



Lyngdal kommune

Fellestjenester

Karl-Petters Tegnestue
Lensmannsbakken 2

Melding om vedtak

4580 Lyngdal

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2010/1408 - 698/2011	Berit Kolsrud Bogaard		167/338/L12	19.01.2011

Melding om vedtak vedr mindre vesentlig reguleringsendring i reguleringsplan for boliger - del av øvre Berge, gnr. 167, bnr. 338, vedtatt av Lyngdal kommunestyre 22.11.2005

Vedlagt følger særutskrift fra utvalgets behandling av ovennevnte sak.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28, 2. ledd. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Det bes om at korrigert plan og bestemmelser ihht vedtak av 12.01.11 oversendes kommunen:

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 12.01.2011:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift vedtar at det gjøres følgende mindre vesentlige endring av vedtatt reguleringsplan for boliger for boliger – del av Øvre Berge, vedtatt av Lyngdal kommunestyre den 22.11.2005:

1. Kotehøydene i gjeldene reguleringsplankart gis følgende endringer:
Tomt 1 – 10,25 moh., tomt 2 – 11,25 moh., tomt 3 – 10,75 moh.
2. Reguleringsbestemmelsene § 14 gis følgende ny ordlyd:
”Det gis ikke brukstillatelse for bygninger i planområde KS1, før fellesarealene FA1 og FA2, L2 og P1 er ferdig opparbeidet.

Det gis ikke brukstillatelse til bygninger i øvrige del av planområdet, før alle fellesområder er ferdig opparbeidet.”

Med hilsen

Stein Erik Watne
Plansjef

Berit K. Bogaard
Konsulent Fellestjenesten

Vedlegg
1 Naboliste

Kopi til:

Fylkesmannen i Vest-Agder	Postboks 513	4605	KRISTIANSAND S
Vest-Agder Fylkeskommune	Postboks 517	4605	Kristiansand S
Berørte parter (naboliste)			



**Mindre vesentlig reguleringsendring i reguleringsplan for boliger
- del av øvre Berge, gnr. 167, bnr. 338, vedtatt av Lyngdal
kommunestyre 22.11.2005**

Journalposter

0	U	Melding om vedtak vedr mindre vesentlig reguleringsendring i reguleringsplan for boliger - del av øvre Berge, gnr. 167, bnr. 338, vedtatt av Lyngdal kommunestyre 22.11.2005	Karl-Petters Tegnestue
1	I	Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), søknad om endring av tillatelse - kotehøyder	Karl-Petters Tegnestue
2	I	Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), merknader til søknad om endring av tillatelse	Frank Byremo, Svein Byremo, Sverre Efteland
3	U	Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), bygging av horisontaldelt tomannsbolig - endring av kotehøyde- Lyngdal Tomteselskap	Lyngdal Tomteselskap as
4	I	Mail vedr kommentarer til merknader	Lyngdal Tomteselskap as v/Karl-Petter Kristensen
5	U	Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), merknader til søknad om endring av tillatelse	Frank Byremo, Svein Byremo, Sverre Efteland
6	I	Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), vedr. søknad om endring av høyder	Erik Ottesen og Brit Narvestad
7	I	Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), klage på endringsmelding nr. 2	Frank Byremo, Svein Byremo, Sverre og Else Efteland
8	I	Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), gjenpart av svar på merknader	Lyngdal Tomteselskap AS
9	I	Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), gjenpart av brev vedr. feilaktig forståelse av merknader	Erik Ottesen og Brit Narvestad
10	I	Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), vedr. søknad om mindre vesentlig endring av høyder	Karl-Petters Tegnestue
11	U	Orientering om befaring vedr gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1, 2 og 3), søknad om bygging av horisontaldelt tomannsbolig - Lyngdal Tomteselskap	adresseliste
12	X	Naboliste	

- | | | | |
|----|---|---|---|
| 13 | I | Gnr. 167, bnr. 338 - Berge Øvre(tomt 1), søknad om dispensasjon for nye cotehøyder samt fra rekkefølgebestemmelsene | Karl-Petters Tegnestue |
| 14 | U | Høring. Søknad om endring av vedtatt reguleringsplan for boliger - Øvre Berge, gnr. 167, bnr. 338. | Fylkesmannen i Vest-Agder m. fl. |
| 15 | I | Uttalelse til søknad om mindre vesentlig reguleringsendring samt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene | Vest-Agder Fylkeskommune, Plan og miljøseksjon |
| 16 | I | Uttalelse til søknad om mindre reguleringsendring | Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvern avdelingen |
| 17 | S | Mindre vesentlig reguleringsendring i reguleringsplan for boliger - del av øvre Berge, gnr. 167, bnr. 338, vedtatt av Lyngdal kommunestyre 22.11.2005 | |

Endelig vedtak i saken fattes av Hovedutvalg for miljø, plan og drift.

SAKSORIENTERING:

Lyngdal Tomteselskap as har søkt om en mindre vesentlig endring av vedtatt reguleringsplan for boliger for boliger – del av Øvre Berge, vedtatt av Lyngdal kommunestyre den 22.11.2005.

I henhold til plankartet, er det fastsatt kotehøyder for bebyggelsen. Av reguleringsbestemmelsene fremgår rekkefølgebestemmelser om utbyggingsrekkefølgen.

