

Arkivreferanse: 2020/513-40
Arkivkode: 201502/168/1/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø
Dato: 01.12.2020

| Utvalg | Møtedato | Saksnummer |
|----------------------------------|------------|------------|
| Utvalg for miljø plan og teknisk | 08.12.2020 | 87/2020 |
| Kommunestyret | 17.12.2020 | 124/2020 |

Endelig behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168 bnr. 1 – Berge Ytre/Berge gård, planID 201502

Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i pbl. § 12-3 og § 12-14 vedtar Lyngdal kommunestyre detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168 bnr. 1 – Berge Ytre/Berge gård, planID 201502 med følgende justeringer:

Planbeskrivelse:

- Illustrasjoner i plan må oppdateres

Bestemmelser:

- Tilføyning bestemmelse 2.3.8 for BFS4: «*Boligen skal ha en enkel utforming og detaljering. Boligens utforming, farge og materialbruk skal ha en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene og Berge gård*»
- Nytt krav: På BFS4 tillates det ikke utkragede bygningsdeler
- Ny bestemmelse for BBB: «*Situasjonsplan skal vise oppstillingsplass for brannvesenets høyderedskaper og plassering av vannuttak for slokkevann*»
- Endring bestemmelse 2.10 Maks mønehøyde for BFS4 reduseres til 7,5 meter dvs kote + 16,0
- Tilføyning bestemmelse § 7.4 *kravet gjelder for minimum hele planområdet.*
- Tilføyning andre og tredje setning i bestemmelse 1.3 ordet «kan».
- Tilføyning i bestemmelsene: På BBB skal det opparbeides uteoppholdsareal /lekeareal på bakkeplan utenfor byggegrensen. Planering, skjæring og fylling er tillatt. Uteoppholdsarealet skal

planeres på en høyde som gjør at det tilpasses landskapet best mulig. Fyllinger skal jorkles og tilsås / vegeteres.

Utvalg for miljø plan og teknisks behandling av sak 87/2020 i møte den 08.12.2020:

Kommunedirektørens anbefaling enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 08.12.2020:

Med hjemmel i pbl. § 12-3 og § 12-14 vedtar Lyngdal kommunestyre detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168 bnr. 1 – Berge Ytre/Berge gård, planID 201502 **med følgende justeringer:**

Planbeskrivelse:

- Illustrasjoner i plan må oppdateres

Bestemmelser:

- Tilføyning bestemmelse 2.3.8 for BFS4: «Boligen skal ha en enkel utforming og detaljering. Boligens utforming, farge og materialbruk skal ha en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene og Berge gård»

- Nytt krav: På BFS4 tillates det ikke utkragede bygningsdeler - Ny bestemmelse for BBB: «Situasjonsplan skal vise oppstillingsplass for brannvesenets høyderedskaper og plassering av vannuttak for slokkevann»

- Endring bestemmelse 2.10 Maks mønehøyde for BFS4 reduseres til 7,5 meter dvs kote + 16,0 - Tilføyning bestemmelse § 7.4 kravet gjelder for minimum hele planområdet. - Tilføyning andre og tredje setning i bestemmelse 1.3 ordet «kan».

- Tilføyning i bestemmelsene: På BBB skal det opparbeides uteoppholdsareal /lekeareal på bakkeplan utenfor byggegrensen. Planering, skjæring og fylling er tillatt. Uteoppholdsarealet skal planeres på en høyde som gjør at det tilpasses landskapet best mulig. Fyllinger skal jordkles og tilsås / vegeteres.

Kommunestyrets behandling av sak 124/2020 i møte den 17.12.2020:

Gordon Foss Langøy, FrP ba om vurdering av sin habilitet.

Som grunneier på flere av byggene som ønskes regulert inn ble han erklært inhabil ihht.

Forvaltningsloven § 6a.

Ingen varamedlem fra Frp kunne stille i møtet i denne saken. **34 stemmeberettigede.**

Avstemming:

Utvalg for miljø, plan og teknisk sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 17.12.2020:

Med hjemmel i pbl. § 12-3 og § 12-14 vedtar Lyngdal kommunestyre detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168 bnr. 1 – Berge Ytre/Berge gård, planID 201502 **med følgende justeringer:**

Planbeskrivelse:

- Illustrasjoner i plan må oppdateres

Bestemmelser:

- Tilføyning bestemmelse 2.3.8 for BFS4: «Boligen skal ha en enkel utforming og detaljering. Boligens utforming, farge og materialbruk skal ha en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene og Berge gård»

- Nytt krav: På BFS4 tillates det ikke utkragede bygningsdeler - Ny bestemmelse for BBB: «Situasjonsplan skal vise oppstillingsplass for brannvesenets høyderedskaper og plassering av vannuttak for slokkevann»

- Endring bestemmelse 2.10 Maks mønehøyde for BFS4 reduseres til 7,5 meter dvs kote + 16,0 - Tilføyning bestemmelse § 7.4 kravet gjelder for minimum hele planområdet. - Tilføyning andre og tredje setning i bestemmelse 1.3 ordet «kan».

- Tilføyning i bestemmelsene: På BBB skal det opparbeides uteoppholdsareal /lekeareal på bakkeplan utenfor byggegrensen. Planering, skjæring og fylling er tillatt. Uteoppholdsarealet skal planeres på en høyde som gjør at det tilpasses landskapet best mulig. Fyllinger skal jordkles og tilsås / vegeteres.

Bakgrunn for saken:***Planforslaget***

Planforslaget fremmes av Drag Arkitektur og Byggteknikk AS på vegne av Gordon Foss Langøy og Hav til Hei Invest AS.

Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for fortetting og utvikling av ubebygde arealer innenfor planområdet samt sikre eksisterende tun Berge gård som annen særskilt bebyggelse, bevaringshensyn.

