

Arkivreferanse: 2020/513-23  
Arkivkode: 201502/168/1/L13  
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen  
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø  
Dato: 11.09.2020

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	22.09.2020	70/2020

## 2. gangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168 bnr. 1 – Berge Ytre/Berge gård, plan ID 201502

### Kommunedirektørens anbefaling:

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 skylddelingsmelding 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.
10. Det utarbeides/reguleres inn en alternativ atkomst til BBB fra sør-vest som er i tråd med kommunens norm/praksis. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med 2 atkomster til nevnte område.

### 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: Terrengingrep 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 m<sup>2</sup>.
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.

Utvalg for miljø plan og teknisks behandling av sak 70/2020 i møte den 22.09.2020:

### **Kommunedirektørens anbefaling:**

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
1. Frisiktsone for o\_SKV1 over BFS4 innarbeides i planen
1. Areal frisiktsone f\_SKV3 endres til boligformål, ikke veiformål.
1. Tomtegrenser for eiendom gnr 167 bnr 192 reguleres i hht kart og oppmålings- samt skylddelingsmelding for eiendommen

1. 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.
1. Det reguleres inn areal for snødeponering i ende av lekeplass o\_BLK1.
1. Endring i angivelse av hva som er offentlig og privat vei.
1. Gang og sykkelsti o\_SF2 forlenges til planområdet for plan «Bergesletta».
1. Mindre del av område BAS, tilgrenset rutebilstasjonen endres til parkering jfr skisse.
1. Det utarbeides/reguleres inn en alternativ atkomst til BBB fra sør-vest som er i tråd med kommunens norm/praksis. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med 2 atkomster til nevnte område.

#### 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.
1. Nytt krav: parkeringsplasser for sykkel skal være under tak og kunne oppbevares i låsbart rom
1. Nytt krav: det stilles krav om at bygg på område BBB skal ha naturtilpassede farger for å passe best mulig inn i omgivelsene.
1. Endring § 1.1 første setning. Ordene «også garasje» fjernes.
1. Tilføyning § 1.3: Terrenginngrep og grunnarbeider ifm opparbeidelse av tomtene tillates utenfor byggegrense». Og Avkjørsel og parkering tillates utenfor byggegrense.
1. Endring § 2.9.5 Det stilles krav om at minste uteoppholdsareal på bakkenivå må være 100 m<sup>2</sup>.
1. 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
1. Endring § 3.2.2 – tilføy «f\_SKV4».
1. § 3.10 annen vegggrunn. «Område avsatt til snølagring. Det tillates ikke faste installasjoner i området».
1. 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.
1. 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.

#### **Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 22.09.2020:**

Karsten Fidjeland, SP, fremmet følgende endringsforslag:

Punkt 10 under endringer i plankartet, fjernes i vedtaket.

Børge Sunnes, KrF, stilte følgende endringsforslag:

Punkt 10 under endringer i plankartet fjernes, men det legges inn et nytt punkt 10 om at antall boenheter på BBB reduseres.

#### **Avstemming:**

Det ble først stemt over Børge Sunnes, KrF, sitt forslag:

Forslaget falt med 6 mot 1 stemme (Børge Sunnes, KrF).

Det ble deretter stemt over Karsten Fidjeland, Sp, sitt forslag:

Forslaget ble vedtatt med 6 mot 1 stemme (Børge Sunnes, KrF)

Tilskutt ble det stemt over resten av kommunedirektørens anbefaling til vedtak:

Enstemmig vedtatt.

#### **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 garasjelegg 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 grunnarbeid 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 m<sup>2</sup>.
7. Nye bestemmelser som gjelder område PP: Området skal benyttes til parkering for personbiler og/eller bobiler. Det tillates sanitærinstallasjoner i forbindelse med bobilparkering på tomten
8. Endring § 3.2.2 – tilføy «f\_SKV4».
9. § 3.10 annen vegg grunn. «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.

#### **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 (revidert etter offentlig ettersyn fra 12 til 9 boenheter).
- 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. Sørlige 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 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. 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:

- trafikksikkerhet – vegbredder 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

### **Høringsuttalelser:**

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. Disse følger saken som vedlegg.

Innkommne merknader gjelder 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.

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

### **Vurdering:**

#### **Innkommne merknader**

##### Fylkesmannen, brev datert 11.03.20

1. Fylkesmannen mener det er positivt med fortetting i dette område, og at man bør ha en høy arealutnyttelse. Planen har en god balanse mellom bevaring av gamle elementer, grøntområder og fortetting. Spesielt verdifullt er det at noe areal rundt den gamle gårdsbebyggelsen er regulert til bevaring. Totalt for planområdet, er det ikke lagt opp til veldig høy utnyttelse. Fylkesmannen ser at det kan være vanskelig å få til, men ber om at det gjøres en vurdering av hvorvidt utnyttelsesgraden kan økes, uten at dette går utover andre kvaliteter.
2. For å kunne gå raskere fra BKS4 til lekeplassen og mot sentrum, anbefaler Fylkesmannen at det legges til rette for en gangvei/sti mellom BKS3 og BSF5.

