



Lyngdal
kommune

Plankontor

DRAG ARKITEKTUR OG BYGGTEKNIKK AS
Att. Stein Åge Fuglestveit
Loneveien 1
4529 BYREMO

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2015/183-0	Margarita Hornung	38334029	168/1/L13/168/414	27.09.2019

Melding om vedtak: 1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168, bnr. 1 - Berge Ytre/ Berge gård, plan ID 2015 02.

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.

For Plankontor

Margarita Hornung
Saksbehandler

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Gordon Foss Langøy Oftebroveien 4 B 4580 Lyngdal

Besøksadresse:
Prost Birkelandsgt 4
4580 Lyngdal

Postadresse:
Postboks 353
4577 Lyngdal

Bankgiro: 3085 07 00202
Org. nr: 946 485 764

Tel: +47 38 33 40 00
Fax: +47 38 33 40 01
E-post:
post@lyngdal.kommune.no



Arkiv: 168/1/L13/168/414
 Saksmappe: 2015/183 - 13000/2018
 Saksbehandler: Margarita Hornung
 Dato: 13.09.2019

1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168, bnr. 1 - Berge Ytre/ Berge gård, plan ID 2015 02.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljø, plan og drift	25.09.2019	74/19

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

Rådmannens forslag til vedtak:

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 ivaretatt 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. Frisiktsone 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.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 25.09.2019:

Felles endringsforslag:

- Planbeskrivelsen suppleres med beskrivelse av /begrunnelse for valg som er gjort i forhold til:
 - trafikksikkerhet – 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.
- Det vurderes en alternativ vegtrase til BBB fra sør-vest.

Avstemming:

Ved alternativ avstemming av rådmannens forslag til vedtak og rådmannens forslag til vedtak med felles endringsforslag, ble rådmannens forslag med felles endringsforslag enstemmig vedtatt.

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. Frisiktsone 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:
 - trafikksikkerhet – 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. Det vurderes en alternativ vegtrase til BBB fra sør-vest.

UTREDNING

	Vurdert i saksfremstillingen	Ikke relevant
Økonomi		x
Likestilling		x

Planen er framstilt som privat detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for fortetting med boliger på Berge Ytre/ Berge gård gnr. 168, bnr 1 med tilhørende infrastruktur er mottatt fra Drag Arkitektur og Byggteknikk AS pva. Gordon Foss Langøy og Hav til Hei Invest AS den 17.09.2019. Forslaget er gitt plan ID 201502.

Hensikt med regulering

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

De mest aktuelle arealformål for planen vil være bolig, konsentrert bebyggelse.

Nødvendig infrastruktur samt uteoppholdsareal og parkering skal anlegges i sammenheng med overnevnte.



