

DESEMBER 2021

# PLANINITIATIV

REGULERINGSENDRINGER FOR  
ÅMLAND/KÅVELAND HYTTEFELT  
MED PLANID 202004 (201216) I  
LYNGDAL KOMMUNE



ADRESSE COWI AS

Tordenskjolds gate 9

4612 Kristiansand

Norge

TLF +47 02694

WWW cowi.no

DESEMBER 2021

## PLANINITIATIV

# REGULERINGSENDRINGER FOR ÅMLAND/KÅVELAND HYTTEFELT MED PLANID 202004 (201216) I LYNGDAL KOMMUNE

OPPDRAGSNR. A235924  
DOKUMENTNR. 1.0  
VERSION 1.0  
UTGIVELSESDATO .....21  
UTARBEIDET DAAR  
KONTROLLERT  
GODKJENT MSFO

## INNHOOLD

1	Innledning	1-2
1.1	Hjemmel for planinitiativet	1-2
1.2	Overordnet	1-2
1.3	Formål med planen	1-3
1.4	Planområdet og virkninger av planarbeidet.	1-4
1.5	Andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?	1-4
2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	2-5
2.1	Utbyggingsvolum og byggehøyder	2-5
	Utbyggingsvolum og byggehøyder er tidligere vurdert. Gjennom endringene vil ikke utnyttelsesgrad og byggehøyder endres	2-5
3	Konsekvenser av tiltaket	3-6
3.1	Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	3-6
3.2	Forholdet til overordnet planer og gjeldende reguleringsplan	3-6
4	Varsling av planarbeidet	4-8
4.1	Berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart	4-8
4.2	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	4-8
4.3	Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	4-8
5	Forslag til fremdrift	5-9

# 1 Innledning

COWI AS er engasjert av Kåveland Utvikling AS til å gjennomføre reguleringsendringer for *reguleringsplan Åmland/Kåveland hyttefelt med planId 202004 (201216) i Lyngdal kommune*.

*Det har vært gjennomført oppstartsmøte med Lyngdal kommune 30.11.21.*

## 1.1 Hjemmel for planinitiativet

Med virkning fra 1.1.2018 er det gitt ny forskrift om behandling av private planer: Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven. I § 1 pkt a-1 følger kravet om planinitiativ.

Privat forslagsstiller skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeid.

## 1.2 Overordnet

Navn på planarbeidet:	Åmland/Kåveland hyttefelt
Forslagsstiller	Kåveland Utvikling AS
Fagkyndig plankonsulent	COWI AS

### 1.3 Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å gjennomføre reguleringsendringer av gjeldende plan for Åmland/Kåveland hyttefelt med planId 202004 (201216) i Lyngdal kommune.

Formålet med planendringene er i hovedsak justeringer av enkelte tomtegrenser, endret plassering av 5 tomter, regulere inn en ny tomt, grensejustering i Perstø og Likstø båthavn, terrengtilpasning av enkelte tomter, flytte trasèen for kyststien og endre plassering av en lekeplass., se fig. 1

Formålet i gjeldende plan endres ikke.

