



Lyngdal kommune

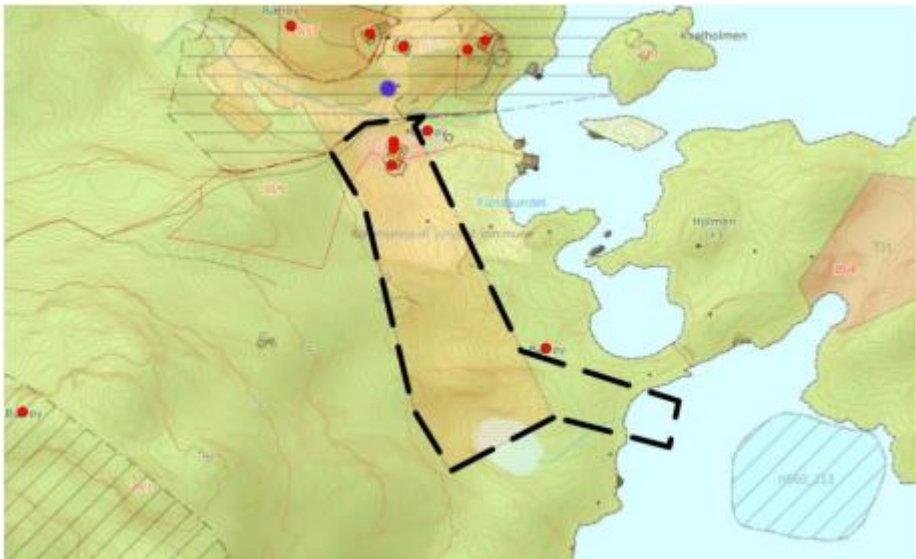
Regulering: OPPSTARTSMØTE

Plannavn	Detaljreguleringsplan for fritidsboliger gbnr 20/1 og 20/9 Bærøy
PlanID	202303
Møtedato	21.08.23
Møtested	Lyngdal rådhus, møterom plomma og teams

Møtedeltakere:


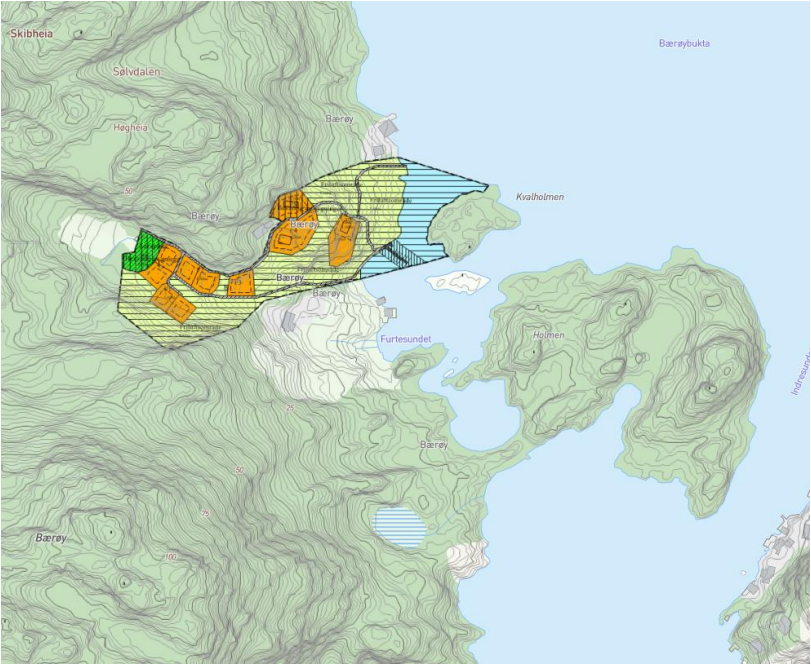
Forslagsstiller	Asplan Viak AS v/Torhild Hessevik Eikeland
Tiltakshaver	Rune Torsøe Vidar Torsøe (deltok på teams)
Fra kommunen	Fagansvarlig plan- og byggesak Harald Øyvin Hol Saksbehandler Vivian Birkeland Saksbehandler Britt Alice Oseassen