* Illustrasjon fra planbeskrivelsen

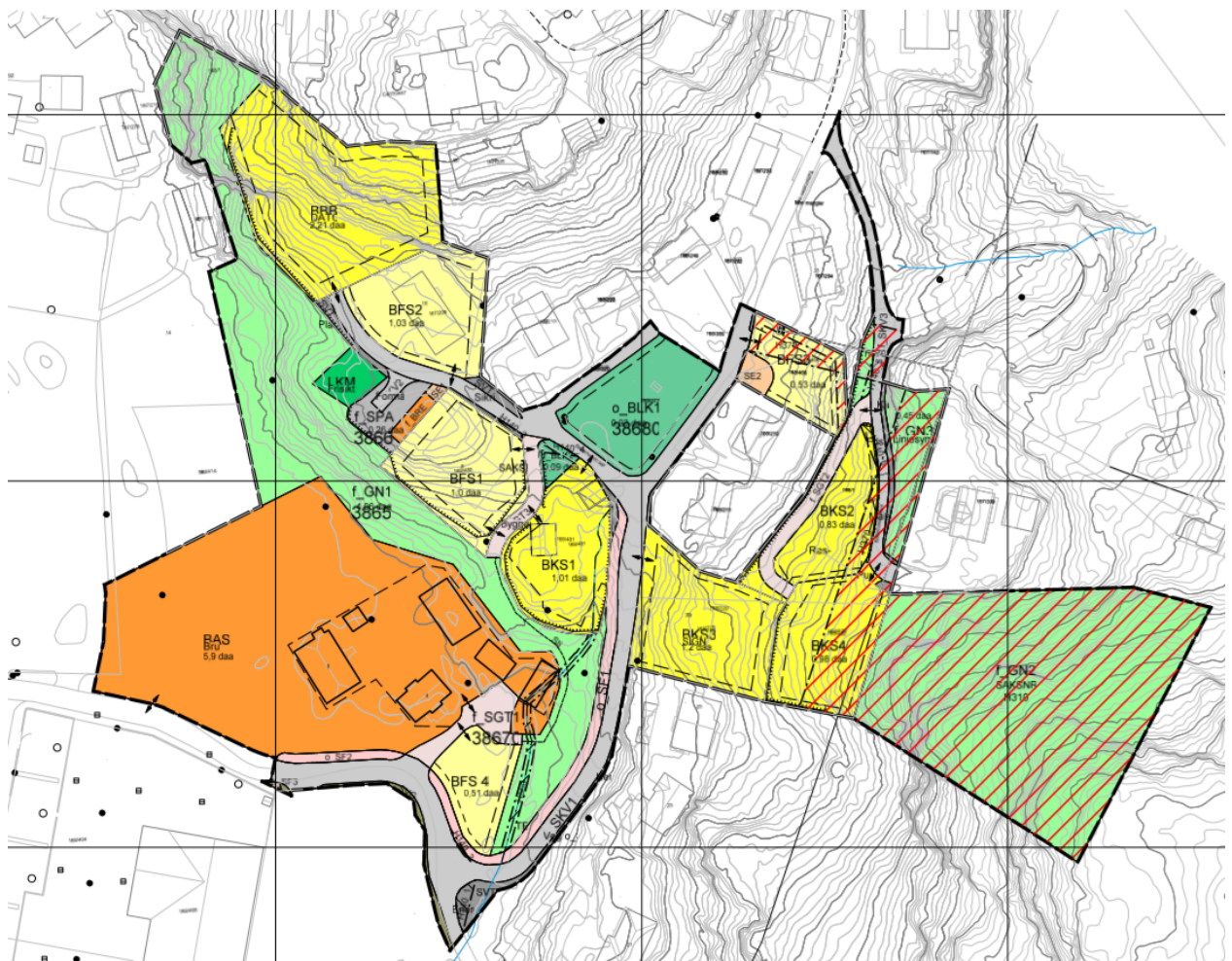
Avgrensing

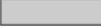
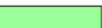
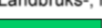
Planen legges fram med planavgrensning som vist nedenfor. Etter avklaring pr. epost 26.04.17 ble det gjort en endring av planavgrensningen der deler av detaljreguleringsplan for Batteriveien er tatt med i detaljreguleringsplan for Berge gård. Det ble sendt oppstartsmelding på dette 26.1.2018. Området BKS3 er medtatt etter en prinsippavklaring med vedtak den 13.12.17. Området BKS6 er medtatt etter HMPD avslag på dispensasjonssøknad for fradeling av en boligtomt fra 168/212, 466 (HMPDs vedtak 58/19 av 19.06.2019 (ePhorte sak 2019/1055)).

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, mottatt 30.08.2019.

- Reguleringsbestemmelser datert 30.08.2019.
- Planbeskrivelse, datert 30.08.2019.
- Rapport: Vurdering av fare for steinsprang, snøskred og flomskred, datert 21.02.2018.
- Naturmangfoldvurdering for planområde batterivegen og Berge gård, datert 30.11.2015
- Sol/ skygge analyse, datert 10.02.2017
- Bildepresentasjoner
- E-post/ merknad fra Vest-Agder fylkeskommunen, Fylkeskonservator, 22.09.2015
- E-post/ gjenpart- NVEs innspill til revidert varsel om oppstart - Detaljregulering for Berge Gård - Lyngdal kommune, 15.02.2018
- E-post fra Birger Abrahamsen/ gjenpart- Innspill reguleringsplan Berge gård og Batteriveien Sør, 16.02.2018
- Brev fra Vest-Agder fylkeskommune/ gjenpart av uttalelse til revidert oppstart av detaljregulering - gnr. 16871, 414 - Berge Gård, 16.02.2018 (ref.nr. 15/06602-8)
- Brev fra Drag Arkitektur og Byggteknikk AS / Revidert varsel om igangsetting av detaljregulering, 26.01.2018



Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BFS1-4
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS1-4
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg BAS
	Renovasjonsanlegg f_BRE
	Lekeplass o_BLK1 og f_BLK2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
	Veg o_SKV1
	Kjøreveg f_SKV2-3
	Fortau o_SF1 og o_SF2
	Gatetun f_SGT1-3
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser - genrealisert f_SPA
	Energinett SE1-2
Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)	
	Naturområde - grønnstruktur f_GN1-3
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)	
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne LKM

*Utsnitt fra forslag til detaljregulering, mottatt 30.08.2019

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er:

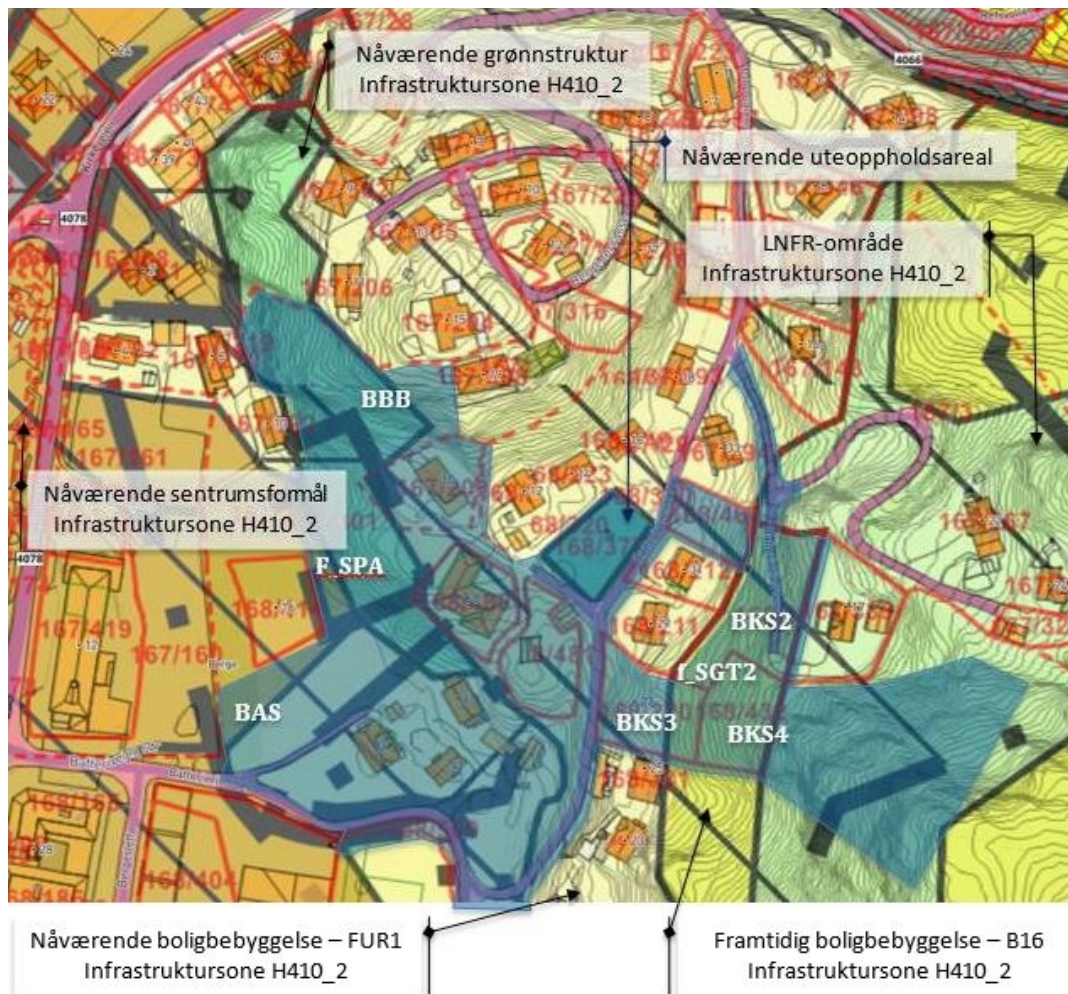
168/1 og 168/377 - Gordon Foss Langøy

168/220 og 168/432 – O AAS HOLDING AS, org.nr. 992071680

167/209 – Jan Bjarne Slettebø

Forhold til overordnede planer

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel, der deler av området er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNFR-område), nåværende sentrumsformål, nåværende grønnstruktur, nåværende uteoppholdsareal, nåværende boligbebyggelse, og framtidig boligbebyggelse med plankrav.



Planforslaget er delvis ikke i tråd med kommuneplanens arealdel:

- BKS3 (boligbebyggelse – småhusbebyggelse) vil ca. 1/3 del ligge i området som er i kommuneplanen er avsatt til framtidig boligbebyggelse (kommuneplanens bestemmelser anbefaling er ca. %BYA= 40%).
- BKS2 og 4 (boligbebyggelse – småhusbebyggelse) vil ligge i området som i kommuneplanen er avsatt til framtidig boligbebyggelse (kommuneplanens bestemmelsenes anbefaling er ca. %BYA= 40%).
- BBB (boligbebyggelse – blokkbebyggelse) vil ca. 2/3 del ligge i området som i kommuneplanen er avsatt til nåværende grøntstruktur.
- F_SPA (parkering) vil ca. halv parten ligge i området som i kommuneplanen er avsatt til nåværende grøntstruktur.
- BAS (annen særskilt bebyggelse, bevaringshensyn) vil omfatte områder som i kommuneplanen er utlagt som nåværende sentrumsformål, nåværende boligbebyggelse, og nåværende grøntstruktur.
- Deler av f_SGT2 vil ligge i område som i kommuneplanen er beskrevet som LNFR-område.