##### Forslagsstillers kommentar:

1. I forhold til hvordan tomter i planen er satt opp nå er det vanskelig å se hvor det er mulig å fortette ytterligere.
2. En gangvei/sti mellom BKS3 og BFS5 vil ikke være mulig å opparbeide iht. til kravene i TEK17. Dette på grunn av en altfor bratt stigning mellom SF1 og BKS4. Høydeforskjellen er på 13 meter

og avstanden i luftlinje på 47 meter. Dette vil gi et stigningsforhold på 1:3, noe som er altfor bratt iht. til reglene i TEK17 hvor gangatkomster skal ha en stigning på maksimum 1:10.

*Kommunedirektørens kommentar:*

1. Området er sentralt, og høy utnyttelse i så sentrumsnære områder er ønskelig. Det er også ønskelig med grøntområder innenfor området som avbrekk mellom all bebyggelsen og at det ikke fortettes for mye slik at dette går ut over kvaliteten på uteoppholdsarealene. Planforslaget legger opp til inntil 30 nye boenheter. I tillegg finnes det noen eksisterende boliger i området. Forslagsstiller har kommentert at det vanskelig å se *hvor det er mulig å fortette mer*. Kommunedirektøren er enig i det, og kan heller ikke se at endring i plassering av tomter ville medføre noe særlig høyere utnyttelse når man tar hensyn til eksisterende boliger og behovet for grøntområde og uteoppholdsareal.
2. For å kunne gå raskere fra BKS4 til lekeplassen og mot sentrum, ser kommunedirektøren at det å legge til rette for en gangvei/sti mellom BKS3 og BSF5 kunne vært både ønskelig og hensiktsmessig. Men som forslagsstiller kommenterer vil dette være vanskelig pga høydeforskjellen.

Agder Fylkeskommune, brev datert 13.03.20

1. Fylkeskommunen vurderer blokkbebyggelsen i område BBB som utfordrende i forhold til landskapsrammen omkring Lyngdal sentrum. Det er utarbeidet visualiseringer fra noen synsvinkler, men før planen endelig vedtas anbefaler de at de estetiske konsekvenser av foreslåtte utbygging belyses nærmere.
2. Tiltak i område BBB betinger et betydelig inngrep i fjellsiden med den risiko dette kan innebære for ras og utglidning. Grunnundersøkelser skal gjennomføres før det kan gis byggetillatelse jfr. bestemmelsene. Fylkeskommunen skriver i uttalelsen at slike undersøkelser bør gjennomføres i forbindelse med reguleringsplanen. Dette for å sikre størst mulig grad av forutsigbarhet samt at eventuelle sikringstiltak også kan få konsekvenser ut over selve byggetomten.
3. *Parkering:* For alle parkeringsplasser i felles garasjeanlegg eller på felles parkeringsplass bør det være krav om at det skal kunne tilrettelegges for lading av el-bil. Dette bl.a. av hensyn til å sikre tilstrekkelig strømforsyning. Videre bør det stilles krav om at parkeringsplasser for sykkel skal være under tak og kunne oppbevares i låsbart rom.
4. *Kulturminne:* Den velholdte hovedbygningen til Berge Gård inngår i et gårdstun hvor flere eldre bygninger som var knyttet til gårdsdriften, er bevart. Den store og karakteristiske driftsbygningen, som signaliserte at dette var en storgård, ble dessverre revet for noen år siden. Det er viktig at det som er tilbake av det historiske gårdsanlegget, inkludert saluttbatteriet «Christiansborg», får antikvarisk vern - og med en buffersone rundt. Berge gård er selve arnestedet for det skulle komme til å bli Lyngdal sentrum. Det gamle gårdsanlegget er derfor viktig i fortellingen om utviklingen av Lyngdal som kommune og sentrumsdannelsen rundt Alléen og på Berge. Vi oppfatter at intensjonen er å bevare gårdsanlegget. Området BAS bør imidlertid markeres som *hensynssone kulturmiljø (H-570)*. Det samme gjelder for saluttbatteriet.
5. *Boligtomt* i område BFS 4 vil kunne virke visuelt forstyrrende på gårdstunet og anbefales at tas ut av planen



*Forslagsstillers kommentar:*

1. De estiske konsekvensene vil belyses og vurderes nærmere i planbeskrivelsen.
2. Vi er enig i at undersøkelser bør gjøres tidligst mulig for å sikre forutsigbarhet. Foretak for å gjøre grunnundersøkelser er kontaktet og undersøkelser vil gjøres i reguleringsprosessen.
3. Bestemmelse om parkeringsplasser og lading av el-bil vil innarbeides i bestemmelsene. Krav til parkeringsplass for sykkel vil innarbeides i bestemmelsene.
4. Området vil markeres med hensynsone kulturmiljø (H-570). Saluttbatteriet vil også markeres med hensynsone kulturmiljø (H-570).
5. En utredning for BFS4 og dens innvirkning på gårdstunet er innarbeidet i planbeskrivelsen. Ut ifra dette mener vi at bebyggelsen på BFS4 ikke vil være forstyrrende på gårdstunet.

*Kommunedirektørens kommentar:*

1. Ift leilighetsbygget BBB og innkomne merknad om grunnundersøkelse og landskapstilpasning viser det til eget punkt i vurderingen. Grunneiere rundt planlagte bygg har kommet med samme merknader.
2. Ift innspill ad parkering og markering av hensynsone bevaring, anbefaler kommunedirektøren at dokumentene endres.
3. se kommentar pkt 2.
4. Ift tomt ved siden av Berge Gård BFS4, og innspill om å fjerne den vises det til eget punkt i vurderingen.

