



Lyngdal kommune


Regulering: OPPSTARTSMØTE

Plannavn	Detaljreguleringsplan for Ådnesgård gnr 58 bnr 1, 3 og 6
PlanID	202202
Møtedato	22.11.22
Møtested	Lyngdal rådhus, møterom Plomma

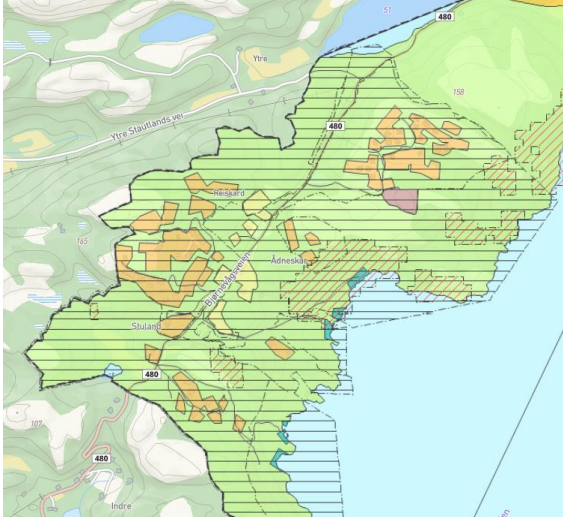
Møtedeltakere:

Forslagsstiller	Arkit Arealplan AS v/Kurt Kjellesvik
Tiltakshaver	Ådnesgård Eiendom AS v/Kalle Mersland
Fra kommunen	Harald Øyvind Hol, Fagansvarlig plan- og byggesak
	Saksbehandler, Britt Alice Oseassen

1. Planområde

1.1	Eiendommer gnr/bnr	58/1,3,6
1.2	Planomriss vist i kart utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg. NB trenger sosi som viser omriss	
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Planområdet omfatter hele opprinnelig reguleringsplan for Ådnesgård, gnr. 58, bnr. 1, 3 og 6 som ble vedtatt av Lyngdal kommunestyre 06.02.1992. I ettertid har planen blitt endret ved at den nordlige delen (Ådnesgård II) ble omarbeidet i 2009. I tillegg ble planen for båthavna endret i 2021. Alle de tidligere endringene sammenfattes nå i en sammenfattet og oppdatert plan.

2. Planstatus

2.1	Kommuneplanens arealdel/kdp Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	Kommuneplan vedtatt 03.09.2015. PlanID 201311 https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201311 Det er i kommuneplanen angitt detaljeringszone H910 reguleringsplan skal fortsatt gjelde 
2.2	Reguleringsplan/ bebyggelsesplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Ådnesgård - reguleringsplan for hytter - gnr. 58/1,3,6 - med 2 ENDRINGER planID 199201, vedtatt 06.02.1992 Ådnesgård - reguleringsendring for hytter, gnr. 58/1 planID 200907 vedtatt 10.12.2009
2.3	Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	Fløyheia hyttefelt, Ådnesgård - reguleringsendring gnr. 58/2,20, planID 200908 vedtatt 10.12.2009 https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=200908 Stueland - reguleringsplan for hytter - gnr. 57/2, planID 199002, vedtatt 13.12.1990 https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=199002
2.4	Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt	
2.5	Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer	

3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	Hensikt med planarbeidet	Endring i plassering av tomter for bedre utnyttelse av området. Regulert fritidsbebyggelse konsentreres innenfor det nordlige delområdet, men ubebygde byggeområder innenfor planens søndre del tas ut og erstattes av friluftsområde. Regulert område for masseuttak tas også ut av planen. Antall fritidsboliger er opplyst å bli tilnærmet uendret, men muligens ett par ekstra.
3.2	Planidé formål, omfang, adkomst	
3.3	Eventuelle skisser	Foreligger ikke på nåværende tidspunkt
3.4	Framdrift	Melde oppstart snarest. 1. gangsbehandling våren 2023. Vedtatt

Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	plan høsten 2023.
--	-------------------

4. Avklaringer

4.1	Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	ja
4.2	Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Ja
4.3	Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	Private anlegg Må utarbeides en teknisk plan for hele feltet som viser hvordan eksisterende og nye enheter er tilkoblet VA anlegg. Planen skal også redegjøre for overvannshåndtering.
4.4	Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønstruktur, annet	Nei
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 for myke trafikanter, trafikkmengde, ulykkessituasjon, kjøreadkomst, snumulighet renovasjon.	Skal vurderes i planbeskrivelsen. Samme gjelder folkehelse.
4.6	Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grønstruktur, landskap, strandsone, friluftstinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS, Trafikksikkerhet osv.	<ul style="list-style-type: none"> • God landskaps/terreng-tilpasning. Krever 3D illustrasjoner. • Kulturminner innenfor planområdet må hensyntas • Rasfare småbåthavn må avklares • Tilstrekkelig med friluftsområde og gode uteoppholdsareal/leke- og samlingspunkter.
4.7	Potensielle interessekonflikter	

5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	Ikke egentlig, men vurderes i hovedsak å samsvare med kommuneplanen. Arealformål som er avsatt i kommuneplanen samsvarer med gjeldende reguleringsplan. Det foreslås nå å flytte noen regulerte tomter og plassere de nærmere andre tomter/eksisterende bebyggelse. For de tomtene som foreslås flyttet er det ikke opparbeidet vei til. Totalt areal byggeområde vil bli tilnærmet uendret. Muligens det blir ett par tomter ekstra, avhengig av hva som passer ift god terrengtilpasning.
5.2	Omfattes planarbeidet av KU-forskriften? Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Ved tvil skal planfaglig konsulent vurdere spørsmålet i eget notat.	Nye boliger og fritidstomter ikke i tråd med overordnet plan kan utløse KU jfr § 6 vedlegg 1 pkt 25. Det kommer nye tomter hvor plasseringen ikke er i tråd med overordnet plan. Se pkt over. Imidlertid dreier det seg hovedsakelig om å flytte tomter, og arealet tidligere regulert til fritidsbebyggelse omgjøres til friområde. I veilederen til KU forskriften er det uttalt at kravet er ment nye

		områder av en viss størrelse. Departementet har antydnet at 15 da er å anse som område av en viss størrelse. Forslagsstiller har vurdert at planen ikke utløser KU og vi er enig i det. Konsekvenser og virkninger av planen skal imidlertid belyses i planbeskrivelsen/plandokumentene.
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.	Se pkt 4.6 Disse samt andre tema må kommenteres/vurderes i planbeskrivelsen.

6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Direkte kontakt med direkte berørte grunneiere og evt velforening i området.
6.2	Adresselister	Liste over grunneiere i området må evt bestilles. Kommunen kan viderefremde internt i kommunen til ulike råd og utvalg samt til barnas talsperson.
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	Ådnesgård 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. Annonseren 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