



Lyngdal kommune

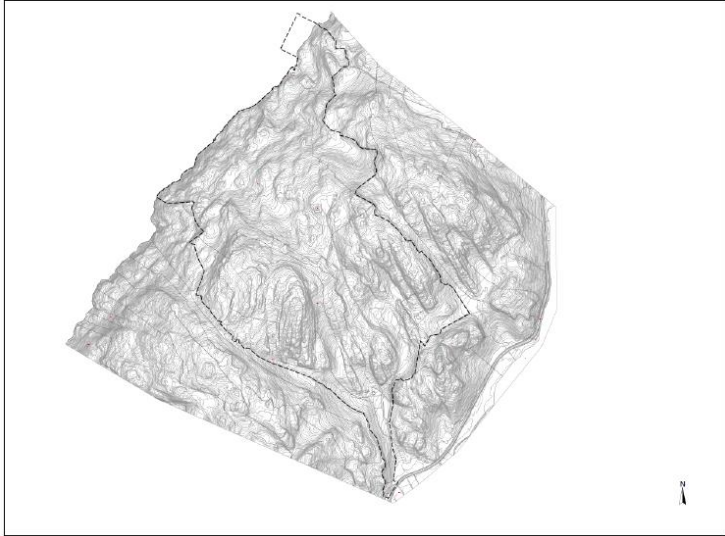
Regulering: OPPSTARTSMØTE

Plannavn	Detaljreguleringsplan for fritidsboliger og småbåthavn Krågestøl
PlanID	202010
Møtedato	17.09.20
Møtested	Lyngdal rådhus, møterom kantina

Møtedeltakere:

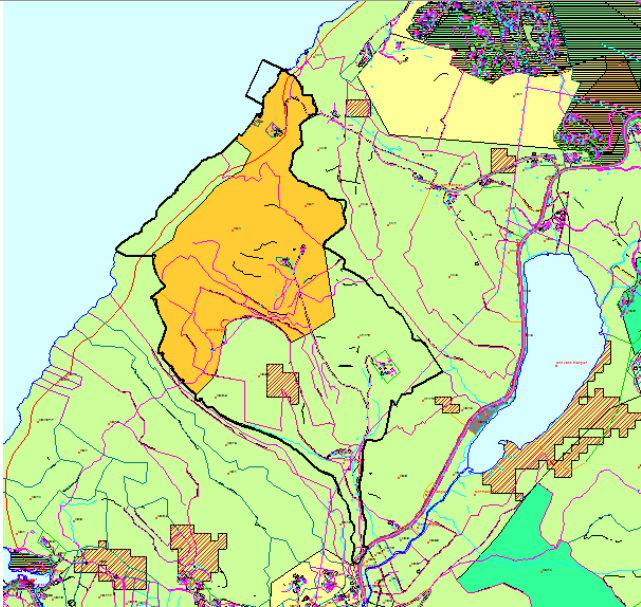
Forslagsstiller	Agde Arkitektur AS v/Krister Ingebretsen
Tiltakshaver	SIBB AS v/Rune Stangeland og Karl Igland
Fra kommunen	Representanter fra kommunen Torhild Hessevik Eikeland, Jane Arnesen, Roy Fredbo og Britt Alice Oseassen

1. Planområde

1.1	Eiendommer <small>gnr/bnr</small>	Gnr 45 bnr 1, gnr 43 bnr 1, gnr 47 bnr 1, 2 og gnr 48 bnr 2, 5
1.2	Planomriss vist i kart utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg. NB trenger sosi som viser omriss	
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Eiendomsgrenser

