



OPPSTARTSMØTE – bestilling og referat

Innledning om bruken av skjemaet

Skjemaet brukes for bestilling av oppstartsmøte og som referat og er inndelt slik:

Del 1: Plannavn og møtetidspunkt

Del 2: Informasjon fra forslagsstiller

Del 3: Tilbakemelding fra kommunen

Del 4: Informasjon om krav til planarbeidet

Oppstartsmøte vil normalt kunne gjennomføres innen 4 uker fra komplett bestilling er mottatt. For at bestillingen skal regnes som komplett må materialet være utfyllende og beskrivelsene være gode og forståelige for alle som skal medvirke i planarbeidet. I løpet av kort tid etter at komplett bestilling er levert vil dere få tilsendt forslag til møtetidspunkt. Fram til møtetidspunktet vil kommunen ha en intern gjennomgang av innsendt materiale, slik at man kan gi best mulig tilbakemelding i oppstartsmøtet.

Referat skrives av saksbehandler og tilsendes møtedeltakerne innen 3 uker.

Det må betales gebyr for gjennomføring av oppstartsmøte og behandling av planforslag i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ.

Del1: Plannavn og møtetidspunkt (Fylles ut av kommunen som del av referatet)

Plannavn	LUSSEVIKHEIA
PlanID	202009
Møtedato	14.04.21
Møtested	Digitalt (Teams)
Møtedeltakere	Fra forslagsstiller: Steinar Friberg, Kåre Magnus Grønning og Tom Eikså
	Fra kommunen: Anne Kristine Lysestøl og Cathrine Bordvik

Del 2: Informasjon fra forslagsstiller

(fylles ut av forslagsstiller ved bestilling av oppstartsmøte)

2.1 Kontaktinformasjon

Forslagsstiller (firmanavn+organisasjonsnr, kontaktperson+telefon og e-post)	TT Anlegg AS org.nr. 916687435 Steinar Friberg – 97055759 – steinar.friberg@ttas.no
Tiltakshaver (firmanavn/person+ ev organisasjonsnr, og kontaktperson, +telefon og e-post)	Lindesnes gårdsutvikling AS org.nr. 987 394 447 Espen Regevik – 90996133 – er@mandalbil.no
Faktura for behandlingsgebyr sendes til Navn og adresse, organisasjonsnr	TT-Eiendom AS org.nr 981 932 625 Doneheia 138 4516 Mandal

2.2. Planområde

Dagens situasjon

Det aktuelle planområdet ligger i dag innenfor planområdet til plan 1029102 Lussevika – Svennevikheia som i dag er et større fritidsboligområde i sørlige del av Lindesnes kommune.

Fritidsboligområdet innehar adkomstveger, infrastruktur, boder, brygger, turstier, lekeområder mm. Planområdet består i hovedsak av områdene kalt «Lussevika og Svennevikheia». Disse aktuelle områdene er under utbygging, og det er pågående stor interesse for kjøp og salg av fritidsboliger og tomter i området. Per dags dato er om lag 50 % av regulerte fritidsboliger/tomter solgt og ferdigstilt.

Lussevika og Svennevikheia består i alt av 8 forskjellige reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, og i den senere tid ser man et stort behov for å «rydde opp i gjeldende planer samt utføre diverse endringer/justeringer. Dette med tanke på forutsigbarhet for kjøpere og utbyggere, samt oversiktlig for kommunen mtp byggesaksbehandling.

I tilknytning til omregulering og mindre justeringer av planen for Lussevika – Svennevikheia PlanId 1029102 har man ønske og sett muligheten for å utvikle et nytt fritidsboligdelfelt på sørlige del av Lussevika – Svennevikheia-planen. Dette delfeltet består i dag av en mindre fjellrygg med varierende kotehøyder på ca. kote k+25 m.o.h til k+58 m.o.h.

Området innehar i dag skrin vegetasjon og det er en tråkket tursti som går i sørøst – nordvestlig retning. Det har vært tett dialog med velforeningen for eksisterende hyttefelt og man har fått opplyst at området er i svært liten grad i bruk til rekreasjon på grunn av bratt terreng og få gangbare ferdselsområder. Samtidig med å fortette dette området med noen flere nye fritidsboliger ønsker man å etablere to turstier; en som går fra eksisterende sjøboder/brygge i øst mot toppunkt for fjellkollen, og en tursti som går ned til sjøen i vest hvor det tidligere har vært sildeoljefabrikk og som nå er tilrettelagt med toalett, griller og steinbrygger. Tilgjengelighet til dette området er et sterkt ønske fra velforeningen.

Ellers er det ikke registrert viktig naturmangfold på området, ei heller ikke naturtyper.



