



Drag arkitektur og byggteknikk AS
sentrum
4529 BYREMO

Berge Gård - Innspill til melding om oppstart av detaljreguleringsplan - gnr 168 bnr 1 og gnr 168 bnr 414.

Vi viser til oversendelse fra Drag arkitektur og byggteknikk AS av 12.6.2015.

Det varsles oppstart av planarbeid på et område like ved sentrumsområdet ved Allen i Lyngdal. Vi går ut fra at det har vært oppstartmøte med kommunen. Vi vil sette pris på å få tilsendt referat fra oppstartmøtet. Området grenser mot området Batteriveien som det også varsles igangsatt planarbeid, og bør sees i sammenheng med dette området. Ettersom vi forstår meldinga skal det i hovedsak planlegges i tråd med kommunedelplan for sentrumsområdene i Lyngdal. I dette området er arealformålene stort sett de samme i forslaget til ny kommuneplan som nå er under behandling.

Vi har ikke merknader til at det startes planarbeid i samsvar med overordna plan. Det er i meldinga er satt opp en del problemstillinger som særlig skal belyses i planarbeidet. Vi er enige i at disse er sentrale i planarbeidet. I et slikt sentralt området er det også viktig med god arealutnyttelse. Kommunen og fylkesmannen har vært opptatt av hvordan barn og unges interesser og i den forbindelse muligheten for større lekearealer ved fortetting i allerede utbygde områder. Det er kanskje muligheter for å sikre arealer til områdelekeplass og aktivitetsområde/park i forbindelse med dette planarbeidet. Kommunen bør i så fall engasjere seg i saken i en tidlig fase av planlegginga.

Fylkesmannen minner om at planforslaget må beskrive virkningene av planen. Planbeskrivelsen må vise hva planen vil medføre for de interesser og hensyn som gjør seg gjeldende i området. Miljøvirkningene av en utbygging må vurderes grundig, fremtidsrettet og i en helhetlig sammenheng. Mangler ved planbeskrivelsen vil kunne være en saksbehandlingsfeil.

Vi minner om at det tidligst mulig i planprosessen skal tas hensyn til naturmangfoldet. Naturmangfoldloven har i §§ 8 til 12 stilt opp prinsipper som kommunene må ivareta i arealplanleggingen. I planprosessen må disse prinsippene sikres ved at

- kunnskap om naturmangfoldet i planområdet og om effekten av planlagte påvirkninger foreligger
- føre-var-prinsippet følges. Mangel på kunnskap skal eksempelvis ikke brukes som begrunnelse for nedbygging av områder.
- påvirkninger av økosystemet (definert i § 3 punkt t) vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for
- kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver
- det benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ved bruk av areal

I henhold til § 7 i loven skal vurderingene gå fram av plandokumentet.

Vi minner også om de vurderinger/beskrivelser som skal følge planer etter PBL med hensyn til konsekvenser for barn og unge, samt for funksjonshemmede, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, samt rundskriv T-5/99B om tilgjengelighet for alle. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge, samt funksjonshemmede selv gis anledning til å delta.

Grenseverdier for støy må overholdes. Detaljert informasjon om dette står i retningslinje T-1442 fra Miljøverndepartementet av 2. juli 2012.

Vi minner også om at planleggingen må ta hensyn til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som blei fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014.

Ved utarbeidelse av planer for utbygging foreligger et generelt krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet, jf. pbl. § 4-3. Risiko- og sårbarhet kan knytte seg til naturgitte forhold ved arealet, f. eks at det er utsatt for flom, skred eller radonstråling. Men det kan også være virksomhetsbaserte risikoforhold i området eller forhold som følge av arealbruken, f. eks ved måten viktige anlegg plasseres i forhold til hverandre. Analysen er et viktig grunnlag for planarbeidet. De arealer det knytter seg fare, risiko eller sårbarhet til avmerkes i planen som hensynssone med bestemmelser, jf. pbl. §§ 12-6 og 12-7.

Spredning av fremmede arter er en trussel mot stedegne arter og økosystem. Det bør derfor innarbeides i reguleringsbestemmelsene at nye masser som tilføres planområdet skal være rene også med hensyn til å inneholde frø eller plantedeler fra uønskede fremmede plantearter.

Inngrep i grunnen må vurderes i forhold til forurensningsforskriften kapittel 2 (bygge- og graveforskriften) som kommunen har fått delegert. Både ved utarbeiding og gjennomføring av planer skal det tas hensyn til eventuelle forurensende masser og hvor overskuddsmasser hentes og dumpes. Vi ber derfor om at forurensningsforskriften og kommunens egne regler knyttet til massedisponering følges ved gjennomføring av planen.

Med hilsen

Liv Irene Sødal (e.f.)
overingeniør

Jørgen Sæbø
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Lyngdal kommune Postboks 353 4577 Lyngdal