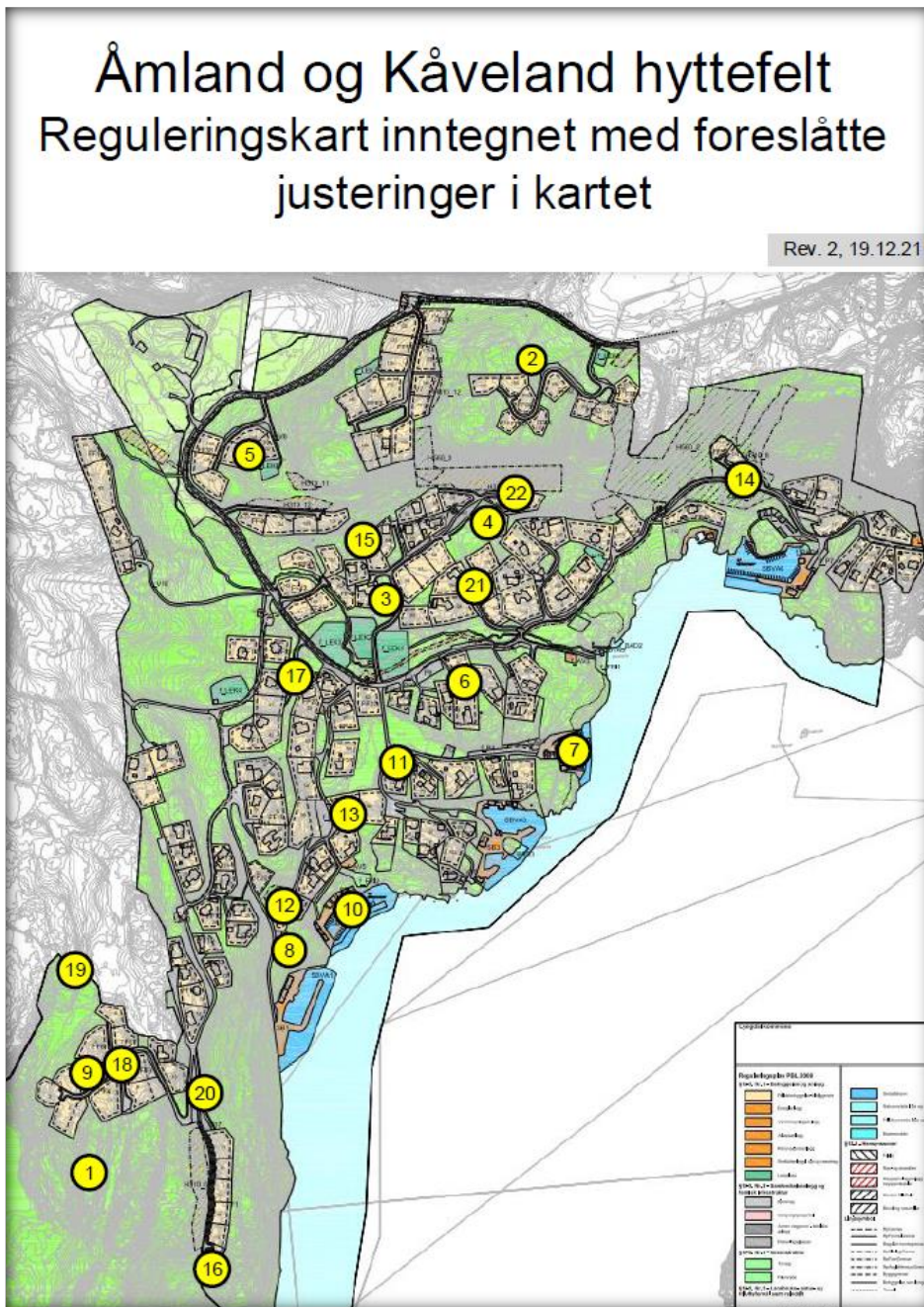
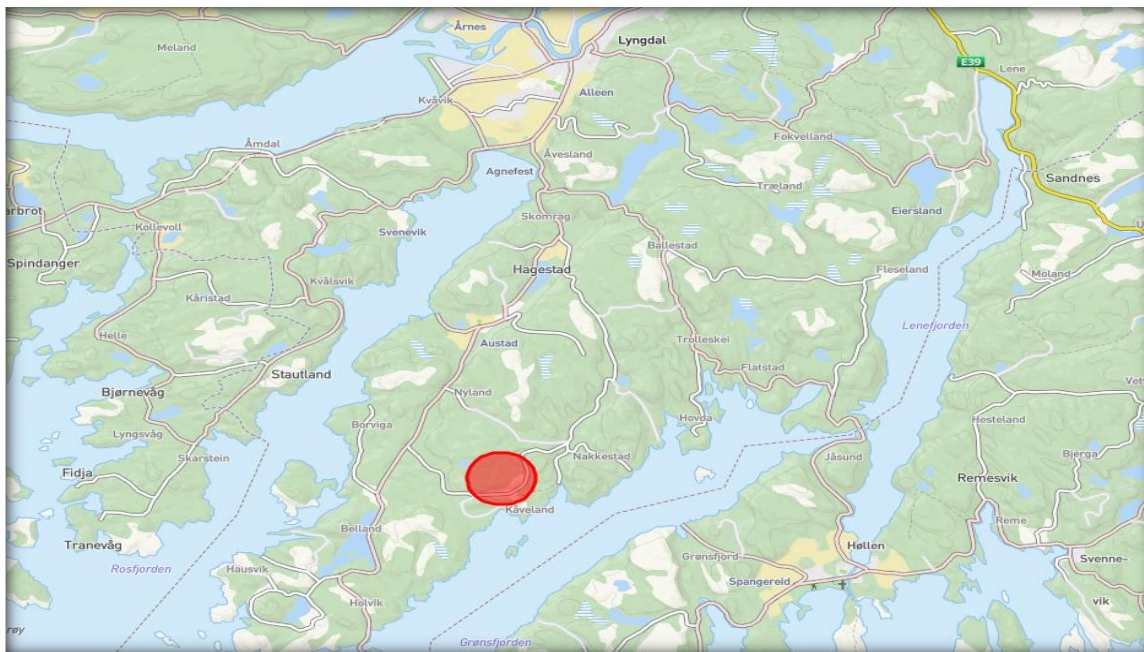


