



# Lyngdal kommune

Regulering: OPPSTARTSMØTE

Plannavn	Detaljreguleringsplan for boliger på Aunevik
PlanID	202301
Møtedato	09.02.2023
Møtested	Lyngdal Rådhus, møterom plomma

Møtedeltakere:

Forslagsstiller	Asplan Viak AS v/Torhild Hessevik Eikeland
Tiltakshaver	Teddie Brandsvoll, Kjartan Aunevik, Trine Aunevik, Mari Christine Henriksen
Fra kommunen	Fagansvarlig plan- og byggesak Harald Øyvin Hol Saksbehandler Britt Alice Oseassen

## 1. Planområde

1.1	Eiendommer gnr/bnr	73/1,2,3, 7, 8, 20, 37
1.2	Planomriss vist i kart utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg. NB trenger sosi som viser omriss	
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Planen skal ifølge planinitiativet omfatte eiendommer på vestsiden av Auneviksveien, og på østsiden av veien nord for tjønna. Total er landarealet på ca. 355 daa.

## 2. Planstatus

2.1	<b>Kommuneplanens arealdel/kdp</b> Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	Området er i kommuneplan vedtatt 03.09.15 avsatt til boligformål framtidig B19, småbåthavn VA12 og grønnstruktur
2.2	<b>Reguleringsplan/bebyggelsesplan</b> Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	uregulert
2.3	<b>Tilgrensende planer</b> Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	ingen
2.4	<b>Annet betydning for planarbeidet</b>	Statlige retningslinjer for forvaltning av strandsonen Kommuneplanens bestemmelser Kommunens parkeringsnorm.
2.5	<b>Aktuelle politiske vedtak</b> Organ, dato, saksnummer	

### 3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	<b>Hensikt med planarbeidet</b>	Legge til rette for eneboligtomter.
3.2	<b>Planidé</b> formål, omfang, adkomst	Det legges opp til små tomter for minst mulig terrenginngrep. Hovedsakelig enebolig. Det er i planinitiativet ikke angitt noe antall. Det vil bli utarbeidet landskapsanalyse og byggeområdene vil bli plassert i tråd med den. Rundt eksisterende gårdstun på 73/7 Aunevikneset ønskes noe utvidelse av eksisterende båtstø og enkelte andre tiltak knyttet til strandlinjen I Skeidalsbukta planlegges bryggeanlegg i tråd med kommuneplanen, og på landsiden mot sør ønskes det ifølge planinitiativet å etablere båthus. I Aunevikbukta finnes i dag noen båtplasser. Det kan være aktuelt med noen få båtplasser til her, knyttet til nye boliger i dette området.
3.3	<b>Eventuelle skisser</b>	Det følger ikke med noen skisser med planinitiativet, men skisser og gode illustrasjoner kreves som del av planforslaget.
3.4	<b>Framdrift</b> Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Ikke oppgitt

### 4. Avklaringer

4.1	<b>Er planomriss tilstrekkelig</b> Planområdet må tilpasses eksisterende planer	Kommunen anbefaler at planen omfatter også hele arealet på østsiden av Auneviksveien inkl boligfeltet Laubakken. Da vil planen omfatte hele arealet avsatt til boligformål B19 i kommuneplanen og det blir ikke liggende igjen noe restareal.
4.2	<b>Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer</b> Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Nei
4.3	<b>Teknisk infrastruktur</b> Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	Privat V/A anlegg
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	Trafikksikkerhet skal vurderes i planen og det kreves at det legges opp til trafikksikre løsninger.

	<p>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.</p>	
<p>4.6</p>	<p><b>Antatt viktige tema</b>  Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, 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.</p>	<p><b>Landskapet</b> i området er kupert, noe som krever god terrengtilpasning av bebyggelsen og med gode illustrasjoner av planlagte bebyggelse.  Det kreves utarbeides av landskapsanalyse som skal ligge til grunn for plassering av byggeområder i planen jfr krav i kommuneplanens bestemmelser § 2.4.6. Det skal i innsendte dokumenter til behandling vise at det er samsvar mellom planforslaget og utarbeidet landskapsanalyse (kartillustrasjon etc.).</p> <p><b>100 m belte/strandsone:</b> Planområdet ligger ved sjøen. Det er i planinitiativet signalisert at grense mot sjøen vil bli i hht. Kommuneplan. Grensa varierer, men i hovedsak/flere steder 30 m. Vi mener dette er for nærme. Gjennom plan- og bygningsloven § 1-8 er det gitt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Strandsonen er et viktig område for bla natur, allmeninteresser og friluftslivsutøvelse. Strandsonearealene er under sterkt byggepress, og hensikten med byggeforbudet er å ta vare på de viktige verdiene som strandsonen innehar som blant annet naturmangfold, men også landskap og allmenn tilgjengelighet. Vi mener at ny bebyggelse må plasseres lenger vekk fra sjøen og i utgangspunktet utenfor 100-m belte. Dette selv om det i kommuneplanen er avsatt areal til boligformål nærmere sjøen. Vi er klar over historikken og at Fylkeskommunen og den gang Fylkesmannen opprinnelig hadde innsigelse til området da det ble avsatt i kommuneplanen. Innsigelsen ble trukket ved at det ble lagt inn grøntstruktur langs sjøen og ble satt krav om landskapsanalyse. Det er i forhandlingene nevnt at det kan legges inn byggegrense 10 m inn på byggeområdet slik at bebyggelsen kommer minimum 40 m fra sjø. Det er ikke sikret i kommuneplanens bestemmelser og er heller ikke angitt byggegrense på kartet.</p> <p>Område har mange viktige kvaliteter som bør ivaretas og sikres at blir tilgjengelig for allmenheten og fremtidige generasjoner. Hva bakgrunnen for grense på 30/40 meter er, vet vi ikke, men kan virke tilfeldig.  Ut fra tilgjengelige dokumenter kan vi ikke se at det er gjort noen konkret vurdering av hvor nærme sjøen bebyggelse kan plasseres og at hensynene til strandsone samtidig blir ivaretatt.  Vi/kommunen mener derfor at eventuelle avvik fra byggeforbudet i strandsone må begrunnes godt og belyse at hensynene til strandsone blir ivaretatt.</p> <p>Forslagsstiller/tiltakshaver er uenig med kommunen på dette punkt. De mener at kommuneplanens avgrensning av byggeområde med tanke på avstand fra sjøen må følges. En landskapsanalyse vil avgjøre hvor det kan bygges. Hvis man skulle legge 100 meters belte til grunn ville det være lite igjen av avsatte område. Det har vært forhandlinger i 2014, og det var enighet om å regulere inn grønt belte langs sjøen på min 30 m. Bebyggelsen skulle trekkes ytterligere 10 m lenger unna. Noen steder er avstanden til sjø større. Forutsigbarhet fra de signaler som tidligere er gitt bør legges til grunn.</p>