Bilde 1_ Finnøysund og rester etter sildeolje fabrikk

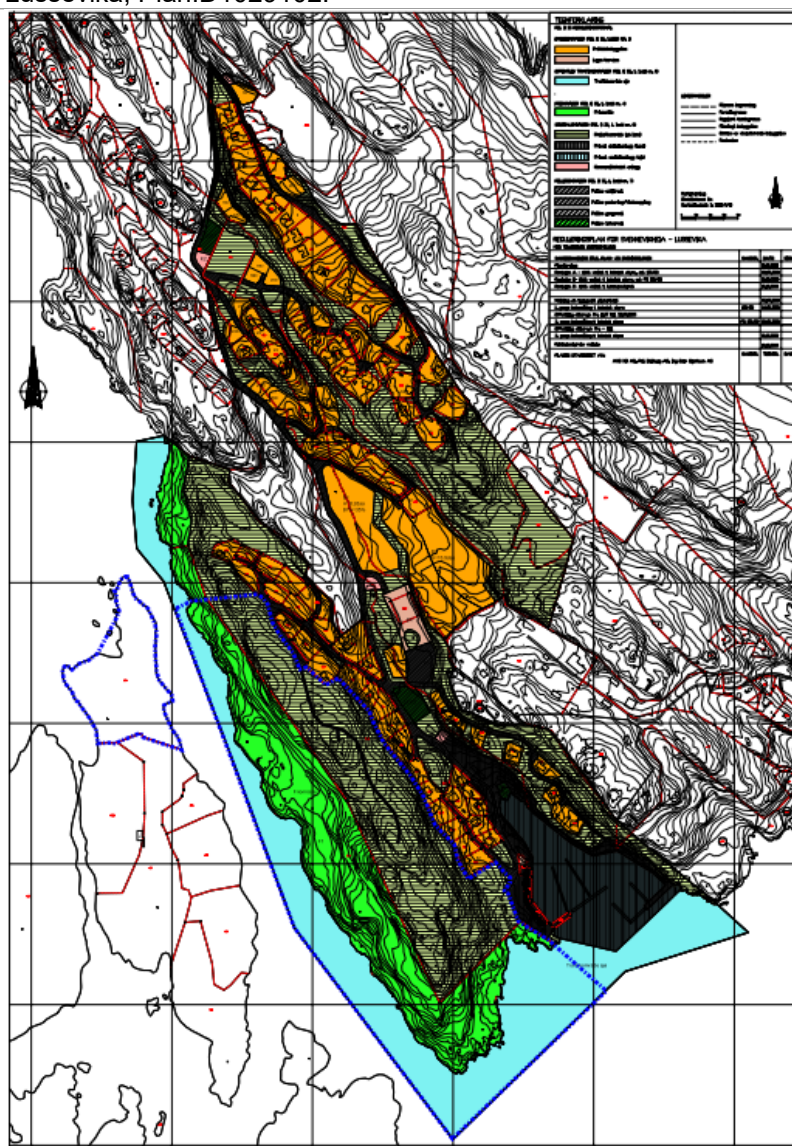


Bilde 2_ Finnøysund og rester etter sildeolje fabrikk

Eiendommer som berøres
gnr/bnr

434/122 mfl.
Alle eiendommer som ligger innenfor planen for Svennevikheia -
Lussevika, PlanID1029102.

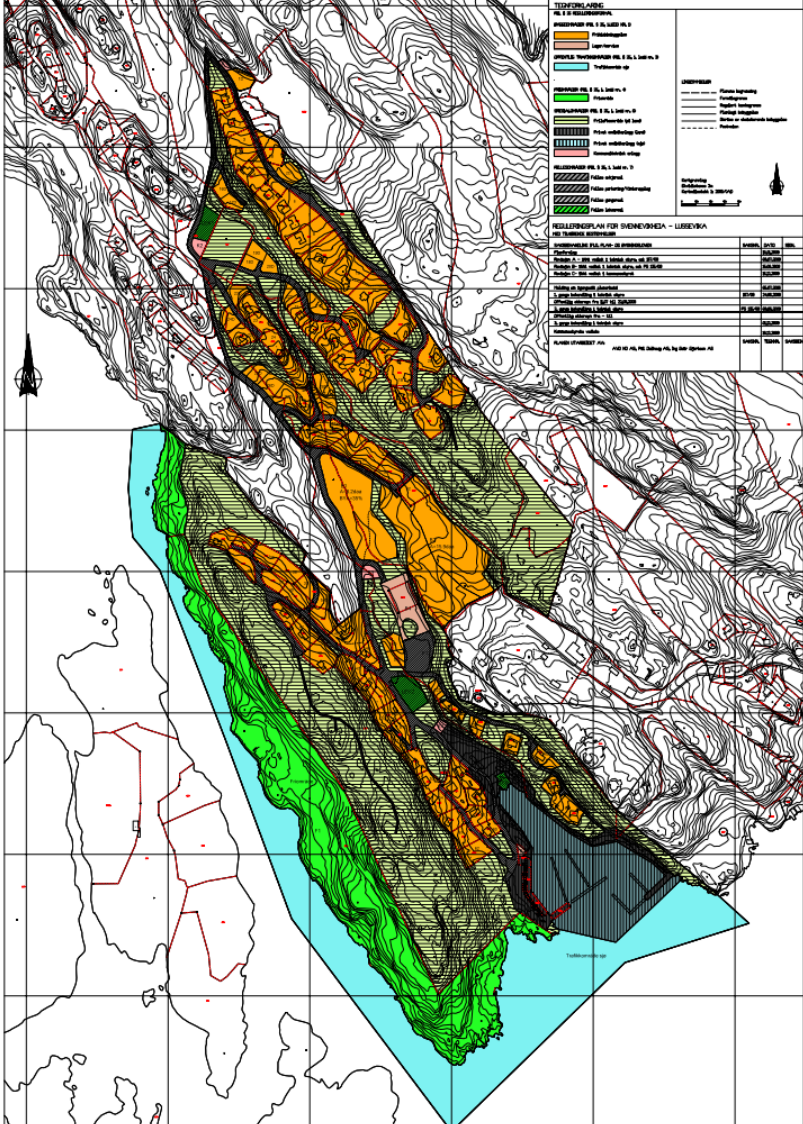
Planomriss vist i kart



Forslagsstillers
begrunnelse for foreslått
avgrensning

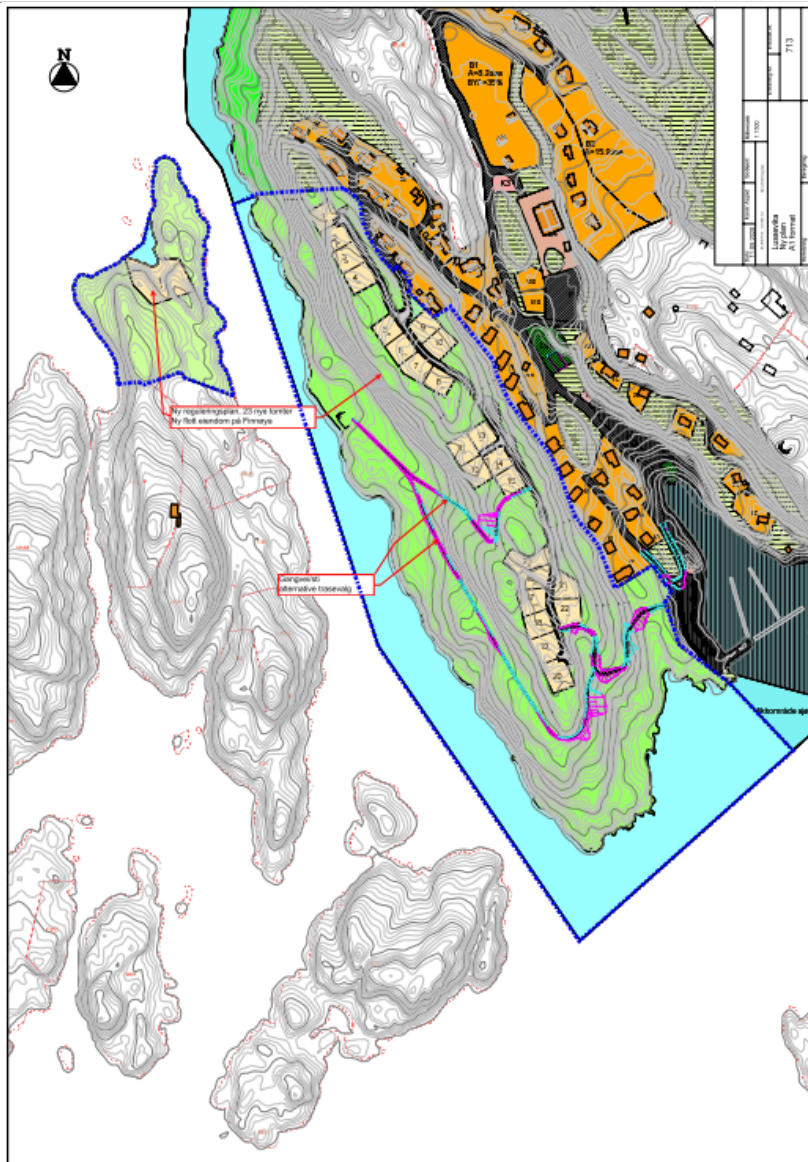
For ny plan Lussevikheia (ligger innenfor plan 1029102) så er
foreslått planavgrensning på om lag 200daa. Dette omfatter og ei
hyttetomt på Finnøy.