Reinart Holmen, brev datert 25.03.20

1. Jeg viser til vedlagte Kart- og oppmålings- samt skylddelingsmelding og ber om at det blir tatt hensyn til tomtegrensene på min eiendom gnr.: 167 bnr.: 192.

*Forslagsstillers kommentar:*

1. Tomtegrenser i hht kart og oppmålings- samt skylddelingsmelding vil bli tatt med i plankart.

*Kommunedirektørens kommentar:*

1. Viser til forslagsstillers kommentar.

Innspill fra Tekniske Tjenester 30.03.20

Det må være et absolutt krav for de veiene som skal være kommunale i denne planen, at grunnen må være kommunal. Det må være regulert inn snuplass i ende av stikkveier, blant annet for renovasjonsbiler. Alle veier som skal overtas av kommunen, må defineres med bredde, gjennom regulering og eventuelt utbyggingsavtale.

I bestemmelsene står det at (hele) o-SKV1 skal være offentlig eiet, noe som Tekniske tjenester tolker som at den skal være underlagt kommunalt vedlikehold. Ut fra planforslaget anbefales ikke det. Ut fra kartet varierer nevnte vei meget i bredder. Det går heller ikke fram av plankartet eller bestemmelsene hva som er regulert veibredde og er ikke meldt oppstart av utbyggingsavtale vedr denne planen. I dag regnes veien fra Bergesletta og forbi tomt BFS3 som kommunalt vedlikeholdt. Dette selv om veien formelt ikke er overtatt, mhp grunn. Det må være et absolutt krav for de veiene som skal være kommunale i denne planen, at grunnen er kommunal.

Den veien som i dag er kommunalt vedlikehold er åpen for gjennomkjøring (til Batteriveien Nord) på vinteren pga brøyting. På sommeren er imidlertid stengt, og det må da reguleres inn snuplass på enden av denne, blant annet for renovasjonsbiler. Veier uten snuplass i enden anbefales i prinsippet ikke blir overtatt til kommunalt vedlikehold.

Når det gjelder øvrige kommunaltekniske anlegg skal disse ifølge reguleringsbestemmelsene avklares gjennom godkjente tekniske planer. De av anleggene som skal overtas av kommunen, må godkjennes av Tekniske tjenester på forhånd.

Forslagsstillers kommentar: Veiene er i dag private. Ønskelig at kommunen overtar del av eksisterende veier.

Kommunedirektørens kommentar: Vises til eget punkt i vurderingen

#### Dag Rosfjord og Ole Jonny Solås, e-post 03.04.20

1. Pkt. 3.8 Atkomst og trafikkforhold.

Veien opp til Batteriveien skal breddeutvidelse med 0.5 meter for å få plass til fortau. Er dette tilstrekkelig, da dagens vei er i overkant smal til å møtes 2 biler?

Kommunen har vel ikke overtatt veien opp til Batteriveien? Der foreligger papirer tilbake til 70 tallet på kjøp av veirett opp til dagens bebygde eiendommer.

2. Pkt. 4.1/4.3/5.5 og 5.8

En av målsettingene med planarbeidet er å belyse trafiksikkerheten. Med den forelagte planen med ca. 35 nye boenheter i Batteriveien, så vil dette medføre betydelig økt trafikkbilde opp veien. I tillegg kommer trafikken inn til nye helsehuset. Med tanke på barn og unge som vil måtte krysse vei for å komme bl.a til lekeplasser, så undres det hvorfor ikke veien opp til området BBB kan legges inn fra sør/øst i samme plan som rutebilstasjonen. Vi kan heller ikke se annet enn at Batteriet og dets omliggende område vil bli bedre ivaretatt ved å skåne innkjørsel herfra.

3. Pkt. 4.4.1/5.2 og 5.6

Lekeområdet BLK1 ble også anlagt i samme tid som spleiselaget med veien på 70 tallet og anses i dag som dagens beboeres eie. Denne er opparbeidet med beboeres egne midler gjennom flere tiår.

Forslagsstillers kommentar:

1. Veien i seg selv vil ha en breddeutvidelse på 0,5 m. Veiens totale bredde er på 5 meter som vil være tilstrekkelig for 2 biler å passere. Fortau på 2,5 m kommer i tillegg.

2. Det totale antall nye boenhet vil være spredt utover BBB, BKS1, BFS1, BKS2, BKS3 og BKS4. Den totale trafikkmengden vil være fordelt utover Batteriveien Sør og Batteriveien Nord. På veien hvor det vil bli mest økning av trafikk er SKV1 fra Batteriveien sør. Her vil veien både utvides og det vil anlegges gang- og sykkelsti. Veien vil dermed både få bedre standard, og trafiksikkerheten for barn vil bli ivaretatt i større grad enn den er i dag.

Det er diskutert om det er mulig med andre atkomster for veien opp til BBB. Det er ikke funnet noen andre atkomster som vil være bedre egnet. Annen atkomst lar seg blant annet ikke gjøre pga store høydeforskjeller og saluttbatteriet som ligger nedenfor BBB. En evt annen trase kunne gått sør for tomten, men villa da berørt hensynssonen for saluttbatteriet som vist på utklippet nedenfor.