Gjeldende reguleringsplan

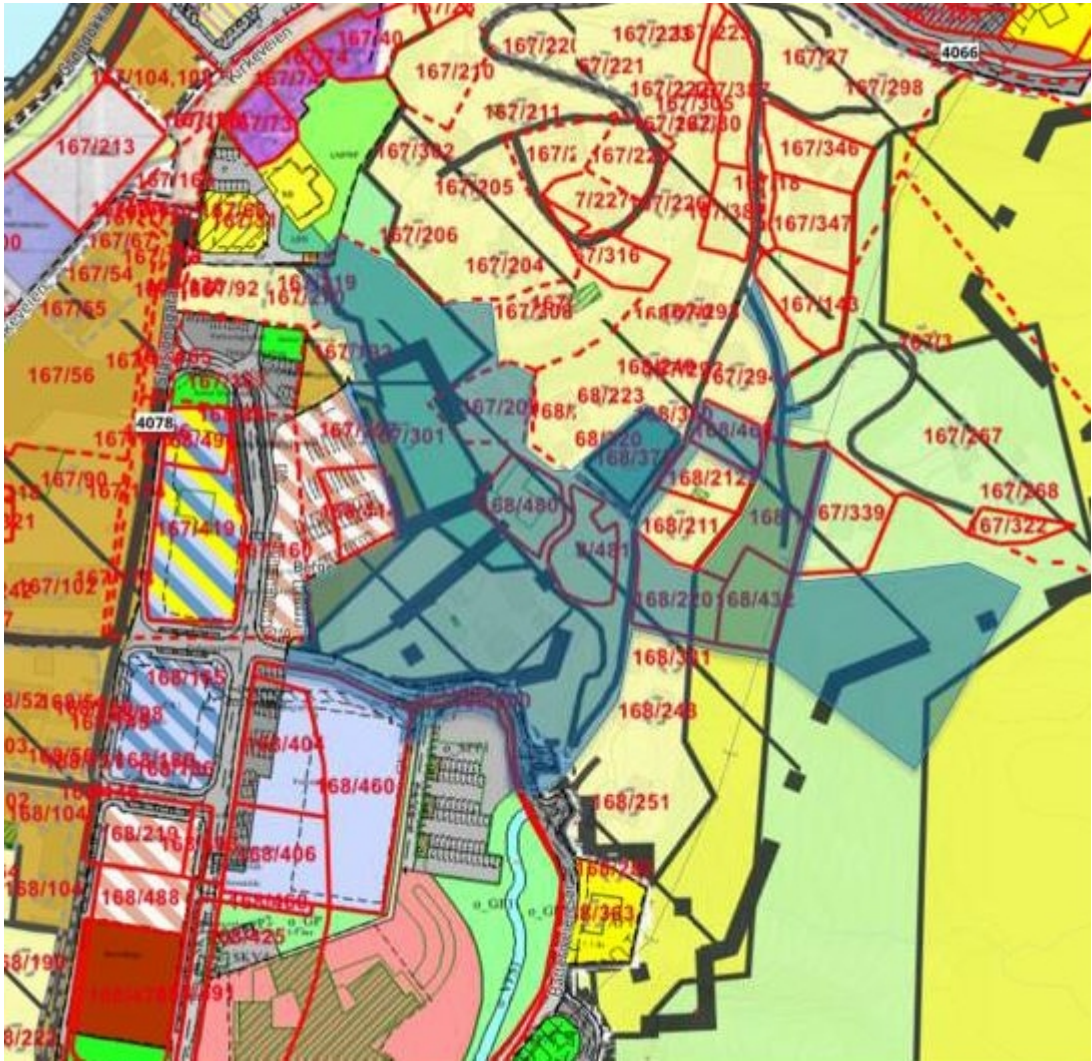
Det aktuelle området er for det meste uregulert. Den sørlige delen av o_SKV1 og SVT i det aktuelle planforslaget inngår i gjeldende «*Reguleringsplan for del av Berge gård, plan ID 1981 02*», og er i denne utlagt som offentlig trafikkområde: kjøreveg F3 – veg 1 og 2.

Tilstøtende arealers bruk

Planområdet ligger på eiendommen Berge Ytre, sør-vest vendt med Berge Gård i sør og Bergeheia i nord. I øst ligger Bastufjellet og Lyngdal sentrum i vest.

Tilgrensende arealer:

- i nord, øst og delvis vest er i bruk som boligområder (nåværende og framtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplanen, planID 201311) samt LNFR-formål i kommuneplanen, planID 201311.
- i sør og vest grenser planområde til
 - «*Reguleringsplan for Bergesletta*», planID 200301 (planen inkluderer følgende hovedformål: forretning, allmenntilgjengelig barnehage, og kombinerte bolig-forretning-kontor.) Deler av formål kombinert bolig/ forretning/ kontor er i dag i bruk som rutebilstasjon, forretningsområde og jordbruksarealer.
 - «*Detaljreguleringsplan for Helsehus m.m. på Bergesletta*», planID 201707 (planen inkluderer hovedformål offentlig/ privat tjenesteyting og noe boligbebyggelse.) Det nylig vedtatt detaljregulering Helsehus m.m. på Bergesletta som delvis erstatter reguleringsplan Bergesletta.



Innkomne merknader til planoppstart

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 12.06.15, varslet oppstart for det reviderte planforslaget i brev av 26.01.18 og kunngjorde det i Lister avis den 12.06.17. Revidert varsel ble sendt i post 26.01.2018. Det kom inn totalt 3 uttalelser til planforslaget meldt i brev av 12.06.15, og totalt 4 uttalelser til det nye planforslaget. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

- Merknaden fra **Jan Bjarne Slettebø** som representant for beboere i batteriveien Sør av 2.07.15: Slettebø klager på ikke mottatt varsel om oppstart av regulering.

Forslagsstillers kommentar: Varsel ble sendt ut, men kom åpenbart ikke fram. Nytt varsel ble sendt pr. e-post.

Rådmannens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

- Merknaden fra **Thor Rudolf Danielsen**, eier av 167/270, 219: Danielsen viser til bratt skråning som bør undersøkes av geolog.

Forslagsstillers kommentar: Rekkefølgekrav er lagt inn for å sikre at området undersøkes og eventuelt sikres før tiltak kan tillates.

Rådmannens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

- Uttalelse fra **Statens Vegvesen, region Sør, Vegavdeling Vest-Agder – seksjon for plan og forvaltning** (ref.nr. 2015/075119-002), datert 24.07.15:
«Statens vegvesen sine interesser i planarbeidet er knyttet til kryss mellom fv. 410 og kommunal veg til området og skjerming mot støy fra fylkesvegen.»

Forslagsstillers kommentar: Kryss ved fv. 410 ligger utenfor planområdet. Det er derfor ikke gjort noen vurderinger rundt dette.

