



# Lyngdal kommune

Regulering: OPPSTARTSMØTE

<b>Plannavn</b>	<b>Hagestadhøgda</b>
PlanID	202104
Møtedato	08.04.21
Møtested	Teams

## Møtedeltakere:

Forslagsstiller	Asplan Viak v/Kåre Kalleberg
Tiltakshaver	Igland Eiendom ASKarl Igland
Fra kommunen	Torhild Hessevik Eikeland, Leder, Arealforvaltning og miljø
	Representant fra teknisk drift Roy Fredbo
	Saksbehandler, Arealforvaltning og miljø Britt Alice Oseassen

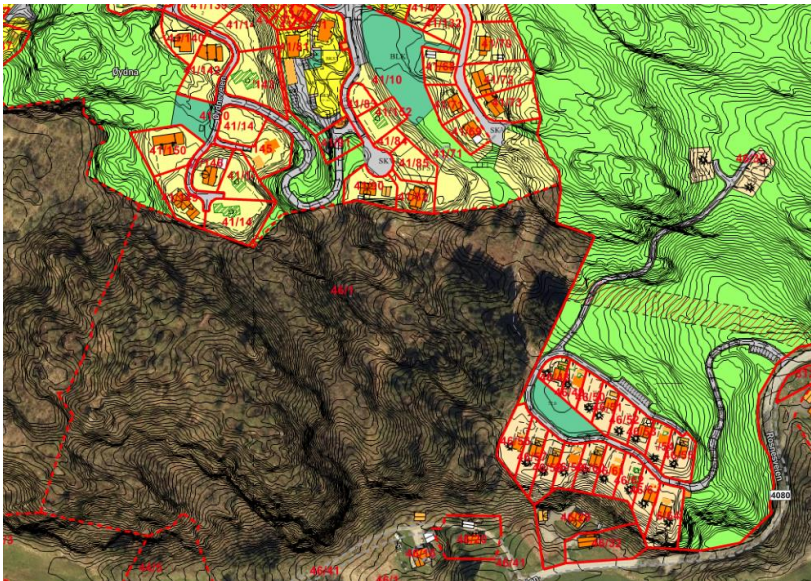
## 1. Planområde

1.1	Eiendommer gnr/bnr	Del av 46/1 og 46/30
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 og hva som anses som naturlig område å bygge ut.

## 2. Planstatus

2.1	<b>Kommuneplanens arealdel/kdp</b> Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	Kommuneplan for Lyngdal 2014-2025 vedtatt 03.09.15. PlanID 201311 I kommuneplanen er område avsatt til boligbebyggelse nåværende, med detaljering sone hensynsone H910 reguleringsplan skal fortsatt gjelde
2.2	<b>Reguleringsplan/ bebyggelsesplan</b> Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Mindre del av området er regulert – En mindre del inngår i reguleringsplan for Ytre Skomrak planID 201009, vedtatt i 2010. Flere mindre endring av opprinnelige plan. Gjelder området hvor det foreslås boliger. Området er regulert til friluftsmål LF2, med følgende bestemmelser:

		<p><b>§5 Landbruk, natur og friluftsområder</b></p> <p>Det tillates anlagt gangstier i friluftsområdet. Områdene være åpent for ferdsel, og det er ikke tillatt med noen form for bygging eller oppsetting av stengsler.</p> <p>Det tillates anlagt grøfter for VA ledninger og kabler.</p>
		
		<p>Også mindre areal i nord som inngår i reguleringsplan - reguleringsplan for Ytre Skomrak planID 198201, vedtatt i august 1982. Område er her regulert til boligtomt. Her vil det komme atkomst til planlagte boliger.</p>
2.3	Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	Planområdet grenser inntil to andre planer. Et mindre areal inngår i disse to tilgrensede planene. Se punkt over.
2.4	Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt	Kommuneplanens bestemmelser og normer Trafikksikkerhetsplanen. Jfr vedtakelse av andre reguleringsplaner i området er det krav om bidrag til trafikksikkerhetstiltak i området
2.5	Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer	

