafikkstøy fra samlevei. Det vurderes å ikke være noen negativ konsekvens av planforslaget knyttet til støy.

6.7 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge

Planforslaget legger opp til en tydeliggjøring og kvalitetsheving av flere potensielle friluftsområder. Dagens bruk av flere av disse områdene er svært begrenset, og potensialet virker å være langt fra utnyttet. I forbindelse med nye tomter skal det etableres ny lekeplass innenfor f_BLK2. Eksisterende lekeplass innenfor f_BLK1 er fint opparbeidet og flittig brukt av eksisterende hytter, men fremtidig avstand fra nye hyttetomter er for stor til at denne kan nyttes som nærlekeplass også for disse. Det er også vurdert å være et viktig moment at dersom man hadde lagt til rette for at det kun skulle vært 1 lekeplass fordelt på alle hyttene ville presset på eksisterende lekeplass blitt for stort. Utover lekeplasser legges det til rette for at skogholtet på høyeste punkt i planområdet sikres ivaretatt ved å avsette dette til turdrag (GTDI), hvor det kun åpnes for enkle bruksfremmende tiltak innenfor området. Vest i planområdet er det satt av et større område for friluftsliv og rekreasjon, samt et område for bading i en vik i lè for vind og sjø. Slik området fremstår i dag er det ingen utstrakt bruk av disse kvalitetene, og en tilrettelegging i form av stier og mindre tiltak som trapp, sitteplasser og gapahuk bør bidra til at området blir en betydelig positiv tilvekst for både eksisterende og nye fritidsboliger. Ut over dette vil en etablering av enkel trebrygge innenfor f_BBS gi mulighet for at øvrig allmennhet har større tilgang til disse arealene.

6.8 Forholdet til naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

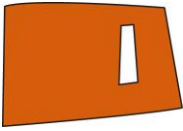
Kunnskapsgrunnlaget § 8

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfold.

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er blant annet Naturbasen, Temakart Vest-Agder og Artsdatabanken. Databasene har opplysninger om det finnes rødlistearter innenfor planområdet. Det vurderes som ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser av biologisk mangfold i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som liten.

Føre-var prinsippet § 9

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på



kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller runnlate å treffe forvaltningstiltak.

Gjennom føre-var prinsippet gjelder det at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilken virkning tiltaket har på naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8.

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av natur. Skogsområdet er leveområder for dyre- og planteliv med spredningskorridorer som ikke opprettholdes, og vil som følge av planen endres og sannsynligvis tilpasses ny situasjon over tid. Planforslag legger opp til bevaring av grønnstruktur mellom bebyggelse, og dette vil i noen grad bidra til opprettholdelse av det biologiske mangfoldet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle inntreffe. Planforslaget legger opp til at spillvannshåndtering skal være tilstrekkelig for å unngå uønskede konsekvenser. Detaljert utforming av spillvannshåndtering gjøres til byggesaken, og det er da hensiktsmessig at løsningene diskuteres med sikte på hva som aksepteres i forhold til området for øvrig.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12

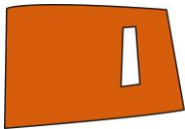
For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som ut fra en samlet vurdering tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det vises til § 11. eventuelle tiltak fremkommer i byggesaken. Samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonen i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

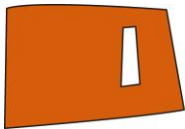
7 Innspill til forhåndsvarslingen

Det kom inn 7 innspill til varsel om oppstart av planarbeid og varsel om utvidet planområde. Nedenfor følger kort sammendrag av de innspill som er kommet inn med tilhørende kommentarer til:

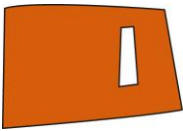
Nr.	Avsender/Innspill	Kommentar
I	Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, datert 07.08.18 Det fremgår av meldingen at det legges opp til å legge noe bebyggelse utenfor områdene som lagt ut til utbyggingsformål	Tas til etterretning