Om planforslaget:

Planforslaget legger til rette for

- 2 enebolig innenfor områdene benevnt BFS3 og BFS4

- firemannsboliger innenfor områdene BKS1-4 – totalt 4 stk firemannsboliger
- Leilighetsbygg med inntil 9 boenheter innenfor område benevnt BBB
- Lekeplass; kvartalslekeplass o_BLK1 og nærlekeplass f_BLK2
- Infrastruktur
- Grønnstruktur GN
- Bevaring Berge Gård, benevnt BAS

Forhold til overordnede planer

Det aktuelle området er for det meste uregulert. Sørliche del av o_SV1 og SVT i planforslaget inngår i gjeldende «Reguleringsplan for del av Berge gård, plan ID 1981 02» og er i denne utlagt som offentlig trafikkområde: kjøreveg F3 – veg 1 og 2.

Gjeldende kommuneplan for området ble vedtatt 03.09.15. Deler av planområdet ligger innenfor område FUR1 der det uten krav om reguleringsplan kan fortettes med konsentrert småhusbebyggelse inntil % BYA=70 % av tomtearealet.

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen, men med noen mindre avvik.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for miljø, plan og drift den 25.09.19 sak 74/19 Hovedutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn etter noen endringer i planforslaget.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 25.09.2019:

Hovedutvalget for miljø, plan og drift fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn jfr. plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer:

1. Det sikres at forhold til ras og grunnforhold er beskrevet godt nok i planbeskrivelsen / ROS analysen og tilstrekkelig ivarettatt i plankart og bestemmelser før planen legges ut til offentlig ettersyn. Ved behov må det suppleres med fagrapporter.

2. Planbeskrivelsen skal suppleres med forslagstilleres kommentar til merknad fra: Jan Bjarne Slettebø av 16.02.18, Uttalelse fra NVE, Skred- og vassdragsavdelinger i e-post av 15.02.18, Uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune (reg. nr. 15/06602-8), datert 16.02.18.

Plankart

3. På BKS1 skal byggegrense på min 4 m mot lekeplass f_BLK2 inntegnes.

4. Frisiktzone i krysset veier f_SKV3 og f_SGT2 skal inntegnes i plankartet.

5. Overlapping av tekster/ beskrivelser av områder skal revideres.

6. Gnr. 168 bnr. 212 og gnr. 168 bnr. 211 innlemmes i reguleringsplanen.

Bestemmelser:

7. Krav om utarbeidelse av felles utomhusplan for lekeplasser o_BLK1 og f_BLK2 samt avsetting av et areal til småbarns lek innenfor o_BLK1 skal innarbeides i pkt. 7.3 i rekkefølgebestemmelser.

8. Planbeskrivelsen suppleres med beskrivelse av /begrunnelse for valg som er gjort i forhold til:

- trafiksikkerhet – vegbredde og fortau, lengde og bredde.

- lekeplasser – belastning på eksisterende og krav til areal, sett opp mot. kommuneplanen.

- kulturminne – batteriet og stien – forhold til foreliggende kommunale vedtak

- overvannsproblematikk – hvordan overvann skal håndteres/ ROS. 9.

9. Det vurderes en alternativ vegtrase til BBB fra sør-vest

1.gangs offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 17.02.20 til 03.04.20. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 8 uttalelser. Innkomne merknader gjaldt hovedsakelig forholdene: eksisterende veier, ledningsnett og lekeplass i planområdet er private, adkomst, overvannshåndtering, grunnforhold og landskapstilpasning leilighetsbygg BBB, og tomt BFS4 sin tilpasning ift Berge Gård.

2. gangsbehandling

På bakgrunn av innkomne innspill ble det foreslått noen endringer i planforslaget. Endringene var av slik omfang at det ble vurdert at det krevdes nytt offentlig ettersyn.

Utvalg for miljø, plan og teknisk behandlet planforslaget igjen i møte 22.09.20. Pga. nye utvalgsmedlemmer, saksbehandler og at grunneiere/naboer har vært aktive i planprosessen, ble det avholdt befarings i forkant av utvalgsmøte.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 22.09.2020:

Utvalg for miljø, plan og teknisk vedtar etter plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 å legge detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168 bnr. 1 – Berge Ytre/Berge gård, plan ID 201502 ut på nytt offentlig ettersyn.

Før planforslaget legges ut skal det gjøres følgende endringer i detaljreguleringsplanen:

Endringer plankartet:

- 1. Berge Gård/BAS og saluttbatteriet/LKM markeres med hensynsone 570 bevaring*
- 2. Frisiktsone for o_SKV1 over BFS4 innarbeides i planen*
- 3. Areal frisiktsone f_SKV3 endres til boligformål, ikke veiformål.*
- 4. Tomtegrenser for eiendom gnr 167 bnr 192 reguleres i hht kart og oppmålings- samt skyldmelding for eiendommen*
- 5. Byggegrense tomt BBB endres iht. anbefalinger i notat fra Lindland Maskin datert 07.09.20. Forstøtningsmur endres tilsvarende. I tillegg endres byggegrense mot naboer (167/204, 206, 209 og 208) slik at det samsvarer med avstandskrav i pbl. § 29-4 om avstand på ½ byggets gesims.*
- 6. Det reguleres inn areal for snødeponering i ende av lekeplass o_BLK1.*
- 7. Endring i angivelse av hva som er offentlig og privat vei.*
- 8. Gang og sykkelsti o_SF2 forlenges til planområdet for plan «Bergesletta».*
- 9. Mindre del av område BAS, tilgrenset rutebilstasjonen endres til parkering jfr skisse.*

Endringer bestemmelsene:

- 1. Nytt krav i bestemmelsene: For felles garasjeanlegg og på felles parkeringsplass stilles det krav om at det skal kunne tilrettelegges for lading av el-bil.*
- 2. Nytt krav: parkeringsplasser for sykkel skal være under tak og kunne oppbevares i låsbart rom*
- 3. Nytt krav: det stilles krav om at bygg på område BBB skal ha naturtilpassede farger for å passe best mulig inn i omgivelsene.*
- 4. Endring § 1.1 første setning. Ordene «også garasje» fjernes.*
- 5. Tilføyning § 1.3: Terrenginngrep og grunnarbeider ifm opparbeidelse av tomtene tillates utenfor byggegrense». Og Avkjørsel og parkering tillates utenfor byggegrense.*
- 6. Endring § 2.9.5 Det stilles krav om at minste uteoppholdsareal på bakkenivå må være 100 m².*

7. Nye bestemmelser som gjelder område PP: Området skal benyttes til parkering for personbiler og/eller bobiler. Det tillattes sanitærinstallasjoner i forbindelse med bobilparkering på tomten

8. Endring § 3.2.2 – tilføy «f_SKV4».

9. § 3.10 annen veggrunn. «Område avsatt til snølagring. Det tillates ikke faste installasjoner i området».