2.3 Planstatus, gjeldende kommune- og reguleringsplaner

<p>Kommuneplanens arealdel/ kom.delplan Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt, link til kart</p>	<p>Plan 1029201910 – kommuneplanens arealdel</p>
<p>Reguleringsplan/ bebyggelsesplan som berøres helt eller delvis Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt</p>	<p>Planarbeidet vil berøre/endre deler av følgende reguleringsplaner: Plan 1029102 – Svennevikheia – Lussevika</p> 
<p>Tilgrensende planer Plannavn, planID, vedtaksdato, evt. kartutsnitt,</p>	<p>Plan 102963B – Svennevikheia Plan 1029102C – Lussevika B1 Plan 1029102b – Lussevika B2 Plan 1029201825 – Lussevika – Øvre terrasse Plan 102964 – Storheia Plan 102928E – Svennevik 2 og 3 Plan 102995 – Bebyggelsesplan Svennevik 134/106</p>
<p>Annet planarbeid med betydning for planforslaget Plannavn, planID, status, evt. kartutsnitt</p>	<p>Det er per dags dato ikke registrert at det er igangsatt andre reguleringsprosesser i eller rundt planområdet.</p>
<p>Aktuelle politiske vedtak Organ, dato, saksnummer</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Veinormal for Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019. -Normaler for utenomhusområder i Lindesnes kommune, vedtatt 19.12.2019. -Sjekkliste Krav til digital plan. -Mal for reguleringsbestemmelser -Mal for planbeskrivelse

2.4 Forslagsstillers beskrivelse av planideen

Hensikt med planarbeidet	Hensikten med planarbeidet er å regulere et nytt delfelt for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg og infrastruktur, samt etablering av nye turstier, friområder og andre mindre tiltak innenfor «planområdet».
Planidé formål, omfang, adkomst	<p>Planprosessen gjelder nytt hyttedelfelt innenfor reguleringsplanen for 1029102 – Svennevikheia – Lussevika.</p> <p>Her er det et sterkt ønske om etablering av nytt område for fritidsbebyggelse.</p> <p>Etablering av nytt felt for fritidsbebyggelse er ønskelig med tanke på den situasjonen samfunnet er inne i, med et restriktivt og labere arbeidsmarked hvor økt interesse for kjøp og etablering av fritidsboliger i området vil være en positiv motvekt. En ny plan innenfor eksisterende bebygd område er også foretrukket fremfor å utvikle nye områder i kommunen for nybygging. Nye tomter som reguleres vil tilpasses til eksisterende terreng og arkitektur på ny bebyggelse vil nøye vurderes for å tilstrebe en utforming med gode overganger mot naturen.</p> <p>Ellers er det også etablert og opparbeidet teknisk infrastruktur fram til det nye aktuelle delfeltet hvilket gjør at en utvidelse av området gjennomførbart uten store nye anlegg. Samtidig påpekes det at det er allerede ferdigstilt områder for lek, bading- og fiskemuligheter i nærheten til det aktuelle «planområdet».</p> <p>Det vil i planarbeidet bli lagt fokus på tilgjengeligheten til nærområder (friluftsliv) innenfor denne plan, men også innenfor hovedplanen for Svennevikheia – Lussevika.</p> <p>Det har vært dialog med velforeningen med ovennevnte endringer og forslag, hvor de stiller seg positive til dette.</p>
Eventuelle skisser	Skisse under viser alle endringer innenfor Lussevika/Svennevikheia.



Forslagsstillers planinitiativ

Det vises til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL, § 1

Forslagsstiller har gjennom dette dokumentet besvart ut punkter/innhold som ellers framkommer gjennom et eget planinitiativ for privat reguleringsplan.

Omfattes planarbeidet av KU-forskriften?

Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere spørsmålet. Det skal gis en grundig begrunnelse for svaret, med henvisning til § i forskriften.

I kommuneplanen er planområdet regulert til formål H910 som regulerer at detaljreguleringsplanen i område fortsatt skal gjelde.

*«Forskrift om konsekvensutredninger
§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding
b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvens utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*

For ny reguleringsplan vurderes det at ny fritidsboligbebyggelse ikke samsvarer med eksisterende planer, og at planarbeidet vil være konsekvensutredningspliktig.