1. Planområde


1.1	Eiendommer gnr/bnr	20/1 og mindre del av 20/9
1.2	Planomriss vist i kart utsnitt av planområdet, evt. som vedlegg. NB trenger sosi som viser omriss	
1.3	Begrunnelse for foreslått avgrensning	Areal avsatt i kommuneplanen innenfor eiendommene 20/1 og 20/9 til utbygging/fritidsboliger samt nødvendig areal for å tilrettelegge for ankomst til øya.

2. Planstatus

2.1	Kommuneplanens arealdel/kdp Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart	Området er i kommuneplan vedtatt 03.09.15 avsatt til fritidsbebyggelse, LNFR, og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-----	---	--

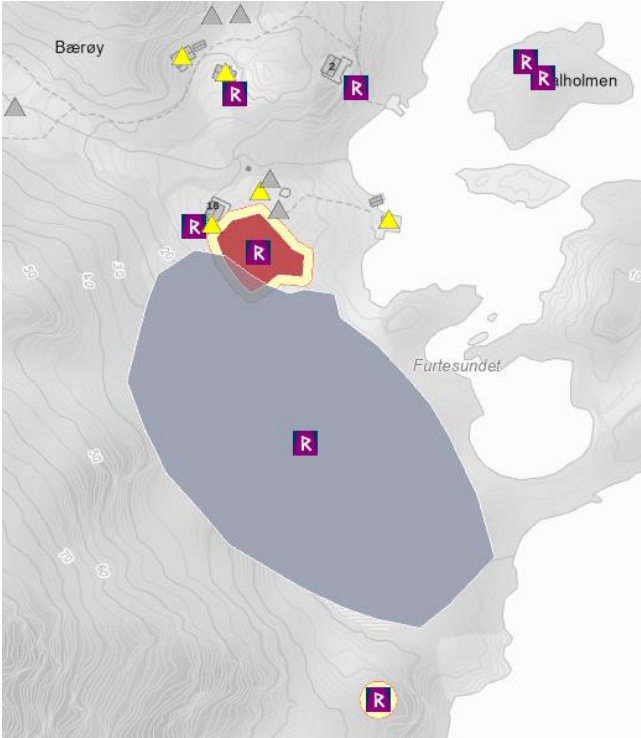
		
2.2	Reguleringsplan/ bebyggelsesplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt	Aktuelle areal er pr i dag uregulert, men grenser inntil område som er regulert.
2.3	Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,	<p>Reguleringsplan for hytter gnr 20/3 Bærøy, planID 201010 Vedtatt 14.10.2010. Tilrettelegger for ca. 7 nye tomter, i tillegg til eksisterende.</p> <p>Under er utklipp av vedtatte reguleringsplan på Bærøy.</p>  <p>https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gj_planarkiv.aspx?planid=201010</p>
2.4	Annet planarbeid med betydning for planforslaget	Statlige retningslinjer for forvaltning av strandsonen Kommuneplanens bestemmelser spesielt § 2.4 om krav til reguleringsplan Kommunens parkeringsnorm for småbåthavner
2.5	Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer	krav ift g/s vei