10. Endring § 6.3: Siste setning fjernes. Tiltak som rapporten fra Vikeså byggprosjektering datert 23.05.19 anbefaler at utføres tas med i bestemmelsene samt setningen «Detaljprosjektering og sikringstiltak må utarbeides før igangsettelse av opparbeidelse/sprenging av tomten.

11. Endring § 7.1 kravet endres fra rammetillatelse til at det må gjøres i forbindelse med grunnarbeid.

Annet/endringer i planbeskrivelsen:

Det foreslås en del endringer i planforslaget. Forslagsstiller har etter offentlig ettersyn gjort noen endringer i planbeskrivelse bla ift omtale med nåværende og framtidig bruk av vegnett innenfor planområdet, flere illustrasjoner av planlagte bebyggelse og vurdering av bebyggelsens arkitektoniske utforming. Planbeskrivelsen må oppdateres iht. vedtatte endringer i planforslaget.

Høringsuttalelser nytt offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i perioden fra 10.10-21.11.20. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg.

Innkomne merknader gjelder hovedsakelig forholdene: tomt BFS4 sin tilpasning ift Berge Gård, tomt BBB sin landskapstilpasning, brann, flom/overvannshåndtering og kommunens overtakelse av VA nett og veier.

Oppsummering av innkomne merknader, forslagsstillers kommentar og kommunedirektørens vurderinger til merknadene følger i pkt. «vurderinger».

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra offentlige myndigheter. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vurdering:

Innkomne merknader

Fylkesmannen brev av 02.11.20

Det er gjort en del endringer i kart og bestemmelser. Vi mener dette i stor grad er forbedringer, positive endringer og nyttige presiseringer. Vi har ikke merknader til planforslaget som nå er lagt fram.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning

Fylkeskommunen, brev av 05.11.20

Det er i utgangspunktet positivt at utnyttelsen i område BBB er redusert. Visualiseringen viser imidlertid at bebyggelsen vil bli betydelig eksponert. Blant annet ser bygget ut til å bli svært synlig fra

vest, jf. figur 28 i planbeskrivelsen. Dersom det i det hele tatt skal åpnes for bebyggelse i område BBB, bør det vurderes å redusere byggets høyder. Delene av tomta der byggegrensen nå er redusert, bør avsettes til grøntstruktur.

Vi ga ved forrige høring råd om at planlagt ny bolig i område BFS4 burde utgå av hensynet til opplevelsen av Berge gård. Dette er ikke hensyntatt. Vi vil primært fastholde vårt tidligere råd om at boligen bør tas ut av planen. Subsidiært bør bygget gis en noe mer neddempet og enklere utforming.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble før 2.gangsbehandling lagt inn en ny bestemmelse «2.9.13» hvor det står følgende: Bebyggelsen på BBB skal ha naturtilpassede farger for å passe best mulig inn i omgivelsene. Illustrasjonene er ikke redigert etter denne bestemmelsen kom inn. Kravet om bebyggelsen skal ha naturtilpassede farger kommer derfor ikke frem i illustrasjonene, og bebyggelsen fremstår dermed som mer eksponert enn hva den vil bli ved endring i materialene. Vegetasjon på vestsiden av BBB tomten vil heller ikke bli fjernet, slik den gjør på nåværende illustrasjoner. Dette området skal ikke bebygges og avsettes nå til grønnstruktur. Dette kommer heller ikke fram på tidligere illustrasjoner. Med disse endringene vil bygget ikke fremstå like dominerende. På illustrasjonene figur 1 og figur 2 vises «før» og «etter» bilde av bebyggelsen på BBB når vegetasjon rundt bygget beholdes i større grad og bebyggelsen har mer naturtilpassede materialer. Bebyggelsen fremstår mindre eksponert. Vi foreslår at illustrasjonene i planen endres slik at disse samsvarer mer med nye bestemmelser vedtatt etter forrige behandling. Vi er enig i at areal på BBB kan reduseres. Figur 4 viser forslag til reduksjon.

Innvendig høyde for etasjene i leilighetene er på 2,4 meter. 2,4 meters takhøyde er et minimumskrav for å kunne etablere leiligheter med de kvalitetene som forventes i nye bygg. På figur 3 vises snitt hvor etasjehøyder på BBB kommer frem. Lavere takhøyde vil vanskeliggjøre prosjektet. For å få til 9 leiligheter på tomten kan heller ikke det totale etasjeantallet reduseres.

