



Lyngdal kommune

Regulering: OPPSTARTSMØTE

Plannavn	Detaljreguleringsplan for fritidsboliger Belland gnr 21 bnr 9
PlanID	202012
Møtedato	03.12.20
Møtested	Digitalt - Teams

Møtedeltakere:

Forslagsstiller	<i>Asplan Viak v/Kåre Kalleberg</i>
Tiltakshaver	<i>Belland Hyttefelt AS v/Henning Pedersen</i>
Fra kommunen	Representanter fra Arealforvaltning og miljø Torhild Hessevik Eikeland (leder), Britt Alice Oseassen (saksbehandler, referent)
	Representant fra teknisk drift Roy Fredbo, Zvezdana Malbasa (leder)
	Representant Plan og Næring Jan Terje Ågedal

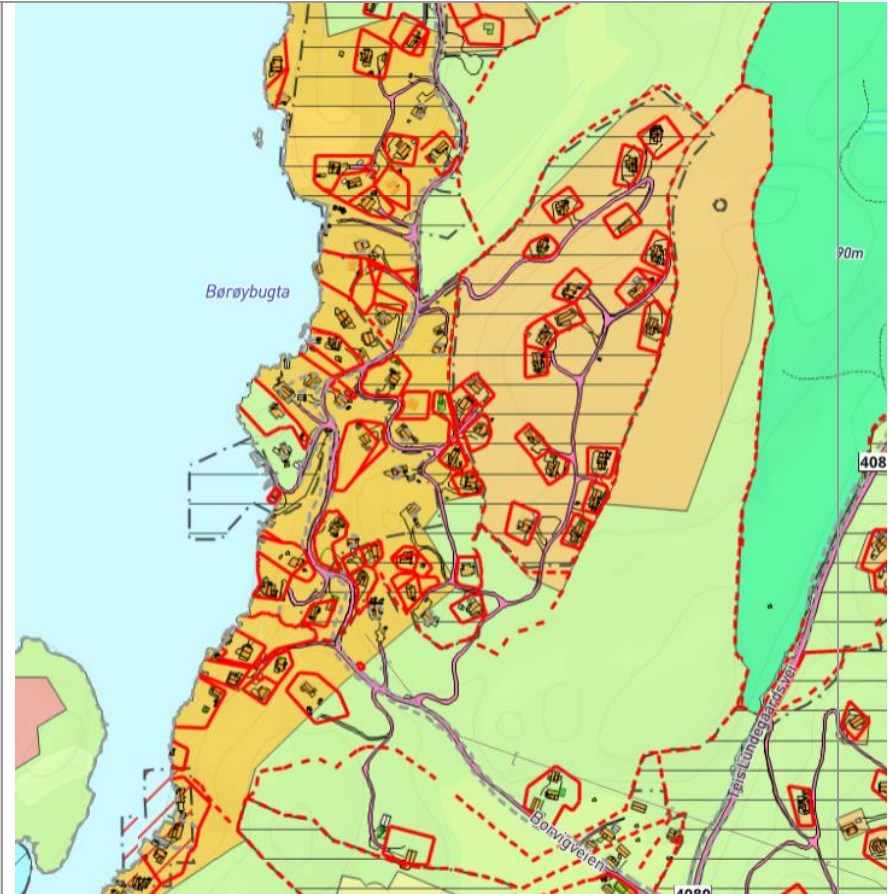
1. Planområde

1.1	Eiendommer gnr/bnr	21/9
-----	-----------------------	------

1.2	Planomriss vist i kart utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg. NB trenger sosi som viser omriss	
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Plangrensen følger i hovedsak eiendomsgrensen for 21/9 med avgrensning i sør mot kommunal veg. I tillegg inngår del av 21/7 som atkomstvegen til området vil gå gjennom

2. Planstatus

2.1	Kommuneplanens arealdel/kdp Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	Kommuneplan for Lyngdal vedtatt 03.09.15
-----	--	--

