

Merknader til 2. gangs høring av

DETALJREGULERING ÅMLAND/ KÅVELAND HYTTEFELT – FORTETTING

DEL AV GNR.17, 22 OG 24, BNR.1,4 M.FL.

PLANBESTEMMELSER LYNGDAL KOMMUNE

Plankart datert 05.04.2023

Bestemmelser revidert: 13.04.2023

Plan ID 202110

I planprosessen er det ikke blitt rettet noen åpenbare feil som nå bør rettes opp i. I tillegg har vi følgende merknader.

1. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

3.1 Utnyttelsesgrad

Innenfor tillatt BYA kan tomta

Unntak 4: tomter 32, 55 og 83: maks BYA for den enkelte tomt er 140 m² hvorav grunnflate for fritidsbolig ikke kan overstige 80 m². For øvrig de samme bestemmelsene.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

3.1 Utnyttelsesgrad

Innenfor tillatt BYA kan tomta

Unntak 4: tomter 32 og 55: maks BYA for den enkelte tomt er 140 m² hvorav grunnflate for fritidsbolig ikke kan overstige 80 m². For øvrig de samme bestemmelsene.

Begrunnelse: Tomt 83 er flyttet i plankartet og ligger nå i terrenget slik at den naturlig vil falle inn under de generelle bestemmelsene i planbestemmelsene. Dette speiler også tabellen i § 3.8.3 side 4 der planeringshøyden på tomten allerede er justert.

2. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

3.5 Krav om samlet søknad

Det kreves samlet søknad om opparbeidelse av vei og tomter for følgende områder:

Tomt 12-16

Tomt 1-5 og 8-9

Tomt 127-129

Tomt 134-146

Tomt 153-161

Tomt 17 og 164

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

3.5 Krav om samlet søknad

Det kreves samlet søknad om opparbeidelse av vei og tomter for følgende områder:

Tomt 12-16

Tomt 1-5 og 8-9

Tomt 127-129

Tomt 134-146

Tomt 153-161

Tomt 17 og 164

Begrunnelse:

For tomt 134, 136-138 er der allerede gitt byggetillatelse for opparbeidelse av tomtene, ref. 2016/2194, tomt 143 er bebygd.

3. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

3.8.1 For hytter i 2 etasjer

Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,5 m. Ved takopplett skal maksimal gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyde. Ved bruk av pulttak er høyeste gesims lik mønehøyde. For tomter nr. 32, 55 og 83 er det et krav om bygg i to plan. Bebyggelse i 2 etasjer tillates ikke oppført med flatt tak.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

3.8.1 For hytter i 2 etasjer

Gesimshøyde skal ikke overstige 4,0 m og mønehøyde skal ikke overstige 6,5 m. Ved takopplett skal maksimal gesimshøyde for takopplett være lik mønehøyde. Ved bruk av pulttak er høyeste gesims lik

mønehøyde. For tomter nr. 32 og 55 er det et krav om bygg i to plan. Bebyggelse i 2 etasjer tillates ikke oppført med flatt tak.

Begrunnelse: Tomt 83 er flyttet i plankartet og ligger nå i terrenget slik at den naturlig vil falle inn under de generelle bestemmelsene i planbestemmelsene. Dette speiler også tabellen i § 3.8.3 side 4 der planeringshøyden på tomten allerede er justert.

4. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

3.8.3 Planeringshøyder

Tabell nedenfor angir planeringshøyde for tomter og etasjeantall

Tomt	Gbnr	Kotehøyde (byggekklar)	Etasjer
10		66-67	1-2
43		25-26 Nedre plan. Parkering og inngang på øvre plan	1
62	24/164	19-20	1
83		+34,0	1
85	24/135	Maks 21,5	1
86	24/136	Maks 23,5	1
87	24/137	Maks 24,5	1
88	24/138	Maks 25 Naturlig forsamling av store steiner mellom 88-99 bevares	1
91		+40,0	1
93		+37,5	1
94		Maks kote +111,0	1
95		Maks kote + 113,0	1
97		19 -22 Planeringshøyde må fremme tilpasning til terreng.	1-2
100	24/147	19,5	1
101	24/148	17	1
102	24/131	14,5	1
113		29-30	1-2
114		30-31	1-2
117	24/146	Maks ca 13,2	1
127		48,0	1
128		52,5	1
129		54,5	1
130		52,5	2
131		62	1
132		62	1
133		Maks kote +19,0	1
157		Maks kote + 105,0	1
158		Maks kote + 110,0	1
161		Maks kote +112,0	1
162	24/11	13,5-14,5	1

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

3.8.3 Planeringshøyder

Tabell nedenfor angir planeringshøyde for tomter og etasjeantall

Tomt	Gbnr	Kotehøyde (byggekjar)	Etasjer
10		66-67	1-2
43	22/68	29,5, ref. sak 2021/1827-5	1
62	24/164	19-20	1
83		+34,0	1
85	24/135	Maks 21,5	1
86	24/136	Maks 23,5	1
87	24/137	Maks 24,5	1
88	24/138	Maks 25 Naturlig forsamling av store steiner mellom 88-99 bevares	1
91		+40,0	1
93		+37,5	1
94		Maks kote +111,0	1
95		Maks kote + 113,0	1
97		19 -22 Planeringshøyde må fremme tilpasning til terreng.	1-2
100	24/147	19,5	1
101	24/148	17	1
102	24/131	14,5	1
113		29-30	1-2
114		30-31	1-2
117	24/146	Maks ca 13,2	1
127		48,0	1
128		52,5	1
129		54,5	1
130		52,5	2
131		62	1
132		62	1
133		Maks kote +19,0	1
157		Maks kote + 105,0	1
158		Maks kote + 110,0	1
161		Maks kote +112,0	1
162	24/11	13,5-14,5	1

5. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 6 Avløpsanlegg f_AV 1-f_AV5

Innenfor arealet kan det oppføres slamavskilleranlegg / renseanlegg for avløp. Avløpsanlegget skal dimensjoneres og kunne betjene samtlige enheter i planområdet. Type anlegg må vurderes i forhold til resipient jf. forurensningsforskriften.

Alle grøftetrasser skal legges i vei eller veigrøft, med unntak av VA-grøft fra LEK 1 (fotballbanen) og mot Bekkestø. Andre grøftetrasser krever særskilt søknad til kommunen og egen godkjenning. Alle tiltak krever uansett tillatelse til tiltak.

f_VA1 er felles for: Tomt 1-40 og 133.

f_VA2 er felles for: Tomt 113- 122

f_VA3 er felles for: Tomt 41-52, 61-62, 76, 78, 88-112, 123-132, 147-152

f_VA4 er felles for: Tomt 63, 68, 69, 75, 77, 79 og 162

f_VA5 er felles for: Tomt 53-59, 60-61, 64-67

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 6 Avløpsanlegg f_AV 1-f_AV5

Innenfor arealet kan det oppføres slamavskilleranlegg / renseanlegg for avløp. Avløpsanlegget skal dimensjoneres og kunne betjene samtlige enheter i planområdet. Type anlegg må vurderes i forhold til resipient jf. forurensningsforskriften.

Alle grøftetrasser skal legges i vei eller veigrøft, med unntak av VA-grøft fra LEK 1 (fotballbanen) og mot Bekkestø. Andre grøftetrasser krever særskilt søknad til kommunen og egen godkjenning. Alle tiltak krever uansett tillatelse til tiltak.

f_VA1 er felles for: Tomt 1-40, 133 og 164

f_VA2 er felles for: Tomt 113- 122

f_VA3 er felles for: Tomt 41-52, 61-62, 78, 80-112, 123-132, 134-161, 163

f_VA4 er felles for: Tomt 63, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 79 og 162

f_VA5 er felles for: Tomt 53-60, 64-67

Begrunnelse: De oppgitte dataene i planbestemmelsen stemmer ikke med godkjente planer.

6. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SB1- SB4 og SB6-SB8

Områdene skal benyttes til småbåtanlegg (landdelen). Innenfor områdene tillates å opparbeide brygger, moloer, båtslipp, festeanordninger for flytebrygger samt tilrettelegging for opphold.

Eksisterende sjøboder inngår i formålet.

I Perstø (SB4) og Likstø (SB2) tillates innenfor byggegrensene å supplere med ytterligere sjøboder i rekke slik at det er samsvar mellom antall boder og antall båtplasser. Grunnflaten på hver enkelt bod

kan ikke overstige 4 m² og total bygghøyde kan ikke overstige 3 m. I SB4 skal topp gulv på sjøbodene ligge på minimum kote 1,5.

Det tillates ikke maling, bunnskraping eller vedlikehold av båter innenfor områder avsatt til småbåthavn. Det skal i tilknytning til havneanlegg legges til rette for farlig avfall som olje mv. innenfor hver småbåthavn.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SB1- SB4 og SB6-SB8

Områdene skal benyttes til småbåtanlegg (landdelen). Innenfor områdene tillates å opparbeide brygger, moloer, båtslipp, festeanordninger for flytebrygger samt tilrettelegging for opphold.

Eksisterende sjøboder inngår i formålet.

I Perstø (SB4) og Likstø (S82) tillates innenfor byggegrensene å supplere med ytterligere sjøboder i rekke slik at det er samsvar mellom antall boder og antall båtplasser. Grunnflaten på hver enkelt bod kan ikke overstige 4 m² og total bygghøyde kan ikke overstige 3,8 m. I SB4 skal topp gulv på sjøbodene ligge på minimum kote 1,5.

Det tillates ikke maling, bunnskraping eller vedlikehold av båter innenfor områder avsatt til småbåthavn. Det skal i tilknytning til havneanlegg legges til rette for farlig avfall som olje mv. innenfor hver småbåthavn.

Begrunnelse: I Likstø er det planlagt sjøboder med 6 boder i hvert bygg. Bredden på sjøboden er lik bredden på sjøbodene som er satt opp i Sigersviga, ref sak 2021/1779-6. Vi ønsker samme utformingen på sjøbodene i Likstø. For å benytte standard dørhøyde og samme takvinkel bør byggehøyden være 3,8 m

7. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 10 Lekeklass f_LEK 1-9

10.2 f_LEK3 og f_LEK5 - f_LEK9:

Området skal brukes til lek/balls spill og rekreasjon. Områdene skal tilrettelegges og kan inneholde ballbane og / eller enkle lekeanordninger for mindre barn. Naturlig vegetasjon kan beholdes på deler av arealet, men skjøtsel kreves. Der hvor det passer inn kan lekeanordninger gjerne være

naturtilpasset som f.eks jungelsti. Det tillates oppsatt benker, bord og mindre flyttbar inntil 15 m2 bygning f.eks grillhytte for å fremme området som møteplass ifeltet.

f_LEK3 er felles for: alle tomter i planområdet.

f_LEK5 er felles for: Tomt I-10, 12-17 og 166

f_LEK6 er felles for: Tomt 127-132

f_LEK7 er felles for: Tomt 134-146

f_LEK8 er felles for: Tomt 153-161

f_LEK9 er felles for: Tomt 98-99 og 100-109

10.3 f_LE4 og f_LEK6

f_LEK4:

Eksisterende felles ballbane / lekeplass skal brukes til lek / ballspill og rekreasjon. Det tillates oppsatt benker, bord og mindre flyttbar bygning inntil 15 m2 f.eks grillhytte for å fremme området som møteplass i feltet.

