

Berørte grunneiere, naboer, velforeninger, offentlige myndigheter

30. juni 2023

VILTGÅRDEN – VARSEL OM IGANGSETTING AV DETALJREGULERING

I medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-8 varsles oppstart av privat detaljreguleringsplan for Viltgården, i Iveland kommune..

Avgrensning av planområdet

På vegne av vår oppdragsgiver varsler Trollvegg oppstart av planarbeid. I henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8 meldes det oppstart av detaljregulering for gnr. 48/bnr. 1 og 3, gnr. 50/bnr. 3, samt deler av eiendommen 601/291 (del av fylkeskommunal vei) i Iveland kommune.

En detaljregulering er en detaljert reguleringsplan som viser hvordan et område skal brukes. Hvis planen gir muligheter for utbygging, vil høyder, størrelser og bruk av området bli bestemt i planen.

Avgrensning av oppstartsvarselet ses på kart vedlagt. Under planarbeidet kan planområdet bli mer avgrenset til endelig regulert areal. Det tas forbehold om mindre justeringer, men avgrensningen kan ikke utvides vesentlig uten nytt varsel.

Målet med planarbeidet

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av visningshegn for elg, med turistopplevelse gjennom etablering av rundtur med tog. Tilhørende parkering etableres og, men det tas sikte på at besøksområdet er bilfritt.

Hele planområdet er på cirka 300 dekar og innhegningen for elg utgjør cirka 2/3 av totalen. Oppstartsgrensen er vist for å ta for seg hoveddelen av det området det er ønskelig å utvikle. I forbindelse med Viltgården som turistattraksjon med fokus på naturopplevelser er det ønskelig å innpasse plass til bobilparkering på kvelds- og nattestid som en del av opplevelsestilbudet. Det er i tillegg tatt med dagens atkomstvei fra fylkesveien og inn til området. Det inkluderer også den del av fylkesvei for å sikre frisiktsone.

Overordnet planstatus og oppstartsmøte

Gjeldende kommuneplan for Iveland kommune har avsatt området til nåværende landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR).

Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen 8. mai 2023 og administrasjonen anbefalte oppstart av planarbeid. Planinitiativet ble sendt til kommunestyret for vurdering. I kommunestyrets møte 15. juni ble følgende vedtatt:

Kommunestyret stiller seg positiv til fremlagt planinitiativ for Viltgården og finner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 at oppstart av planarbeidet kan varsles.

I saksframlegget ble følgende vurdert:

Arealbruken i et område skal være avklart i kommuneplanens arealdel. På Frikstad er området avsatt til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift) og derfor i utgangspunktet ikke tiltenkt aktiviteten som Viltgården planlegger.

Det er usikkert når tid kommuneplanens arealdel skal rulleres igjen siden den nylig ble vedtatt (oktober 2020) og med bakgrunn i dette vurderer rådmannen at det ikke er hensiktsmessig å vente på en eventuell rulling av arealdelen, men at planarbeidet kan starte opp nå. Planinitiativet er veldig positivt med tanke på næringsutvikling i kommunen.

Rådmannen er enig i forslagstillers vurdering om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning jamfør forskriften.

Det er positivt at planområdet omfatter adkomstvegen slik at man også vurderer hvilke konsekvenser eventuelt økt trafikk kan få.

I oppstartsmøtet med kommunen ble det samtidig avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 12-3 tredje ledd jf. §4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. I samme møte ble det avklart at det ikke er behov for at det skal inngås utbyggingsavtale.

Innspill til planarbeidet

Naboer og berørte inviteres med dette brevet til å komme med innspill til reguleringsplanarbeidet. Det legges opp til en medvirkningsprosess i tråd med kravene i plan- og bygningsloven. Alle som får dette varselet, vil motta et komplett planforslag når dette legges ut på høring.


Spørsmål og eventuelle skriftlige kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes innen **18. august 2023** til:

Trollvegg Arkitektstudio AS v/ Alf Petter Mollestad,
Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand S
Epost: plan@trollvegg.no

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Planinitiativ, referat fra oppstartsmøte og oppstartsvarsel er tilgjengelig på Iveland kommune sin kommunens nettside: <https://www.iveland.kommune.no> og på vår nettside: www.trollvegg.no.

Med vennlig hilsen



By- og arealplanlegger | Partner
Trollvegg Arkitektstudio AS
Tlf: 996 37 643