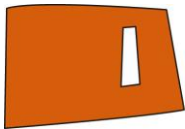
	<p>i kommuneplanen. I utgangspunktet mener Fylkesmannen at en bør følge opp kommuneplanen. Ber kommunen ta stilling til forskrift om konsekvensutredning. Minner om at stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse gjennomg pbl § 1-8.</p> <p>Ber om at følgende vurderes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Klima- og energiplanlegging• Folkehelse• Støy• Estetisk utforming/landskapsestetikk• Universell utforming• Barn og unges interesser• ROS-analyse• Prinsippene i naturmangfoldloven• Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging• Vannforskriften	
2	<p>Statens Vegvesen, datert 12.07.18 Statens vegvesen har ingen merknader til varselet.</p>	Tas til etterretning.
3	<p>Vest-Agder fylkeskommune, seksjon for plan og miljø, datert 31.08.18 Fylkeskommunens interesser i planarbeidet vil primært være knyttet til landskapsvirkningene av bebyggelsen, utøvelse av friluftsliv og ferdsel i naturen samt barn og unges interesser.</p> <p>Har ingen spesielle innvendinger mot at plassering av nye enheter avviker noe fra overordnet plan, såfremt det ikke får negative virkninger for landskapet eller hindrer ferdsel i forkant av bebyggelsen mot sjøen. Viktig med tydelige bestemmelser som sikre tilpasning til terreng, plassering og evt. farge-/materialbruk.</p> <p>Fylkeskonservator har ingen merknader.</p>	Tas til etterretning
5	<p>Fiskeridirektoratet, datert 25.06.18 Kartlegging av marine naturtyper i Miljødirektoratets naturbase og i Fiskeridirektoratets kartløsning viser ingen registrerte gruntvannsområder med bløtbunn i nærheten av det aktuelle området, klassifisert som viktig. Det er</p>	Tas til etterretning.



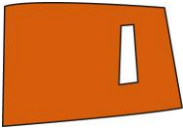
	<p>heller ikke registrert nasjonale eller viktige regionale fiskeriinteresser i nærhet av tiltaksområdet.</p> <p>På den bakgrunn har ikke Fiskeridirektoratet region Sør noen merknader til den varslede detaljreguleringen av gnr/bnr 54/1 i Lyngdal kommune.</p>	
6	<p>Kystverket Sørøst, datert 02.07.18 Planområdet omfatter sjøarealer og ligger ved bileden i Rosfjorden hvor det er nyttetraffikk. Vi minner om at sikkerhet og fremkommelighet for alle brukere av sjøen er viktige tema ved planlegging i eller nær sjøen, og vi ber om at dette tas med i planarbeidet. Det må ikke planlegges tiltak som kan svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i bileden.</p>	Tas til etterretning.
7	<p>Borvika Vel v/Helge Sande, datert 15.08.18</p> <ol style="list-style-type: none">1. Angående krav til konsekvensutredning <i>Stusser over konklusjonen vedrørende konsekvensutredning. Viser til tidligere planer om utbygging i området har blitt stoppet fra fylkeskommunalt hold på bakgrunn av manglende overordnede planer fra Lyngdal kommune tilknyttet infrastruktur.</i>2. Angående spørsmål om fortetning fra grunneiers side <i>Protesterer på forslaget om ytterligere fortetning da dette vil gi uante konsekvenser for eksisterende hytteeiendommer. Forslaget antas å innebære en omregulering av eksisterende friarealer, lekeplass(er) og oppstillingsplasser for biler. En ytterligere fortetning vil redusere kvaliteten på området som den eksisterende fritidsbebyggelse ligger i betydelig grad. I varselet om planoppstart gis det ingen antydning om hvor i det eksisterende hyttebebyggelse utbygger ser for seg en fortetning. I så mått oppfattes varselet å inneholde manglende opplysninger knyttet til dette.</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Dagens situasjon vedrørende overordnet planverk er at ønsket utbygging innenfor FB2 og B1 er i tråd med overordnet planverk. Sammenligning med tidligere prosesser vedrørende utbygging er derfor ikke relevant. Behov og eventuelt omfang av utbedring av infrastruktur vil i dialog med kommunen komme frem som følge av pågående planprosess.2. For den del av planområdet som omfatter eksisterende fritidsbebyggelse foreslås det ikke fortetting mellom eksisterende bebyggelse. Planforslaget tar for seg å regulere etablerte tiltak, slik at lekeplass, parkeringsplasser o.l. reguleres med det omfang det har i dag. Vedrørende manglende informasjon i oppstartsvarsel vil vi presisere at det på et så tidlig stadium ville være unaturlig å presentere denne informasjonen da det kun er et varsel om at planarbeid <u>skal påstartes</u>.3. Eksisterende vei: Planforslaget legger opp til å benytte seg av eksisterende veg for adkomst til nye hytter. Alternativ vegtrase som presentert i varsel er ikke vurdert aktuell som følge av stigningsforhold, landskapsvirkning og arealbruk. En naturlig konsekvens av økt belastning på eksisterende vegtrase vil være utbedring av denne, og helst i dialog med Bordvika Vel, da dagens brukere av veien har god kjennskap til hvilke områder



