

Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter



LYNGDAL KOMMUNE

**Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på øvre**

**Øyna, Revøy PlanID 201904**

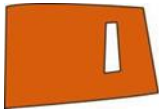
**Utkast**

**PLANPROGRAM**



## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Bakgrunn for planarbeidet .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Hovedmålsetninger – utviklingsønske .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Overordnede rammer og premisser .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planområdet .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Gjeldene arealplaner i området .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Problemstillinger og hovedspørsmål ved utvikling av området .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Alternative areal- og utviklingsløsninger .....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Databehov og utredningsmetodikk .....</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Gjennomføring .....</b>	<b>7</b>



## 1 Bakgrunn for planarbeidet

Arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen har, på oppdrag fra grunneiere Tor Jervid Gabrielsen, Aud Jorunn Ådnebergli, Gerg Sylvia Glad og Paul Inge Vold, blitt forespurt å utrede muligheten for utvikling av fritidsboligtomter på deres eiendommer. Det har blitt foretatt et oppstartsmøte med administrasjonen i Lyngdal kommune, hvorav det på bakgrunn av overordnet planstatus ble stilt krav om konsekvensutredning. Dette planprogrammet er en sammenstilling av momenter man på dette stadiet mener bør utredes ved en senere konsekvensutredning og planprosess.

## 2 Hovedmålsetninger – utviklingsønske

Hovedmålsetningen med ønsket reguleringsprosess er å se på mulighetene for etablering av nye fritidsboliger i et område som tidligere er regulert til friluftsmål på Revøy i Lyngdal kommune. Grove anslag på et tidlig stadium antyder en utnyttelse i størrelsesorden 10 frittliggende fritidsboliger med tomtestørrelser fra 500 – 700 m<sup>2</sup>. Det vil innenfor området være avsatte områder til nødvendig areal for infrastruktur, samt tas høyde for videre ferdsel til friluftsområder utenfor planområdet.

## 3 Overordnede rammer og premisser

### Naturmangfoldloven

Det er ifølge naturbase.no ingen registrerte forekomster av truede, rødlistede eller sortelistede arter innenfor foreslått planområde.

### Kulturminneloven

Riksantikvarens database over kartlagte kulturminner, "Askeladden", inneholder en oversikt over automatisk fredede kulturminner. Det foreligger ikke registreringer av kulturminner innenfor foreslått planområde.

### Regionale planer og lokale planer

Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025

Revøy Ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn - endring - reguleringsplan

### Rikspolitiske retningslinjer

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

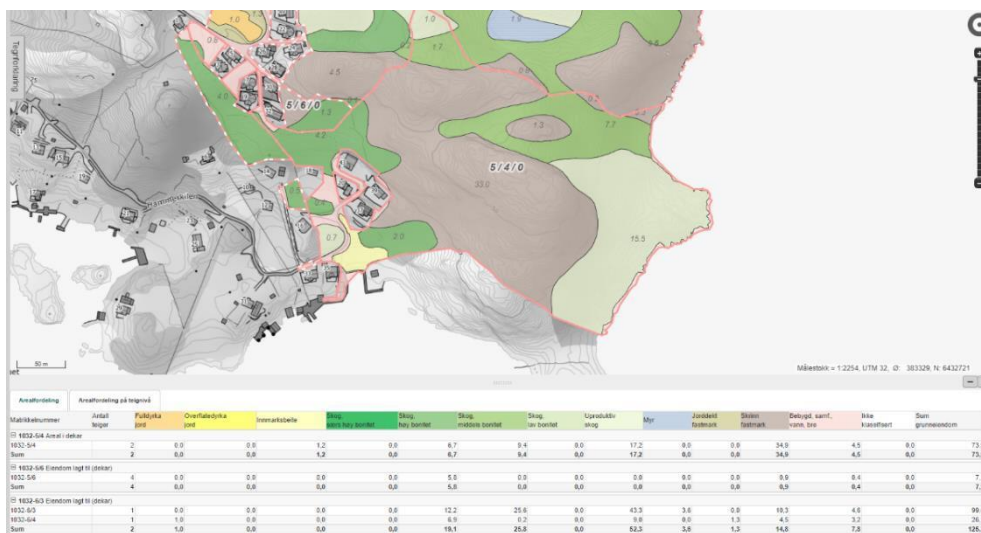
Barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Statlige planretningslinjen for klima- og energiplanlegging og tilmatilpassning (2018)

### Arealressurser

Skog - høg, middels bonitet

Uproduktiv skog





#### 4 Planområdet

Planområdet er lokalisert øst for Øvre Øyna, på Revøy i Lyngdal kommune. Planområdet er ca. 16 km syd for Lyngdal sentrum, med adkomst fra FV4078/FV4080, tidligere FV410/FV552. Videre er retning syd fra Lyngdal sentrum Videre adkomst er over kommunale og private veier Broneskogen, Årdalskilen og Øvre Øyna.