### 3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	Hensikt med planarbeidet	Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av ca. 10- 12 fritidsboliger nordvest for dagens hyttefelt på Hagestadhøgda samt en utvidelse av boligfeltet på Skomrak, ca. 3 nye boliger.
3.2	Planidé formål, omfang, adkomst	
3.3	Eventuelle skisser	Ikke levert med planinitiativet. Krever illustrasjoner og skisser med planforslaget
3.4	Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Ikke oppgitt

### 4. Avklaringer

4.1	Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	Ja, evt. korriger avgrensning slik at snuhammer i boligfeltet blir med i planen.
4.2	Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Kun mindre del av planID 201009 og 198901
4.3	Teknisk infrastruktur	Atkomst til nye boliger fra boligfelt i Skomrak, Solheiveien forlenges.

	Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	Planlagte hytter vil ha atkomst via eksisterende hyttefelt. Dette pga. høydeforskjell til boligfeltet i Skomrak. Utfra det har forslagsstiller vurdert at det er mer hensiktsmessig å ha fritidsboliger her, enn boliger, selv om dette området i kommuneplanen er avsatt til bolig. Nye boliger kobles til kommunalt VA anlegg i Solheiveien. Hyttene planlegges tilkoblet privat felles ledning. Løsning for hyttene bør revurderes. Det er krav om teknisk plan som godkjennes av kommunen.
4.4	<b>Offentlige formål</b> Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet	
4.5	<b>Trafikksikkerhet</b> 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 for myke trafikanter, trafikkmengde, ulykkessituasjon, kjøreadkomst, snumulighet renovasjon.	Trafikksikkerhet må vurderes i planforslaget. Hyttene skal ha atkomst gjennom etablert hyttefelt.
4.6	<b>Antatt viktige tema</b> Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftsinnteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS, Trafikksikkerhet osv.	Terrenget er kupert og det er viktig med god terrengtilpasning. Tomtenes plassering må vurderes og boenhetene må tilpasses terrenget best mulig. Bla bør det i skrånede terreng vurderes krav om bygg i to plan, krav ift farger. Bør også angis kotehøyde på tomten. Bebyggelsen kan ikke legges på høyder slik at de blir eksponert. Geotekniske forhold må redegjøres for Bekk i området må hensyntas Friluftsinnteresser – tursti reguleres inn. I tillegg - legges vekt på gode uteoppholdsareal, grøntområder, barn og unge.
4.7	<b>Potensielle interessekonflikter</b>	Trafikk gjennom eksisterende hyttefelt

## 5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	<b>Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy?</b> Evt. hva samsvarer ikke?	Hovedsakelig. Området er i kommuneplanen avsatt til byggeområde for bolig, men det planlegges fritidsboliger istedenfor. Tiltakshaver anser hytter er mer naturlig pga. nærhet til eksisterende hyttefelt og høydeforskjell til boligfeltet. Området er avsatt til bygging av boenheter. Det er derfor vurdert at planideen i hovedsak er i tråd med overordnet plan og ikke utløser krav om KU. Lite avvik fra reguleringsplan, men det anses som av lite omfang.
5.2	<b>Omfattes planarbeidet av KU-forskriften?</b> Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Ved tvil skal planfaglig konsulent vurdere spørsmålet i eget notat.	Vurderes at planarbeidet ikke omfattes av KU forskriften pga. området er avklart for bygging i kommuneplanen.
5.3	<b>Planbeskrivelse</b> 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 <b>folkehelse</b> i planområder og	Alle relevante tema må redegjøres for, også trafikksikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Det kreves at det utarbeides gode illustrasjoner og skisser som viser hvordan dette kan bli. 3D illustrasjoner.

	influensovråder. Videre et eget punkt som redegjør for hvordan <b>trafiksikkerhet</b> er vurdert og ivarettatt i planforslaget.	
--	---	--

## 6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Vanlig prosedyre, Utfra merknader til oppstartsmeldingen vurderes dialog med enkelte grupper. Kan være aktuelt med direkte dialog med nærmest berørte parter.
6.2	Adresselister	Bestilles selv.
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Nei

## 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	Igland Eiendom 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
- Trafiksikkerhet 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 oppstartsbrief
- Adresseliste for oppstartsbrief
- Innkomne innspill til planarbeidet
- Evt. fagrappporter