		
2.2	Reguleringsplan/ bebyggelsesplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Område er i dag uregulert. Det ble meldt oppstart regulering av dette område samt del av Berøy i 2007. Planforslaget ble oversendt kommunen for 1. gangsbehandling 2009. Planforslaget ble avvist med begrunnelse at arealdisponeringen ikke var i samsvar med overordnet plan, og at kommunen var i gang med kommunedelplan for Austadhalvøya. Område ble etter dette spilt inn i kommuneplanarbeidet. Kommunedelplan for Austadhalvøya ble ikke vedtatt, men innarbeidet i kommuneplan for hele kommunen vedtatt i 2015.
2.3	Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	Reguleringsplan for hytter Belland, gnr 21 bnr 7, planID 200603, vedtatt 30.03.2006. https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=200603 Reguleringsplan for del av gnr 21 bnr 10 fortetting Belland, planID 201002, vedtatt 11.03.2010. https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201002
2.4	Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt	Kommuneplanens bestemmelser og vedtatte normer. Bla krav ift uteoppholdsareal/leke, rekkefølgekrav g/s vei, krav til bidrag om opprusting av kommunal vei,
2.5	Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer	

3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	Hensikt med planarbeidet	Legge til rette for bygging av fritidsboliger i område avsatt i kommuneplanen – område FB6, samt del FB3. Noen avvik fra
-----	-------------------------------------	--

		overordnet plan. Se pkt 5.
3.2	Planidé formål, omfang, adkomst	<p>Det planlegges ca. 40 fritidsboliger. Nye hytter skal tilpasses terreng og landskap. To hytter planlegges innenfor 100m beltet i avsatt område i overordnet plan – i område FB3. I tillegg inngår et mindre område som ligger utenfor 100m beltet og øst for dagens bebyggelse på 21/25. Område er i kommuneplanen avsatt til LNFR. Det planlegges ett par hytter her. Resterende hytter, ca. 35 planlegges innenfor område FB6. Det legges opp til tilsvarende utnyttelsesgrad og høyder som i andre hytteplaner i området. I tilknytning til mindre brygge ved sjøen planlegges det en ny sjøbod/naust med tradisjonell stil.</p> <p>Det legges ikke til rette for båtplasser for nye fritidshytter i denne planen. Utbygger disponerer båtplasser i annen plan som kan knyttes til bebyggelsen i planen. Adkomst fra fylkesveien er bruk av eksisterende kommunal veg fram til planområdet og videre privat felles veg inn til byggeområdet. Ny privat vei vil ikke berøre eksisterende bebyggelse i planid 200603. Trafikk vil således ikke være til sjenanse for eksisterende bebyggelse.</p> <p>Planområdet planlegges med vannforsyning fra kommunalt nett. Det legges opp til eget avløpsrenseanlegg med utslipp til sjøen for ny bebyggelse.</p>
3.3	Eventuelle skisser	
3.4	Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Melde oppstart i løpet av desember. Det planlegges å sende planforslag til kommunen for behandling så fort som mulig etter merknadene er gjennomgått og vurdert. Det er allerede gjort mye planarbeid, da planarbeidet startet for lenge siden.