3. Forslagsstillers beskrivelse av planideen

3.1	Hensikt med planarbeidet	Legge til rette for bygging av noen fritidsboliger med tilhørende båt plass
3.2	Planidé formål, omfang, adkomst	<p>Det er i planinitiativet anslått at det er ønskelig å tilrettelegge for 6 hytter innenfor avsatte areal i kommuneplanen. Det planlegges små tomter som skal tilpasses terreng og omgivelser. Det er tenkt relativt små bygg da dette gjør det lettere å tilpasse bygningene med omgivelsene. Det planlegges kun gangstier på øya.</p> <p>Det legges opp til båt plass og parkering på landside i Bellandstrand. Flytebrygge er allerede etablert og parkeringsplass opparbeidet. Det må tilrettelegges båt plasser på øya. Utbygger ser for seg flytebrygge med plass til 1 båt plass pr tomt. I Furtesundet er det i dag noen båthus og brygger. Å anlegge båt plasser her, mener utbygger vil kunne være en dårligere løsning pga. framkommelighet. Det er begrenset tilkomst pga. holmene og stedvis grunt. Det er ønskelig å tilrettelegge for båt plasser innenfor «rosa ring» i utklipp under.</p>  <p>Eksisterende hus/tomannsbolig som er bygd på 20/1 og 20/9 er sefrak-registrert og skal ifølge planinitiativet reguleres som det er.</p>
3.3	Eventuelle skisser	Det følger ikke med noen skisser med planinitiativet. Skisser og gode illustrasjoner kreves som del av planforslaget.
3.4	Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Ikke drøftet på møte.

4. Avklaringer

4.1	Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer	Ja. Planomriss og planinitiativ er revidert etter diskusjon i oppstartsmøte.
4.2	Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves	Nei
4.3	Teknisk infrastruktur	Planlegges kun gangveier på øya. På land er infrastrukturen allerede opparbeidet. Det kan være aktuelt med krav om bidrag til utbedring av kommunal vei på lik linje som andre

	Veg, vann- og avløpsanlegg, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat	<p>utbyggingsprosjekter på Belland. Dette må vurderes nærmere når planforslag foreligger.</p> <p>Privat VA, da kommunen ikke har anlegg her. Det blir krav om utarbeidelse av en teknisk plan. Planen skal også redegjøre for overvannshåndtering. Planen kan utarbeides etter at planen er vedtatt, men må være utarbeidet før det gis tillates til tiltak. Som et minimum må det leveres en illustrasjon/skisse sammen med plandokumentene som skal behandles. I tillegg må det også sies litt om drikkevannsføremst.</p>
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.	
4.6	Antatt viktige tema Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftinteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/ tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS, Trafikksikkerhet osv.	<p>Kulturminner: Ifølge kulturminnesøk er det innenfor planområdet, syd, sydøst og sydvest for hovedhuset, et stort område med nyere tids kulturminner. Her finnes et titalls rydningsrøyser av ulik størrelse, merkesteiner og flere steingjerder som markerer skille mellom innmark og utmark og som gjerder inne mindre åkerlapper.. Plassering av tomtene må ta hensyn til registreringene og også areal ved eksisterende hus avmerket som automatisk fredet bosettings/aktivitetsområde.</p>  <p>100 m belte/strandsona: Område ligger innenfor 100 meters belte. I plan- og bygningsloven § 1-8 er det gitt et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø. Strandsonerealene er under sterkt</p>

		<p>bygge press, og hensikten med byggeforbudet er å ta vare på de viktige verdiene som strandsonen innehar som blant annet naturmangfold, landskap og allmenn tilgjengelighet. Selv om område er avsatt til utbygging i kommuneplanen, må hensynene til strandsona vektlegges i planarbeidet og eventuelle konsekvenser må vurderes/redegjøres for.</p> <p>Landskap/terrengtilpasning. Plassering av tomtene må også tilpasses terrenget, Valg av form og farge på bebyggelsen er viktig, og bør velges slik at det best mulig tilpasses omgivelsene. Det bør settes inn krav i bestemmelsene som sikrer best mulig terreng/landskapstilpasning.</p> <p>Grøntområder, rekreasjon, uteopphold. Ifølge kommuneplanens bestemmelser er det kun krav om nærlekeplass hvis det tilrettelegges for fler enn 10 fritidsboliger. Vi anbefaler likevel at det avsettes areal av god kvalitet til uteopphold/lek. Det bør vurderes om det er egnet sted i nærheten av sjøen som kan tilrettelegges for rekreasjon og bruk av alle.</p> <p>Båtplasser: Terrenginngrep på land ifb flytebrygge må holdes på et minimum. Det bør vurderes å legge til rette for en ekstra båtplass som kan benyttes til gjester/allmenheten. Andre båthavner har krav om det.</p>
4.7	Potensielle interessekonflikter	Strandsona, friluftsliv/allmenhetens interesser, kulturminner

