

## Planinitiativ for Våge i Spind (gnr. 236, bnr. 4 m.fl)

Kristiansen & Selmer-Olsen AS ber med dette, på vegne av Tor Reidar Rob og Øyvind Stenberg, om oppstartsmøte på bakgrunn av følgende planinitiativ:

### 1. Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere for tomter med spredt boligbebyggelse på eiendom 236/4- og I m.fl., Våge i Spind. Det er også ønskelig å utvide eksisterende lager/industriområde innenfor plan 08500 og legge om veien som leder til gnr 236 bnr 7, 8 og 10.

### 2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er i kommunedelplanen for Herad-Spind markert som LNFR-område med spredt boligbebyggelse, inntil 10 boliger. I en del av området foreligger det reguleringsplan fra 2004, som omfatter blant annet boliger, område for industri/lager og felles avkjørsel for boligene. Resten av planområdet er dekket av skog. Områdene rundt består av spredt boligbebyggelse og LNFR-område, samt Lonåstjønn som ligger i nærheten av planområdet.

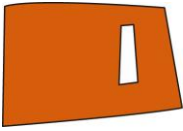


Figur 1: Planområdets plassering

### 3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges flere eneboligtomter (ca 11), utvidelse av industri/lagerområdet, ett mindre nytt industriområde, ny vei, felles renseanlegg og endring av eksisterende felles avkjørsel til gnr 236 bnr 7, 8 og 10. Det ønskes å tilby store landlige tomter omringet av skog og natur. Det vil bli lagt vekt på god terrengtilpasning, med færrest mulig inngrep

K:\Prosjekt\2878 Tor Reidar Rob - boligbygging og utv. av industriområde Våge i Spind\00 Regplan\1 Oppstart\01 Oppstartsmelding\Til utsending\Planinitiativ.docx



for å beholde det landlige preget i området. Det ønskes at bebyggelsen tilpasses området med tanke på materialer og farger som finnes naturlig i skogen. Det er også ønskelig å bevare mest mulig skog og knauser, for å få en naturlig vegetasjonsskjerm mellom de forskjellige tomtene.

Det sendes med utkast på plankart som er brukt i prosessen med oppstart av plan. Dette er kun en enkel skisse og vil bli endret og detaljert på et senere tidspunkt.

#### **4. Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Det ønskes å videreføre bestemmelsene i den eksisterende reguleringsplanen for å gi boligene i området et samlet uttrykk. Tillatt bebygget areal ønskes til 20%. Mønehøyde ønskes til maksimalt 7 m over planert terreng. Det tillates å oppføre frittliggende bygninger som uthus og garasje innenfor boligens byggegrenser. (Eksisterende reg. plan).

Det er skaffet dispensasjon for ny plassering av lager. Innhold i dispensasjon vil her bli tatt inn i planen.

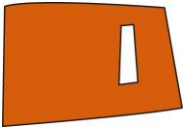
#### **5. Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Tomtene er i et skogsområde, og det er viktig for tiltakshaver at boligene tilpasses områdets karakter. Dette vil skapes ved bruk av liknende materialbruk, farger og størrelser. Gråtonene og materialbruket på eksisterende boliger videreføres, mens det tillates forskjellig uttrykk på boligene for å skape personlighet.

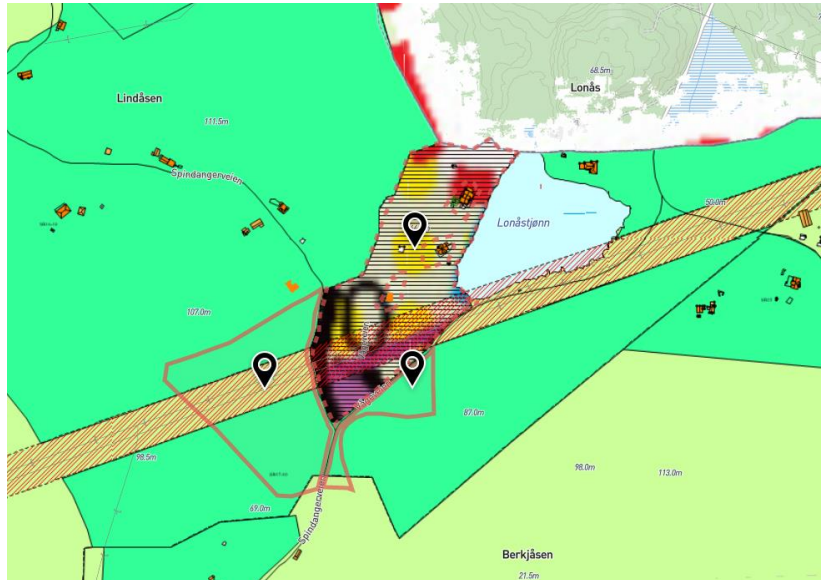
De aller fleste tomtene er plassert på forskjellige høyder eller med nok avstand mellom seg til at tomtene ikke skal føles som et tett nabolag. Dette er også grunnen til at det er valgt store tomter i området. På denne måten er det lettere å terrengtilpasse boligene.