Fig 1: Punktene i kartet henviser til de foreslåtte endringene som er gjengitt senere i dokumentet

## 1.4 Planområdet og virkninger av planarbeidet.

Planområdet er lokalisert vest ved Grønsfjorden ca 9 km syd for Lyngdal



Figur 2: Utsnitt over planområdet.

Planområdet vil ikke endres i forhold til gjeldende plan og planarbeidet vil være en revisjon av denne. Gjennom revisjonen vil man ikke endre formålet og endringene vil heller ikke gå utover hoveddrammene i planen. Revisjonene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen.

## 1.5 Andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning?

Planen omfatter flere grunneiere:

Det er blant grunneierne avholdt møter og samtaler om reguleringsendringene og grunneiere er stort sett positive til dette. Grunneiernes individuelle innspill til reguleringsendringene er bearbeidet til et felles forslag for reguleringsendringer på hele planområdet.

## 2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det skal gjennom reguleringsendringen legges til rette for en ny tomt og flytting av noen få tomter, justering av båthavn, mindre endring av grenser, o.l.

### 2.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum og byggehøyder er tidligere vurdert og det er kun en mindre endring av utnyttelsesgraden. Byggehøyder endres ikke.



### 3 Konsekvenser av tiltaket

#### 3.1 Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Plangrepet, planomfang og utforming er ved utforming av gjeldende reguleringsplan vurdert. Konsekvensene som følge av endringene vil i liten grad påvirke landskapsbildet og omgivelsene. Det er kun snakk om flere mindre endringer. Formålet endres ikke.

#### 3.2 Forholdet til overordnet planer og gjeldende reguleringsplan

Gjeldende føringer for planområdet finner man i reguleringsplan for Åmland/Kåveland hyttefelt med planId nr 202004 datert 04.03.2021 tidligere planId 201216 (ikraftsettelsesdato 13.01.2016).



Fig 3: reguleringsplan for Åmland/Kåveland hyttefelt

I kommuneplanens arealdel for Lyngdal kommune med PlanID 201311 (ikraftsettelsesdato 03.09.2015) er området satt av til fritidsformål.