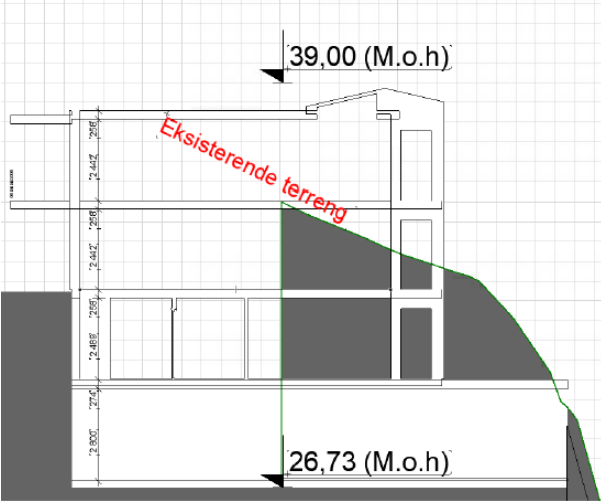
For å sikre at bolig på BFS4 ikke vil ødelegge opplevelsen av Berge gård, mener vi heller at det bør stilles krav til arkitektonisk beskrivelse ved søknad om tiltak. Dette vil sikre at boligens utforming, farge og materialbruk vil få en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene og Berge Gård. Det bør også stilles krav til at boligen skal ha en enklere utforming og detaljering. Dette vil i seg selv gjøre at boligen får et noe mer neddempet og enklere utforming.



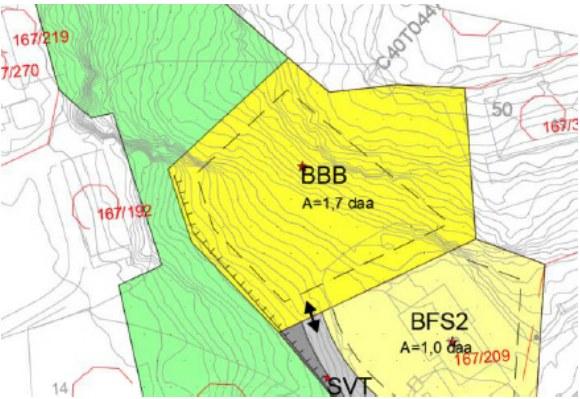
Figur 1: Opprinnelig illustrasjon



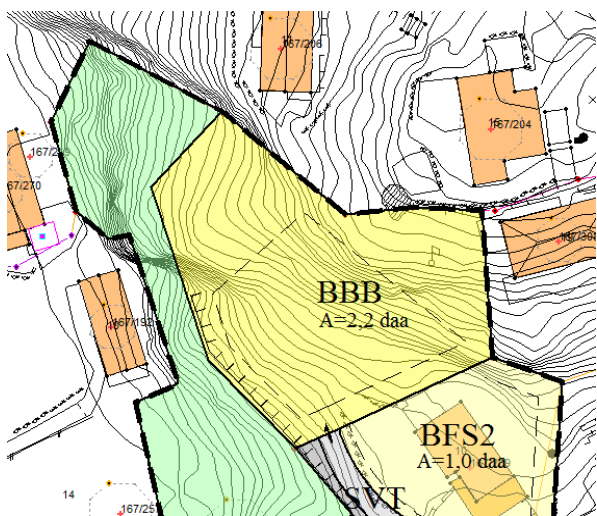
Figur 2: Revidert illustrasjon



Figur 3: Snitt BBB



Figur 4: Justering tomt BBB



Figur 5 Plankartet som var på offentlig ettersyn

Kommunedirektørens kommentar:

Ift BBBs høyde: Tillatt høyde på BBB er litt over 12 meter, inkludert parkeringskjeller. Forslagstiller mener at lavere takhøyde vil vanskeliggjøre prosjektet. Innvendig høyde for etasjene i leilighetene er på 2,4 meter og dette er i følge forslagsstiller et minimumskrav for å kunne etablere leiligheter med de kvalitetene som forventes i nye bygg. Skal høyden på bygget reduseres, må det totale etasjeantall reduseres. Reduseres det totale antall etasjeantall vil det ikke være mulig med 9 leiligheter.

Ift endring av tomt BBB: Byggegrense for BBB ble ved forrige behandling endret pga. anbefalinger i notat fra Lindland Maskin. Terrenget i nord ble ansett som for utfordrende til å bygge på, og byggegrense ble innskrenket iht. anbefalingene. Et stort område utenfor byggegrense på BBB er satt av til utbyggingsformål jfr. skisse over figur 5. Å endre arealformål fra boligbebyggelse til grøntstruktur slik Fylkeskommunen anbefaler, er forslagsstiller enig i og har utarbeidet forslag til endring for BBB figur 4. Kommunedirektøren mener det er viktig med gode uteoppholdsareal på bakkeplan og anbefaler ikke at det gjøres endringer for BBB. BBB er plassert i sterkt skrånende terreng. Det legges til rette for 9 boenheter og det er viktig at det er mulig å opparbeide bra uteoppholdsareal her. Vi har sett på om det er mulig og evt. hvordan man kan innskrenke tomte på en bra måte i forhold til høydekontene. Det skrånede terrenget byr på utfordringer. For å opparbeide området vil det nødvendigvis bli skjæringer og fyllinger. Det vil normalt ikke være mulig innenfor grøntarealer, med mindre det spesifiseres i bestemmelsene. Det er i bestemmelsene satt krav om at det skal opparbeides uteoppholdsareal på bakkeplan. Skal det være mulig å opparbeide bra uteoppholdsareal for BBB mener kommunedirektøren at BBB bør være som den er og at det tillates opparbeidet uteoppholdsareal/lekeareal utenfor byggegrense. Det anbefales derfor at det i bestemmelsene åpnes for å opparbeide uteoppholdsareal/lekeareal utenfor byggegrensen, men at det stilles krav til at uteoppholdsarealet planeres på en høyde som gjør at det tilpasses landskapet best mulig. Videre kreves det at fyllinger jordkles og tilsås/vegeteres.

BBB og landskap: Forslagstiller mener at BBB blir mindre eksponert enn det illustrasjonene i planbeskrivelsen viser. Det ble ved forrige behandling satt krav om naturtilpassede farger. Videre foreslår forslagsstiller i tråd med uttalelse fra Fylkeskommunen at det avsettes mer areal til

grøntstruktur rundt BBB. Mer vegetasjon rundt BBB vil også gjøre bygget mindre eksponert. Kommunedirektøren mener det er viktig med gode uteoppholdsareal på bakkeplan jfr. punkt over og anbefaler ikke at det avsettes mer grøntområde rundt BBB, men at arealet beholdes som del av BBB for å sikre gode uteoppholdsareal til denne tomte. Selv om arealet er del av tomt BBB, er det mulig å beholde/ha vegetasjon. Vegetasjon vil, som forslagsstiller sier, gjøre at BBB blir mindre eksponert.

