**Melding om oppstart av reguleringsendring hyttefelt Kåveland-Åmland (PlanID 201216), tomtebestemmelser**

**Generell informasjon:**

Dette er en plan i kommunal regi. Virksomhet for Arealforvaltning og miljø utarbeider planen.

Kontaktinformasjon saksbehandler hos Lyngdal kommune

Tlf: 97669802

e-post: [torhild.hessevik.eikeland@lyngdal.kommune.no](mailto:torhild.hessevik.eikeland@lyngdal.kommune.no)

**PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET**

**1. Bakgrunn**

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Kåveland-Åmland PlanID201216 ble det ikke tatt stilling til planeringshøyde for de fleste tomtene i feltet. Det er imidlertid laget bestemmelser som gjelder utforming av tomt. Disse gir mulighet for tolkning i ulike retninger. Dette har ført til utallige klagesaker i forhold til omsøkte tomter i feltet. For å klargjøre forholdene rundt utforming av tomter, ønskes det nå å endre bestemmelsene slik at det ikke skal være noen tvil om hva som er tillatt i hht. plan. Dette vil gjøre det enklere for både utbygger og naboer, samt man vil spare mye tid og ressurser på saksbehandling.

**2. Oversiktskart / foto**

Området er lokalisert på Kåveland – Åmland på Austadhavløya.

Se fig. 1 - 3.



*Fig. 1. Oversiktskart. Kilde: Kommunekart.com*



*Fig. 3. Gjeldende detaljreguleringsplan i området. Kilde: Kommunekart.com*

**

*Fig. 3. Flyfoto. Kilde: Kommunekart.com*

**3. Formålet med planen.**

Formålet med planen er å klargjøre forutsetninger for opparbeidelse av tomter i feltet, basert på normal praksis, funksjonalitet og hensyn til omgivelser.

**4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.**

Planområdet vil være identisk med detaljreguleringsplanen. Det vil ikke bli endringer i plankart, men i bestemmelsene knyttet til opparbeidelse av tomter. Det anses ikke at planarbeidet får virkninger utenfor planområdet. Det er usikkert om det i dette tilfellet er krav om vesentlig endring av planen, men vi har landet på å kjøre full prosess for å sikre involvering og politisk forankring av saken. Dette sett på bakgrunn av at det har vært mye støy rundt opparbeidelse av tomter i feltet frem til nå.

**5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.**

Det planlegges ingen nye tiltak.

**6. Utbyggingsvolum**

Det planlegges ikke å heve utnyttelsesgraden på tomtene, eller høyde på bebyggelsen.

**7. Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Bestemmelsene tolkes ulikt av de ulike partene i feltet. Dersom man legger den strengeste tolkningen til grunn vil løsningene for tomtene bli lite funksjonelle. Opparbeidelse av tomer må kunne gjøres på en måte som er i tråd med hva som oppfattes som «normalt», og forventes av en tomtekjøper, men at man samtidig ivaretar omgivelsene på en god måte. Dette kan gjøres ved at man tilstreber å følge terrenghøyder i et grovere perspektiv ut fra landskapsmessige hensyn. Det betyr at man i de færreste tilfeller kan følge eksisterende terreng på råtomta, men at terrenginngrep på den enkelte tomt kan variere. På de aller fleste tomtene er terrenghøyder varierende, og i noen tilfeller er tomter lagt i skrånende terreng på en slik måte at skjæringer eller fyllinger må til for at tomten skal bli funksjonell. Da er det i vedtatt plan lagt opp til at det skal bygges hytter i to plan, dvs. at skjæring prioriteres fremfor fylling, fordi en skjæring i stor grad kan dekkes av bebyggelsen med tanke på fjernvirkning / landskapsvirkning. På noen tomter vil en kombinasjon av skjæring og fylling /mur være riktig. Man kan heller ikke se helt bort fra utsiktsmessige kvaliteter på de nye tomtene, selv om dette er en balansegang mellom å ta hensyn til nye og gamle tomter.