Rådmannens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

- Uttalelse fra **Fylkesmannen i Vest-Agder** (ref.nr. 2015/3108), datert 30.07.15:
 - Aktuelle problemstillinger skal belyses i planarbeidet og beskrive virkningene av plan,
 - Viktig med god areal-utnyttelse,
 - Peker på barn- og unges interesser,
 - Hensynet til naturmangfoldet,
 - Konsekvenser for barn, unge og funksjonshemmede samt tilgjengelighet,
 - Grenseverdier for støy må overholdes,
 - Planleggingen må ta hensyn til statlige retningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging,
 - ROS analyse for planområdet,
 - Bestemmelser for bruk av masser som innføres i planområdet med hensyn til uønskede og fremmede plantearter,
 - Ved utarbeiding og gjennomføring av planen skal det tas hensyn til eventuelle forurensende masser og hvor overskuddsmasser hentes og dumpes.

Forslagsstillers kommentar:

- Aktuelle problemstillinger er belyst i planbeskrivelsen og ROS-analyse
- Plan er utarbeidet med en fornuftig og god areal-utnyttelse
- Det er tatt hensyn til barn- og unges interesser i plan-arbeidet. Leke- og grøntområder er lagt inn. Vurderinger dokumentert i beskrivelsen.
- Vurdering etter naturmangfoldet er gjort, se pkt. 5.5
- Det er regulert inn gang- og sykkelvei. Lekeareal er universelt utformet. Boenheter på inngangsplan skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet.
- Grenseverdier for støy skal overholdes
- Planleggingen har hensyntatt overordnede retningslinjer i kommuneplan
- ROS-analyse er utarbeidet, se kapittel 6
- Bestemmelser for dette er innarbeidet i plan
- Bestemmelser for dette er innarbeidet i plan.

Rådmannens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

- Uttalelse fra **Vest-Agder fylkeskommune, Seksjon for plan og miljø** (reg.nr. 15/06602-5), datert 18.08.15 og Uttalelse fra **Vest-Agder fylkeskommune, Fylkeskonservator** (reg.nr. 15/06604) i e-post, datert 22.09.15:
 Deres interesser er knyttet til følgende:
 - Bo-kvalitet og fortetting med kvalitet. Er positive til fortetting av de sentrumsnære områdene, men ikke på bekostning av attraktive uteoppholds- og lekearealer og skal ikke plasseres på typiske restarealer. Skal gis solrike og attraktive plasseringer skjermet for forurensning
 - Barn og unges interesser

- Tilgjengelighet for alle. Gang- og sykkelveier, interne forbindelsesveier, felles utearealer, lekeplasser bør tilrettelegges for bevegelses-hemmede
- Forholdet til kulturminner og kulturmiljø. Bemerker at Berge gård er verneverdig og at den må markeres som bevaringsområde i planen. Jorde nord for stikkvei til gården med kupert terreng i bakkant bør bevares som buffersone rundt gården. Grensen for hensynssone må følge planavgrensningen mot Bergesletta og Batteriveien
- Avklare forholdet til kulturminner i området, blant annet forsvarsanlegget med ID 79886 i Askeladden.

Felles befarings ble gjort 27.8.2015 med etterfølgende merknader fra fylkeskonservator:

- 1) Forsvarsanlegget Batteriet - ID 179886 - reguleres til bevaring (hensynssone- kulturminner), se vedlagte kart og beskrivelse.
- 2) Krigsminnene på gnr 167, bnr 381 - ID 214325 - reguleres også til bevaring (hensynssone- kulturminner).
- 3) Tomten som er planlagt på gnr 168, bnr 1 rett sørøst av Bergegård (se vedlagte kart), kommer i konflikt med kulturmiljøet til Bergegården og skjemma hele kulturmiljøet. Vi anbefaler kommunen og tiltakshaveren å ta ut denne tomten fra planen og la område ligge som det er per i dag.

Forslagsstillers kommentar:

Attraktive arealer for uteopphold- og lekearealer er regulert inn i plan. Arealene er solrike, se også pkt. 3.7. Arealene er ikke utsatt for forurensning/støy.

- Det er ikke mottatt innspill fra representant for barn og unges interesser, men det er tatt hensyn til slike interesser i planarbeidet
- Det er lagt til rette for tilgjengelighet i planarbeidet. Gang- sykkelvei og gangsti er lagt inn i plan. Lekeplass er tilrettelagt for bevegelses-hemmede.
- Berge gård og jorde på nordsiden er lagt inn i plan med formål bevaring.
- Registrert kulturminne med ID 79886 er lagt inn i plan med eget formål.

Kommentar til merknader etter felles befarings:

- 1) Batteriet er lagt inn med formål LKM i plankart med egne bestemmelser.
- 2) Krigsminne ligger utenfor dette planområdet og derfor ikke aktuelt.

Det er lagt opp til bebyggelse innenfor område BKS1 og bestemmelser med strenge føringer for bebyggelsen som skal hensynta eksisterende bebyggelse innenfor område BAS, (Berge Gård). Berge Gård ligger som et eget tun i område BAS.