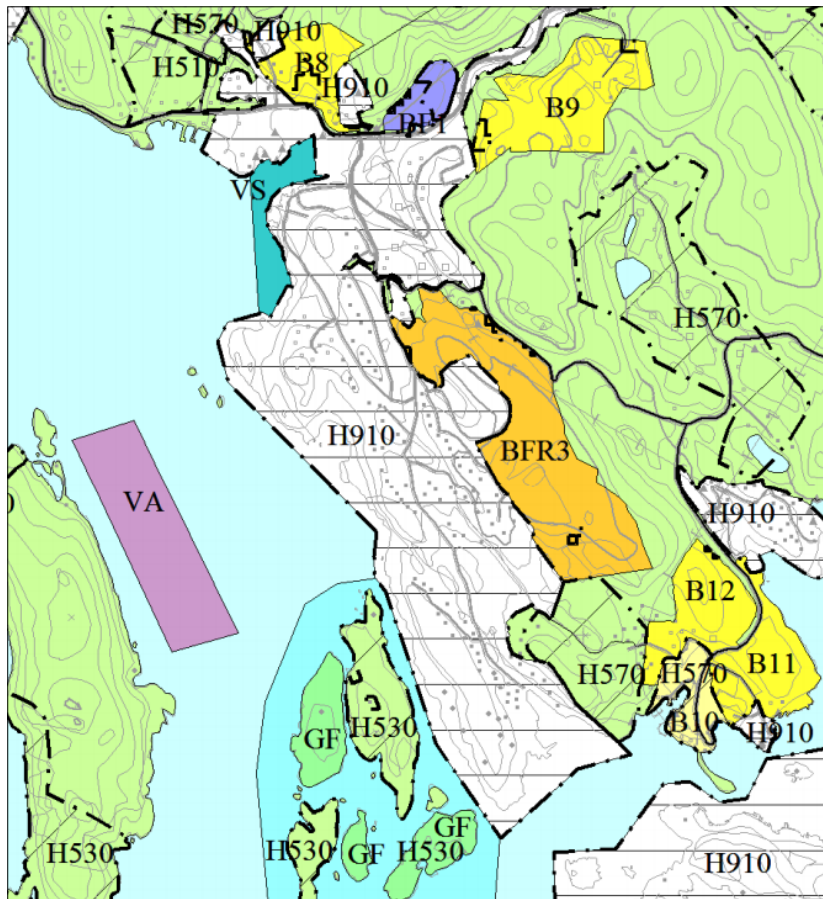
Avviker planforslaget helt eller delvis fra overordnede planer?

Redegjør for eventuelle avvik og gi en begrunnelse.

Foreløpig planavgrensning til planforslag vil hovedsakelig være innenfor eksisterende reguleringsplaner.

I gjeldende kommuneplan for Lindesnes kommune er planområdet for mindre endringer og utvidelse for nytt delfelt regulert med formål/hensynssone H910 = *«hvor reguleringsplan skal fortsatt gjelde»*.

Man vurderer det derfor at ønskede tiltak samsvarer i den grad med overordnede planer.



Viser eksisterende kommuneplan for Lindesnes kommune

Mulige interessekonflikter?

For utvidelse og etablering av nytt delfelt for fritidsboligbebyggelse i sør (Lussevikheia) er motsetningsforholdet at utbygging av det aktuelle delfeltet medfører at deler av dagens natur og friluftsområde opphører. Samtidig vil utbyggingen og foreslåtte tiltak samtidig medvirke til økt tilgjengelighet for allmennheten generelt i området i forhold til dagens situasjon og utbyggingen i seg selv gir økt verdiskaping i kommunen.

Konsekvenser av tiltak

Noen av de nye tomtene kommer i områder med relativt uberørt natur / skogsmark, men synes ikke å komme i konflikt med spesielle landskapsinteresser, friluftsområder eller biologisk mangfold av stor interesse eller verdi. Byggeområdene består i hovedsak av en type skog/utmark som er vanlig i disse kystområdene og er ikke bruk av eksisterende fritidsboligeiere og allmennheten generelt.

Innenfor det aktuelle nye delfeltet for fritidsboligbebyggelse (Lussevikheia) er eksisterende terreng svært kupert og innehar mindre fjellkoller som omkranser områder. For å etablere tomter for fritidsbebyggelse og infrastruktur vil dette kreve terrenginngrep og bearbeidelse av dagens terreng.

Innenfor planområdet er det ikke registrert truede dyre- eller plantearter.

Hvordan vil planforslaget bidra til å nå kommuneplanens mål om reduksjon av klimagassutslipp?

I planforslaget som skal fremmes til behandling vil det komme frem hvilke valg som gjøres for å sikre klimavennlige løsninger.

Hvilke interesser mener dere at barn og unge har i dette planarbeidet?

Innenfor planområdene vil skisserte tiltak i mindre grad påvirke barn og unges interesser. Det aktuelle planområdet er i gjeldende reguleringsplan regulert til friluftsområde og friområde. I området er

	det svært begrenset tilgang til sjø med fiskemuligheter og badeaktiviteter på grunn av eksiterende topografi og terreng. Nye planlagte tiltak vil forbedre tilgangen til sjøen og åpne opp for- og gi nye muligheter og områder for lek og rekreasjon for barn og unge i forhold til dagens situasjon.
Hvilke interesser mener dere at eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne har i dette planarbeidet	Interesser knyttet til planarbeidet vurderes generelt å være adkomstmulighet og tilgjengelighet i- til/fra planområdet for disse brukergruppene samt muligheter for kjøp av fritidseiendom.
Framdrift Melding om oppstart, oversending av planforslag, utbygging	Det ønskes oppstart og varsling av planarbeidet innen januar 2021. En ser for seg en planprosess som vil resultere i innsendelse av et planforslag til 1.gbh i mars/april 2021 og endelig vedtak ved sommer/høst 2021.
Planlegges det nye veier i området som skal ha veinavn? Navneforslag?	For nytt hyttefelt vil det etableres ny adkomstvei hvor denne foreslås å hete Lussevikheia.

2.5 Forslagsstillers opplegg for medvirkning og kunngjøring av planarbeid

Opplegg for aktiv medvirkning Minstekrav, informasjonsmøte, sosiale medier, spesielle grupper. Saksbehandler sender bestillingen til elevråd i aktuelt område for å vurdere om det er behov for spesiell tilrettelegging for medvirkning etter pbl § 5-1. Dersom elevrådet mener at det er behov vil koordinator for barne- og ungdomsrådet være til stede i oppstartsmøtet.	Dialog med velforeningen vil være viktig når planarbeidet er varslet og satt i gang. Ellers under planarbeidet vil det være viktig å ha en tett dialog med naboer og tilstøtende grunneiere. På den måten får regulant inn lokal informasjon om utbyggingsområdene/tilgrensende områder, og at man under planarbeidet samtidig får mulighet til å vurdere ulike anlegg/tiltak som ivaretar også andre interesser som er av betydning.
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til barn og unge:	Planområdet ligger innenfor et etablert hyttefelt. Om mulig kan det være barn og unge som tilhører hyttefeltet som benytter noen arealer/områder innenfor de aktuelle friluftsområdene for lek og rekreasjon. Det vil være dialog opp mot velforeningen om planlegging og utvikling av området i forhold til dette.
Forslagsstillers vurdering av behov for medvirkning i forhold til eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne:	Planområdet ligger innenfor et etablert hyttefelt. Om mulig kan det være brukergrupper som benytter områdene som friluftsområde og rekreasjon. Det vil være dialog opp mot velforeningen om utvikling av planområdet og andre tilhørende tiltak.
Adresseliste Forslagsstiller kan bestille via Infoland sammen med kartgrunnlag, eller henvende seg til Tjenestetorget	Kommunens varslingsliste over offentlige instanser mv. vedlegges referat fra oppstartsmøtet.
Skal det igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale?	Nei. Veier og tekniske anlegg er privat.