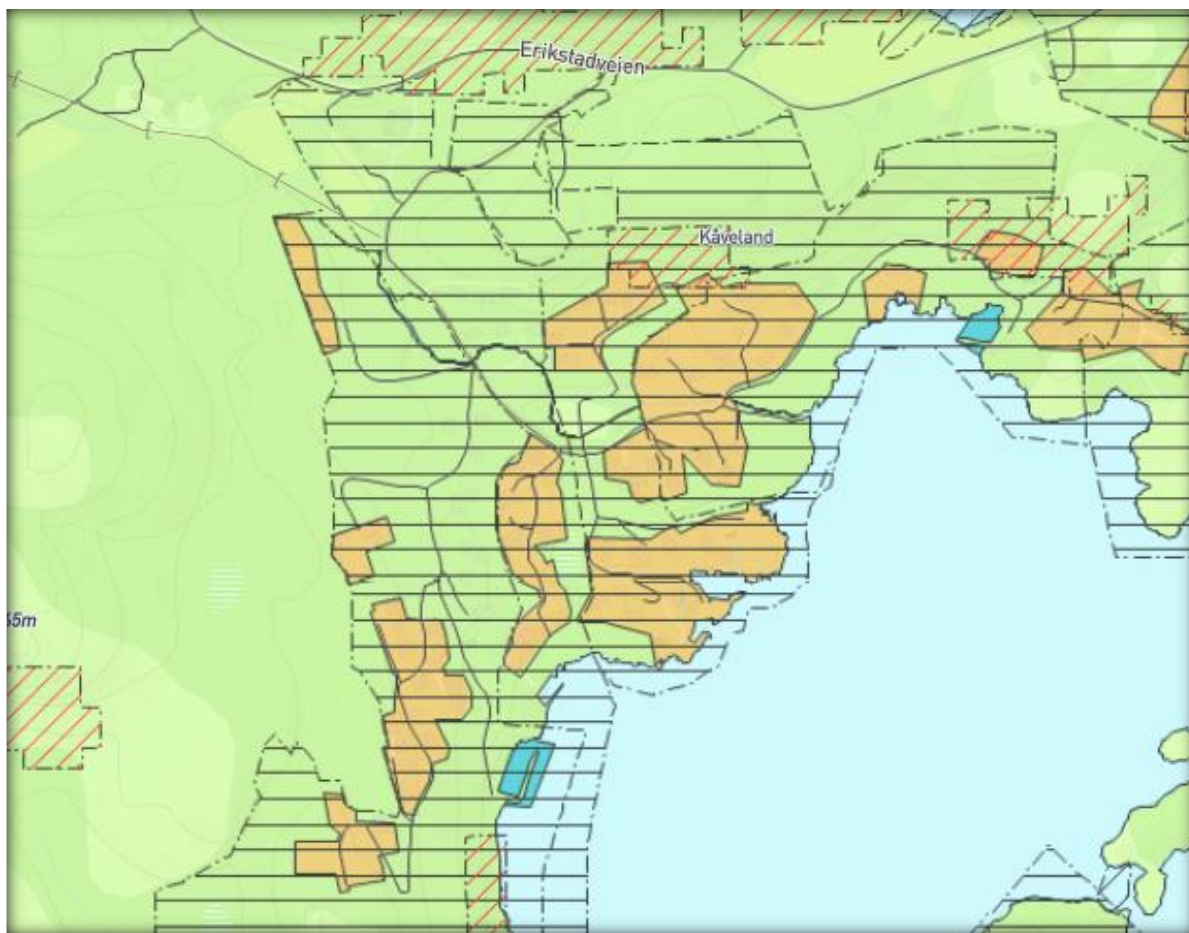


Fig. 4: utsnitt av kommuneplanens arealdel

## 4 Varsling av planarbeidet

### 4.1 Berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

- › Lyngdal kommune
- › Velforeninger
- › Statsforvalteren i Agder
- › Fylkeskommunen i Agder
- › NVE

### 4.2 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det vil legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Planprosessen vil også gjennomføres etter avtale med kommunen som planmyndighet. Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Kommunen oversender adresseliste for private parter. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles framgår under pkt 4.1. Vi ønsker innspill fra kommunen på om det er andre interesseorganisasjoner som bør varsles.

### 4.3 Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854». Planarbeidet vurderes til å ikke omfattes av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8 og §10, da endringene vurderes til å være mindre endringer. Hoved formålet med planen vil ikke bli endret og de forutsetninger som gjeldende plan er vedtatt etter vil ikke i vesentlig grad bli endret.