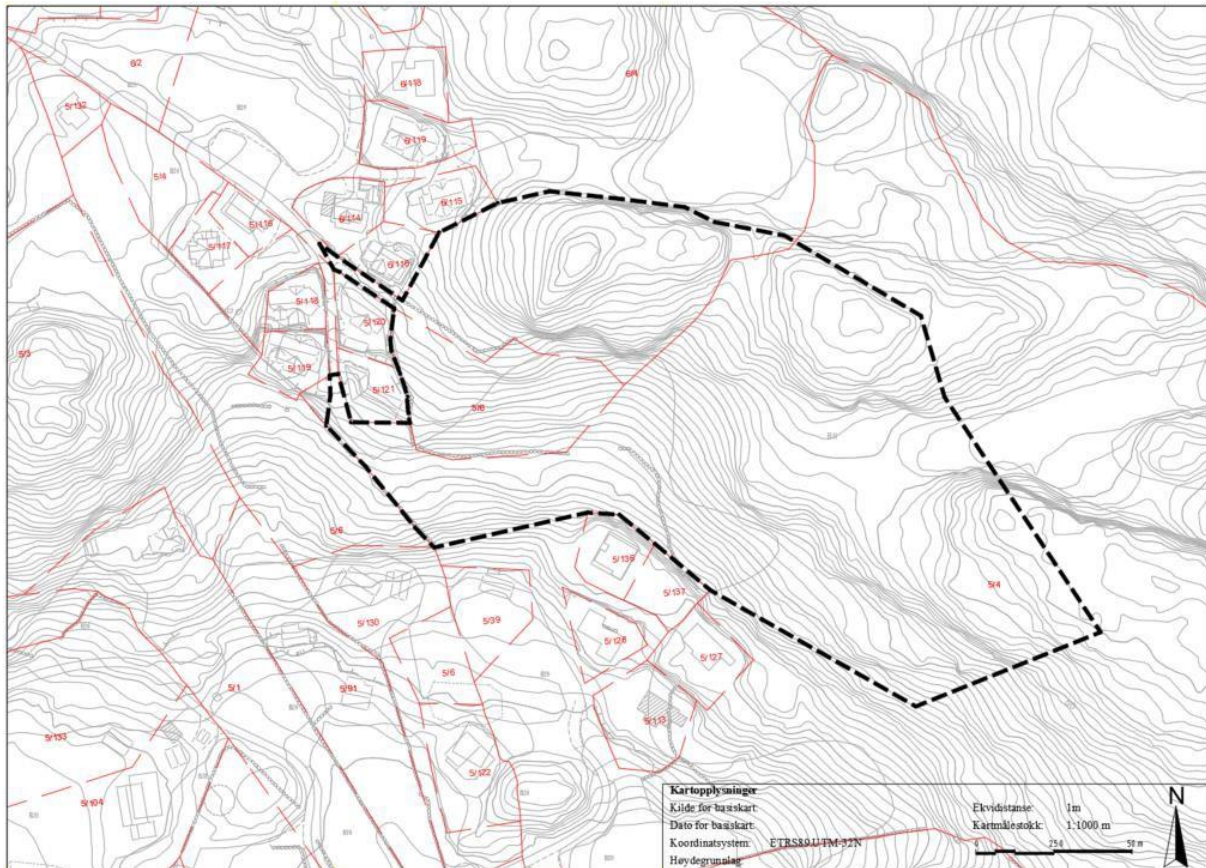
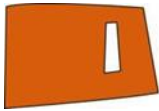


Figure 1 Foreslått planavgrensning markert med stiplet strek. Kilde: KSO



## 5 Gjeldene arealplaner i området

Illustrasjon under viser sammenstilling av foreslått planområde med gjeldende reguleringsplaner i området. Foreslått planområde er markert med sort stiplet linje, og ligger med hovedvekt innenfor reguleringsplan «Revøy Ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn - endring – reguleringsplan» planID 199606, mens noe av planområdet omfatter «Revøy – del av gnr. 5, bnr. 4 og 6 – innenfor regulert RB2 – Endring PD» planID 200101 og «Revøy – A1 og A2 m/småbåthavn mv. Langvågen – hytter - Endring» planID 200002.