Del 3: Avklaringer og tilbakemeldinger fra kommunen

(Fylles ut av kommunen i forbindelse med oppstartsmøtet)

3.1 Avklaringer og tilbakemeldinger

Samsvarer planideen med overordnede planer og styringsverktøy? Evt. hva samsvarer ikke?	I planområdet for Svennevikheia er det relativt nylig gjennomført en stor fortetting med ca 60 tomter (2016). Disse tomtene ble fortettet i tidligere regulerte grøntområder. Den gangen ble det ikke stilt krav om lekeplasser fordi barna skulle leke i de grønne nærområdene. Dersom det nå fortettes i gjenværende grønne områder vil det være barnas lekeområder som blir tatt i bruk. Totalt er omtrent 63000m2 omregulert fra friluftsområder til byggeområder/vei i omreguleringene (siden 2016) for de to planene Svennevikheia og Svennevikheia- Lussevika.
--	---

I planinitiativet vises det til at det er behov for tetting med tanke på «den situasjonen samfunnet er inne i». Det er ikke helt klart hva som menes med dette, og forslagsstiller bør begrunne behovet for fortetting tydelig i et eventuelt planforslag. I en slik begrunnelse må også kommuneplanens rolle kobles inn, blant annet med tanke på at det er satt av nye områder for fritidsbebyggelse nordøst for det aktuelle planområdet.

Utdrag fra møtereftrat med oppsummeringer etter første innsendelse av planinitiativ, 19.11.20:

Opplysninger om gjeldende kommuneplan:

- I kommuneplanen ligger det føringer om at det ikke skal tillates nye utbyggingsområder for hytter i 100-metersbeltet. Dette er også i tråd med nasjonale føringer. Det opplyses om at kommunen generelt har en restriktiv holdning til utbygging i 100-meters beltet.

- I kommuneplanens bestemmelser ligger følgende føringer for nye fritidsboliger «Tiltaket skal ikke plasseres på topper eller på areal som gir skjemmende landskaps- og silhuettvirkning.»

- Det lå tidligere inne i kommuneplanens bestemmelser at det ikke skulle utvides med nye områder for utbygging sør for E39, men at det i stedet kunne åpnes for fortetting innenfor eksisterende områder. Dette er nå tatt bort i bestemmelsene til kommuneplanen og det er i område nordøst for Svennevikheia/Lussevika lagt inn nytt område for fremtidig fritidsbebyggelse (BFR3). Området viser hvor videre utvidelse/utvikling av hytteområde kan skje i tråd med overordnet plan.

Kommuneplanens beskrivelse av område BFR3: «276 da. Nytt område for fritidsboliger, med plankrav. Dersom det skal fortettes med fritidsboliger i kommunen er dette et velegnet område. I forslaget angis det 75 hytter, men antall enheter bør reduseres. Dagens turstier må ivaretas og deler av området må legges til rette for friluftsmål. Hyttene bør ikke ligge for nærme bebyggelsen i Åvik. Det må tas hensyn til edelauvskog og utarbeides landskapsanalyse. Størrelsen på området er redusert i forhold til forslaget som ble behandlet i kommuneplanutvalget. Det er trukket vekk fra Åvik og kulturminnene som ligger der. Plankrav.»

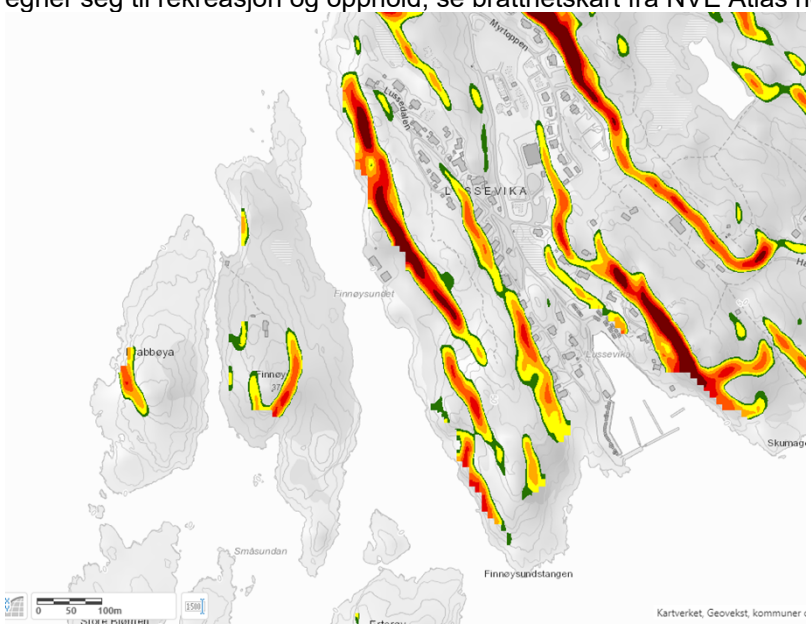
Kommunens tilbakemelding til det konkrete innholdet i planinitiativet:

Det er flere av opplysningene som blir gitt som kommunen mener ikke uten videre er riktige/er enig i. Det blir opplyst om at området er lite brukt pr i i dag. Det oppfatter kommunen ikke er riktig. Det er en god sti, delvis gruset (og nesten kjørbare opp til første topp) langs toppen av høydedraget. Området blir brukt av både hyttebeboere og fastboende. Ved befaring fant vi tråkk og rester av tilrettelegging av utsiktspunkt også andre steder enn der den regulerte stien ligger.