<p>3. Utfordringer knyttet til eksisterende infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none">• Eksisterende vei <i>Ber om at den eksisterende inn til dagens hytteområde ikke planlegges brukt ved utbygging og tilgang til FB2. Ny adkomstvei til FB2 bes utredet i sammenheng med B1. Begrunnes med: Ikke dimensjonert for anleggstrafikk da deler av strekket er bygget på sviktende grunnmasser. Økt trafikk vil gi økt støy- og støvplager. Usikkerhet angående tidsbruk på utbygging.</i>• Drikkevann <i>Ber om at det gis garanti for at eventuelle ytterligere brønner knyttet til FB2 ikke vil ødelegge for eksisterende brønner. I tilfelle eksisterende brønner påvirkes av en utbygging av FB2 må utbygger gi garantier for at ett slikt bortfall av vann rettes opp kostnadsfritt for eksisterende hytteeiere.</i>• Kloakk <i>Eksisterende anlegg er kun dimensjonert for eksisterende hyttebebyggelse. Ny utbygging krever behov for ytterligere et slikt anlegg med dertil fare for støy og luktplager.</i>• Strøm <i>Hva med eksisterende infrastruktur her? Vil den bli belastet med ytterligere fare for mere nede tid?</i> <p>4. Angående tilkomst til utbyggingsområde FB2 og B1 <i>Vei til FB2 og B1 må ses i sammenheng. Gitt ny vei etableres nord for FB2 må eksisterende veier i eksisterende hyttebebyggelse, som vist under, sikres med bommer for å hindre biltrafikk fra BF2 gjennom eksisterende hyttebebyggelse.</i></p> <p>5. Utbyggingstakt <i>Hvor mange hytter ser utbygger for seg å bygge per år?</i></p>	<p>som er mest kritiske. Hvor lang tid en slik utbygging vil ta er på nåværende tidspunkt vanskelig å uttale seg om, da dette er styrt av ytre faktorer som etterspørsel, finansiering osv.</p> <p>Drikkevann: Innspill vedrørende drikkevann og garanti for eksisterende brønner synes å være av privatrettslig forhold. En utbygging av foreslått omfang vil måtte omfattes av en teknisk plan i forbindelse med byggesøknad.</p> <p>Kloakk: Nye hytter skal tilknyttes nytt kloakkanlegg innenfor avsatt formålsområde. At nytt anlegg, av nyere dato enn eksisterende anlegg, utgjør en fare for støy og luktplager for eksisterende bebyggelse er ikke vurdert å være reelt.</p> <p>Srøm: AE Nett AS har uttalt seg til oppstartsvarselet og påpekt behovet for oppgradering av nettet i området som følge av ønsket utbygging. Avsatt område for det aktuelle anlegget er påtegnet plankartet og videre dimensjonering/utbygging skjer i regi av AE Nett AS.</p> <p>4. Viser til kommentar til innspill pkt. 3. ang eksisterende vei.</p> <p>5. Vedrørende utbyggingstakt vises det til kommentar til innspill pkt. 3 ang eksisterende vei. Vedrørende formålet med utbyggingen ønsker vi å opplyse om at intensjonen for utvikling av eiendommen er salg av hytter.</p> <p>6. Tas til etterretning.</p>
--	---