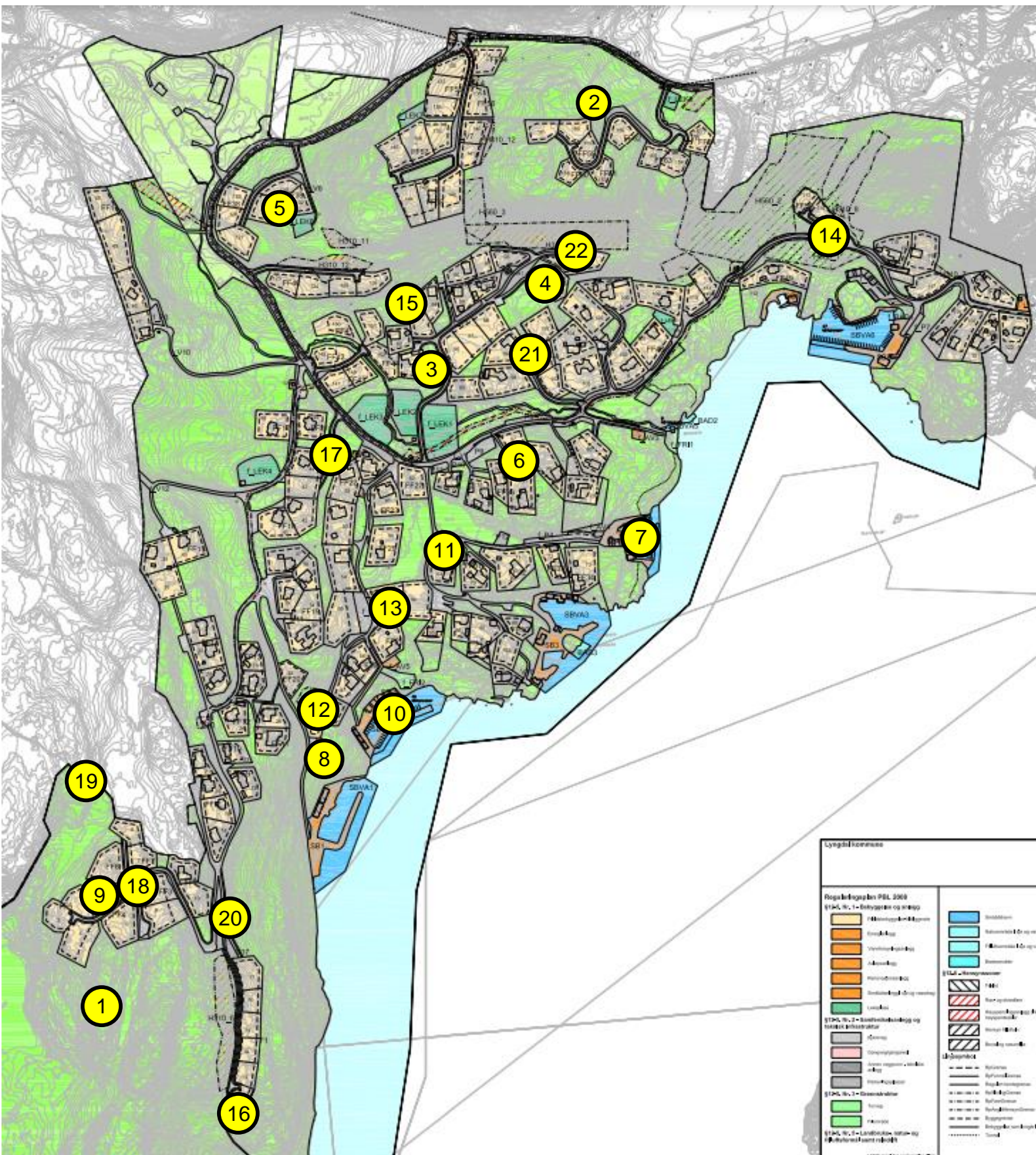
## 5 Forslag til fremdrift

Varsel om igangsetting av planarbeid / frist for uttalelse	Desember 2021
Innsending av forslag til 1.gangsbehandling	April 2022
1.gangsbehandling (antatt)	April/mai 2022
Offentlig ettersyn (6 uker)	Juni 2022
2.gangsbehandling (antatt)	Juli/august 2022