Rådmannens kommentar: forsøkes løst/ innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

- Uttalelse fra **Fylkesmannen i Vest-Agder** (ref.nr. 2018/1789), datert 3.04.18 til det reviderte planforslaget:
Har ikke merknad til varslet endring av planområdet, men påpeker at bestemmelsene i ny kommuneplan følges opp i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Aktuelle bestemmelser er hensyntatt i planarbeidet, vurderinger er gjort i planbeskrivelse og aktuelle bestemmelser er medtatt.

Rådmannens kommentar: innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

- Uttalelse fra **Vest-Agder fylkeskommune** (reg.nr. 15/06602-8), datert 16.02.18 til det reviderte planforslaget:
«Vi uttalte oss til oppstart av opprinnelige planarbeidet i brev datert 18.08.15. Endringen gir ikke grunnlag for endret innspill fra vår side, så vi viser til dette brevet i sin helhet hva gjelder våre interesser.
Forholdet til kulturminner:
Det må foretas en arkeologisk registrering for å avklare om tiltak i planområdet vil være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminnelovens § 9. Det vil i forbindelse med den arkeologiske registreringen bli foretatt en samlet vurdering av kulturminner og kulturmiljø.»
Forslagsstillers kommentar: er ikke kommentert
Rådmannens kommentar: Det stilles krav om supplering av planbeskrivelsen/ forslagstillers kommentar av uttalelsen før offentlig ettersyn av det aktuelle planforslaget.

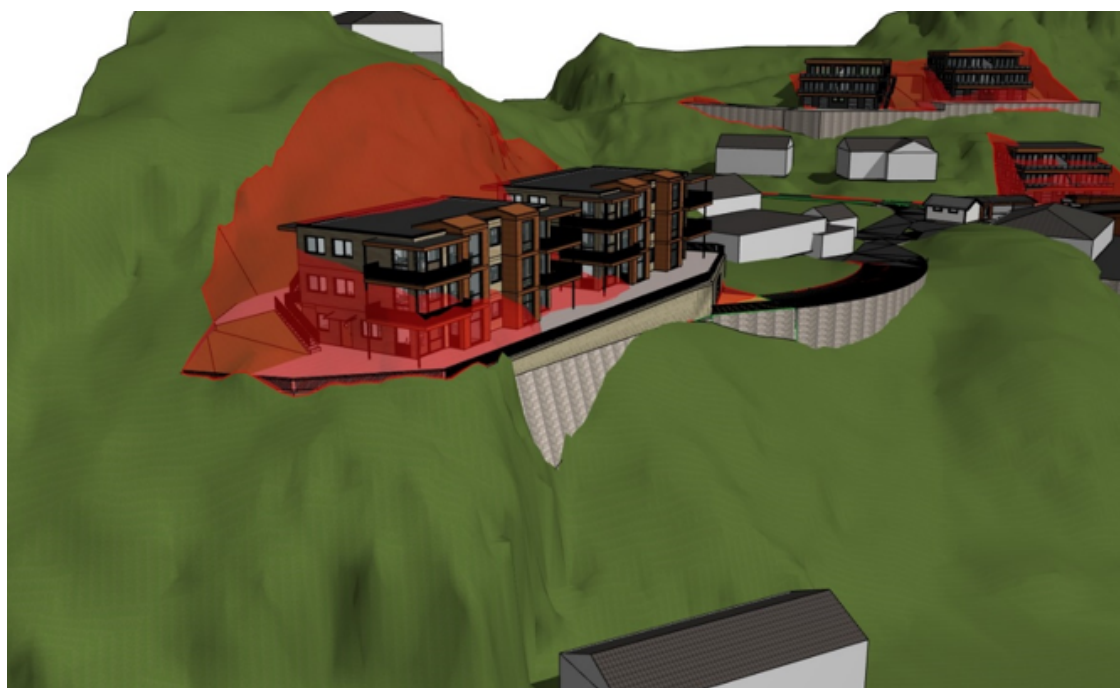
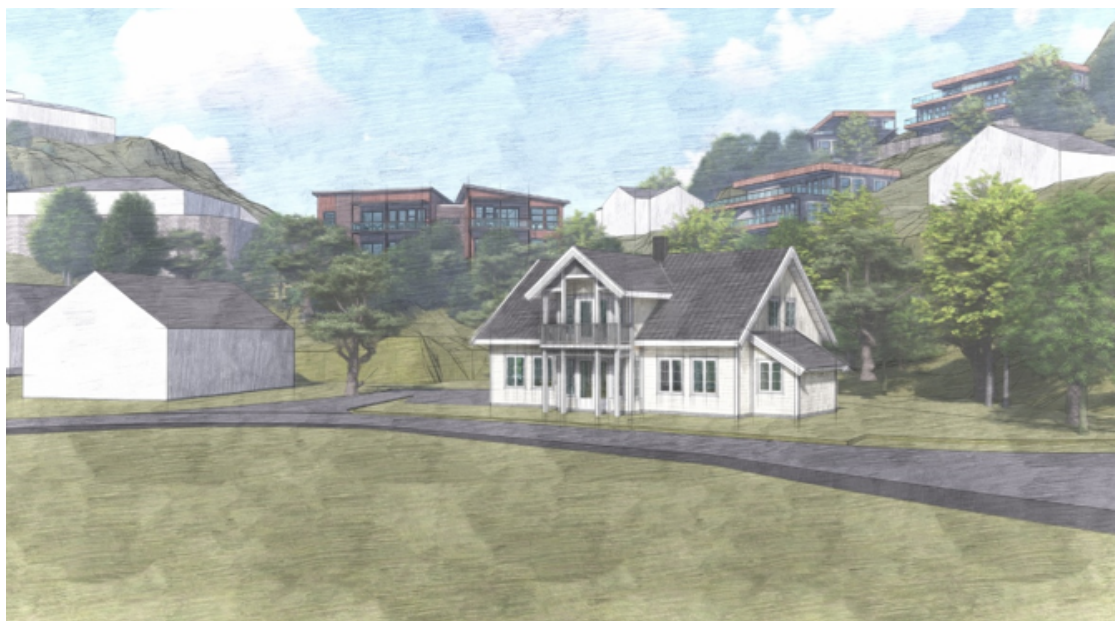
- Uttalelse fra **NVE, Skred- og vassdragsavdelinger** i e-post av 15.02.18:
«Planområdet ligger under marin grense. Før planen legges ut til offentlig ettersyn må det være dokumentert hvorvidt områdestabilitet kan være en utfordring for realisering av planen. Planforslaget må ivareta tilstrekkelig områdestabilitet, jmfør TEK17 §7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
Planområdet er potensielt skredutsatt. Våre aktsomhetskart indikerer at det i deler av planområdet kan være fare for snøskred. Dersom planen skal åpne for bygging i disse aktsomhetssonene må tilstrekkelig sikkerhet i være dokumentert når planen legges ut til offentlig ettersyn, jmfør TEK10 §7-3 og NVEs veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng.»
Forslagsstillers kommentar: er ikke kommentert
Rådmannens kommentar: Det stilles krav om supplering av planbeskrivelsen/ forslagstillers kommentar av uttalelsen før offentlig ettersyn av det aktuelle planforslaget.