#### **6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

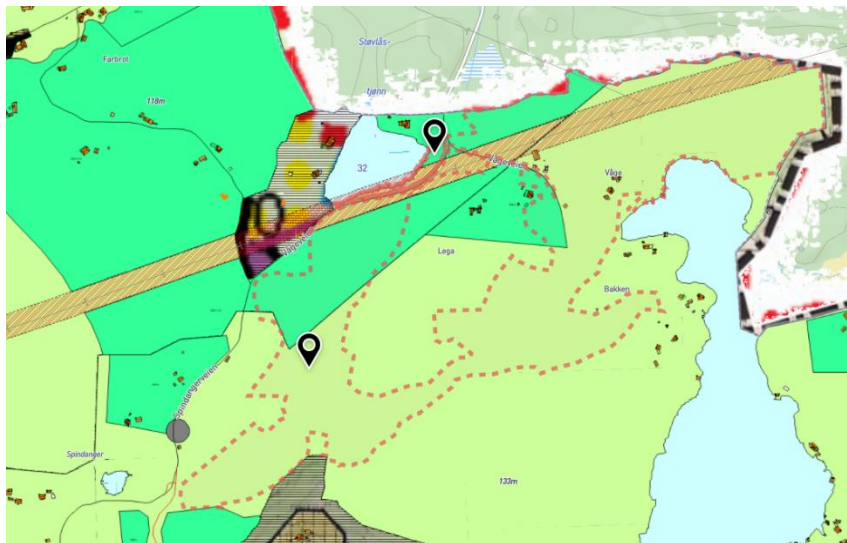
Planområdet befinner seg i et skogsområde med spredt bebyggelse. Det er viktig for tiltakshaver at boligene tilpasses området rundt, gjennom materialbruk, farger og høyder. Det vil være nødvendig å fjerne en del trær og planere deler av området som er til tomter, samt rydding og opparbeidelse av ny vei. Industri/lagerområdet ønskes utvidet, dette fungerer som lager og masseuttak for stein. Utvidelse av området vil føre til ytterligere terrenginngrep, men det vil være fordelaktig å utvide et eksisterende område fremfor å starte på nytt et annet sted. Tiltakshaver driver et anleggsfirma og er selvforsynt med masse, noe som både er svært praktisk og nødvendig for å ha mulighet til å drive i bransjen. Vi ser det som praktisk og bra for miljøet at masse kan tas ut lokalt, og slippe og fraktes spesielt langt. Omlegging av eksisterende vei vil ikke føre til store endringer i området, da ønsket trasé er relativt slak og åpen.



## 7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid



Figur 2: Gnr/bnr 236/4 markert i kommunedelplanen Herad-Spind



Figur 3 Gnr/bnr 236/1 markert i kommunedelplanen Herad-Spind

K:\Prosjekt\2878 Tor Reidar Rob - boligbygging og utv. av industriområde Våge i Spind\00 Regplan\1 Oppstart\01 Oppstartsmelding\Til utsending\Planinitiativ.docx