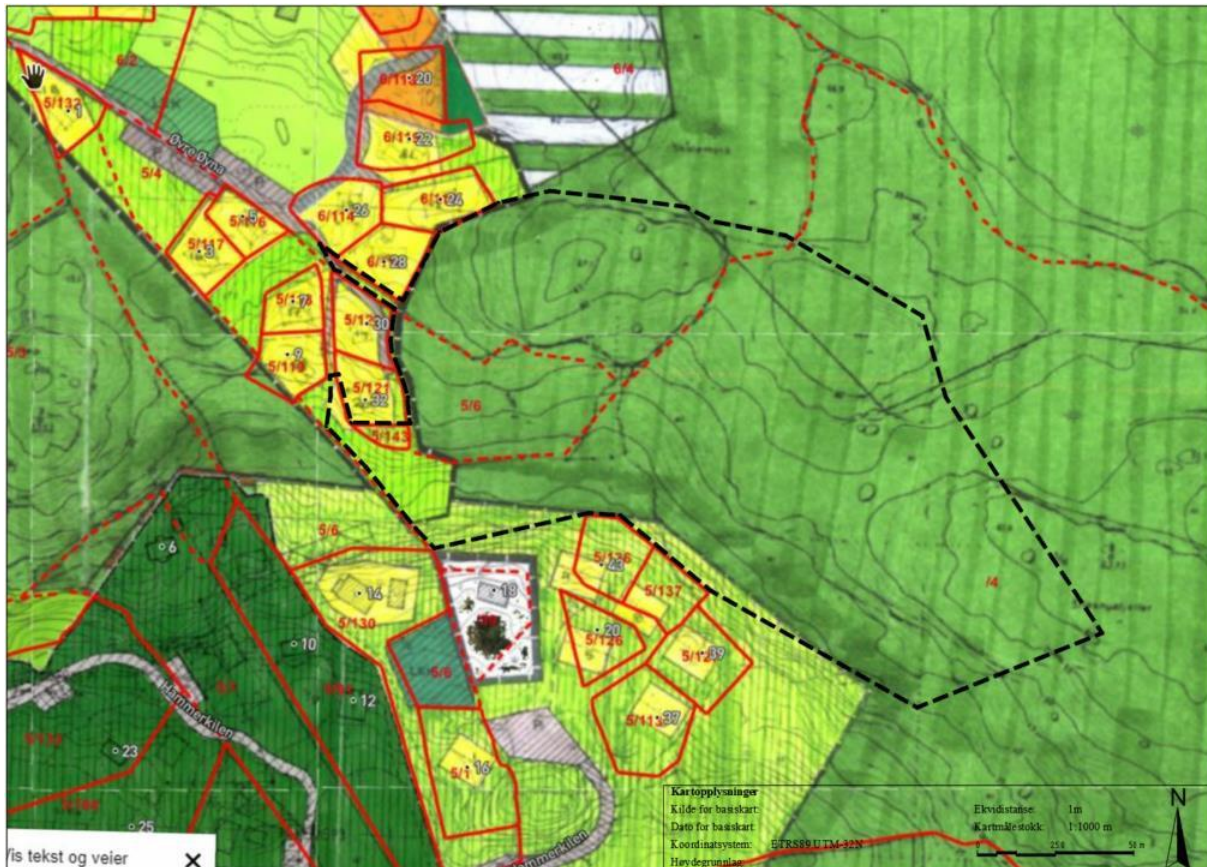
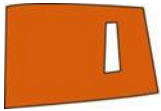


Figure 2 Foreslått planområde sammenstilt med gjeldene planer. Kilde KSO/Flekkefjord kommune

## 6 Problemstillinger og hovedspørsmål ved utvikling av området

Det vil i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget være nødvendig å vurdere i hvilken grad de enkelte temaer må utredes. Det vil i enkelte utredninger være behov for å engasjere eksterne konsulenter. Det er allerede på et tidlig stadium blitt tydeliggjort, på bakgrunn av oppstartsmøte og tilgjengelige data, at enkelte temaer må utredes/vurderes spesielt. Andre viktige temaer som i planprosessen må vurderes er listet opp i tabell:

Tema	Kjente momenter
Barn og unges interesser	Lekeplass, friområder
By- og stedsutvikling	
Byggeskikk og estetikk	Utnyttelse, eksisterende byggestiler
Gjeldene planer	Gjeldene planstatus
Konsekvensutredning, naturmangfold, landskapsvirkninger, ROS-analyse, virkninger av planforslaget	
Universell utforming/tilgjengelighet, folkehelse,	



friluftsliv og sosial infrastruktur	
Landskap, 3D modell/landskapsillustrasjon	
Lokalklima	
Trafikkforhold, teknisk infrastruktur	Renovasjon
Verneverdier/kulturminnevern	Ingen registrerte
Klima/klimagassutslipp	
Overvannshåndtering	
Gjennomgang av hva som allerede finnes av tilgjengelige (regulerte) tomter i området.	

### **Allerede kjente momenter for utredning:**

- *Naturtypekartlegging*  
Som følge av at området ikke er avsatt til bebyggelse i overordnet plan, og at vurderinger av områdets naturtyper/biologisk mangfold ikke er gjennomført tidligere, vurderes en slik kartlegging å være nødvendig i forbindelse med konsekvensutredning av området. En slik kartlegging vil kunne belyse dagens tilstand og eventuelle avgrensninger/avbøtende tiltak.
- *Omregulering av LNF til byggeformål*  
Områdets nåværende verdi som friluftsliv-/grøntområde må vurderes opp mot fremtidig situasjon ved en tenkt utbygging av området, eventuelle avbøtende tiltak må vurderes opp mot tenkt utnyttelse.
- *Landskapsvirkninger*  
De tiltak planforslaget foreslår å åpne for må vurderes i et større landskapsbilde, og det må gjøres en vurdering av områdets verdi i en landskapssammenheng både i et før- og etter scenario.

Planområdets beliggenhet på en naturlig hylle i terrenget på vestsiden av Lafjorden tilsier at fremtidig bebyggelses inntreden i landskapet må belyses og vurderes. Det er videre fra Lyngdal kommune påpekt viktigheten av 3D-modeller og landskapsillustrasjoner som må innarbeides i planforslaget, samt at bratte tomter får en særskilt vurdering.

## **7 Alternative areal- og utviklingsløsninger**

Områdets topografi vil begrense lokaliseringen av boligbebyggelse, men plassering internt i området vil vurderes på bakgrunn av hvilke forhold som må hensyntas i det aktuelle området i planprosessen.

Området vil bli vurdert i forhold til 0-alternativet, dagens situasjon.

## **8 Databehov og utredningsmetodikk**

### **Databehov:**

Det vil i forbindelse med planarbeidet oppstå behov for registreringer og vurderinger for å kunne ta stilling til avgjørende spørsmål som beskrevet i pkt. 7 "Problemstillinger og hovedspørsmål ved utvikling av området". Nye registreringer må være beslutningsrelevante og detaljeringsnivået må samsvare med nivået på planarbeidet.



### **Metodikk for utarbeidelse av kombinert planbeskrivelse og konsekvensutredning:**

Etter gjennomførte konsekvensutredninger gjennomgås de ulike temaene systematisk og tas høyde for sett opp mot ønsket arealutnyttelse. Dagens situasjon og et ønske om fremtidig utnyttelse av arealet ligger til grunn for vurderingene. Illustrasjon av ønsket fremtidig situasjon utarbeides.

### **Følgende fremgangsmåte for de ulike temaene vurderes:**

- Kjente forhold beskrives
- Nødvendige kartlegginger utføres og beskrives
- Ut fra kjente og nye data beskrives 0-alternativet, dagens situasjon. Temakart utarbeides. Bilder og evt. andre illustrasjoner fremskaffes / utarbeides.
- Virkning av prosjektet beskrives og nødvendige tilpasninger foreslås. Det vurderes konkret hvilke følger vurderingene får for plankart og bestemmelser.

## **9 Gjennomføring**

Arkitektfirmaet Kristiansen & Selmer-Olsen AS utfører planarbeidet på vegne av et grunneiersamarbeid i planområdet. Kontaktpunkt mot kommunen vil være representanter for administrasjonens planavdeling. Arkitektfirmaet vil benytte sin tverrfaglige kompetanse til å foreslå en gunstig utnyttelse basert på utredede momenter i konsekvensanalysen og landskapsbildet for øvrig.

### **Medvirkning:**

De berørte og offentlige instanser vil i forbindelse med oppstartsvarsel og offentlig ettersyn få mulighet til å komme med innspill. Behov for ytterligere informasjon vil vurderes fortløpende i planprosessen.

### **Parter som skal varsles:**

Grunneiere  
Naboer  
Agder Energi Nett AS  
Forum for natur og friluftsliv  
Fylkesmannen i Vest-Agder  
Landbrukskontoret  
NVE region sør  
Rådet for funksjonshemmede  
Eldrerådet  
Idrettsrådet  
Talsmann for barn og unge  
Renovasjonsselskapet  
Statens vegvesen  
Utvalg for miljø, plan og teknisk  
Vest-Agder fylkeskommune  
Hytteforeninger/velforening og  
grendeutvalg

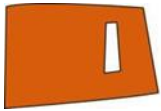
### **Fremdriftsplan:**

Januar/februar 2020: Politisk behandling av planprogram

Februar/mars 2020: Melding om oppstart med planprogram til offentlig ettersyn

September 2020: Planforslag levert til kommunen for 1. gangs behandling

Oktober/November 2020: Behandling i utvalg



November/Desember 2020: Offentlig ettersyn

Februar 2021: 2. gangs behandling i utvalg

Mars 2021: Endelig behandling i kommunestyret

Det legges ikke opp til ekstraordinære informasjonsmøter utover avklaringer som gjøres av grunneiere seg imellom. I hovedsak henvises det til oppstartsmelding/planprogram og offentlig ettersyn av planforslag. Skulle det melde seg behov for informasjon/bistand utover dette, ber vi involverte parter melde fra om dette.