	<p>Planlegges det hytter for salg eller utleie? Utleie vurderes mer negativt.</p> <p>6. Angående kontakt med utbyggingsaktør Hav til Hei Bordvika Vel sitt initiativ til videre dialog er ikke fulgt opp av Hav til Hei. I så måte oppfatter ikke styret i Bordvika Vel at utbygger har vært tilstrekkelig proaktiv i å kartlegge synspunkter/innsigelser før varsel om planoppstart.</p>	
<p>8</p>	<p>Robert Scholten, datert 26.06.18</p> <p>1. Plassering av nytt fellesområde <i>Fra mitt ståsted er det liten logikk i å regulere et nytt fellesområde med en plassering som antydnet på kartet. Eksisterende hytter disponerer allerede (2) fellesområder og behøver slett ikke et nytt plassert som i kartet. Brorparten, om ikke alle, nye hytter kommer til å ligge i FB2 formålsfeltet i den nordlige utbredelse av eksisterende hyttefelt. Et nytt fellesområde bør plasseres i tett sammenheng med og i bakkant av dette «delfeltet». Her bør det også minnes om at dette området allerede er «ryddet» for skog (snauhogst) og tilrettelegging for fellesareal her vil derfor ikke medføre ytterligere terrenginngrep eller nye sår i vegetasjonen. Det mulige nye fellesområdet, som skissert på kartet, vil derimot være svært uheldig med tanke på inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng. Også fra et brukerperspektiv er dette et lite egnet sted med dets eksponering mot vest/nordvest og således svært utsatt for den rådende vindretning. Dette er lite ønskelig fra et brukerperspektiv og vil også kunne medføre støy- og lukt (grill) plager lenger opp i eksisterende hyttefelt.</i></p> <p>2. Fortetting i eksisterende hyttefelt <i>Jeg aksepterer at grunneier/eiendomsutvikler prøver å regulere hytter inn i friluftsområdet og endatil innenfor 100 meters beltet. Jeg vil ihvertfall gjøre det klart at dette vil fremprovosere sterke</i></p>	<p>1. Bakgrunnen for valgt plassering av nytt fellesområde er at det aktuelle området helt tydelig innehar noen kvaliteter som ikke eksisterer på samme måte noen andre steder i området. Dette er i tillegg et område hvor en begrenset innsats vil gi betydelige resultater med tanke på området som et felles rekreasjonsområde. Hvorvidt den enkelte hytteeier velger å benytte seg av dette området vil være opp til den enkelte det gjelder, men det i seg selv vurderes ikke som et sterkt argument for at det ikke bør realiseres. Vedrørende bekymringer angående støy og lukt har vi vanskelig for å se at de reelle konsekvensene av denne type bruk, innenfor dette området, skulle tilsi å være av større sjanse for hytteeiere enn hva som er å forvente fra øvrige naboers bruk av sine eiendommer. Det aktuelle området er ca. 100 lengdemeter og 35 høydemeter fra klagers eiendom, og vi har vanskelig for å se at den primære sjenansen mtp. nevnte bekymring skal komme fra dette området.</p> <p>2. Fra terrasse tilhørende eksisterende fritidsbebyggelse på tomt 9 og ned til underliggende veg er det ca. 7,0 høydemeter. Fra tomt 10 og 11 er det ca. 13,5 høydemeter. Bestemmelsene for de aktuelle tomtene 39, 40 og 41 regulerer høyeste tillatt kotehøyde for ferdig gulv. For tomt 39 er denne satt til maks kote +54,0. Tomtehøyde for den del av tomten som ligger langs veien er ca. kote +56,0. I ytterste konsekvens vil bebyggelsen med 2 etasjer høyst kunne oppnå en totalhøyde inntil kote +60,0. Dette innebærer at den aktuelle bebyggelsen på tomt 39, i sin helhet, vil være minimum 3,0 m lavere enn terrasse for bakenforliggende hytte på tomt 9.</p>



	<p><i>synspunkter som gå imot en sånn regulering. <u>Et forsøk på å presse inn nye hytter i ytterkant av veisvingen i eksisterende felt vil dessuten helt klart stride med hensynet å unngå forringelse av kvaliteter for eksisterende hytter.</u></i></p>	<p>For tomt 40 og 41 er tilsvarende høydeforskjell, i ytterste konsekvens, 10,5 m lavere enn hytter på bakenforliggende tomter 10 og 11.</p>
--	--	--

8 Vedlegg

Vedlegg 1 – Plankart

Vedlegg 2 – Bestemmelser

Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling

Vedlegg 4 – Merknader til forhåndsvarsling

Vedlegg 5 – Oppstartsmøtereferat

Vedlegg 6 – Landskapsanalyse

Vedlegg 7 – Befaringsreferat datert 28.09.17

Vedlegg 8 – Nabomøtereferat datert 02.12.17

Vedlegg 9 – Veiprofiler

Vedlegg 10 – Illustrasjoner