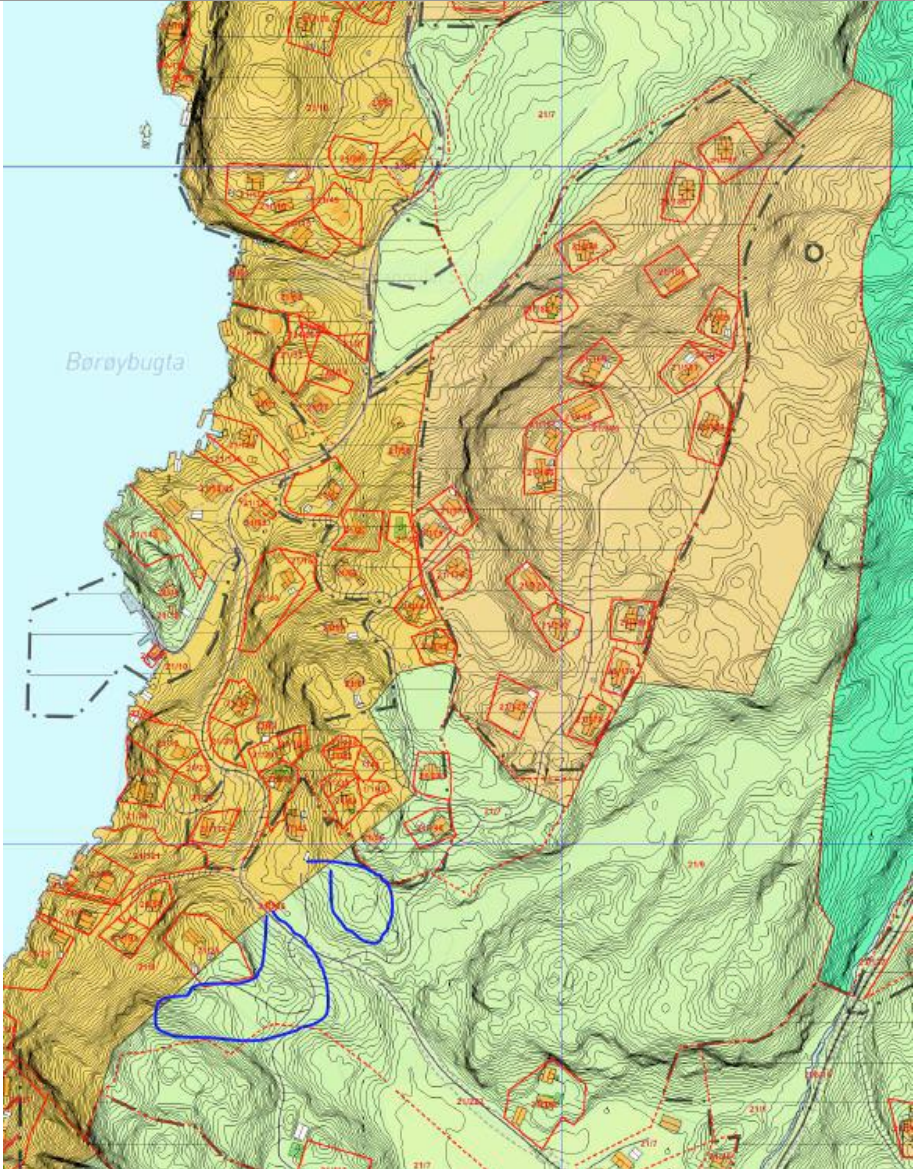
4. Avklaringer

4.1	Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	Nei, justeres noe for å få en mer helhetlig avgrensning. Eiendommene 21/44 og 21/45 tas med i planen, da de hører naturlig med. Eiendom 21/45 og del av 21/7 tas med for at det ikke blir noen «hull» mot tilgrensede plan.
4.2	Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Nei. Område er uregulert i dag. Tidligere plan stoppet opp.
4.3	Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	<p>Planlegges med vannforsyning fra kommunalt nett. Kommunen vil ikke overta ledningen da dette er hyttefelt. Det legges opp til eget avløpsrenseanlegg med utslipp til sjøen for ny bebyggelse. Er langt inni bukta. Viktig at det blir gjennomstrømming her er tilstrekkelig for å kunne ha utslipp til sjø. Anlegg må tilrettelegges slik at alle eiendommer innenfor område kan koble seg til. Det stilles krav om utarbeidelse av teknisk plan.</p> <p>I dag er det hyttecontainere i nærheten av planområdet. Hva som skjer med dagens løsning med hyttecontainere er usikkert, og i nye hyttefelt nå må det settes av areal for renovasjonsanlegg hvor det kan være felles løsning - gjerne bygg med søppeldunker og sortering.</p>
4.4	Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet	Kommunen overtar ingen anlegg
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	<p>Siktutbedring kryss fylkesvei er utført.</p> <p>Adkomst fra fylkesvei til område er dels kommunal vei og dels privat vei. Det må påregnes bidrag til opprusting av den kommunale veien. Den private veien må prosjekteres og vises på plankartet med senterlinje, høydetall og størrelse på skjæring og fylling. Avkjørsel fra</p>