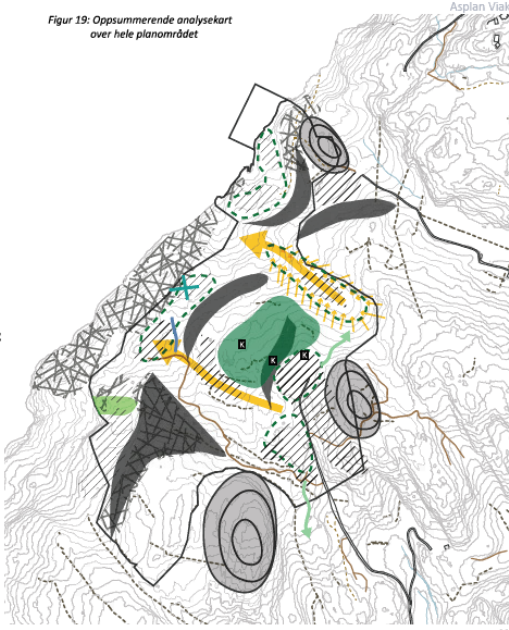
2. Planstatus

2.1	Kommuneplanens arealdel/kdp <small>Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart</small>	Kommuneplanen vedtatt 03.09.15, planID 201311 Området er avsatt til fritidsbebyggelse FB72 og småbåthavn VA11, samt liten del LNRF
-----	---	---

			
2.2	Reguleringsplan/ bebyggelsesplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Området er uregulert.	
2.3	Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	Ingen reguleringsplaner i området rundt.	
2.4	Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt		
2.5	Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer	Kommuneplanens bestemmelser og normer, bla rekkefølgekrav for gang- og sykkelvei og krav til lekeplass og uteoppholdsareal. Krav om rasvurdering og landskapsanalyse av dette området. Landskapsanalyse skal være utført i forbindelse med kommuneplan og legger føringer for planarbeidet.	

3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	Hensikt med planarbeidet	Legge til rette for opparbeidelse og utbygging av hytter/fritidsboliger innenfor FB72 og tilhørende småbåthavn innenfor VA11 i gjeldende kommuneplan.
3.2	Planidé formål, omfang, adkomst	Planforslaget vil legge opp til utbygging av fritidsboliger og småbåthavn med tilhørende felles tekniske anlegg og utendørs rekreasjonsarealer. Det vil vurderes et variert uttrykk i bygningsvolumer. Noen tradisjonelle hytter med utnyttelsesgrad 40 % BYA kombinert med mindre frittliggende enheter og flermannsenheter. Tomter/byggeområder planlegges plassert i samsvar med natur og terreng. Det er vanskelig å angi noen antall på nåværende tidspunkt, da det må vurderes hva som er mulig utfra terrenget.

3.3	Eventuelle skisser	<p>Landskapsanalyse FB72 og VA11 - Krågestøl</p> <p>Delområdene sett i sammenheng</p> <p>I hovedtrekk tilhører dette området en del av en sammenhengende og tydelig skrående vegg langs Rosfjordens østsida. Området er skogkledd og nærmest uberørt. Området er tydelig eksponert mot sjøsiden. Det er flere gode utsiktpunkt innenfor området, men høy og tett skog hindrer utsikten fra store deler av området. Enkelte åpne flater er lokalisert rundt bebyggelsen, både på Preststrand og Krågestøl. Skogen sammen med ulendt terreng og mange bratte partier gjør området uoversiktlig og vanskelig tilgjengelig. Kulturminner tilknyttet støl og kulturmark, samt gammel ferdselsvei i nord viser til tidligere bruk og historie i området, og har betydning for landskapets verdi. Landskapskarakteren anses som vanlig for kystområdet i Lyngdal.</p>  <p>Figur 19: Oppsummerende analysekart over hele planområdet</p> <p>Asplan Viak</p> <p>41</p>
3.4	Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	<p>Fra landskapsanalysen</p> <p>Melde oppstart snarest mulig.</p>

