



DRAG ARKITEKTUR OG BYGGTEKNIKK AS
Att. Jan Stangvik
Sentrum
4529 BYREMO

MELDING OM VEDTAK

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2017/3899-0	Margarita Hornung	38334029	168/1/L12	02.01.2018

SÆRUTSKRIFT: Forespørsel om oppstart av reguleringsarbeid (boligbygging i kommuneplanens LNFR-områder), 168/1 - Berge gård (plan ID 201710).

Det vises til forespørsel om oppstart av reguleringsarbeid mottatt den 12.10.2017.

Hovedutvalg for miljø, plan og drift behandlet forespørsel om oppstart av reguleringsarbeid (boligbygging i kommuneplanens LNFR-områder), 168/1 - Berge gård (plan ID 201710) i møte den 13.12.2017. Utvalget fattet følgende vedtak:

«Hovedutvalg for miljø, plan og drift er i utgangspunktet positiv til oppstart av planarbeid for Berge gård, gnr. 168, bnr. 1 – Reguleringsplan med sikte på omregulering til hovedformål bolig (plan ID 201710).»

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

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/L12
Saksmappe: 2017/3899 -
22364/2017
Saksbehandler: Margarita Hornung
Dato: 04.12.2017

Forespørsel om oppstart av reguleringsarbeid (boligbygging i kommuneplanens LNFR-områder), gnr. 168, bnr. 1 - Berge gård (plan ID 201710) - Plan ID 201710

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljø, plan og drift	13.12.2017	110/17

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

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 30, første ledd, anbefales ikke oppstart av planarbeid for Berge gård, gnr. 168, bnr. 1 – Reguleringsplan med sikte på omregulering til hovedformål bolig (plan ID 201710).

Begrunnelsen fremgår av saksutredningen.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 13.12.2017:

Endringsforslag fra Roar Lindland (H):

Hovedutvalg for miljø, plan og drift er i utgangspunktet positiv til oppstart av planarbeid for Berge gård, gnr. 168, bnr. 1 – Reguleringsplan med sikte på omregulering til hovedformål bolig (plan ID 201710).

Avstemming:

Ved alternativ avstemming mellom rådmannens forslag til vedtak og endringsforslag fra Roar Lindland, ble endringsforslag vedtatt mot to stemmer fra Tordis Alice Blørstad (Ap) og Torunn Tjomsland (V).

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 13.12.2017:

Hovedutvalg for miljø, plan og drift er i utgangspunktet positiv til oppstart av planarbeid for Berge gård, gnr. 168, bnr. 1 – Reguleringsplan med sikte på omregulering til hovedformål bolig (plan ID 201710).

SAKSORIENTERING

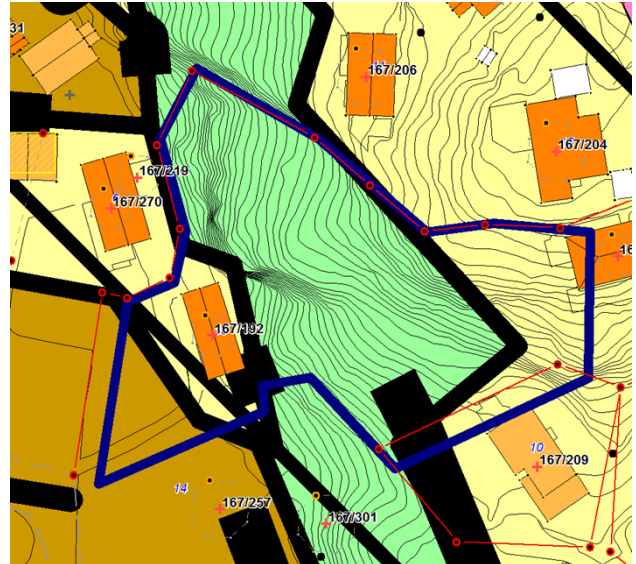
	Vurdert i saksfremstillingen	Ikke relevant
Økonomi		
Likestilling		x

Drag Arkitektur og Byggteknikk AS har på vegne av Gordon Foss Langøy fremmet forespørsel til kommunen om oppstart av reguleringsplanarbeid for del av eiendommen gnr. 168, bnr. 1, Berge gård. Formålet med planarbeidet skal være utvikling til boligformål. Det er lagt frem illustrasjoner hvor det er spesifisert at det planlegges bygging av to stk. 6 mannsboliger (?) med garasjeanlegg i underetasje/ «kjeller». Videre er det vist adkomstveg over eneboligtomt gnr. 167, bnr. 209.