Kommunen er heller ikke enig i å kalle dette en fortetting siden realiteten er at forslaget innebærer en utvidelse av hytteområdet ut i regulerte grøntområder og kyst. Det finnes ikke hyttebebyggelse i dette området fra før.

Beskrivelsene i planinitiativet inneholder noe kommunen oppfatter som selvmotsigende opplysninger. Kommunen er helt uenig i beskrivelsen av at nye tomter «synes ikke å komme i konflikt med spesielle landskapsinteresser, friluftsområder eller biologisk mangfold av stor interesse eller verdi.» Hensynet til landskap blir i utgangspunktet satt til side når det allerede nå blir konkludert med at det er nødvendig med terrengarbeider for å plassert tomter og infrastruktur. Det er liten plass på toppen og sannsynligvis vil mesteparten av arealene på toppen bli berørt av en slik tilrettelegging. Dette har allerede

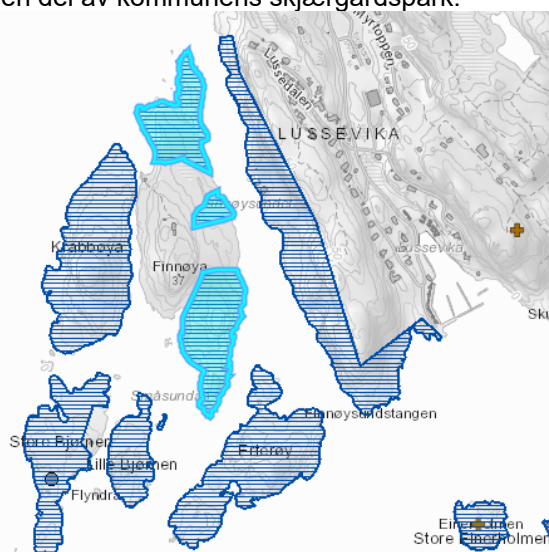
	<p>skjedd i store deler av feltet ellers, og det er også derfor av stor verdi å beholde et større sammenhengende høydedrag uten inngrep.</p> <p>Utbygging av toppen av heia blir presentert som en fordel som vil gi bedre tilgang til terreng og sjø. Dette er kommunen uenig i. Området hvor nye hytter blir foreslått er lett tilgjengelig og har svært gode kvaliteter for utsikt og naturopplevelse. Det er riktignok bratt terreng og ikke for alle pr i dag å bevege seg fra toppen og f.eks ned til friområdet ved den gamle sildeoljefabrikken i Finnøysund, men en tilrettelegging av sti ned hit bør ikke brukes som kompensasjon for å bygge hytter på toppen av heia.</p> <p>Det er lite informasjon om Finnøy i planinitiativet. Finnøy er en del av planinitiativet som ble levert inn i bestilling av oppstartsmøtet, men ble tatt ut i den reviderte bestillingen. I 3D-modellen har forslagsstiller valgt å beholde utbyggingen på Finnøy. Kommunen er klart negativ til ny hytte på Finnøy. Øya og sjøområder rundt er satt av til LNF og hensynsone friluftsliv, og er en del av skjærgårdsparken. Utbygging her vil være i klar strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen.</p>
<p>Omfattes planarbeidet av KU-forskriften Vurdering opp mot KU-forskriften, med begrunnelse for svaret</p>	<p>Forslagsstiller har gjort en egen vurdering opp mot KU-forskriften i dette planinitiativet, og har en justert vurdering i sitt reviderte planinitiativ. Begge konkluderer med KU-plikt.</p> <p>Kommunens egen vurdering opp mot KU-forskriften:</p> <p>Kommer delvis inn under vedlegg I, punkt 25 på grunn av Finnøy. Ellers er planinitiativet i strid med gjeldene regulering, ikke overordnet plan.</p> <p>Kommer delvis inn under vesentlighetsvurderingen i kapittel 3, §10 Siden deler av planinitiativet vil være i strid med strandsoneforvaltningen.</p> <p>Kommer ikke inn under noen av punktene i vedlegg II.</p> <p>Konklusjon: Planinitiativet er delvis i strid med flere punkter i forskriften. Selv om reguleringsplan fortsatt skal gjelde her vil kommuneplanens føringer slå inn ved vurdering av en eventuell ny bebyggelse i strid med gjeldende regulering. Planinitiativet vil være i strid med de føringer som kommuneplanen setter for videre utvikling av området. Samlet sett vurderer kommunen at planinitiativet omfattes av KU-forskriften. Konsekvens av dette er at et eventuelt planarbeid må konsekvensutredes etter KU-forskriftens regler, det vil konkret si at planarbeidet må starte med å lage et planprogram.</p>
<p>Er planomriss tilstrekkelig Planområdet må tilpasses eksisterende planer</p>	Ja
<p>Vil foreslått regulering erstatte gjeldende planer Planer som erstattes i sin helhet, kan oppheves</p>	Ja
<p>Aktuelle politiske vedtak –eventuelle suppleringer til forslagsstillers oversikt</p>	Kommuneplanens samfunnsdel. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
<p>Teknisk infrastruktur Veg, vann- og avløpsanlegg/påkobligng, GS-veg, parkeringsdekning, kommunalt/ privat</p>	Er det nok kapasitet? Vei og vannkapasitet ble opprinnelig dimensjonert for vesentlig færre hytter. Kapasiteten må sjekkes opp med tanke på trykk og sikkerhet for slokkevann i tilfelle brann.
<p>Offentlige formål Teknisk infrastruktur, grønnstruktur, annet</p>	Turstier. Det bør legges opp til kyststi gjennom området, gjerne med utgangspunkt i gamle stier. Kommunen ønsker at det på sikt blir lagt til rette