Det foreligger også et skjøte med veirett over 167/209 hvor veiretten over tomten skal være i sør-sørvestre-side og skal kobles til den atkomsten 167/209 i dag har frem til sitt tun. Det vil derfor være mest hensiktsmessig å legge veien til BBB via atkomsten til 167/209.

3. Eiendom hvor lekeplassen ligger på er eid av Gordon Foss Langøy. Dersom det foreligger en kjøpskontrakt for Stemmen lekeplass vil dette bli tatt med videre i reguleringsprosessen. Ettersom lekeplassen ikke er opparbeidet på privat grunn til sameiet vil lekeplassen være til allmenn bruk. Opparbeidet lekeplass er ihht til kommuneplanen avsatt til lekearealer. Det refereres til bestemmelse 2.8.3 2a) i kommuneplanen «De avsatte lekearealene skal, sammen med annet naturlig tilhørende felles uteoppholdsareal til hver sone, opparbeides til minimum samme standard og kvalitet som lekearealer av tilsvarende størrelse i nye boligområder, jf. «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune» vedtatt av Lyngdal kommunestyre i møte den 11.12.2014. Krav til nærlekeplass må løses innenfor det enkelte tiltak. Dersom utbygger ikke selv kan løse krav til områdelekeplasser og aktivitetsområder, kan det inngås en utbyggingsavtale med kommunen for utbedring av eksisterende uteoppholdsarealer, og sikring av tilstrekkelig god lekearealer innenfor sonen. Avstandskravet anses ivaretatt innenfor sonene ved avsatte lekearealer i plankartet.» Ut ifra kommuneplanen anses derfor avsatt lekeareal som tilgjengelig for hele området. Hvor mange nye boenheter som kan knyttes til denne er det redegjort for i kommuneplanens bestemmelser kap. 2.8.3.1 Utbyggere vil investere i eksisterende lekeplass og oppgradere denne til dagens standard.

Innspill fra 9 grunneiere rundt BBB bygget - Sigvald Magnus Salvesen m. fl.,

1. Terrenginngrep for BBB og grunnundersøkelser: Tegningen øverst på side 24 i planen viser bygget, BBB i et snitt. En rød linje illustrerer eksisterende terreng. Det kan synes som at alt fjell under den røde linjen skal sprenges bort for å få plass til bygningen. Dette virker ganske skremmende på oss naboer.  
Vi som har bodd på - og ved Berge Terrasse i mange år vet at fjellet her er ganske sprøtt med stor fare for steinsprang/skred. Fjellet bør etter vår mening påny undersøkes av uavhengig geolog oppnevnt av kommunen slik at fagfolk igjen kan vurdere farene ved sprengning.

Vi stiller oss undrende til pkt. 4.5.1 hvor faglig rapport fra Prosjektgruppa AS konkluderer med at det ikke er fare for steinsprang. Dette er direkte feil, da det gjennom flere år har vært observert større og mindre steinsprang i forhold til gnr. 167, bnr. 270 og 219.

2. Vi peker på at tabellen i pkt.6.3 viser en risikovurdering på hele 34 i rød boks (sannsynlig hendelse) der tiltak fra utbygger er nødvendige. Vi tror at utbygger og planen undervurderer fjellets beskaffenhet, og viser i den forbindelse til de tiltak som måtte iverksettes i fjellet bak Smiegården like i nærheten av BBB området.
3. Overvannshåndtering: Boligeiere i Stasjonsgata under BBB området er sterkt bekymret for at overvannet ikke blir ført vekk fra fjellet og fjellkanten ned mot Stasjonsgata. Reguleringsbestemmelsene pkt. 2.9.12 for BBB området krever at overvannshåndtering skal skje på egen tomt. Det må bety at vannet skal ledes vekk fra fjellet i eget rør for å unngå et «vått» fjell og dermed at fjellsiden nedenfor BBB vinterstid dekkes av is med påfølgende rasfare. Ved sprengning, slik planen forutsetter i fjellsidene i BBB området, finner vannet lett nye veier. Det kan derfor bli en utfordring å håndtere store nedbørmengder fra de overliggende partier. Vi regner med på at kommunen følger opp denne overvannsproblematikken nøye.
4. Byggegrense – avstand BBB: Siden bygget, BBB i følge planen har høyde over 9 meter, skal byggegrensen til naboeiendommene i følge paragraf 29-4 i PBL, økes fra 4 meter, - til halvdel av maksimal høyde på bygget. Dette fremgår ikke av plan og skisser. Vi som er naboer til BBB mener kommunen bør påpeke dette og vi vil påklage dette dersom paragrafen ikke blir implementert. Grensene mot de fleste naboeiendommer til BBB er ikke fastlagt, og en grenseoppgang vil opplagt være nødvendig. Lyngdal kommune bør kreve at dette blir utført av utbygger på et tidlig stadium - før eventuell byggestart.
5. Adkomst BBB: Eier av 167/209 er bekymret for vei som er planlagt foran boligen, da planen synes å være ganske diffus på dette punktet.
6. Under arbeidet med utgraving / utsprengning av BBB tomten, må nødvendige sikringstiltak iverksettes for særlig å skjerme og beskytte boligene som ligger i Stasjonsgata like under BBB området.
7. Illustrasjoner BBB: På forsiden av Planbeskrivelsen er bygget BBB, sannsynligvis det viktigste i hele planen, lagt inn i tegningen så fjernt som vel mulig. Det er så vidt det sees på tegningen. Tegningen mangler også plasseringen av flere boliger bak, over og under BBB området. Selve fjellet på samme tegning er illustrert med feil utforming, da særlig med tanke på fjellets høyde. Hvorfor? Prøver utbygger å redusere størrelse og virkning av bygget? Videre vises til illustrasjon side 27 der BBB nærmest er gjemt bak grønn vegetasjon. Er det virkelig slik dette leilighetsbygget vil fremstå sett fra Alleen? Kommunen bør kreve en realistisk fotomontasje med BBB lagt inn med rett størrelse og proporsjoner i forhold til omgivelsene med utgangspunkt i hvordan bygget vil oppleves fra sentrale steder på gateplan i og rundt Alleen sentrum.