Området er felles for tomter: 1,7-9, 11, 17, 19-31, 33-50 og 164

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

10.2 f_LEK3 og f_LEK5 - f_LEK9:

Området skal brukes til lek/ballspill og rekreasjon. Områdene skal tilrettelegges og kan inneholde ballbane og / eller enkle lekeanordninger for mindre barn. Naturlig vegetasjon kan beholdes på deler av arealet, men skjøtsel kreves. Der hvor det passer inn kan lekeanordninger gjerne være naturtilpasset som f.eks jungelsti. Det tillates oppsatt benker, bord og mindre flyttbar inntil 15 m2 bygning f.eks grillhytte for å fremme området som møteplass ifeltet.

f_LEK3 er felles for: alle tomter i planområdet.

f_LEK5 er felles for: Tomt I-17 og 164

f_LEK6 er felles for: Tomt 127-132

f_LEK7 er felles for: Tomt 134-146

f_LEK8 er felles for: Tomt 94, 95 og 153-161

f_LEK9 er felles for: Tomt 77-80, 98-111, 113-122

10.3 f_LE4 og f_LEK6

f_LEK4:

Eksisterende felles ballbane / lekeplass skal brukes til lek / ballspill og rekreasjon. Det tillates oppsatt benker, bord og mindre flyttbar bygning inntil 15 m² f.eks grillhytte for å fremme området som møteplass i feltet.

Området er felles for tomter: 1-50, 133 og 164

Begrunnelse: De oppgitte dataene i planbestemmelsen er ikke i henhold til tidligere plan og er ikke oppdatert ih.h.t. ny planutforming.

8. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 14 Parkeringsplasser f_P2-f_P4, P5-P6, f_P7-f_P8 og P9-P14

Områdene er felles eller private parkeringsplasser som ligger langs felles kjørevei.

På f_P4 og f_P8 er det tillate å oppføre sjøboder i rekke for redskap mv i forbindelse med båtplassene i Perstø og i Sigersvika. Grunnflaten på hver enkelt bod kan ikke overstige 4 m² og total byggehøyde kan ikke overstige 3m.

f_P2 og f_P14 er felles for de som har båtplasser i Likstø. Det tillates å benytte f_P2 til parkering av tomme båthengere i sommersesongen, forutsatt at det opprettholdes tilfredsstillende parkeringsdekning i Likstø jf. kommuneplanens bestemmelser. Plasser som kan benyttes til båthenger skal tydelig markeres med skilt.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 14 Parkeringsplasser f_P2-f_P4, P5-P6, f_P7-f_P8 og P9-P14

Områdene er felles eller private parkeringsplasser som ligger langs felles kjørevei.

På f_P4 og f_P8 er det tillate å oppføre sjøboder i rekke for redskap mv i forbindelse med båtplassene i Perstø og i Sigersvika. Grunnflaten på hver enkelt bod kan ikke overstige 4 m² og total byggehøyde kan ikke overstige 3,8 m

f_P2 og f_P14 er felles for de som har båtplasser i Likstø. Det tillates å benytte f_P2 til parkering av tomme båthengere i sommersesongen, forutsatt at det opprettholdes tilfredsstillende parkeringsdekning i Likstø jf. kommuneplanens bestemmelser. Plasser som kan benyttes til båthenger skal tydelig markeres med skilt.

Begrunnelse:

Byggehøyde: Ref. punkt 6 ovenfor «§ 8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag SB1- SB4 og SB6-SB8»

Parkeringsplasser f_P2 og f_P14: Etter innspill fra velforeningen ønsker de ikke at det gis tillatelse til parkering av tomme båthengere på f_P2.

9. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 18 Friluftsmål

Friluftsområder er lagt som vist på plankartet. Det er tillatt med hogst av tømmer /ved, samt rydd i ng i forbindelse med opparbeidelse av eventuelle stier. Det er tillatt å lage trapper og trebroer i stiene og de kan tilrettelegges med bark/grus. Bredde maks 1.5 m. Det er egne bestemmelser innen hensynssoner for naturmiljø jf. §24.