	for en sammenhengende kyststi fra Åvik til den gamle sildeoljefabrikken. Utsiktspunkt bør markeres og vises med eget arealformål.
<p>Antatt viktige tema</p> <p>Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftsjnteresser, viltinteresser, vassdragsforvaltning, klimatilpasning, forurensing, kulturlandskap, kulturminner, landbruk, infrastruktur, trafikkisikkerhet, senterstruktur, utbyggings-rekkefølge, estetikk og byggeskikk, universell utforming/tilgjengelighet, leke- og oppholdsarealer, ROS osv.</p>	Naturgrunnlag, biologisk mangfold, grøntstruktur, landskap, strandsone, friluftsjnteresser
<p>Utredningsbehov</p>	<p>Det skal lages planprogram. Planprogrammet skal beskrive prosessen og hvilke utredninger som skal gjøres i planarbeidet. Alle utredninger skal gjøres av fagfolk og etter anerkjent metodikk.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landskapsanalyse er sentralt. Analysen må gi anbefalinger på om området kan bebygges og premisser for eventuell bebyggelse. • Kartlegging av biologisk mangfold, (inkludert sårbare arter, fremmedarter). <p>For å svare ut temaer som f.eks biologisk mangfold (inkl. sårbare natur og arter, uønskede arter) må det gjøres konkrete undersøkelser i felt av fagkyndig i tillegg til sjekk i kjente registre.</p> <p>Fortetting kan sannsynlig gå utover areal som er i bruk til eller egnet for lek, og forslagsstiller må utrede/vurdere behov for erstatningsareal etter rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.</p>
<p>Potensielle interessekonflikter</p>	<p>Store interessekonflikter med landskap, regulerte formål og nasjonale interesser for strandsonen.</p> <p>Det er bratt i området, og det går en tursti langs toppen i dag. Foreslåtte hytter vil bruke opp det meste av arealet på toppene som har en helning som egner seg til rekreasjon og opphold, se bratthetskart fra NVE Atlas nedenfor:</p>  <p>Bratthet: I dette kartet er store deler av hvite områder også bratte, hvit farge er 27 grader helning eller slakere.</p>

Bratthet snøskred (grader)



Friluftsliv: Det er store interessekonflikter med friluftslivsinteresser. Områdene i og rundt Finnøysund er svært viktige områder for sjørettet rekreasjon, og ser et av de få stedene i kommunen hvor man fremdeles kan oppleve kystlandskap uten naturinngrep (selv om bebyggelse er nær også her). Finnøysund med øyer og landareal rundt er statlig sikret som friluftsområde, og er en del av kommunens skjærgårdspark.



Bildet viser statlig sikrede friluftsområder, hentet fra Naturbase.

Nye hytter på heia mot Finnøysund vil gå ut over grønstrukturen, barns lekeområder og rekreasjonsområder. DVS: eksisterende hytter kan miste de nære grøntområdene sine, og eventuelle stiforbindelser. Det vil også være konflikt mot byggeforbud i strandsonen for deler av forslaget.

Konflikt med eksisterende hytter i området. Kommunen får blandede signaler fra området. Forslagsstiller opplyser i planinitiativet at fortettingen er diskutert med velforeningen og at velforeningen er positive. Dette er antakelig ikke gjeldende nødvendigvis for den enkelte hytteeier. Kommunen har allerede fått tilbakemeldinger om hytteeiere som er frustrerte over at anleggsvirksomheten i området «aldri» tar slutt. Utbygging har pågått i svært lang tid, og stadige runder med vurdering av fortetting vil svekke forutsigbarheten for utviklingen av området.

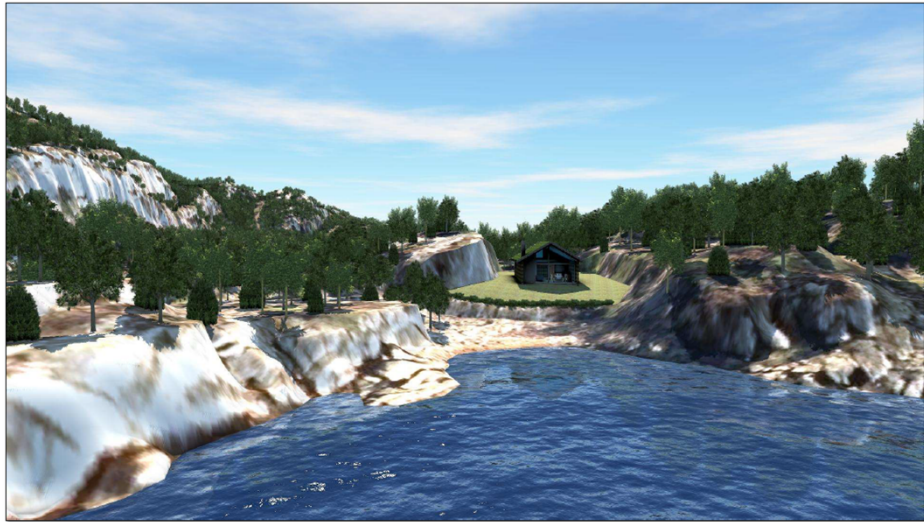
Det er viktig at interessemotsetningene kommer tydelig fram i en planprosessen, og at tilbakemeldinger ikke blir begrenset av eventuelle avtaler/vilkår som er inngått i forkant av planprosessen.

Aktuelle rekkefølgekrav
(ikke fullstendig oversikt, men det som virker aktuelt på møtetidspunktet)

Etablering og merking av stier.
Ev. oppgradering av tekniske anlegg og infrastruktur.
Opparbeidelse av ev. erstatningsareal for barn og unge

Tilbakemelding fra barn og unges representant:	Ingen spesielle tilbakemeldinger nå.
Tilbakemelding fra elderåd og råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne:	Rådene ønsker å komme med innspill senere i et eventuelt planarbeid.
Kommunens anbefalinger i forhold til medvirkning:	Velforeninger vil være viktige høringsparter for et eventuelt planarbeid, også velforeninger for tilgrensende bolig og hytteområder bør inkluderes.
Framdrift – kommunens kommenter til framdriftsplanen	Framdriftsplanen må justeres og starte med utgangspunkt i tidspunktet for et eventuelt klarsignal fra kommunestyret. Framdriftsplanen må ta hensyn til at det må utarbeides og behandles et planprogram.
Annet?	<p>I etterkant av oppstartsmøtet har TT levert en versjon av planinitiativet hvor delen på Finnøya er tatt bort. Dette er problematisk fordi oppstartsmøtet her blitt gjennomført med utgangspunkt i planinitiativet som ble levert. Dersom forslagsstiller ønsker å redusere omfanget av planarbeidet basert på tilbakemeldinger ved oppstart er dette helt i orden, men innholdet i planinitiativet som opprinnelig ble levert er beholdt i dette dokumentet som skal gjøre rede for planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet. I et eventuelt videre planarbeid kan planavgrensningen bli mindre.</p> <p>Dette referatet viser det opprinnelige planinitiativet (Del 2).</p> <p>Etter oppstartsmøtet har TT spurt om de kan utarbeide og levere en 3D-modell for prosjektet, og kommunen har akseptert dette. Ferdigstillelse av referat har derfor avventet innsending av 3D-modell. I denne modellen har TT beholdt Finnøy som en del av prosjektet.</p> <p>Under har vi satt inn eksempler fra 3D-modellen. Dokumentet kommunen har fått med 3D-illustrasjoner består av 15 sider med illustrasjoner. Dokumentet er vedlegg til referatet.</p> <p>Oversikt over planområdet med rekken av foreslåtte fritidsboliger:</p>  <p>BILDE 2: OVERSIKT PLANOMRÅDET</p>

Forslag til hytte på Finnøy:



BILDE 15: FRITIDSBOLIGTOMT PÅ FINNØYA LIGGER NATURLIG I TERRENGET OG BLIR SKJERMET AV TILGRENSENDE TERRENG OG VEGETASJON .