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel, der deler av området er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde og eksisterende boligbebyggelse med plankrav. Eiendommen 167/209 som er avsatt til eks. boligbebyggelse inngår i et større sammenhengende område med flere grunneiere som strekker seg frem til Berge terrasse.



Kartutsnitt: Kommuneplanens arealdel med eiendomskart.



Kartutsnitt: Kommuneplanens arealdel med Eiendomskart og som foreslått underlagt regulering med blå linje.



Kartutsnitt: Plassering av leilighetsbygg

VURDERING

Etter PBL § 12-8 1.ledd heter det om oppstart av planarbeider at kommunen kan gi råd om «*hvordan planen bør utarbeides*». I 2.ledd heter det at:
 «*Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt.*»

I dette tilfellet er det ikke avholdt oppstartsmøte, men forslagsstiller har sendt inn en «*prinsippsøknad*» med sikte på igangsetting av regulering.

Formål i kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan, vedtatt av Lyngdal kommunestyre 3.09.15, er det aktuelle området i hovedsak utlagt som landbruks- natur og friluftsområde.

Områder som er utlagt til LNF er ganske begrensede i kommuneplanen for sentrum. Tomten har ubebygde verdi som en del av grønnsstrukturen rundt sentrum. I Kommuneplanen er gjort en avveining av hvilke områder som bør bebygges, og hvilke som bør forbli ubebygde. Det skal foreligge gode grunner for å fravike overordnede planer, og de prinsipper som er lagt til grunn for utbygging i kommuneplanen bør ikke tilsidesettes ved en regulering til formål i strid med kommuneplanen.

Landskapsmessig forhold

Selv om det er mulig å plassere bygg og vei som vist på skisse gir stigningsforholdene utfordringer både landskapsmessig/ estetisk og praktisk i forhold til at en får begrenset plass til egnede uteoppholdsarealer. Området er brattlendt, og det fremstår som uklart hvor store utsprengningstiltak som må foretas for å gjøre den aktuelle tomten bebyggbar. Det vil ligge en risiko for at en opparbeiding av tomten vil resultere i et skjemmende landskapsinngrep.

Tilstrekkelig egnede uteoppholdsarealer er noe kommunen har fokus på generelt ved behandling av byggesaker, og som det var fokus på ved utarbeidelse av kommuneplanen. Dette begrunnes med at en ønsker en god standard på boligområdene i Lyngdal. I dette tilfellet vil f.eks. en halvering av bygningsmassen til fordel for uteoppholdsarealer gjøre at terrenginngrepene blir enda mer eksponert. Grøntarealet fungerer i dag som en «*grønn buffer*» mellom bebyggelsen i sentrum og boligfeltbebyggelse høyere i terrenget. Dette gir et ryddig visuelt bilde. En utbygging som skissert vil fort kunne bli oppfattet som et sår i landskapet. En parkeringsetasje som skissert vil ikke gjøre de estetiske forholdene bedre.

I forhold til kulturminner



Det er registret et nyere tids kulturminne «*Batteriet*» / Forsvarsanlegg, fra 1700 tallet i området (kulturminne ID 179886-1). Kanonbatteri «*Christiansbog*» ble bygget i 1729. Batteriet ble brukt å saluttere framstående gjester. Det ovennevnte kulturminnet vil ligge i ytterkant av det planlagte boligarealet, og vil bli berørt ved opparbeidelse av den planlagte adkomsten, som vil anlegges i sørvest og sør av boligtomt 167/209.

Det vurderes som uheldig å tillate byggetiltak i umiddelbar nærhet av, og delvis i berøring med det som kan regnes som et historisk landemerke for Lyngdal.

KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at området ikke er egnet for utbygging, i hovedsak på grunn av krevende stigningsforhold.

De ulemper som vil følge av en utbygging vurderes ikke å tilsi at en regulering til oppgitt formål og med beskrevet innhold bør anbefales igangsatt. Forslagsstiller gis følgelig råd om å ikke igangsette planlagt reguleringsarbeid.

Vedlegg

- 1 Prinsippøknad Berge Gård gnr 168 bnr 1

Norman Udland
Rådmann