



Lyngdal kommune

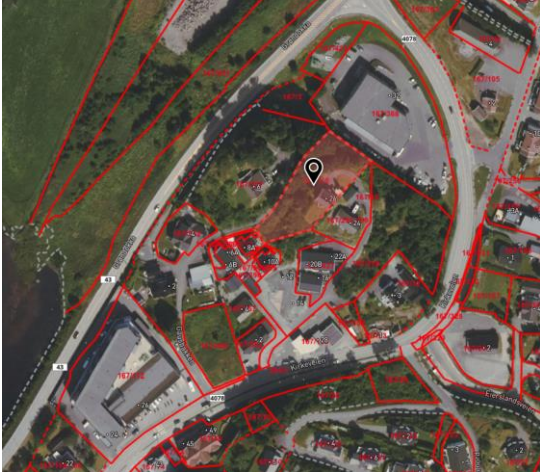
Regulering: OPPSTARTSMØTE

Plannavn	Lensmannsbakken
PlanID	202302
Møtedato	03.05.23
Møtested	Lyngdal rådhus, møterom «plomma»,

Møtedeltakere:

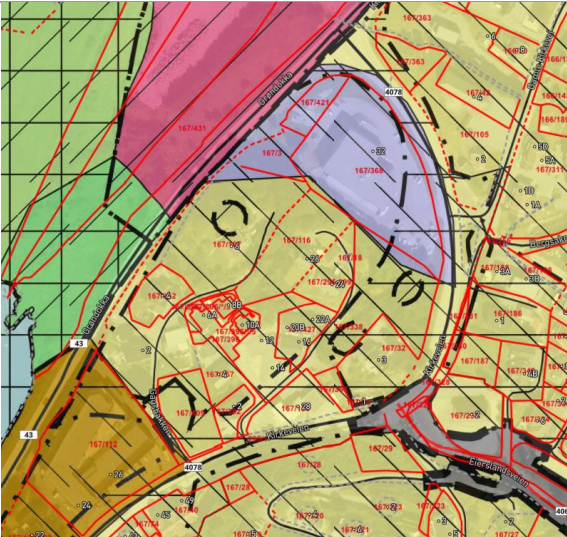
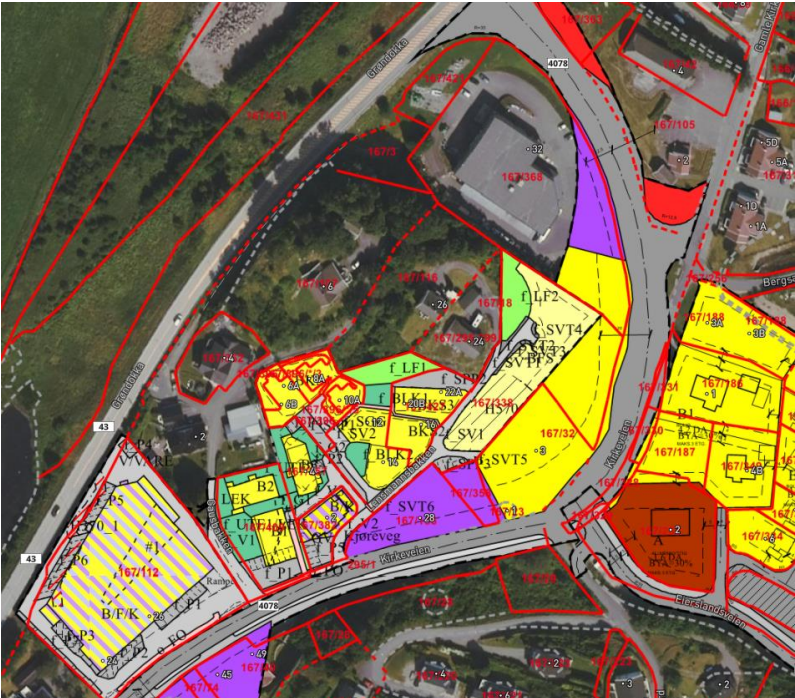
Forslagsstiller	Asplan Viak AS v/Torhild Hessevik Eikeland
Tiltakshaver	Oddbjørn Aas
Fra kommunen	Fagansvarlig plan- og byggesak Harald Øyvinn Hol Saksbehandler Britt Alice Oseassen