5. Planbeskrivelse, planprogram og konsekvensutredning

5.1	Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	Fritidsboligene planlegges innenfor areal avsatt til utbygging i kommuneplanen, så det samsvarer med overordnet plan. Det foreslås småbåthavn og det er i kommuneplanen ikke avsatt areal til det her.
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.	<p>Lystbåthavner inngår i vedlegg II § 12 og det er krav om KU hvis de kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. Forslagsstiller har vurdert at planen ikke medfører vesentlig virkning for miljø og samfunn og dermed ikke krever konsekvensutredning.</p> <p>I § 10 er det angitt kriterier for å vurdere om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger. Bla nevnes størrelse, utforming, risiko for alvorlige ulykker, om truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, kulturminner og nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser blir berørt. Også omdisponering av areal avsatt til LNF eller i konflikt med statlige planretningslinjer.</p> <p>Som forslagsstiller skriver i revidert planinitiativ er båthavna av lite omfang, berører ikke bevaringsverdige natur- eller kulturmiljøer, friluftsområder eller vernede arealer. Vi kan ikke se at tiltaket medfører økt risiko for ulykker eller andre vesentlige negative virkninger på omgivelsene. Tiltaket i strandsona skal begrenses. Det er satt av areal til hyttebygging på øya, men ikke noe areal til båtplasser. Som forslagsstiller skriver i planinitiativet, kan det å tilrettelegge for båtplasser anses å være en naturlig følge av å sette av område for hyttebygging på en øy. Det planlegges kun en båtplass pr hytte, totalt ca. 6 stk. Flytebryggeanlegget er også i hovedsak et reversibelt tiltak, noe som også skal legges vekt på i vurdering av om tiltaket vil få vesentlige virkninger. Utfra dette er vi</p>

		enig i forslagsstillers konklusjon om at planen ikke er KU-pliktig. Det er imidlertid viktig at konsekvensene av planen nøye vurderes og redegjøres for i planbeskrivelsen.
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 ivarettatt i planforslaget.	Konsekvenser av planforslaget må vurderes og redegjøres for. Gode illustrasjoner som visualiserer planforslaget, må følge med til behandlingen.

6. Medvirkning og kunngjøring av planarbeid

6.1	Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper	Dette ble ikke diskutert på oppstartsmøte, men ifølge planinitiativet legges det opp til direkte involvering/kontakt med de nærmeste naboene. Pga de mange registrerte nyere tids kulturminnene i området legges det opp til dialog med fylkeskonservator. Relevante offentlige myndigheter, naboer og råd og utvalg vil få oppstartsvarselet tilsendt og kan få uttalt seg til det da samt i forbindelse med høring/offentlig ettersyn. I tillegg bør også båtforeningen varsles. Barn og unge får anledning til å uttale seg gjennom ungdomsrådet og barnas talsperson. Kommunen tenker at dette i utgangspunktet vil være tilstrekkelig, men at det må vurderes nærmere utfra merknadene til oppstartsvarselet og evt ha dialog/direkte kontakt med flere hvis man ser at det er behov.
6.2	Adresselister	
6.3	Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Kommunen skal ikke overta noen anlegg.

7. Konklusjon

7.1	Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Det er mange interesser innenfor planområdet som må ivaretas, noe som lett vil kunne medføre interessekonflikt. Forslagsstiller og utbygger må vise at det vil være mulig. Hvis så, anser vi det som sannsynlig at planideen kan gjennomføres.
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 er avsatt areal til utbygging i gjeldende kommuneplan. Det er ikke satt av noen areal til båtplasser på øya, men som nevnt tidligere anses båtplasser som naturlig å ha på øya hvis man skal kunne bygge ut innenfor avsatte område.

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 saksbehandlingen.

GENERELL INFORMASJON

Kunngjøring av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Annonsen 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