4. Avklaringer

4.1	Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	Ja. Planomrisset dekker VA11 og hele FB72 pluss noe areal som naturlig hører til bla ift atkomst.
4.2	Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Ikke aktuelt da området er uregulert.
4.3	Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	Ønskelig at det tilknyttes kommunalt ledningsnett forutsatt at det er kapasitet. Teknisk sjekker. Det kan aksepteres annen løsning. Må tas i videre dialog med kommunen v/Tekniske tjenester. Privat vei. Stilles krav til tilstrekkelig bredde og møtelommer, samt at veien vil tåle den belastningen trafikk til planlagte enheter og båtplasser krever. Renovasjonsanlegg – må påregnes at det må opparbeides felles anlegg for sortering av avfall for fritidsboligene. Dagens ordning med hyttecontainere vil mest sannsynlig forsvinne, og det må da tilrettelegges for gode ordninger i hyttefeltet. Det er spesielt viktig i nye felt. Muligens anlegget som bygges i Skomrak kan benyttes. Det må evt en dialog med renovasjonsselskapet på dette.
4.4	Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet	Kommunen kan overta anlegg, men da må det bygges iht. kommunens krav og standard. Dette må avklares i avtale med kommunen.
4.5	Trafikksikkerhet Lyngdal kommune har som mål om å oppnå godkjenning som «Trafikksikker kommune». Vi vil i all arealplanlegging ha et særlig fokus på trafikksikkerhet. Hvordan trafikksikkerhet er vurdert og sikret i planen skal beskrives særskilt. Følgende forhold kan nevnes som eks.:	Trafikksikkerhet må vektlegges i planlagte løsninger og redegjøres for i planbeskrivelsen. Gode snumulighet, trygg atkomst til lekeplasser mm.

	trafiksikkerhet for myke trafikanter, trafikkmengde, ulykkessituasjon, kjøreadkomst, snumulighet renovasjon.	
4.6	<p>Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS, Trafiksikkerhet osv.</p>	<p>Det er flere registreringer av kulturminner og sefrak-registrerte bygninger både innenfor og i nærhet til planområdet jfr søk i naturbase. Videre er det en registrering av rik edellauvskog i sørvestre del av planområdet. Naturmangfold anses som viktig og må utredes. Det må også påregnes at det må gjøres noen undersøkelser ift kulturminner, men det vil fylkeskonservator eventuelt kommentere til oppstartsmeldingen.</p> <p>Landskapsvirkninger anses også som viktig og det er i kommuneplanen § 2.4.6 krav om utarbeidelse av landskapsanalyse for dette området. Videre er det i kommuneplanen krav om rasutredning.</p> <p>Ellers anses følgende forhold å være viktige: Barn og unges interesser; leke- og uteoppholdsareal, friområde friluft/turstier i området. Eksisterende stier i området må det tas hensyn til og reguleres inn.</p> <p>klimagassutslipp og mulighet for å begrense dette Småbåthavn må ha tilstrekkelig store båtplasser og manøvreringsareal. Kan gjerne ha forskjellig størrelse på plassene tilpasset ulik størrelse på båtene. Det ble på møtet drøftet mulighet for å tillate moringer utenfor avsatte område i kommuneplanen. Anses som mulig da dette ikke vil hindre fri ferdsel. Legges inn som hensynsone/bestemmelse sone.</p>
4.7	Potensielle interessekonflikter	Forutsatt at hensynene til naturmangfold, kulturminner, ras, landskap og friluftsliv blir ivaretatt, anses det å være liten interessekonflikt.

5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	<p>Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?</p>	Ja
5.2	<p>Omfattes planarbeidet av KU-forskriften? Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Ved tvil skal planfaglig konsulent vurdere spørsmålet i eget notat.</p>	Forslagsstiller har vurdert at planforslaget ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Konsekvenser av tiltakets virkninger på aktuelle temaer vil bli omtalt og vurdert i planbeskrivelsen. Kommunen er enig med forslagsstillers vurdering.
5.3	<p>Planbeskrivelse Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for det konkrete området. Lyngdal kommunen krever at planbeskrivelsen skal ha et eget punkt som redegjør for virkninger for folkehelse i planområder og influensområder. Videre et eget punkt som redegjør for hvordan trafiksikkerhet er vurdert og ivaretatt i planforslaget.</p>	Planlagte tiltak må beskrives og konsekvenser og virkninger vurderes.

6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Det legges opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang. På nåværende tidspunkt anser kommunen det som tilstrekkelig.
6.2	Adresselister	Bestilles
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	På nåværende tidspunkt er ikke det avklart.

7. Konklusjon

7.1	Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Ja
7.2	Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for det faste utvalget for plansaker jf. PBL §12-3 andre ledd.	

8. Plangebyr

8.1	Gebyr sendes Navn og adresse	SIBB AS
-----	---------------------------------	---------

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. Annonser 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

Bestemmelser:

Bestemmelser skal leveres i word-format.

Profil, 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