**8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser**

Gjeldende plan angir bestemmelser om tilpasning til landskap og omgivelser. Bestemmelsene har som tidligere nevnt blitt mye diskutert pga. ulike oppfatninger om innholdet. Det er nå ønskelig å konkretisere planeringshøyder, samt å beskrive tydelig hva som tillates utenfor byggegrense både bygg, murer og fyllinger, for å oppnå en god tilpasning til omgivelser og samtidig funksjonelle og salgbare tomter.

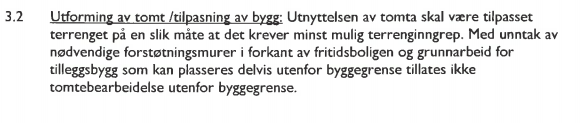
**9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer,**

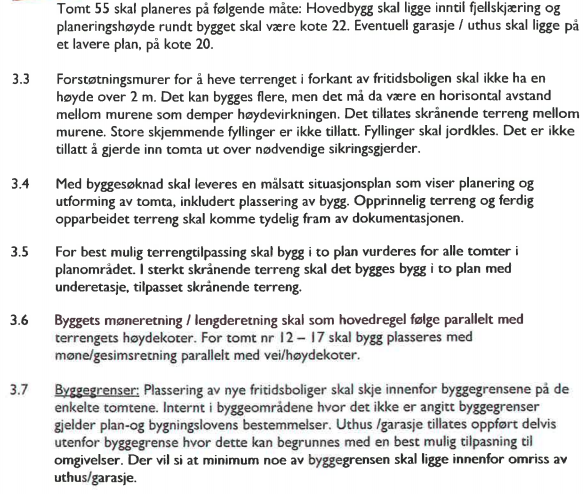
**pågående planarbeid mv.**

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til «regulert område».

Som tidligere beskrevet er området regulert, og plankart er vist i figur 2.

Bestemmelsene angående tilpasning til omgivelser og landskap er gjengitt under:





**10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

I utgangspunktet skal endringen være en klargjøring av bestemmelsene for utforming av allerede godkjente tomter, uten at det skal berøre omgivelsene i større grad. Eksisterende hytter i feltet vil ha mest interesse av endringen.

**11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Det vil ikke bli endringer i forhold til risiko- og sårbarhet sammenlignet med gjeldende plan. Det anses ikke å være behov for ny risiko- og sårbarhetsanalyse.

**12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om**

**planoppstart.**

Fylkesmannen i Agder og Agder fylkeskommune er offentlige organer som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer.

**13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere,**

**festere, naboer og andre berørte.**

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12.

Det kunngjøres oppstart av planarbeid.

I henhold til normal planprosess kunngjøres / sendes planendringen ut til offentlig ettersyn, slik at berørte kan komme med aktuelle innspill til planarbeidet. Ved behov kan det bli aktuelt med et informasjonsmøte for interesserte, i perioden for offentlig ettersyn.

Det legges til grunn at andre plantemaer er tilstrekkelig utredet, og at endringen som skal behandles og beskrives gjelder utforming og høyde på godkjente tomter.

**14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og**

**hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.**

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen kommer

ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes

jf. krav i vedlegg I pkt. 19, planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes.

Planen faller ikke inn under § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere, og det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning.

**15. Oppsummering og konklusjon**

Planendringen vurderes som positiv for kommunen og gir en forutsigbarhet for eksisterende bebyggelse i planområdet. Endringen vil kunne føre til en endelig avklaring og ro rundt fremtidige utbyggingssaker i feltet

**16. Frist for innspill til planarbeidet**

Innspill til melding om oppstart av planarbeid må sendes kommunen **innen 31.08.2020**

Lyngdal, 20.07.2020

Torhild Hessevik Eikeland

Leder Arealforvaltning og Miljø