# Åmland og Kåveland hyttefelt

## Reguleringskart inntegnet med foreslåtte justeringer i kartet

Rev. 2, 19.12.21



## KÅVELAND ÅMLAND HYTTEFELT MED PLANID 202004 (201216)

### Oversikt over justeringer/endringer i gjeldende reguleringsplan.

Dat. ....21

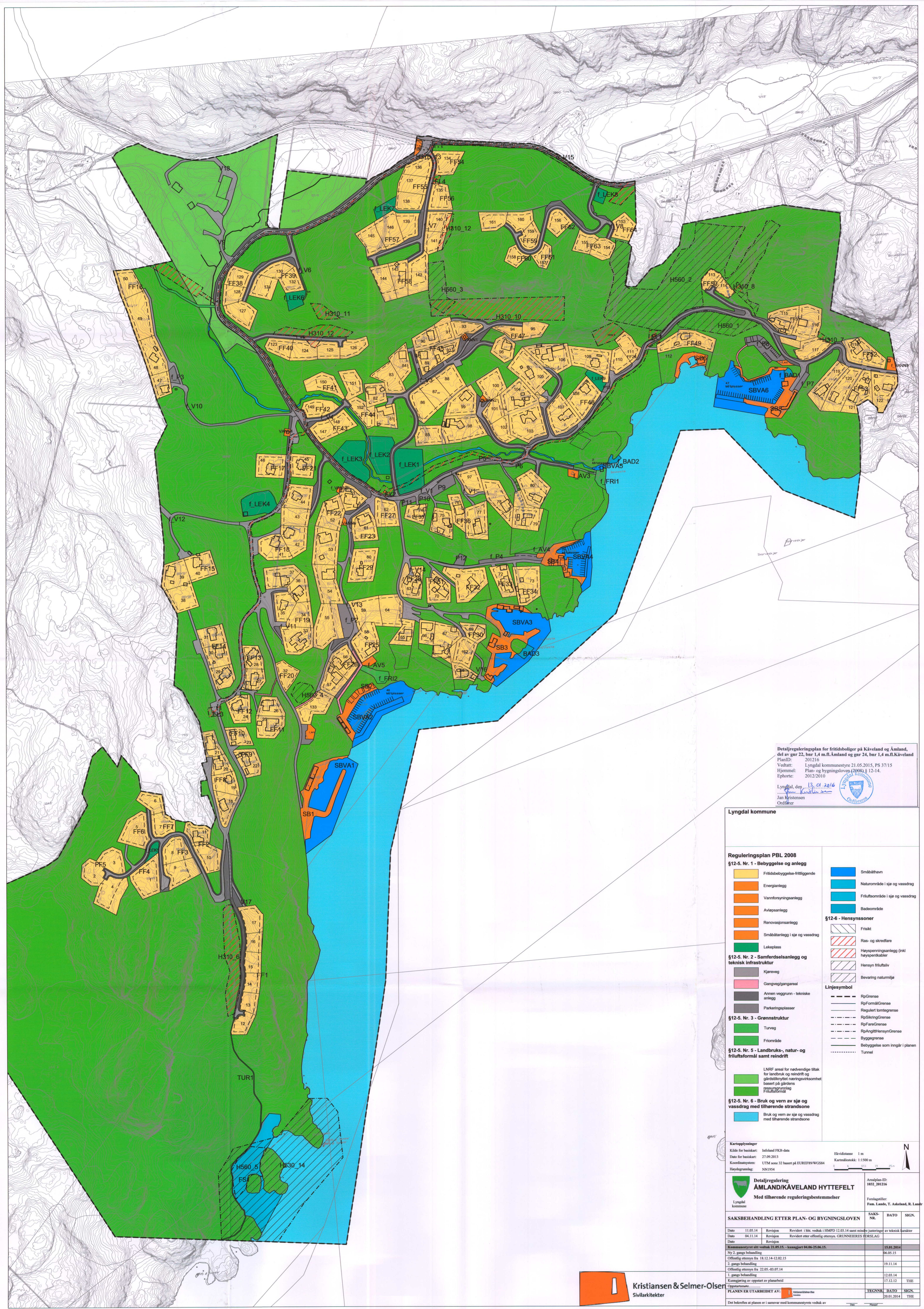
Punktene henviser til vedlagte oversiktskart dat 19.12.21 samt til vedtatt reguleringsplan dat. 13.01.2016 over ønsket justeringer/endringer på Kåveland/Åmland hyttefelt med planId 202004 (201216)

1. **Masseuttaket:** planlagt ny tomt i planen der det idag er masseuttak.
2. **Tomt 94 og 95:** tomtene 94 og 95 ligger i dag på ei hylle med svært krevende terreng. Etter en gjennomgang med geolog er det svært utfordrende å utvikle disse 2 tomtene. Med å flytte disse 2 tomtene opp på Vadåsen vil vi oppnå tomter som er sikre. En justering av terrenget på Vadåsen vil gi tomter som vil fremstå som terrengtilpasset og ikke vil bli liggende i silhuett sett fra sjøen eller fra land. Tomt 161 må flyttes for å gi vei opp til tomt 94 og 95, etter vår vurdering en liten endring. Se vedlagte foto montasje med innlagte nye hytter.
3. **Tomt 81:** tomte-eier ønsker å utvide tomten på østsiden for å kompensere for nye naboer i vest.
4. **Tomt 96:** tomte-eier ønsker å utvide tomten slik at der mulig å opparbeide snuplass på eiendommen.
5. **Tomtene 127 – 132 og lekeplass:** Vi ser at det er gode muligheter for å få en bedre løsning på arealet og samt at vi vil få en sikrere lekeplass som ikke ligger i nærheten av bratt og utfordrende terreng. Ved å senke kollen som tomt 132 og LEK6 ligger på i dag slik at tomtegrensene til den nye planløsningen treffer eksisterende terreng mest mulig. Med denne løsningen vil tomtene fremstå som bedre terrengtilpasset. Tomtene/hyttene blir ikke liggende i silhuett.
6. **Tomt 97 og vei til tomt 78:** I gjeldende reguleringskartet er det lagt opp til at adkomsten til tomt 78 skal flyttes. Dette er nå utført og veien tilpasset terrenget. Det medfører at tomt 97 og veien er noe flyttet i forhold til godkjent plan som er en mindre justering.
7. **Båthavna i Perstø SB4:** det er et økt behov for båtplasser og ved å gi området en bedre utforming vil en kunne oppnå det. Kåveland Utvikling AS som er eier av g/b - 24/5 har inngått skriftlig avtale om å overta en del av tomt 73, g/b - 24/9 som er regulert til småbåthavn. I forhandlingene ble det enighet om å utvide arealet som kan reguleres til småbåthavn fra g/b - 24/9 og dermed få muligheter til å øke tiltrengte båtplasser. Denne endringen medfører også at sjøbodene blir bedre tilpasset området og terrenget. slik at Sjøbodene planlegges etablert på en rekke og ikke 6 sjøboder i en bygning. Bodene vil da få en utforming som er lik sjøbodene i Fjellstø og Likstø. I tillegg vil det bli mulig å etablere sjøboder i nord ved å foreta en mindre justering av regulert område.
8. **Slamavskiller ved Fjellstø:** Slamavskilleren ved Fjellstø ble etablert da Åmlandfeltet ble utbygget. Innmålingene viser at den er plassert delvis utenfor regulert område for f\_AV1 i gjeldende reguleringskart. Endringen medfører at plankartet må oppdateres. Viser også til justering av tomt 133, se pkt. 17.
9. **Veitrase 13 og 14 samt adkomst til tomt 5:** Ved oppstart av opparbeidelse av VA-anleggene i område FF4, 5, 6, 7 ser vi at veitrasen, hvor VA-anleggene er etablert, ikke er terrengtilpasset. På befaring med byggesaksbehandler i Lyngdal kommune ble det