- Merknad fra **Jan Bjarne Slettebø** som representant for beboere i batteriveien Sør i e-post av 16.02.18:
«Vi ber også en forklaring på hvorfor det nå er kommet en ny revidert plan for området.
 1. *G.nr/b.nr 168/377 og 168/380 utgjør dagens lekeplass for barna i Batteriveien.*
Denne ble nylig drenert med tilskudd fra kommunen, med forbehold fra kommunen, at skoler og barnehager i kommunen skulle kunne bruke denne.
Det er uønsket med endret status på dette området. Vi mener at dette området må ha status som uteoppholdsområde/lekeplass. Dette er i tråd med ny kommunedelplan, der dette går frem at dette området skal benyttes til uteoppholdsområde.
Eiendommene inngikk for øvrig i kjøpesummen for de fleste hus som er bygd i Batteriveien Sør på 1970/80 – tallet, til benyttelse som lekeplass. For de øvrige hus som ikke er fradelt fra Berge gård, ble det betalt for å ha dette området til lekeplass direkte til tinglyst eier. Nåværende tinglyste eier antas ikke å ha reell råderett over eiendommene.
 2. *Det vil også opplyses at Batteriet, som stammer fra 1721, som ligger i området til detaljreguleringen må bevares. Dette er for øvrig fredet ved vedtak.*
 3. *Dreneringsforholdene/ overvannshåndteringen i Batteriveien er sprengt og at det må foretas vurdering og utbedring av dette før ytterligere fortetting. Det pågår bl.a. 2 jordskiftesaker om dette der kommunen er saksøker.*
 4. *Økt trafikk opp Batteriveien Sør tvinger også frem en utbedring av adkomstvei opp bakken og det må i denne prosessen også anlegges gang/sykelsti.*
 5. *Det vil også belyses at det ved store nedbørsmengder flyter vann opp fra bekk under vei i bunn av veien opp til Batteriveien Sør, slik at vann går over vei her grunnet overvann.»**Forslagsstillers kommentar:* er ikke kommentert
Rådmannens kommentar: Det stilles krav om supplering av planbeskrivelsen/ forslagstillers kommentar av uttalelsen før offentlig ettersyn av det aktuelle planforslaget.

VURDERING

Byggeplanene

Området har fra før et boligfelt som kan defineres om frittliggende småhusbebyggelse. Det ønskes nå fortetting med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse samt lav boligblokk. Hovedutvalg for miljø, plan og drift har i des. 2017 behandlet forespørsel/ prinsipiell sak om innregulering av boligblokk med 12 boenheter innenfor kommuneplanens areal for grønnstruktur (BBB). Administrasjonen ga råd til HMPD om å ikke anbefale forslagstiller utbygging i det utlagte friområdet. Utvalget ga positiv tilbakemelding i forhold til både plassering og volum av ønsket bebyggelse. Ut fra innkommet planforslaget med illustrasjoner og politiske anbefalinger vil en konkludere med at de valgte boligtypene passer bra inn i området.



Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer over.

Lekeplasser

Lekeplass for småhusområdet er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Lekeområde o_BLK1 og f_BLK2 er regulert inn.

f_BLK2

Den innregulerte nærlekeplassen vil ligge på areal utlagt i kommuneplanen som nåværende boligbebyggelse og er på ca. 90 m² (dette inkluderer byggegrenser mot vei/ frisiktsone i veikrysset). Lekeplassen tilfredsstiller ikke min. størrelse i kommuneplanens norm (kravet er min. 100 m²).

o_BLK1

Innenfor planområdet ligger en eksisterende lekeplass som er i kommuneplanen utlagt som områdelekeplass egnet for barn 5-13 år (størrelse: 500-3000 m², med maks. kapasitet: 200 boenheter, og maks. avstand fra boliger: 200 m.)