	vurdert og sikret i planen skal beskrives særskilt. Følgende forhold kan nevnes som eks.: trafiksikkerhet for myke trafikanter, trafikkmengde, ulykkessituasjon, kjøreadkomst, snumulighet renovasjon.	kommunal vei skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet. Det må i valgte løsninger vises/redegjøres for at trafiksikkerhet er ivaretatt. Dette gjelder både trygg og god adkomst til leke og uteoppholdsareal og snumulighet for renovasjonsbiler. Det må påregnes bidrag til opprusting av den kommunale veien.
4.6	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.	<ul style="list-style-type: none"> • Viktige naturkvaliteter bla edellauvskog skal registreres/sikres i planen jfr. rapport 2019 • Kulturminner. Nyere tids kulturminne innenfor planområde. Utført arkeologiske registreringer 2008. Planforslaget må hensynta dette. • Planen skal vise ivaretagelse av barn og unges interesser, tilgjengelighet, folkehelse, klimavirkning og klimatilpasning, friluftsliv. • Gode løsninger for grønnstruktur og god tilrettelegging av fellesarealer. Tilstrekkelig store areal for lek og uteopphold med gode solforhold. • Trafiksikkerhet – trygg adkomst til lekeplass, adkomst og snumulighet renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. • Avvik fra kommuneplanens avgrensning må vurderes og redegjøres for. Konsekvensene må vurderes. • Landskap – det skal redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, nære omgivelser og fjernvirkning. Dette gjelder også for hytter innenfor avsatte område i kommuneplanen. Hvis det er behov for større terrenginngrep på noen tomter, skal det vises hvordan dette er tenkt løst for eksempel prinsippskisse, snitt, mer detaljerte illustrasjoner mm. Feltet skal visualiseres i form av 3D modell.
4.7	Potensielle interessekonflikter	

5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	Arealdisponeringen vil i hovedsak være i tråd med kommuneplanen som er vist i kartutsnitt nedenfor. Det er noen avvik jfr. blå ring i skisse under. Innenfor blå ring er det påtenkt bebyggelse som ikke samsvarer med avgrensning i kommuneplanen.
-----	---	---

		 <p><i>Utsnitt av kommuneplan. Markerte området med blått viser påtenkt bebyggelse utenfor plangrensen i K- planen.</i></p>
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>	<p>Det planlegges tiltak som ikke er helt i tråd med kommuneplanen jfr. skisse over. Forslagsstiller har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om KU. Det er foretatt en hovedavklaring av byggeområdene i kommuneplanen av 2015. De områder som ligger utenfor avsatt areal i Kommuneplanen er av begrenset omfang og ligger utenfor 100m beltet, bakenfor dagens bebyggelse og med liten eksponering i landskapet. Konsekvenser av denne bebyggelsen vil bli vurdert i planbeskrivelsen.</p> <p>Etter forskrift om konsekvensutredning § 6 bokstav b skal alle reguleringsplaner etter pbl for tiltak i vedlegg 1 konsekvensutredes og ha planprogram. Dette gjelder ikke reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvens utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. I vedlegg I dette tilfelle er det ett par tomter som ligger utenfor avsatte område for utbygging. Som forslagsstiller sier er dette utenfor 100 meters belte, beliggende bak annen bebyggelse. På bakgrunn av forhold nevnt over og at det kun gjelder et lite område (lite avvik) og et par hytter, vurderes det at det ikke behøves KU. Konsekvensene må vurderes. Kommunen har vurdert at det er tilstrekkelig at konsekvensene vurderes i planbeskrivelsen. Forutsatt tilstrekkelig utredning anser man ikke</p>

		at man med Ku og planprogram får belyst noe mer enn om konsekvensene kun redegjøres for i planbeskrivelsen.
5.3	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.	Avvik fra kommuneplan må redegjøres for. Konsekvensene/virkningene belyses og suppleres med illustrasjoner, prinsippsskisser, snitt mm. Alle relevante tema skal vurderes. Illustrasjoner kreves.

6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Innenfor planområdet er det i dag noen bebygde eiendommer. Disse grunneierne vil bli berørt av planen og forslagsstiller vil ha dialog med de. Ellers varsles tilgrensede grunneiere og offentlige myndigheter. Øvrig medvirkning vurderes ut fra innspill til meldingsfasen
6.2	Adresselister	
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Nei, kommunen skal ikke overta noen anlegg.

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.	Ja

8. Plangebyr

8.1	Gebyr sendes Navn og adresse	Belland Hyttefelt org.nr 921541325
-----	--	------------------------------------

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. Annonsen 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.

Profiler, 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