- enighet om å justere veilinen for å unngå å sprengte naturlige fjellpartier for å få til en bedre terrengtilpasning.
10. **Endring småbåthavna i Likstø SB2:** Ved scanning av sjøbunnen viser det seg at det er svært utfordrende sjøbunn med bratt fjell i området ved påhugget av moloen i Likstø. Det sydligste partiet av moloen vil ikke kunne forskyves ut i sjøen slik det er planlagt. Det er vurdert alternative løsninger for å utvide båthavna slik at det blir tilstrekkelig med båtplasser til alle godkjente tomtene. Ved å fjerne deler av det lave fjellet i vest som er innenfor båtplassene oppnår en å etablere båtplasser langs land og langs den justerte moloen. Scanningen av sjøbunnen viser også at området nord/øst i havneområdet ligger til rette for etablering av molo. Ved å justere vinkelen på moloen i nord /øst ut mot grensen for regulert område til havn, oppnås det plass til båtplasser langs land i dette området. Ved å etablere en brygge, montert på det fjellpartiet langs sjøen her, oppnår en å få etablert flere båtplasser som ikke vil være til sjenanse.
  11. **Tomtegrensene for tomt 63:** For å tilpasse tomten i forhold til bygningsmassen, er det behov for en mindre justering av tomtegrensen
  12. **Tomt 133 og gangsti langs tomtegrensen:** tomt 133 er planlagt på et område som er lite terrengtilpasset og deler av tomta er planlagt på areal som benyttes til båtopplag. Området som benyttes til båtopplag er det tidligere inngått avtale med tidligere grunneier og Kåveland Vel om. For å bedre terrengtilpasning av tomta samt å unngå at det oppstår en konflikt, justeres byggegrensen for tomt 133. Justeringen innebærer også liten forhøyning på tomta i syd forblir urørt. Justeringen av byggegrensen er avtalt etter innspill fra kommunen.  
Gangstien langs tomt 133 er justert slik at den er tilpasset terrenget.
  13. **Tomt 58 og tomt 59 og P-plass til båthavna i Likstø:** Det er inngått avtale med ny eier av tomt 58 om makebytte med hovedbruket 22/ 7. Samtidig er det behov for å justere grensene mellom tomt 58 og 59 for å få til en bedre utforming av tomtene. Behovet for parkeringsplasser er økende og av den grunn planlegges det å utvide denne ved at del av tomt 59 reguleres til P-areal.
  14. **Tomt 113 og 114, endret plassering:** I forbindelse med søknad om grovplanering av de godkjente regulerte tomtene 113 og 114 har eierne av tomt 71 protestert pga planlagte forvaltning av trærne i hensyns sone H560\_1. Forvaltningsplanen for H560\_1 er utarbeidet av S. A. Grimsby, som i sin til utarbeidet rapporten for naturmangfoldet med reguleringsplanen. Hans anbefaling ihht notat som belyser er å flytte tomt 113 og 114 til H560\_1 syd for Skarveskjærveien.
  15. **Tomt 83:** Tomt 83 er dårlig tilpasset de tilstøtende tomtene 82 og 84. Ved å forskyve tomta nord/vestover vil den nye hytta vil ligge på linje med de eksisterende hyttene og på samme høyde i terrenget og vil ikke komme i konflikt med utsikten til tomt 84. I tillegg reguleres adkomsten via tomt 83.
  16. **Tomt 12 og endret plassering av kyststien TUR1:** I gjeldende reguleringsplan er tomt 12 er ikke planlagt slik at den får en naturlig terrengtilpasning. Sydøstre hjørne av tomta er det et naturlig platå som da blir en naturlig del av tomta og bør av den grunn tas med i arealet for tomt 12.  
Inntegnet gangsti(kyststien) TUR1 foreslås en endret plassering slik at den naturlig vil kople seg på innregulert kyststi i Hunningslandsplanen, planID 201801. I planbeskrivelsen for.....er det beskrevet følgende om kyststien: «Ettersom det er svært bratt og ulendt terreng langs sjøen vil forbindelsen langs sjøen være tilnærmet umulig.»