1. Planområde

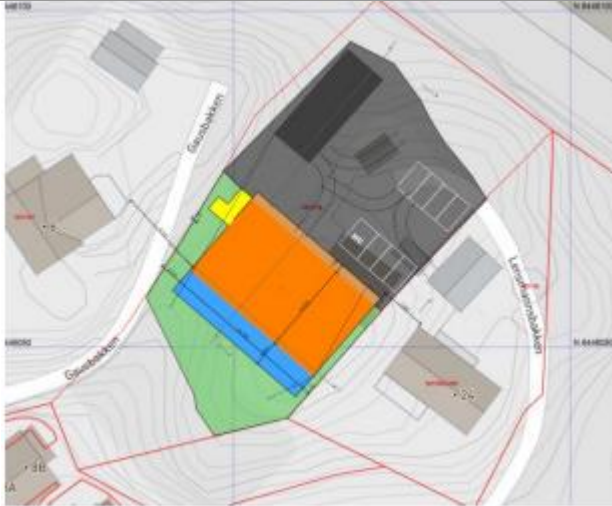

1.1	Eiendommer gnr/bnr	167/116
1.2	Planomriss vist i kart utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg. NB trenger sosi som viser omriss	Aktuelle eiendom er markert i kartutklippet under. 
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Eier av 167/116 har kontaktet Bygg1 for videreutvikling/endring av nevnte eiendom

2. Planstatus


2.1	Kommuneplanens arealdel/kdp Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	Kommuneplan vedtatt 03.09.2015, planID 201311. Aktuelle eiendom/område er avsatt til boligformål, Det er krav om bidrag til turstier.
-----	---	--

		 <p data-bbox="608 723 1031 748">Utklipp fra kommuneplan vedtatt 03.09.2015</p>
2.2	Reguleringsplan/ bebyggelsesplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Uregulert
2.3	Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	Utklipp under viser vedtatte tilgrensede reguleringsplaner. Reguleringsplan for boliger, Berge øvre planID 201015 Sentrumsplanen planID 197303 
2.4	Annet planarbeid med betydning for planforslaget	Avkjøring fra fylkesveien må utbedres. Det er i tilgrensede plan for boliger, planID 201015 satt rekkefølgekrav om at avkjøringen må være utbedret før det gis brukstillatelse til nye boenheter.
2.5	Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer	Kommuneplanens bestemmelser Kommunens parkeringsnorm. Norm for lekeplasser

3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	Hensikt med planarbeidet	Legge til rette for flermannsboliger.
3.2	Planidé formål, omfang, adkomst	<p>Eksisterende bolig rives og det tilrettelegges for bygg med flere leiligheter samt carporter/garasjer. Grønne uteoppholdsarealer er tenkt lokaliseres mot sør. I bakkant av bebyggelsen mot nord ser man for seg å utnytte arealet til parkering og gårdsplass. Antall enheter er ikke avklart.</p> <p>Det er utarbeidet et skisseprosjekt for å se på mulighetene innenfor eiendommen. Her er det lagt opp til 4 leiligheter med carport og stort gårdstun.</p>
3.3	Eventuelle skisser	 <p><i>Fra skisseprosjektet/planinitiativet</i></p> 
3.4	Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Dette ble ikke diskutert på møte.