Tomt BFS4: På tomt BFS4 tillates det bygd enebolig i 2 etasjer. Iht. tabellen i planbestemmelsene tillates bygg med maks mønehøyde på 9 meter, 8,5 meter fra gulv 1. etg. Dette er høyere enn det som tillates i mange andre planer/boligfelt, hvor kravet er maks mønehøyde på 7,5 meter for saltak målt fra planert terreng. Mønehøyden på boligen på illustrasjonene skal være ca. 7,3 meter. Etter dialog med forslagsstiller anbefales det at maks mønehøyde reduseres til 7,5 meter.

Boligene på illustrasjonene har utkraget bygningsdeler som kvist, terrasse og stolper. Dette gjør at boligen blir mer fremtredende og dominerende. For å dempe uttrykket anbefales det at det settes krav om at det ikke tillates utkragede bygningsdeler. Dette etter dialog med forslagsstiller. I tillegg foreslås det følgende tilføyning i bestemmelse § 2.3.8 «Boligen skal ha en enkel utforming og detaljering. Boligens utforming, farge og materialbruk skal ha en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene og Berge gård».

Oppsummering:

Kommunedirektøren anbefaler ikke at det gjøres endringer for BBB for å sikre tilstrekkelig gode uteoppholdsareal for BBB på bakkeplan.

Høyde bygg BBB endres ikke. Krav til farge ville dempe planlagt bygg BBB. Selv om ikke BBB reduseres, vil det være mulig beholde/legge til rette for noe vegetasjon.

Det er viktig at bygg på BFS4 ikke blir for dominerende ift Berge gård. For at bygget skal gis en noe mer neddempet og enklere utforming som fylkeskommunen anbefaler foreslår kommunedirektøren at tillatte mønehøyde reduseres til 7,5 meter, at det settes krav om at det ikke tillates utkragede bygningsdeler samt tilføyning i bestemmelse § 2.3.8. Med disse endringene vurderes det at bygg på BFS4 vil bli neddempet og sikres en enklere utforming.

Uttalelse fra Brannvesenet Sør IKS av 27.10.20

I planforslaget virker det som om det ikke er adkomst for brannvesenets kjøretøy frem til, og rundt BBB-bygget. Vi ber om at dette belyses nærmere i planen eller byggesaken for gjeldende bygning. Ref. TEK 17 § 11-17 ledd 1.

Videre forventer brannvesenet at uttak for slokkevann og kjøreveier tilrettelegges etter gjeldende normer og forskrifter.

Forslagsstillers kommentar:

Kravene i forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK17), med tilhørendeveiledning (VTEK17) vil legges til grunn ved prosjektering av byggverk. Kravene om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap jf. §11-17 i TEK 17 vil belyses i byggesak og brannkonsept. Ved prosjektering og byggesak vil veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap, brann- og redningsvesen i Agder, datert 25.05.2020 legges til grunn. Veiledningen er utarbeidet for å komplettere kravene for tilrettelegging for rednings og

slokkemannskap jf. § 11-17 i forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK17) med tilhørende veiledning (VTEK17).

Det vises til VTEK17 § 11-17, første ledd; Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats.

Veilederen viser til krav hvor det ikke er tilrettelagt for kjørbare atkomst rundt hele bygningen. Her må kjørevei etableres slik at slangeutlegg fra brannbil ikke er mer enn 50 meter til noen del av bygningens fasader. Avstand fra brannbil til vannuttak for slokkevann skal ikke overstige 50 meter. For bygninger hvor øverste gulv er inntil 23 meter over oppstillingsplass skal det være kjørbare atkomst og oppstillingsplasser for brannvesenets høyderedskaper (stigebil/brannlift) slik at alle etasjer og brannseksjoner er tilgjengelige. Alle brannceller beregnet for personopphold bør være tilgjengelige for høyderedskaper.

For boligblokker hvor øverste gulv er inntil 23 meter over oppstillingsplass, og hvor hver leilighet kun har tilgang til ett trapperom, må minst ett vindu/balkong i hver leilighet være tilgjengelig for brannvesenets stige materiell. Hovedsakelig skal det være tilgjengelighet til leiligheter med høyderedskaper.

Veilederen angir også krav til kjørebanebredde, oppstillingsplass og plassering av vannuttak for slokkevann.

Vi foreslår at det legges inn bestemmelse om krav til at situasjonsplan skal vise oppstillingsplass for brannvesenets høyderedskaper og plassering av vannuttak for slokkevann.

Kommunedirektørens kommentar:

Når en brann oppstår, er det viktig at forholdene i og rundt byggverket er lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Adkomst for brannvesenets kjøretøy frem til, og rundt BBB-bygget er ikke belyst i plandokumentene, og brannvesenet uttaler at dette må redegjøres nå som del av planarbeidet eller ved byggesøknad. I følge forslagsstiller vil det bli redegjort for i byggesøknaden. Det skal videre ikke være problemer med å ivareta kravene i TEK17 ift brann som brannvesenet henviser til. Forslagsstiller foreslår at det legges inn bestemmelse om krav til at situasjonsplan skal vise oppstillingsplass for brannvesenets høyderedskaper og plassering av vannuttak for slokkevann. Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn bestemmelse slik forslagsstiller foreslår.