Forslagsstillers kommentar:

1. I punkt 7.1 under «7. rekkefølgekrav» i bestemmelsen hvor det står følgende: Detaljerte geoteknisk/ ras rapport skal foreligge før det gis rammetillatelse for alle byggeteknisk tiltak innenfor tomter BBB, BKS3, BKS4, BKS5 og BFS3. Etter innkomne innspill fra både naboer og kommune er vi enig at rapport/vurdering omkring grunnarbeider i fjellet bør tas med i

- reguleringsprosessen for å få en større forutsigbarhet. Naboer ber kommune oppnevne geolog.. Ny rapporten/vurdering omkring grunnarbeider på BBB vil foreligge under reguleringsarbeider.
2. Tror det er en feiltolkning av tabellen her. Tallet 34 i matrisen refererer til punkt 34 i tabell 2 bruttoliste mulige uønskete hendelsen. Punkt 34 her står for høyspentlinje (em stråling).
  3. Det skal utarbeides teknisk plan for vann, avløp, overvannshåndtering og belysning. Tekniske planer skal foreligge og godkjennes av kommunen før søknad om igangsetting for første nye bygg innenfor planområdet
  4. Byggegrense justeres til 4,5 meter. Dette ble også avklart med saksbehandler Margarita Hornung etter møte med Sigvald Salvesen- eier av 167/256. Grenser som ikke er fastlagt vil avklares.
  5. ikke kommentert
  6. Nødvendige sikringstiltak skal alltid være ivaretatt når det foregår bygnings- og/eller sprengningsarbeider.
  7. De estiske konsekvensene vil belyses og vurderes nærmere i planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Når det gjelder innspill ift BBB og landskap og grunnundersøkelser vises det til eget punkt i vurderingen (Gjelder pkt 1, 5 og 7 i innkomne merknad). Det er satt krav om at det skal utarbeides en teknisk plan som bla skal redegjøre for overvannshåndtering. Den skal godkjennes av kommunen før det gis igangsetting av nye bygg innenfor planområdet. Ift atkomst til BBB og eiendom 167/209 vil veien her bli liggende i skråningen på utsiden av anlagte hekk på nevnte eiendom BFS2. I følge forslagsstiller/utbygger skal veiretten være sikret. For andre innspill vises det til forslagsstillers kommentar. Kommunedirektøren er enig i vurderingen.

Batteriveien Vel, representert av styret, brev datert 02.04.20

Vellet mener det er flere feil i planen angående området.

Veien og lekeplassen er privat. Ledningsnett som vannrør, avløp og kloakk er privat- og er også bygd ut i forhold til det antall boliger som står her i dag. Styret synes det er rart at en utbygger bare kan ta seg til rette når alt dette er privat og vil ha stor innvirkning på de som bor her.

1. Ad vei – eier og bredde: Batteriveien Sør omtales som kommunal vei, noe som ikke stemmer. Veien er privat, men med avtale med kommunen om brøyting og vedlikehold. Det uttales også at Batteriveien Sør i dag er stengt for gjennomkjøring, og at dette blir videreført. Bommen ligger på privat eiendom og de som bor i området ønsker ikke at batteriveien skal åpnes for gjennomkjøring. Det står også: «eksiterende veitrase fra Berge Gård opp til Batteriveien vil bli breddeutvidet med 0,5 m i sammenheng med anleggelse av fortau.» Hva betyr dette? Bli veien utvidet med 0,5 meter for så å gjøre dette om til fortau, eller kommer fortauet i tillegg? Veibredden må være stor nok til at to biler kan møtes i bakken på vinterstid uten å kjøre opp på fortauet. Det er allerede veldig trangt i dag og en økning i biltrafikken vil være vesentlig. Strekingen er skoleveien til mange barn, så den må sikres og være trygg. Også avslutning av gang og sykkelsti mot nye Helsehuset Rema 1000 blir trygg. Utfra tegningen avsluttes gang- og sykkelstien rett i hekken til Berge Gård i en sving, noe som virker uoversiktlig og lite trygt.