4. Avklaringer

4.1	Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	Planområdet er lite og kommuneadministrasjonen mener det er hensiktsmessig og naturlig at planområde utvides til også å inkludere naboeiendom 167/18, 295, 299. Adkomst til planområdet vil gå over denne eiendommen. Videre vil, hvis eiendommen ikke tas med i planen, bli nevnte eiendom liggende uregulert, mellom to reguleringsplaner. Om det ikke ønskes eller er planer om utbygging/endringer nå, kan dagens status reguleres inn.
4.2	Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Nei
4.3	Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	Det er private ledninger som ligger i Lensmannsbakken. Tilkoblingspunkt til kommunalt nett må avtales med ledningseier. Krav om at det utarbeides teknisk plan for VA. Planen skal også redegjøre for overvannshåndtering. Tilkoblingspunkt kommunalt nett må fremkomme av planen. Parkering iht kommunens norm, som for to- og firemannsboliger er 2 bilplasser pr boenhet, mens for leiligheter er 1,5 parkeringsplass. Det er i normen også krav om sykkelparkering
4.4	Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet	
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.	Avkjørsel fra fylkesvei/hovedvei må utbedres. Fokus på trafikksikkerhet ved valg av løsninger
4.6	Antatt viktige tema 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.	Adkomst/kryss fylkesvei må utbedres. Planområdet ligger nærme fylkesveien, innenfor gul støysone. Støy må redegjøres for og sikres at kravene i støyveileder kan oppfylles. Eventuelle anbefalte avbøtende tiltak må sikres i planens juridiske dokumenter.  Tilpasning til omgivelsene. God landskapstilpasning. Kreves at det med planforslaget leveres gode og realistiske illustrasjoner som viser både nær og fjernvirkning, og fra flere vinkler. Fortetting bør ikke gå på bekostning av uteoppholdsareal med dårlig kvalitet: Må tilrettelegges for gode uteoppholdsareal/grøntområder.

		Sol/skyggeanalyse av lekeplass og uteområdene må utarbeides og inkluderes i planen. konsekvenser for naboer bla ift sol/skygge må redegjøres for Folkehelse må vurderes. Støy, støv og forurensning for naboer, samt arbeidstid er viktige forhold for de som bor tett på planområdet og kan påvirke deres livskvalitet. Det er registrert et kulturminne på tomta. Det er en automatisk fredet gravhaug med status «fjernet». Vi antar at forholdet til kulturminne da er avklart/ikke vil legge begrensninger på planarbeidet.
4.7	Potensielle interessekonflikter	Vurderer at planen vil medføre liten interessekonflikt.

5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	Ja, område er avsatt til bolig, og foreslåtte bruk samsvarer med overordnet plan.
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.	Nei
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.	Aktuelle tema skal redegjøres for samt virkninger/konsekvenser. Krever gode illustrasjoner slik at man lettere ser hvordan området kan bli og hvilke konsekvenser dette kan gi.

6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Planområdet er lite, men det er viktig at de som bor i området blir direkte involvert og at det tidlig i prosessen er dialog med naboer/hjemmelshavere i området. Barn og unge må også involveres i arbeidet. Vi diskuterte i møte hvordan det kunne organiseres på en best mulig måte, men konkludert ikke, da dette med god reel medvirkning fra barn og unge er vanskelig å få til når det ikke gjelder områder nær skole eller de aktiv bruker. Som et minimum legges det opp til involvering av ungdomsrådet og barnas talsperson.
6.2	Adresselister	
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Ikke utbyggingsavtale da kommunen ikke skal overta noe

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.	Det anbefales ikke oppstart av planarbeid før det foreligger dokumentasjon på at utbedring av avkjørsel fra fylkesvei kan gjennomføres. Når/hvis dette blir ivaretatt er vi positive til planene, men som nevnt anbefaler vi at planområde utvides/inkluderer naboeiendom også jfr. Pkt. 4.1.

8. Plangebyr

8.1	Gebyr sendes Navn og adresse	Bygg1
-----	---------------------------------	-------

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
- 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 oppstartsbrief
- Adresseliste for oppstartsbrief
- Innkomne innspill til planarbeidet
- Evt. fagrapporter