Batteriveien Vel, 21.11.20

1. Slik styret har oppfattet det er det bred enighet i Vellet om at det er naturlig at kommunen i en slik prosess overtar alle veiene i planområdet. Dette ble også tatt opp på befaringen med UMPT, der ingen hadde motsetninger til dette. Heller ikke kommunen uttrykket noe negativt i så måte. Vellet mener dermed at kommunen må overta alle veiene i planområdet.
2. Slik styret har oppfattet det er det bred enighet i Vellet om at det er naturlig at kommunen i en slik prosess overtar VA- anlegget i området. En løsning med parallelle rør anses ikke

tilfredsstillende, og en stiller seg undrende over kommunen ikke kommenterte dette ved befaringen med UMPT.

Ca. i år 2000 ble VA- anlegget oppgradert etter kommunens standard og var klar til overtakelse. Dette strandet mot en persons stemme, som nå ikke eier noe i Batteriveien. Vi ber opplyst fra kommunen om dette fremdeles er iht. Kommunens standard jfr. side 20 i planbeskrivelsen.

3. På lekeplassen er det store problemer med flom ved mye nedbør. Vellet har satt inn en kum på lekeplassen i forsøk på å løse problemet. De siste årene har vannmengden fra Rosfjordbekken økt betydelig, og røret der kommen er satt inn er for lite til å ta unna vannet. Sist for noen uker siden flommet vannet opp av kummen og ut på lekeplassen. Dette bør gjøres noe med før utbyggingen.
4. For noen uker siden da det regnet så mye, flommet Rosfjordbekken over og holdt på å skylle ut hele veien som går opp til BKS 2 og 4. Dette skjedde der bekken kommer ned bak huset ved Batteriveien Sør 33. Både gjennomføringen der under veien, kummen og rørende videre er for små. Dette bør gjøres noe med før utbyggingen.

Forslagsstillers kommentar:

1. Det har tidligere i reguleringsprosessen vært ulike tilbakemeldinger på om veiene skal være offentlige eller private. Veien o_SKV1 vil være offentlig. Denne ender ved lekeplass i vest, og ved BFS3 i nord. Dette ble tatt opp på befaring med UMPT, og vi fikk ingen negative tilbakemeldinger på dette. Veiene f_SKV2-4 vil ikke være offentlige, men være felles eiet for eiendommer som er tilknyttet disse.
2. Som beskrevet i kapittel 3.9 i planbeskrivelsen vil kommunen kunne overta VA-nettet i området dersom det er i henhold til kommunens standard. Ved for lite kapasitet på eksisterende VA anlegg vil det etableres nytt. Dette redegjøres for i VA planen som følger byggesøknad.
3. For omtrent 6-7 år siden ble det lagt bekk i rør under lekeplass frem til BKS1. Videre skal bekken legges i rør under BKS1. Dette vil sannsynligvis bedre situasjonen på lekeplassen. Det vil utarbeides teknisk plan for vann, avløp og overvannshåndtering. Tekniske planer skal foreligge og godkjennes av kommunen før søknad om igangsetting for første nye bygg innenfor planområdet
4. Dette er hensyntatt i plan. Det er lagt inn egen bestemmelse om at overvann fra BKS3 og BKS4 skal føres ned mot nytt rør som legges under BKS1.

Kommunedirektørens kommentar:

For at kommunen skal overta veier kreves det snuplass i enden av stikkveier. Pga. bommen v/batteriveien sør nr. 33 og at det ikke foreligger snumuligheter, er det ikke aktuelt for kommunen å overta veistrekningen fra Batteriveien sør nr. 29 til nr. 33. Ved lekeplassen o_BLK1 er det snumuligheter for renovasjonsbil, og kommunen planlegger å overta veien fram til her.

Når det gjelder merknad om at *kommunen skal overta VA nettet og at velet ikke anser en løsning med parallelle rør som tilfredsstillende* vises til forslagsstillers kommentar. Som forslagsstiller har kommentert vil kommunen overta VA nettet dersom det er iht. kommunens standard. VA nettet må dokumenteres og evt. måles inn. Det legges ikke opp til løsning med parallelle rør, men forhold kan medføre at det blir resultatet. Utfra tidligere merknader og signaler har det også vært usikkert om VA nettet har tilstrekkelig kapasitet for å tilkoble flere enheter. Det er også stilt spørsmål med eller antydnet at siden det er privat nett kunne det være det pga. privatrettslige forhold ikke ble tillatt med tilkobling. I slike tilfeller vil det bli aktuelt med parallelle rør.

Når det gjelder merknad om problemer med flom ved mye nedbør både ved lekeplass og bak huset ved Batteriveien Sør nr. 33, er dette forhold som anses blir ivaretatt. Det er stilt krav om at det skal utarbeides

en teknisk plan for vann, avløp overvannshåndtering og belysning som kommunen skal godkjenne. Det skal gjøres før det gis tillatelse til nye bygg innenfor planområdet. Problemene med flom som er nevnt, mener vi inngår i overvannshåndtering. Det må her redegjøres for hvordan dette skal løses. Dette er også forhold som må ordnes oppi jfr. krav «Før den første bo-/bruksenhet tas i bruk skal det foreligge en dokumentert bekreftelse på at prosjekterte tiltak er gjennomført». Det er også i bestemmelsene satt krav om at Rosfjordbekken gjennom BKS2 må dimensjoneres for maksimale flomvannsmengder.

Den tekniske planen må gjelde hele området, og ikke bare nye tomter. Problemene som nevnes i innkomne merknad må ordnes/utbedres. For at det skal komme tydelig fram at den tekniske planen gjelder hele området og at det ikke blir noen diskusjon i forbindelse med utbygging anbefales det at det i bestemmelse § 7.4 tilføyes at kravet gjelder for minimum hele planområdet.

Julie og Birger Abrahamsen, Batteriveien Sør 33, 21.11.20

Merknader til reguleringsbestemmelsene:

Punkt 1.3

I forbindelse med bygging på tomt BFS 3 mener vi det ikke skal kunne gjøres terrenginngrep i den delen som grenser mot vår eiendom innenfor de gjeldende regler, ettersom dette kan medføre fare for at deler av hagen kan rase ut.