2. Adkomst BBB: Side 28 i planbeskrivelsen uttales: «Atkomst til området BBB skjer via vei o\_\_SKV1. Det er blitt vurdert alternativ atkomst fra sør, men dette er ikke mulig å få løst med hensyn til topografi, og også hensynet til batteriet og sikringsområdet rundt dette.»  
Ved befaringen ble søker bedt om å undersøke mulighet for å legge veien nedenfra. Svar tilbake er at dette ikke var mulig- noe vellet finner merkverdig. Hvorfor er ikke dette mulig? Vellet har problemer med å se at det skal være vanskelig å lage en liten vei inn fra nedsiden ved Berge Gård, når det virker enkelt å bygge en 12 manns bolig i en fjellskrent. Utvalget bes å gjennomgå disse påstandene og å få fremlagt de vurderinger som har blitt gjort. En vei fra nedsiden vil hjelpe betydelig i forhold til problemet med økt trafikk via SKV1.
3. Lekeplass: om BLK1 står det at denne er en områdelekeplass.  
Denne er ikke offentlig, men privat lekeplass der omkringliggende huseiere har kjøpt seg inn i lekeplassen. Lekeplassen har blitt opparbeidet, opprustet og holdt ved like av Batteriveien Vell. Vellet kan ikke forstå at en privat utbygger kan ta dette til inntekt for ikke å lage egen lekeplass ved oppføring av et stort antall boenheter da alle andre har betalt seg inn i lekeplassen. Verken utbyggerne eller noen fra Drag har kontaktet Batteriveien Vell for å forsøke å finne en gjensidig løsning rundt dette. Samtidig står det at BLK2 er for liten og at den vurderes å legges inn i BLK1, noe som vil gjøre vår lekeplass mindre. Dette ønsker ikke Vellet. Dersom utbyggerne gis tilgang til lekeplassen BLK1. Hvem skal vedlikeholde lekeplassen? Er det utbyggerne, kommunen eller andre?

#### Merknader til Reguleringsbestemmelsene:

4. Pkt. 1-7  
Kan det bestemmes uten samtykke at kabler kan legges i all grunn i planområdet? I Batteriveien er all vei og eiendom i privat eie! Vellet bestrider at kabler og lignende kan legges ned uten skriftlig samtykke.
5. Kan de som søker også bare bestemme over en privat lekeplass? Vellet protesterer mot at søker bare kan gå inn å overta og bestemme over vår lekeplass som vellet har bygd opp.
6. Pkt. 3.1.1.  
Det sies: SKV1 skal være offentlig eiet. Er dette rett? Skal det offentlige inngå avtaler med grunneierne nå? Er det bestemt? Gjelder det det samme for fortau- skal det være offentlig eiet?

Vellet mener det vil være viktig for alle parter med en ny befarings med UMPT og saksbehandler, siden det er flere nye i denne saken nå.

#### Forslagsstillers kommentar:

Regulert areal er i hovedsak eid av Gordon Foss Langøy. Her tillattes det å legge kabler i bakken. Dersom det er behov for å legge kabler i bakken som berører andres grunn vil dette avklares på forhånd.

Veien er privat.

1. Veien i seg selv vil ha en breddeutvidelse på 0,5 m. Veiens totale bredde er på 5 meter som vil være tilstrekkelig for 2 biler å passere. Fortau på 2,5 m kommer i tillegg. Ved anleggelse av nytt

fortau vil sikkerheten for barna bli betydelig bedre enn den er i dag. Svingen ved BFS4 vil også bli utvidet, og sikten både fra krysset og inn i krysset vil bli bedret. Siktlinjene vil sørge for at bebyggelse på BFS4 ikke vil ødelegge sikten i krysset  
Gang- og sykkelsti vil videreføres mot tilgrensende plan. Det er gjort en avtale mellom grunneier og kommunen for kjøp av areal til gang- og sykkelsti

2. Annen adkomst til BBB: se kommentar til merknad fra Dag Rosfjord og Ole-Johny Solås.
3. Lekeplass: se kommentar til merknad fra Dag Rosfjord og Ole-Johny Solås.

#### *Merknader til reguleringsbestemmelsene*

4. Rett til å legge kabler – se kommentar over.
5. Lekeplass: se kommentar til innkomne merknader fra Dag Rosfjord og Ole-Johny Solås.
6. SKV1 vil bli kommunal.

Kommunedirektørens kommentar: Når det gjelder alternativ adkomst til BBB enn det planforslaget som var på offentlig ettersyn legger opp til, vises det til eget punkt i vurderingen. Det samme gjelder lekeplass og veier. Reguleringsplanen viser bruken av områdene. Den tar ikke stilling til privatrettslige forhold. Skal det legges kabler, graves etc kreves det samtykke av den enkelte eier, evt sameie.

#### *Birger og Julie Abrahamsen, brev datert 02.04.20*

innledningsvis vil vi be om at reguleringsarbeidet settes i bero ettersom det har tilkommet opplysninger som må ha virket inn på kommunens behandling av saken så langt.

- Kommunen har ikke vært klar over at alle veier i planforslaget er private, eid av beboerne i området.
- Kommunen har ikke vært klar over at alle rør i området er privat eide.
- Kommunen erkjenner at avløpsrørene i området ikke er dimensjonert for flere påkoblinger.
- Kommunen kan trolig ikke gi påkoblingstillatelse til vann/ kloakk mv i området.
- Ettersom dette ikke har vært kjent for kommunen, har det heller ikke vært kjent for regulanten slik at reguleringsplanen har flere feil og mangler. Dette til tross for at flere av oppdragsgiverne/utbyggerne i saken må ha vært kjent med dette og bor i området.

Saken bør således settes på vent til kommunen evt. har kartlagt forholdene og vurdert å sikre seg retten til veier og annen infrastruktur i området.

#### Merknad til planbeskrivelsen:

1. Batteriveien Sør omtales som kommunal vei, noe som ikke er riktig. Veien er privat, med avtale om brøyting og vedlikehold med kommunen. Antar at kommunens disponeringsrett over denne avhenger av rettighetshavernes samtykke, eller at det inngås avtale med eierne om overtagelse av veien.
2. Side 19 i planbeskrivelsen uttales det at «Batteriveien Sør er i dag stengt for gjennomkjøring, og at dette blir videreført.» Bommen ligger på privat eiendom og befinner seg i enden av vår oppkjørsel. Stengningen av veien var en forutsetning for at vår eiendom og naboeiendommen kunne bebygges. Kan ikke se at regulanten har anledning til å mene så mye om denne, da den i tillegg også ligger utenfor reguleringsområdet.

3. Utvidelse av SKV1 - Side 19 og 36 i planbeskrivelsen. Her uttales det: «eksiterende veitrase fra Berge Gård opp til Batteriveien vil bli breddeutvidet med 0,5m i sammenheng med anleggelse av fortau.» Hva betyr dette? Bli veien utvidet med 0,5 meter for så å gjøre dette om til fortau, eller kommer fortauet i tillegg? Dersom de omsøkte eiendommene blir tillatt, må vegbredden være stor nok til at to biler kan møtes i bakken på vinterstid uten å kjøre opp på fortauet. En breddeutvidelse på 0,5 meter vil ikke være nok. Økningen i biltrafikken vil være vesentlig. Trafikksikkerheten til de mange barna som har dette som sin skolevei må trygges. Spesielt siden bakkens nedre del ikke har blitt rettet opp ved den nylig foretatte utbedringen av røret under bekken, og innreguleringen av et bolighus på hjørnet ved bekken BFS4, vil sikten ikke være god nok til å se om det kommer biler nedover.
4. Overvannshåndtering: Side 20 er det et avsnitt om overvann. Dette er et kjent problem i området da spesielt med tilsig fra området over BKS4/BKS2/GN3/SKV3. Her bør det ikke bare foreligge en plan, men det bør også vurderes kapasiteten på overvannsrør som går fra området SKV3 og gjennom lekeplassen og ut ved siden av eksisterende garasje på BKS1.
5. Adkomst BBB. Kan ikke se at det skal være problematisk å lage en liten vei inn fra nedsiden, når det virker enkelt å bygge en 12 manns bolig i veldig bratt terreng. Ber UMPT ettergå påstandene å få fremlagt de vurderinger som har blitt gjort. En vei fra nedsiden vil avhjelpe betydelig den belastningen som vil bli tilført de som bor i området med økt trafikk. Minner om at det vil trolig blir frigjort en del stein i området ved utsprengning av tomten som kan brukes til opparbeiding av vei nedenifra.
6. Side 30 uttales om BLK1: samme merknad som fra velforeningen. Lekeplassen er privat.
7. Side 30 og 38, Hensynssoner og Ros. BBB er plassert inn i sterkt skrånende terreng. Terrassen til eier av gnr 167 bnr 308 har seget flere ganger pga. endringer i grunnen og den har blitt jekket opp igjen flere ganger. Utfra dette er det underlig at ras er satt til ubetydelig sannsynlig i Ros, pkt. 1. Kommunen bør følge nøye opp de utredninger som gjøres og ansvaret for evt. senere ras bør fastsettes klart for ettertiden.
8. Side 32, Uteområder. Uttales at det er offentlig lekeplasser, noe som ikke stemmer, med mindre kommunen har til hensikt til å overta disse. Dersom utbyggerne gis tilgang til lekeplassen BLK1 er: Hvem skal vedlikeholde lekeplassen? Er det utbyggerne, kommunen eller andre?
9. Flomfare Side 42, Ref. hendelse 4 — Flomfare. Hevdes at bekken som renner gjennom området har et lite nedslagsområde. Dette er ikke riktig, og ved en slik påstand viser regulanten at undersøkelsene rundt dette er mangelfulle. Nedslagsområdet omfatter store deler av bakenforliggende område, jfr. pkt. 4. Det foregår også en jordskiftesak i den anledning om vannføring fra et K- punkt ovenfor SKV3.

#### Merknader til Reguleringsbestemmelsene:

1. Pkt. 1-7: Kan det bestemmes at kabler kan legges i all grunn i planområdet uten samtykke? All vei og eiendom er i privat eie og de samtykker ikke til det for deres eiendom, uten etter egen avtale.
2. Pkt.2-2 med underpunkter: Det protesteres på at det skal være særskilte regler for eiendommen BFS3. Det bør gjelde samme regler for den som BFS1,2,5 og 6. Særbehandlingen av denne eiendommen ved at det tillates bygg på tre etasjer vil føre til betydelig innsyn både inn i huset og til uteområdene. Tabellene i pkt. 2.2.5 sier en lekmann lite, men illustrasjonen på side 23 i Planbeskrivelsen viser et hus som strider mot innledende beskrivelse av planområdet med «planlagt bebyggelse og utnyttelse av området harmonerer godt med eksisterende bebyggelsesform i



området». Området rundt BLK1 består av hus fra 70/80 tallet i to etasjer. Et inneklemt hus på tre etasjer vil bryte med dette uttrykket og fremstå som unaturlig. Huset bør ikke under noen omstendigheter være høyere en snittet av høyden på bygningene på de tilstøtende eiendommen, på samme side av veien.