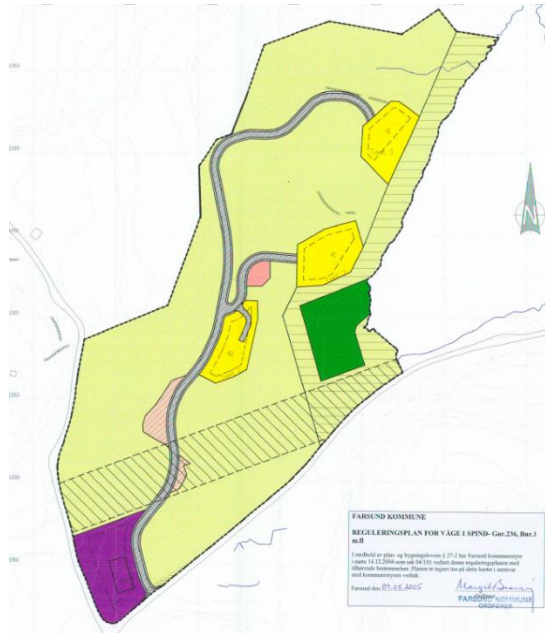
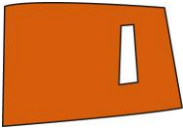
**Flekkefjord**  
Strandgaten 32  
4400 Flekkefjord

**Avd. Lyngdal**  
Fiboveien 2B  
4580 Lyngdal

**Avd. Egersund**  
Elvegt. 2  
4370 Egersund

Telefon: 38 32 76 00 hovednummer  
Mailadr.: flekkefjord@arkkso.no (felles)  
Hjemmeside: www.arkkso.no

Org.nr.: NO 968 392 131 MVA  
Bankgiro: 3126 27 92792



Figur 4: Reguleringsplan for "Våge i Spind gnr/bnr 236/1"

I kommunedelplanen for Herad-Spind ligger området innenfor SBI6-10 og SBI7-10. Gjeldende reguleringsplan for deler av området er «Våge i Spind gnr/bnr 236/1» med planID 08500. I kommunedelplanen er området satt av til spredt boligbebyggelse i LNFR-område. Det planlegges kun bebyggelse innenfor SBI7-10. Deler av SBI6 er tatt med for å følge eiendomsgrensene.

Reguleringsplanen for deler av området ble vedtatt i 2004. Innenfor reguleringsplanen er det et område som består av industri/lager, og fungerer som lager og masseuttak for stein. Dette området ønskes det nå å utvide. I den sammenheng vil det bli nødvendig å legge om veien som leder til gnr 236 bnr 10, 8 og 7. (Ny dispensasjon foreligger).

Temakart utarbeidet for området:

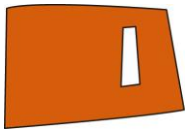
- Landbruk – Store deler høy bonitet (mørke grønn), noe middel bonitet (grønn).
- Friluftsliv – Mesteparten av området ligger utenfor. Vegen til BFSI I kan komme noe i konflikt.
- Kulturlandskap og kulturmiljø – Innmarksbeite ved eksisterende gammel bolig (lys gul)

## 8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det foreligger ingen registreringer innenfor planområdet jf. Naturbase.no. Det er ingen fredede kulturminner i umiddelbar nærhet. Det er to registrerte aktsomhetsområder for snøskred innenfor området.

## 9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

ROS-analyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av plandokumenter og nødvendige risikoreduserende tiltak innarbeides.



**10. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Utover dialog med kommunen i forbindelse med oppstart legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

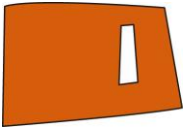
**11. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

Planforslaget vurderes å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Det legges opp til å overholde avsatte arealer i overordnet planverk.

Vennlig hilsen  
Kristiansen & Selmer-Olsen AS  
Sivilarkitekter

Mari Omland Egeland





Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

K:\Prosjekt\2878 Tor Reidar Rob - boligbygging og utv. av industriområde Våge i Spind\00 Regplan\1 Oppstart\01  
Oppstartsmelding\Til utsending\Planinitiativ.docx

**Flekkefjord**  
Strandgaten 32  
4400 Flekkefjord

**Avd. Lyngdal**  
Fiboveien 2B  
4580 Lyngdal

**Avd. Egersund**  
Elvegt. 2  
4370 Egersund

Telefon: 38 32 76 00 hovednummer  
Mailadr.: flekkefjord@arkkso.no (felles)  
Hjemmeside: www.arkkso.no

Org.nr.: NO 968 392 131 MVA  
Bankgiro: 3126 27 92792