Her gjelder PBL. § 29-4, som ikke tillater tiltak innenfor 4 meter eller byggets halve høyde. Avvik fra dette krever samtykke.

Punkt 2.2.4

Vi mener det må være tilstrekkelig med et bygg på 2 etasjer slik at innsyn reduseres. Bygg med tre etasjer og flatt tak vil få boareal med betydelig overhøyde og dermed innsyn.

Merknader til planbeskrivelsen:

Vi er av den oppfatning at det er naturlig at *kommunen overtar alle veier og VA- anlegg* innenfor planområdet ved en slik massiv utbygging av området.

Igjen protesteres det på at det er laget en *hensynssone* i vår hage langs oppkjørselen. Det bes om at denne tas bort. Dersom den ikke tas bort ber vi om en skriftlig tilbakemelding på hvorfor denne er lagt inn i kartet, og med henvisning til reglene som tillater dette.

Flomfare, Hendelse 4 i Ros analyse – kommentarer på side 52:

Det kan opplyses at Rosfjordbekken senest for et par uker siden flommet over og holdt på å ta med seg veien opp til de planlagte husene i Batteriveien Nord, bak Batteriveien Sør 33. Elven og masse grus flommet i det tilfelle nedover Batteriveien Nord, og vannet endte etter hvert helt nede på fylkesveien. I samme tilfelle stod vannet opp av kummen på lekeplassen.

Denne bekken har gjentatte ganger flommet over og skapt oversvømmelser og skader i Batteriveien Sør. Grunnen til dette er økt nedbør, snauhogst på heia samt at alle rør er underdimensjonert. Dette er noe som bør løses før en tillater videre utbygging i området.

Dette problemet skulle egentlig vært løst i jordskiftesaken om Rosfjordbekken som kommunen nå har avsluttet uten å varsle beboerne i Batteriveien. Denne ble avsluttet med bakgrunn i at dette problemet skulle løses i denne reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar:

For å kunne realisere utbygging på tomt BFS3 må det tillattes å opparbeide tomten utenfor 4 meters grensen. Arbeid utenfor byggegrense kan være nødvendig får å sikre at hagen på nabotomten ikke raser

ut. Ved opparbeidelse av tomten har tiltakshaver/entreprenør ansvar for at arbeidet ikke medfører skade på annen eiendom. Selve bebyggelsen vil ligge innenfor byggegrenser.

- For området BFS3 ønskes det å få til en høy utnyttelse av området. Bygget vil ikke gi en silhuettvirkning. Vi viser videre til kommunedirektørens vurdering i behandlingen av saken.

Dette er et sentrumsnært boligfelt og i boligfelt anses det som påregnelig at det kan bli innsyn til bolig og uteområde. Innsyn kan reduseres ved å plante hekk, levegg og evt ved plassering av boligen og bygg på BFS3.

- Det har tidligere i reguleringsprosessen vært ulike tilbakemeldinger på om veiene skal være offentlig eller privat. Veien o_SKV1 vil være offentlig. Denne ender ved lekeplass i vest, og ved BFS3 i nord. Dette ble tatt opp på befaring med UMPT, og vi fikk ingen negative tilbakemeldinger på dette. Veiene f_SKV2-4 vil ikke være offentlig, men være felles eiet for eiendommer som er tilknyttet disse.

- Som beskrevet i kapittel 3.9 i planbeskrivelsen vil kommunen kunne overta VA-nettet i området dersom det er i henhold til kommunens standard. Ved for lite kapasitet på eksisterende VA anlegg vil det etableres nytt. Dette redegjøres for i VA planen som følger byggesøknad.

- Som tidligere kommentert av kommunedirektøren så skal det reguleres inn frisiktzone for avkjørslar. Etter veglova har grunneieren eller brukeren plikter å holde avkjørslar, kryss og svinger så trafikksikker som mulig. Dette gjelder også private avkjørslar. Akkurat nå er det bom i området, slik at det ikke vil være behov for friskt sone herfra, men bommen kan fjernes eller være åpen, og da bør det reguleres inn frisiktzone. Vi mener basert på tidligere kommentarer at frisiktsonen skal beholdes.

- Det er lagt inn egen bestemmelse om at overvann fra BKS3 og BKS4 skal føres ned mot nytt rør som legges under BKS1. Det vil utarbeides teknisk plan for vann, avløp og overvannshåndtering. Tekniske planer skal foreligge og godkjennes av kommunen før søknad om igangsetting for første nye bygg innenfor planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:

Merknad reguleringsbestemmelsene

Punkt 1.3 tiltak utenfor byggegrense.

Oppfatter merknaden slik at man vil hindre terrenginngrep mot sin tomt da man er redd for at det kan medføre fare for at deler av hagen kan rase ut. Alle tiltak og arbeid på egen eiendom må utføres på en måte som ikke medfører fare for skade og ulempe for naboeiendom. Dette følger bla direkte av naboloven. Tiltakshaver/entreprenør vil ved opparbeidelse av tomten ha ansvar for at arbeidet ikke medfører skade på annen eiendom.

Pbl § 29-4 gjelder byggverkets avstand til nabogrense. Med byggverk menes bygninger, konstruksjoner og anlegg. § 30-4 gjelder «andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlige terrenginngrep». § 29-4 gjelder så langt den passer for tiltak nevnt i § 30-4. Utfra nabomerknad er man ikke imot opparbeidelse av tomt nærmere byggegrense enn 4 meter, men er redd for at hagen skal rase ut. Det er regulert i annet regelverk som nevnt over. Eventuelt kan man i andre og tredje setning i bestemmelse 1.3 tilføye ordet «kan».