17. **Tomt 43:** det er inngått avtale med grunneierne av g/b - 22/8 om endret adkomst til tomt 43 fra veien i Åmlandfeltet, i nord/vestre hjørne av tomt 43. Regulert adkomsten utgår. For at adkomsten til eks. gammel utløe ikke endres, justeres avkjørselen.
18. **LEK 5:** Ved justering av vei 13 og 14 endres størrelsen på arealet til den planlagte LEK 5. For at arealet ikke skal bli mindre ennregulert planlagt å avbøte på arealet, utvides LEK 5 østover på del av tomt nr. 1. LEK 5 vil i tillegg få en bedre utforming.
19. **Tomt 6::** ved en mindre justering av tomtegrensen på tomt 5 oppnås det en bedre utnyttelse av tomt 6 i sydvest.
20. **Ny adkomst til tomt 12 – 17:** adkomsten til tomtene 12-17 er planlagt i gjeldende plan slik at dette medfører store terrenginngrep. Ved å endre og tilpasse adkomsten innenfor H310\_6 unngår en store terrenginngrep . Geolog godkjenner endringen etter å ha foretatt befaring i området.
21. **VANN2:** Dypvannsbrønnen til hyttene på VANN 2 har fjernet brønnhuset og har nå koplet seg opp mot kommunal vannforsyning. Dette er gjort i samråd med KV 2 Velforeningen. Dette gir muligheter for en bedre og justert adkomst til tomt 100 og samtidig en grensejustering av tomt 101.
22. **Tomt 94 og 95 og justering av adkomst til tomt 91 og 93:** Viser til pkt. 2 der tomt 94 og 95 er flyttet. Dette medfører at adkomsten til tomt 91 og 93 bedres.





Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Kåveland og Åmland, del av gar 22, bnr 1,4 m.fl.Åmland og gar 24, bnr 1,4 m.fl.Kåveland  
 PlanID: 201216  
 Vedtatt: Lyngdal kommunestyre 21.05.2015, PS 37/15  
 Hjemmel: Plan- og bygningsloven (400A) § 12-14.  
 Epublert: 2012/2010  
 Lyngdal, den 13.01.2016  
 Jan Kristensen  
 Ordfører

**Lyngdal kommune**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Energianlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtlegger i sjø og vassdrag
- Lekkeplass

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal
- Annenn veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser

**§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**

- Turveg
- Friområde

**§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsliknende næringsvirksomhet basert på gårdsens ressurser/utrustning (Friluftsmål)

**§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

**§12-6 - Hensynsoner**

- Småbåthavn
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Frisikt
- Ras- og skredfare
- Høy spenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Hensyn friluftsliv
- Bevering naturmiljø

**Linjesymbol**

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- RpSikringGrense
- RpFareGrense
- RpAngittHensynGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Tunnel

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: Infoland FK/B-data  
 Dato for basiskart: 27.09.2013  
 Koordinatstyre: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84  
 Høydegrunnlag: NN1954

Etvidelse: 1 m  
 Kartmålestokk: 1:1500 m

**Detaljregulering**  
**ÅMLAND/KÅVELAND HYTTEFELT**  
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Anslags-ID: 1032\_201216  
 Forslagstiller: Fam. Lande, T. Askeland, R. Lander

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
SAKS-NR.	DATO	SIGN.	
	11.05.14	Revisjon	Revidert i hht vedtak i HMPD 12.03.14 samt mindre justeringer av teknisk konkarer
	04.11.14	Revisjon	Revidert etter offentlig ettersyn. GRUNNEIERES FORSLAG
		Revisjon	Kommunestyret sitt vedtak 21.05.15 - kanngjort 04.06.25.06.15.
			15.01.2014
			06.05.15
			19.11.14
			12.03.14
			17.12.12 THE
			20.01.2014 THE

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Kristiansen & Selmer-Olsen Sivilarkitekter

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av