Det søkes om en endring av reguleringsplanen, slik at kotehøydene justeres noe opp for tomt 1, 2 og 3. Videre søkes det endring av rekkefølgebestemmelsene, slik at en opparbeider fellesområder knyttet til den del av planområdet som nå realiseres ved utbygging.

Det har vært naboprotester til at byggene skulle bli høyere enn det som fremgikk av gjeldene reguleringsplan. HMPD befarte planområdet den 25.08.2010. I etterkant av denne befaringen, var det et møte mellom søker og berørte naboer. Det ble enighet om at søknad om endringer av kotehøyde, ble redusert med 25 cm.

Søknaden har vært sendt på høring til Fylkesmannen i Vest-Agder, og til Vest-Agder fylkeskommune. Det har ikke kommet tilbakemelding som reiser spørsmål ved endring av kotehøyde, men det gis et klart råd om at rekkefølgebestemmelsene ikke endres.

VURDERING:

Kotehøydene er i gjeldene reguleringsplankart fastsatt med følgende høyder:

Tomt 1 – 10,00 moh., tomt 2 – 10,50 moh., tomt 3 – 10,50 moh. I utgangspunktet ble det søkt om et høydetillegg med 1 meter for nr. 2 og 0,5 meter for tomt 1 og 3.

I henhold til brev / søknad av 31.08.10, skriver Karl-Petter Kristensen at det er enighet om at søknaden reduseres med 25 cm. for hver tomt.

Omsøkte endring av kotehøydene synes ikke å påvirke vedtatte reguleringsplanen på noen vesentlig måte. Det er kommet til enighet mellom søker og naboer, og en kan heller ikke se at det andre forhold som er utfordrende. Rådmannen stiller seg etter dette positivt til at

kotehøydenes endres i samsvar med den høyden som er kommet til uttrykk gjennom enighet mellom søker og naboer.

Når det gjelder søknad om endring av rekkefølgebestemmelser, så referer dette seg til at man ikke ønsker å bygge ut hele planområdet i en og samme opparbeidelse. Søker viser til at man først vil bygge ut området KS1, med tomt 1, 2 og 3. En vil så avvente responsen på mulighet for omsetning, før en opparbeider resten av planområdet.

I saksbehandlingen ble det tatt kontakt med Kristensen, som presiserer at det er fellesområder knyttet til område KS1 som nå blir opparbeidet, og at en vil avvente opparbeidelse av øvrige fellesarealer til neste byggetrinn. Følgende fellesområder vil bli opparbeidet nå; FA1 og FA2, L2 og P1.

Etter rekkefølgebestemmelsene § 14, følger det at alle fellesområder skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. I forhold til en suksessiv utbygging, kan rekkefølgebestemmelsen slik den er utformet fremstå som noe unyansert. Det sentrale må være å sikre at fellesarealene blir utbygd i samsvar med det formål de er gitt. Det fremstår som lite formålstjenelig å kreve at begge lekeplassene blir utbygd, når det bare er en begrenset del av planområdet som bygges ut i første omgang. Likeledes at veier, parkeringsplass og friareal som skal tjene utbygging av KS2, KS3 og FS1 kreves utbygd i forbindelse med utbygging av KS1.

På den annen side, er det selvsagt helt sentralt at rekkefølgebestemmelsene sikrer at fellesarealene blir utbygd. Rådmannen foreslår derfor at reguleringsbestemmelsene endres, slik at det legges til rette for utbygging av området i to faser.

Forslag til vedtak:

Det gjøres følgende mindre vesentlige endring av vedtatt reguleringsplan for boliger for boliger – del av Øvre Berge, vedtatt av Lyngdal kommunestyre den 22.11.2005.

1. Kotehøydenes er i gjeldene reguleringsplankart gis følgende endringer:
Tomt 1 – 10,25 moh., tomt 2 – 11,25 moh., tomt 3 – 10,75 moh.
2. Reguleringsbestemmelsene § 14 gis følgende ny ordlyd;
”Det gis ikke brukstillatelse for bygninger i planområde KS1, før fellesarealene FA1 og FA2, L2 og P1 er ferdig opparbeidet.

Det gis ikke brukstillatelse til bygninger i øvrige del av planområdet, før alle fellesområder er ferdig opparbeidet.”

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 12.01.2011:

Torleiv Birkeland fremmet følgende forslag:

”Det er ikke grunnlag for å endre reguleringsbestemmelsene § 14”.

Ved alternativ avstemming ble rådmannens forslag til vedtak vedtatt mot 1 stemme (Torleiv Birkeland).

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 12.01.2011:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift vedtar at det gjøres følgende mindre vesentlige endring av vedtatt reguleringsplan for boliger for boliger – del av Øvre Berge, vedtatt av Lyngdal kommunestyre den 22.11.2005:

1. Kotehøyden i gjeldene reguleringsplankart gis følgende endringer:
Tomt 1 – 10,25 moh., tomt 2 – 11,25 moh., tomt 3 – 10,75 moh.
2. Reguleringsbestemmelsene § 14 gis følgende ny ordlyd:
”Det gis ikke brukstillatelse for bygninger i planområde KS1, før fellesarealene FA1 og FA2, L2 og P1 er ferdig opparbeidet.

Det gis ikke brukstillatelse til bygninger i øvrige del av planområdet, før alle fellesområder er ferdig opparbeidet.”

Evy-Anni Evensen
Rådmann