Punkt 2.2.4 Tillatt høyde bygg BFS3 ønskes redusert til 2 etasjer:

BFS3 tillates bygd 1 enebolig i 3 etasjer jfr. § 2.2.4. Nærmeste nabo ønsker at tillatte høyde reduseres til 2 etasjer for å hindre/begrense innsyn til deres eiendom. Høyde BFS3 ble også ved forrige høringsrunde bemerket. Planlagt bygg BFS3 vil bli noe høyere enn dagens boliger, men det åpnes også for at disse kan bli høyere. Bygg på 3 etasjer her vil ikke gi silhuettvirkning pga. bakenforliggende terreng. Dette er et

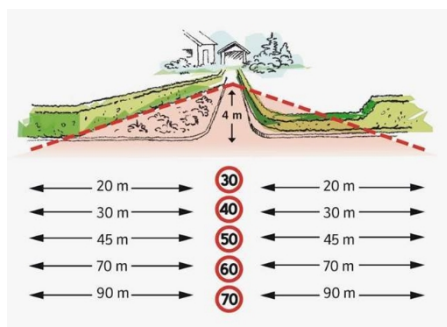
sentrumsnært boligfelt, og i boligfelt anses det som påregnelig at det kan bli innsyn til bolig og uteområder. Dette kan reduseres ved busker, hekk, levegg og evt. plassering av bygg på BFS3.

Merknader planbeskrivelsen:

Når det gjelder merknadene knyttet til overtakelse av veier, VA nett og problemer med overvann/flom vises det til kommentar til merknad fra veiet.

Når det gjelder hensynsone frisikt som er tegnet inn i deres hage, mener vi dette er riktig. Planen skal legge opp til god arealutnyttelse og trafikksikre løsninger. Som det ble nevnt i saksframlegg til 2. gangs behandling har grunneier eller bruker etter veglova plikt til å holde avkjørsler, kryss og svinger så trafikksikre som mulig. Dette gjelder også private veier. Akkurat nå er det bom i området, slik at det ikke vil være behov for frisikt sone herfra, men bommen kan fjernes eller være åpen, og da bør det reguleres inn frisiktssone.

Frisikten som er lagt inn er på 45x4m. Den registrerte fartsgrensen i området er 50 km/t. Forslagsstiller har tatt utgangspunkt i figuren under som er en illustrasjon fra Statens vegvesen. Det kan også vises til Statens vegvesen sin håndbok N100 bla pkt. B2 generelle utformingskrav hvor det står at «Frisikt langs gater skal være minst lik stoppsikt» og også. Verdier for stoppsikt i kryss og avkjørsler er angitt som i tabellen under.



Etter at gamle Lyngdal kommune ble godkjent som trafikksikker kommune (mars 2019) har det blitt mer fokus på frisikt i boligfelt. Hekker og annen vegetasjon skal ikke være til hinder for frisikt. Dette gjelder også andre hinder som mindre byggverk. I sommer ble bl.a. flere hekker og busker klippet av kommunen pga. hensynet til frisikt. Når det nå lages en plan, anser vi det som riktig at det reguleres inn frisikt i alle avkjørsler. Det at det er regulert inn frisikt medfører ikke at dere mister tomteareal, men bare at det ikke kan være noe som hindrer sikten innenfor sonen. Det mener vi følger uavhengig av om område er regulert eller ikke.

På bakgrunn av innkomne merknader i nytt offentlig ettersyn foreslås følgende endringer i planforslaget:

Planbeskrivelse:

- Illustrasjoner i plan må oppdateres

Bestemmelser:

- Tilføyning bestemmelse 2.3.8 for BFS4: «*Boligen skal ha en enkel utforming og detaljering. Boligens utforming, farge og materialbruk skal ha en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene og Berge gård*»
- Nytt krav: tillates ikke utkragede bygningsdeler for BFS4
- Ny bestemmelse for BBB: «*Situasjonsplan skal vise oppstillingsplass for brannvesenets høyderedskaper og plassering av vannuttak for slokkevann*»
- Endring bestemmelse 2.10 Maks mønehøyde for BFS4 reduseres til 7,5 meter dvs kote + 16,0
- Tilføyning bestemmelse § 7.4 *kravet gjelder for minimum hele planområdet.*
- Tilføyning andre og tredje setning i bestemmelse 1.3 ordet «kan».
- Tilføyning i bestemmelsene: På BBB skal det opparbeides uteoppholdsareal /lekeareal på bakkeplan utenfor byggegrensen. Planering, skjæring og fylling er tillatt. Uteoppholdsarealet skal planeres på en høyde som gjør at det tilpasses landskapet best mulig. Fyllinger skal jorkles og tilsås / vegeteres.

Konklusjon:

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn to ganger og det er gjort noen justeringer i plandokumentene. På bakgrunn av innkomne merknader til 2. gangs offentlig ettersyn anbefales det noen endringer i plandokumentene for å imøtekomme noen av merknadene. Dette gjelder bl.a. noen bestemmelser knyttet til BFS4 for at den ikke skal bli for dominerende samt ny bestemmelse ift. brann. Det foreslås ikke at BBB reduseres. Dette for å sikre tilstrekkelig gode uteoppholdsareal på bakkeplan. Det anbefales at det settes inn bestemmelse som gjør det mulig å opparbeide uteoppholdsareal/lekeareal på BBB utenfor byggegrense, men at det stilles noen krav bla ift planering og revegetering som sikrer best mulig landskapstilpasning. Kommunedirektøren anbefaler at plan vedtas med foreslåtte endringer.

Vedlegg:

- 1 Merknader til plan for berge gård ID: 201502
- 2 Merknader til planid 201502
- 3 Lyngdal kommune - Forslag til detaljregulering gnr 168 bnr 1 m.fl. Berge ytre-Berge gård planID 201502 - Nytt offentlig ettersyn .PDF
- 4 Uttalelse til nytt offentlig ettersyn - forslag til detaljregulering for Berge Gård - 168_1 - 68_414 - Lyngdal kommune..pdf
- 5 Uttalelse fra brannvesenet (2).pdf
- 6 Planbeskrivelse
- 7 Plankart
- 8 Bestemmelser iht vedtak
- 9 Særutskrift 2. gangs behandling
- 10 Særutskrift 1. gangs behandling
- 11 Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader