
Oppdragsgiver:	Camp Kvavik AS (CK)
Oppdrag:	625291_ Reguleringsplan Camp Kvavik
Sak:	Planinitiativ – underlag for forhåndskonferanse
Dato:	15.10.2019
Skrevet av:	Kåre Kalleberg

INNHold

1	Bakgrunn.....	1
2	Planinitiativ.....	2
2.1	Formål.....	2
2.2	Planområde.....	2
2.3	Punkter som ønskes endret i planen	3
2.4	Utbygningsvolum og høyder.....	4
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	4
2.6	Landskap	4
2.7	Forhold til kommuneplan og reguleringsplan	5
2.8	Interesser som berøres	5
2.9	Samfunnssikkerhet – ROS analyse	5
2.10	Varsling av planen.....	5
2.11	Samarbeid om medvirkning.....	5
2.12	Konsekvensvurdering.....	5

1 BAKGRUNN

Dette notatet danner grunnlaget for forhåndskonferanse for endring av reguleringsplan for «Utvidelse av Kvavik Camping» fra 2008 som er del av reguleringsplan for Kvavik Industriområde ut fra «Forskrift om behandling av private forslag til regulering etter plan- og bygningsloven» av 8.12.2017.

Notatet beskriver innholdet i planinitiativet med utgangspunkt i kravene i Forskriften.

2 PLANINITIATIV

2.1 Formål

Formålet med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan for å kunne tilrettelegge for plass for bobiler i området og foreta oppdatering av planen etter dagens arealbruk og tilrettelegge for en utvikling av næringsområdet.

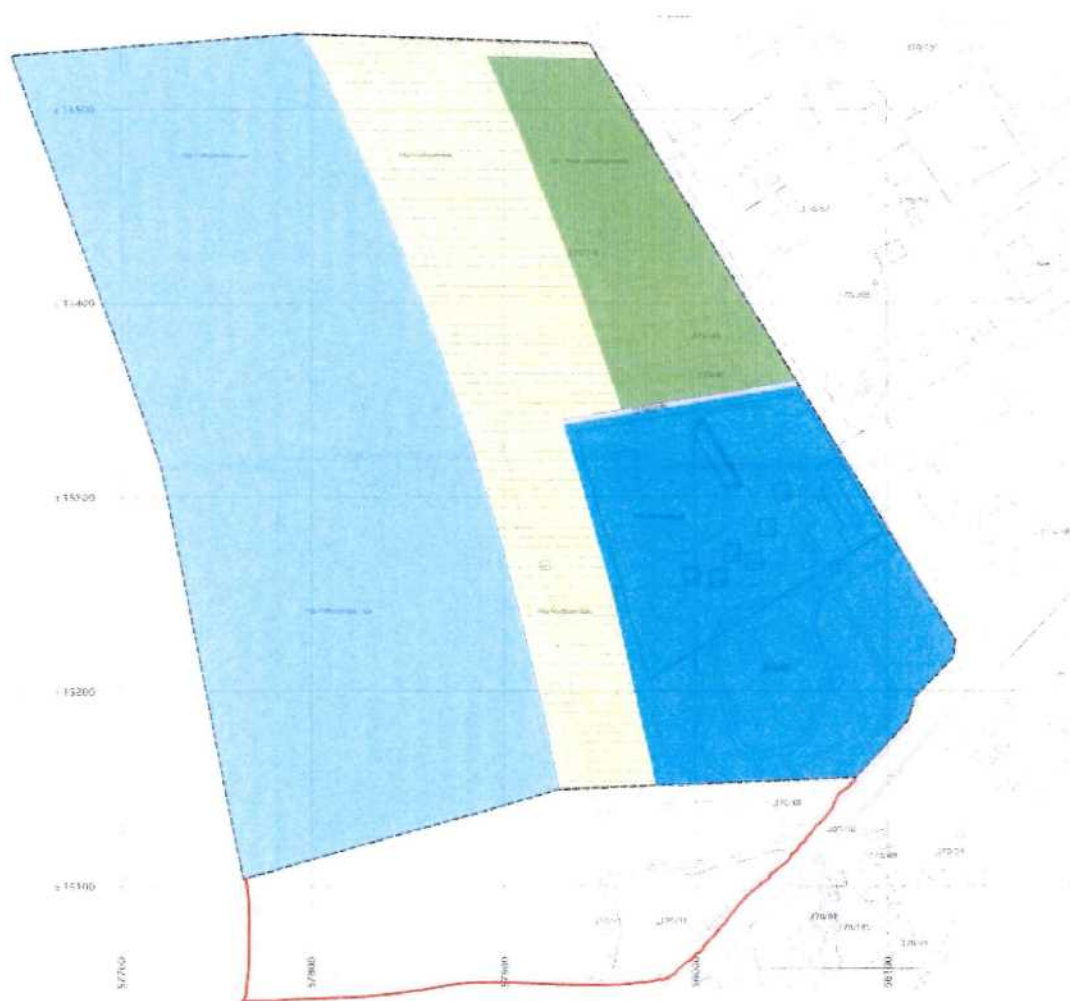
Oppdragsgivere for planarbeidet er Camp Kvavik AS som driver anlegget i dag og eier deler av området med følgende eiendommer: 170/46, 47,48.

Driften er i dag er i tillegg basert på leieavtale med :

- Inge Lehne: 170/7,8,67
- Anne Lise Berntsen 170/11

2.2 Planområde

Planområdet er det samme som i gjeldende plan 200802, men vurderes utvidet til området som er markert med rød strek på 170/11, se nedenfor.



Planområde

Plangrensen følger da eiendomsgrensene mot nord og sør og grensen mot Stamsøyveien. Deler av det rødt markerte område er i dag disponert til camping etter dispensasjon fram til bekken. Det vil bli ført forhandlingen med grunneier av 170/11 om videre leie. Utfallet av slik forhandling vil avklare om området medtas.



Oversikt over dagens plass

Planarbeidet ansees ikke å få virkning utover planområdet ettersom planområdet utgjør en helhet med basis i arealdisponeringen.

2.3 Punkter som ønskes endret i planen

Følgende punkter ønskes endret i planen:

- Justere bebyggelsen til BYA på dagens byggeområder.
- Endre byggegrenser på F1a slik at det åpnes for fast bebyggelse med lav høyde ut til fv 43
- Utvide området F6c til avstand 50 m fra stranda for tilrettelegging for utvidelse av campingområde og bobiler
- Regulere inn sti/promenade i skogsbeltet 20-30m fra stranda
- Utvider reguleringsplanen til å dekke 170/11 til bekken
- Regulere inn byggeområde på F6c i planen.

Kulepunkt 2 innebærer at det gis åpning for å etablere fast bebyggelse i F1a slik at det kan tilrettelegges for helårsdrift på anlegget og således sikre utvikling av næringsvirksomheten.

Kulepunkt 3 innebærer tilrettelegging av nytt område for bobiler som i dag mangler i Lyngdal. Arealet utgjør 20x200m av F6a mot stranda. Slik tilrettelegging innebærer at det skal beholdes trær og vegetasjon i motsetning til dagens campingområde som har lite naturpreg.

Siste kulepunkt innebærer å endre planen til dagens arealbruk i F6c.

2.4 Utbygningvolum og høyder

Bygningsmassen på området vil få samme høyde som etter dagens bestemmelse. For byggeområder nærmere sjøen enn 100m settes byggehøyder til maks 6m. Alle bygge og næringsbygg

Byggegrensene på F1a beholdes og utvides til søndre del av F1a.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Områdets utforming og bruk vil ikke endres av betydning med planendringen. Atkomst og trafikale løsningen opprettholdes.

Bekken går gjennom området lengst sør er åpen og beholdes som i dag dersom dette området medas i planen.

Den sørlige del av planområdet sør for bekken vil bli disponert som friluftsområde dersom det medtas.

Et viktig element i planen er å regulere inn gangveg/promenade i friluftsområde/skogsbeltet mellom stranda og campingplassen med kobling til parkeringsplass nord for planområdet. Dette for å legge til rette for allmenhetens bruk av standsonen og for turgåing.

Det bør også nevnes at CK har til hensikt å anskaffe en sandrensemaskin sammen med kommunen for å fjerne alt organisk materiale som fraktes av elva ut i fjorden og legges opp å stranda. Dette vil kunne gi en attraktiv strand og øke friluftslivet.

2.6 Landskap

Planen gir ikke vesentlig virkning på landskap og omgivelsene. Området ligger lavt i terrenget og bygningsmassen vil således være minimalt eksponert.

2.7 Forhold til kommuneplan og reguleringsplan

Arealdisponeringen vil i være i tråd med kommuneplanen.

Planområdet griper inn i del av gjeldende reguleringsplan fra 1966 dersom planområdet utvides som angitt ovenfor.

2.8 Interesser som berøres

Planen anser å berøre de grunneiere som CK har leieavtale med i dag og ingen andre.

2.9 Samfunnssikkerhet – ROS analyse

Det skal utarbeide ROS analyse som del av planen. Viktige forhold som berører samfunnssikkerhet er flomvannstand i sjø og fastlegging av sikker vannstand for byggeområdet.

Planen må også redegjøre for geotekniske forhold som er avklart med dagens bygningsmasse.

2.10 Varsling av planen

Forslag til varslingsliste for planen er vedlagt. Alle grunneiere som inngår i planområdet og som grenser til planområdet er medtatt.

2.11 Samarbeid om medvirkning

Det er avholdt møte med Fylkesmannen ordfører, turistsjef, VAF og plansjef i 2019 for å drøfte utvikling av området .

Øvrig medvirkning vurderes ut fra innspill til meldingsfasen.

2.12 Konsekvensvurdering

Planen vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning ettersom området er regulert til formålet fra før.

Tiltak for utvidelse av bobilparkering i deler av F6a vil bli vi beskrevet for å opprettholde området med et naturlig preg.

Undersøkelse av biologisk mangfold og fornminner vurderes som unødvendige.

Vedlegg

Vedlegg 1: Varslingsliste for oppstartmelding