Enkle innretninger som benker og bord for å fremme friluftslivet tillates. Det skal som minimum settes opp benker ved to egnede lokaliteter langs turveg TUR1 jfr. § 15, på stigningen fra byggeområde FF1 og ned mot Vagleodden.

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 18 Friluftsmål

Friluftsområder er lagt som vist på plankartet. Det er tillatt med hogst av tømmer /ved, samt rydd i ng i forbindelse med opparbeidelse av eventuelle stier. Det er tillatt å lage trapper og trebroer i stiene og de kan tilrettelegges med bark/grus. Bredde maks 1.5 m. Det er egne bestemmelser innen hensynssoner for naturmiljø jf. §24. § 26

Enkle innretninger som benker og bord for å fremme friluftslivet tillates. Det skal som minimum kan settes opp benker ved to egnede lokaliteter langs turveg TUR1 jfr. § 15, på stigningen fra byggeområde FF1 og ned mot Vagleodden.

Begrunnelse:

I ny reg. plan er nummereringen av § juster.

TUR 1 er lagt om i ny trasse i ny reg. plan.

10. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 30

Ved opparbeidelse av tomter med nærliggende ras-sone (tomt 13-16, tomt 110-111, tomt 114, tomt 117, tomt 123-126, tomt 140-141, tomt 91 og tomt 93-95), og før byggestart for den enkelte fritidsbolig på tomtene, må bestemmelser angående faresoner for ras følges opp jf. § 21.23

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 30

Ved opparbeidelse av tomter med nærliggende ras-sone (tomt 13-16, tomt 110-111, tomt 114, tomt 117, tomt 123-126, tomt 140-141, tomt 91 og tomt 93-95), og før byggestart for den enkelte fritidsbolig på tomtene, må bestemmelser angående faresoner for ras følges opp jf. § 23

Begrunnelse: Skrivefeil

11. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 31 sikringsgjerde

Det må for hver tomt vurderes om det er behov for sikringsgjerde i forhold til farlige høyder med tanke på barns lek. Nødvendige gjerder må settes opp innen fritidsboligen tas i bruk. Tomt 94-95 skal sikres med gjerde

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

Det må for hver tomt vurderes om det er behov for sikringsgjerde i forhold til farlige høyder med tanke på barns lek. Nødvendige gjerder må settes opp innen fritidsboligen tas i bruk. **Tomt 94-95 skal sikres med gjerde**

Begrunnelse: Tomt 94 og 95 er flyttet til Vadåsen i den nye reg. planen

12. Eksisterende tekst i planbestemmelsene

§ 36

Før det tillates nye tiltak for tomtene nr. 12-17 og 164, skal tursti TUR1 være opparbeidet frem til plangrense i sør, som gangsti uten store inngrep. Det skal være tilrettelagt for minst en rasteplass med benker og andre enkle tiltak slik at det inviteres til stans og aktiv bruk av naturen. Øvrige turveger skal være opparbeidet før tiltak på den 26. nye tomten i feltet kan godkjennes. Området ved sjøen sør for tomtene nr. 12-17 og 164, kan uten store inngrep tilrettelegges slik at området kan fungere som bade- og oppholdsplass

Forslag til ny tekst i planbestemmelsene:

§ 36

Før det tillates nye tiltak for tomtene nr. **12-17 17 og 164**, skal tursti TUR1 være opparbeidet frem til plangrense i sør, som gangsti uten store inngrep. Det skal være tilrettelagt for minst en rasteplass med benker og andre enkle tiltak slik at det inviteres til stans og aktiv bruk av naturen. Øvrige turveger skal være opparbeidet før tiltak på den 26. nye tomten i feltet kan godkjennes. Området ved sjøen sør for tomtene nr. 12-17 og 164, kan uten store inngrep tilrettelegges slik at området kan fungere som bade- og oppholdsplass.

Begrunnelse: TUR 1 er lagt om i ny trasse og går nå langt tomtene 17 og 164.

Lohnstrand 31.05.2023

Erling Lande,

for Kåveland Utvikling AS