Lekeplassen har en størrelse på ca. 930 m².

Nærlekeplass skal generelt opparbeides på hver enkel tomt, og i noen tilfeller på tilleggsareal for feltet. Lekeområdene er ca. 1050 m² til sammen og innenfor en avstand på 100 meter og tilfredsstiller dermed kommunens krav til minimumsstørrelse for nær- og områdelekeplass. Det foreslås at i tillegg til avsatt i planforslaget lekeareal for småbarn skal en del av områdelekeplass i feltet også få noe godt område for småbarn. Krav om utarbeidelse av felles utomhusplan for lekeplasser o_BLK1 og f_BLK2 bør settes inn som ekstra punkt i rekkefølgebestemmelser.

Innenfor planområdet er det lagt inn grøntområder i tillegg til at det skal opparbeides uteoppholdsarealer, (MUA), innenfor de enkelte boligeiendommene. Utover dette så ligger Berge barneskole og Lyngdal idrettslag innenfor en radius av ca. 500 meter med sine aktivitetsområder.

I nærområdet utenfor planområdet er det gode muligheter for friluftsliv på Bergsakerheia og sørover. I dette området er Kongeveien merket, en gammel postrute. En annen fin rundtur er Åvitslandrunnen fra Alleen og opp på heia via Øygardsvannet og Åveslandsvannet med retur ned til Agnefestveien og Allen.

Infrastruktur

Atkomst til området reguleres via avkjørsel fra Batteriveien sør. For området BKS2 og BKS 4 så vil atkomst skje via Batteriveien nord med avkjørsel fra fv. 410 Kirkeveien.

Innenfor planområdet er det regulert inn gang- og sykkelvei (fortau) langs Batteriveien sør. Gang- og sykkelvei starter der denne slutter i detaljreguleringsplan for helsehus på Bergesletta. Det er avsatt arealer for parkering på egne eiendommer.

Grønnstruktur

Nye planer i området bør legge opp til en større grad av bevaring av grønne verdier. Grønt korridorer er regulert inn i plan. I nordøst er det regulert inn lekeområde f_BLK1 som områdelekeplass. Grøntområdene er sikret tilkomst via gang- og sykkelvei i sør fram til områdelekeplass.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvens utredes.

Naturmangfoldsloven

Området er i utarbeidet rapport fra Prosjektgruppen AS vurdert å ha liten verdi i forhold til biologisk mangfold. Kunnskapsgrunnlaget etter § 8 er vurdert som tilstrekkelig. Det er videre ikke avdekket forhold som medfører uakseptabel belastning av økosystemet etter § 10. Det vil derfor ikke foreligge noen kostnader til miljøforringelse som skal bæres av tiltakshaver etter § 11. Ved opparbeidelse av planområdet

skal det tas hensyn slik at en unngår skader på naturmangfoldet i de grøntområdene som er regulert inn i plan, i samsvar med § 12.

Kulturminner

Registrert forekomst av kulturminne – Batteriet med ID 79886 er lagt inn med formål LKM. Berge gård og jorde på nordsiden er lagt inn i plan med formål bevaring.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget «*Detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168, bnr. 1 - Berge Ytre/ Berge gård, plan ID 2015 02*» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med endringer beskrevet i rådmannens forslag til vedtak.

Vedlegg

- 1 Uttalelse til revidert igangsetting av detaljregulering Berge Gård - gnr bnr 168 1 - 168 414 - Lyngdal kommune
- 2 Gjenpart av uttalelse til revidert oppstart av detaljregulering - gnr. 168/1,414 - Berge Gård
- 3 Gjenpart: Innspill reguleringsplan Berge gård og Batteriveien Sør
- 5 SÆRUTSKRIFT: Forespørsel om oppstart av reguleringsarbeid (boligbygging i kommuneplanens LNFR-områder), 168/1 - Berge gård (plan ID 201710).
- 6 V08 Rapport for Berge Gård - 20180221
- 7 V09 Naturmangfoldvurdering
- 8 V010 Sol skygge analyse_05.04.18
- 9 V012 Bildepresentasjon
- 10 V013 Bildepresentasjon
- 11 V014 527968 SVV Støysonekart Lyngdal kommune
- 12 V015 Melding om utført arkeologisk registrering på batterivegen gnr 168 bnr 1 mfl Lyngdal kommune
- 13 Gjenpart av innspill til melding om oppstart av detaljreguleringsplan - gnr 168 bnr 1 og gnr 168 bnr 414
- 14 Lyngdal kommune - Uttalelse til igangsetting av detaljregulering for gnr 168/1 og 168/414 - Berge Gård
- 15 Arealplankart, rev. 17.09.2019
- 16 Planbeskrivelse, rev. 17.09.2019
- 17 Bestemmelser, rev. 17.09.2019
- 18 Berge Gård - Skredrapport tomt BKS 5
- 19 04 Statens Vegvesen
- 20 02 Thor Rudolf Danielsen
- 21 Melding om utført arkeologisk registrering på batterivegen gnr 168 bnr 1 m.fl. Lyngdal kommune

Norman Udland
Rådmann