3.2 Kommunens konklusjon

Er det sannsynlig at planideen kan gjennomføres?	Dersom planinitiativet fører fram er det sannsynlig at innholdet i vedtatt reguleringsplanen kan gjennomføres.
Anbefaling Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid/ anbefaler ikke oppstart av planarbeid/ anbefaler at spørsmålet om regulering fremmes som sak for bystyret.	Planarbeidet anbefales ikke. Det er store konflikter i planinitiativet som er rettet mot nasjonale- og kommunens interesser, mot landskap, friluftsinnteresser og strandsoner. Konsekvensen er at det ikke kan varsles oppstart nå på det planinitiativet som er levert. Forslagsstiller kan dersom dere ønsker få spørsmålet behandlet politisk. Tilbakemelding om dette må være gitt til kommunen senest 3 uker etter at referatet er sendt ut. En slik sak skal baseres på opplysninger i planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet.

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 og etter interne kommunale avklaringer. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

DEL 4: GENERELL INFORMASJON

Vi gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige jf. PBL § 12-3. Dersom plankonsulentene ikke har levert planer i kommunen tidligere, må referanseprosjekt/cv (se vedlagt skjema) sendes på e-post til Postmottak Lindesnes kommune: post@lindesnes.kommune.no sammen med bestillingen av oppstartsmøtet.

Oppsummering - krav til oversendt planmateriale:

- Plankart leveres i PDF og SOSI-format.
- Bestemmelser og planbeskrivelse leveres i Word-format og PDF. Kommunen har utarbeidet egne maler basert på sjekklister for planbeskrivelse og nasjonal mal for bestemmelser på regjeringen.no, og det anbefales at disse malene benyttes.
- ROS-analyse leveres i PDF. Kommunen har utarbeidet egen mal basert på DSB sin veileder, og det anbefales at denne malen benyttes.

Planforslaget skal utarbeides i tråd med [veiledningen på regjeringens sider](#) , hvor det blant annet vises til lovkommentaren til plan- og bygningsloven, [veilederen til kart- og planforskriften](#) og [den nasjonale produktspesifikasjonen for arealplan og digitalt planregister](#) .

Oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Annonsen skal varsles i avisen Lindesnes og på kommunens nettside, samt til berørte parter. Annonsetekst sendes elektronisk til kommunens saksbehandler i Word-format og kart i PDF-format og SOSI-format. Kommunen anbefaler å annonsere oppstart av arbeid med utbyggingsavtale samtidig med oppstart av planarbeid. Adresseliste kan bestilles sammen med kartgrunnlag via Infoland.

Planmateriale

Detaljeringsgraden i planmaterialet (plankart, bestemmelser og planbeskrivelse) 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. Tidsfrister for saksbehandling starter når planforslaget er komplett mottatt. Komplette planforslag består av:

Planbeskrivelse/ konsekvensutredning:

- Skal leveres i Word-format og PDF.
- Innhold og struktur skal samsvare med [sjekkliste for planbeskrivelse på regjeringen.no](#)
Planbeskrivelsen skal suppleres med bilder, kartutsnitt og illustrasjoner for en bedre lesbarhet og forståelse. Det kan også brukes lenker til kilder eller for å gi utdypende informasjon. Planbeskrivelse på mer enn 10 sider skal ha en aktiv innholdsfortegnelse.
- Planbeskrivelsen skal være et grunnlag for senere tolkning av vedtatt plan og det er viktig at den gir en dekkende beskrivelse av selve planløsningen som ligger til grunn for det endelige planvedtaket samt planens konsekvenser. Planbeskrivelsen må også gjøre rede for hensynene bak planbestemmelser og plangrep, for å kunne være tolkningsgrunnlag ved søknad om dispensasjon.
- Trafikksikkerhet er et fokusert tema i kommunen og må vektlegges i planarbeidet
- ROS-analyse leveres i PDF. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen, fra DSB, benyttes.
- Planbeskrivelsen skal gi en oversikt over alle utredningstema, og skal minimum inneholde konklusjoner fra rapporter som ellers er for omfattende til inngå i planbeskrivelsen i sin helhet.
- Vedlegg til planbeskrivelsen:
 - Kopi av oppstartannonse
 - Kopi av oppstartbrev
 - Adresseliste for oppstartbrev
 - Innkomne innspill til planarbeidet, med sammendrag og eventuelt forslagsstillers kommentar.
 - Evt. fagrapporter
 - Eventuelle profiler, snitt og illustrasjoner skal leveres i PDF-format i originalstørrelse i tillegg til å være gjengitt i planbeskrivelsen. Eventuelle 3D-visualiseringer skal i utgangspunktet leveres i format som kan åpnes uten spesialprogram.

Plankart:

Plankart skal leveres i PDF- format tilpasset målestokkstørrelsen. I tillegg skal det leveres en utgave tilpasset A3 størrelse. Det skal også leveres SOSI-fil med dokumentasjon av SOSI-kontroll og utfylt sjekkliste for digitale planer.

Bestemmelser:

Bestemmelser skal leveres i Word-format. Kommunens mal for struktur i bestemmelsene skal brukes.

Vedlegg

- [Skjema - dokumentasjon av planfaglig kompetanse](#)
- [Sjekkliste krav til digital plan](#)
- [Sjekkliste reguleringsplan](#)
- [Mal reguleringsbestemmelser](#)
- [Mal planbeskrivelse](#)
- [Mal ROS-analyse](#)
- [Varslingsliste](#)