		<p><b>Grøntområder, rekreasjon, uteopphold og lek:</b> Må avsettes areal av god kvalitet til lek og uteopphold og tilrettelegging for rekreasjon og bruk av området ved sjøen samt ivaretagelse av friluftinteressene i området. Sol- skyggeanalyse av avsatte lekeareal må følge planforslaget.</p> <p><b>Natur:</b> Krever kartlegging av naturverdier i området. Det er i Naturbas registrering av ålegrass i både Skeidalsbukta, Nesbukta og Auneviksbukta. Det kreves en faglig vurdering/redegjørelse og evt forslag om avbøtende tiltak.</p> <p><b>Fare:</b> Flere områder med fare for ras og skredfare innenfor planområdet. Både snø og stein og også mulig løseområde for jordskred (jfr NVE kartløsning). Kreves utredning.</p> <p>Mindre del av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom (kartløsning NVE). Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Vises til NVEs retningslinje 2/2011 Flaumfare og skredfare i arealplaner. Ivaretagelse av bekk, myr og tjern. Vurdering av vannressursloven.</p> <p><b>Annet:</b> Planlegges eneboligtomter. Bør vurdere å ha en differensiert art av boligtyper slik at flere/ mennesker med ulik bakgrunn kan etablere seg. For eksempel tomannsbolig.</p>
4.7	Potensielle interessekonflikter	Strandsona, friluftsliv/allmenhetens interesser, naturverdier, landskap

## 5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	Noen avvik. Det er i kommuneplanen bla ikke åpnet for båtplasser/småbåthavn i Auneviksbukta, Det er eksisterende båtplasser her, og etter det som ble signalisert på møte dreier det seg først og fremst å regulere inn de båtplassene som er der med mindre tilhørende brygge. Ellers planlegges boliger og småbåthavn i Skeidalsbukta i tråd med avsatte formål i kommuneplanen.
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.	Utfra de signaler som er gitt både i planinitiativ og på oppstartsmøte kan vi ikke se at planarbeidet utløser krav om KU.
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 influensområder. Videre et eget punkt som redegjør for hvordan <b>trafiksikkerhet</b> er vurdert og ivare tatt i planforslaget.	Planbeskrivelsen med vedlegg skal redegjøre for det som i pkt 4.6 er angitt som viktige tema. Virkninger og konsekvenser må redegjøres for og komme frem i planbeskrivelsen. Kreves gode illustrasjoner fra flere vinkler, og hvor nær og fjernvirkningen av tiltakene fremkommer. Terrengsnitt, mm kan være aktuelt. Vises også til pkt 2.4 i kommuneplanens bestemmelser som angir forhold som må avklares i reguleringsplan

## 6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Dette punktet diskuterte vi ikke på oppstartsmøte, men kommunen mener at det bør dialog med naboer/grunneiere i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget. Videre er det viktig at barn og unges interesser i plansak ivaretas, og dialog med barnas talsperson og evt andre som skal ivareta barn og unge må involveres aktiv i planprosessen.
6.2	Adresselister	Bestilles
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Nei, anser ikke det som aktuelt. Kommunen skal ikke overta noen anlegg.

## 7. Konklusjon

7.1	Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Kommunen finner det sannsynlig at det kan etableres båtplasser og ha en viss utbygging av boliger innenfor området,
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, området er avsatt til boligformål og småbåthavn i gjeldende kommuneplan.

## 8. Plangebyr

8.1	Gebyr sendes Navn og adresse	
-----	---------------------------------	--

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 saksbehandling.*

## 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
- 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.

Profil, 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