Det må også nevnes at i området foran BFS3 har det siden slutten av 70- tallet vært parkeringsplass/ snuplass for felles benyttelse for området. Vi oppfordrer UMPD om å sjekke flyfoto tilbake i tid som vil vise dette. Da var dette innerste delen av byggefeltet og der det naturlig måtte ligge en snuplass. Antar at kommunen stilte krav om snuplass innerst i et byggefelt? Eier av Batteriveien Sør 16, ble i forbindelse med dialog med kommunen om overtagelse av veien ca. rundt år 2000, pålagt av daværende teknisk sjef å gruse opp parkeringsplassen på nytt.

3. Det stilles spørsmål om kommunen kan regulerer området bort fra å være parkeringsplass/ snuplass, da de for mange år siden påla beboerne i området å gruse denne opp. Er det her hevdvunnen rett?
4. Bekymret for om planene om å sprengne ut tomte helt ned til bakkenivå og helt inn til eiendoms grensen i bakkant. Her må det hensyn tas at det i bakkant av vår eiendom ligger betydelige mengder steinmasse fra/til veien som går bak vårt hus, som kan rase ut. Da kan hele veien rase ut om det begynner å rase.
5. Veien som er omtalt med SKV3, er også privat.
6. Pkt. 2.11.1 Kan regulanten bestemme over en privat lekeplass?
7. Pkt. 3.1.1. Sier: SKV1 skal være offentlig eiet. Er dette rett? Skal det offentlige inngå avtaler med grunneierne?
8. Pkt. 3.1.2 For å vite hvor stort dette røret skal være må dette ses i sammenheng med evt. utbedring av røret som går fra bak gnr 167. gnr 294, og bort til omtalt område. Hvem skal utbedre dette?
9. Pkt. 3.3.l/6.1 Området SVT7 (H140)? i forkant av gnr 167, bnr 294, må tas bort. Det er avklart med tidligere saksbehandler Margarita Hornung, at har blitt satt feil grunnet
  - i. En ikke var klar over at veien var stengt med bom.
  - ii. At oppkjørselen her er i privat eie.
  - iii. At det ikke tillates gjennomgangstrafikk bortsett fra brøyting.
10. Fortau skal være offentlig eiet? Hvem har eiendomsrett?
11. Pkt. 7.2 Hovedvei SKV1 med fortau SF1—3 er kommunal? Hvem har eiendomsrett?
12. Pkt. 7.8 Dette punktet må også gjelde for BFS3, ettersom det antageligvis må lages en betydelig forstøtningsmur mot vår eiendom hvis det tillates bebyggelse, ellers risikerer vi at deler av vår eiendom raser ut. Alle tiltak, herunder sprengning, ytterligere graving, forstøtningsmurer forutsettes gjort minst i den lovpålagte avstand fra vår eiendom for å minske faren for utrasing og skade på vår eiendom. Bekymret for om planene om å sprengne ut tomte helt ned til bakkenivå og helt inn til eiendoms grensen i bakkant. Her må det hensyn tas at det i bakkant av vår eiendom ligger betydelige mengder steinmasse fra/til veien som går bak vårt hus, som kan rase ut. Da kan hele veien rase ut om det begynner å rase.

Vi mener det vil være nyttig for saksbehandlingen med ny befarings for UMPT og saksbehandler, som alle er nye i saken og ikke var med på befarings sist. Dette gjelder spesielt for å se på veien opp til

området fra BFS4 til BKS1, og området for plassering av BBB og alternativ adkomst dit.

Forslagsstillers kommentar:

Veiene er private. Dette vil revideres i planbeskrivelse, plankart og bestemmelser. Mesteparten av veiarealet som er regulert inn i plankartet er eid av Gordon Foss Langøy. Rør er private. Det vil legges opp til nytt VA i området dersom det ikke er kapasitet på eksisterende privat VA.

#### *Merknader til planbeskrivelsen*

1. Privat vei. Dette vil endres i plandokumenter.
2. Opplysninger om bom fjernes fra planbeskrivelsen.
3. Veibredde: Veien i seg selv vil ha en breddeutvidelse på 0,5 m. Veiens totale bredde er på 5 meter som vil være tilstrekkelig for 2 biler å passere. Fortau på 2,5 m kommer i tillegg. Ved anleggelse av nytt fortau vil sikkerheten for barna bli betydelig bedre enn den er i dag. Svingen ved BFS4 vil også bli utvidet, og sikten både fra krysset og inn i krysset vil bli bedret. Siktlinjene vil sørge for at bebyggelse på BFS4 ikke vil ødelegge sikten i krysset.
4. Overvann: For omtrent 6-7 år siden ble bekk lagt i rør under lekeplass frem til BKS1. Videre skal bekken legges i rør under BKS1. 157/339 fører overvannet ned Batteriveien nord. Overvannshåndtering fra BKS2, BKS4, GN3 og SKV3 løses på egen tomt. Det vil legges inn i bestemmelsene at vann må føres ned mot BKS1.
5. adkomst til BBB se kommentar til Dag Rosfjord og Ole-Johny Solås.
6. lekeplassen er i kommuneplanen avsatt som uteoppholdsareal for boligområdet. Drag Arkitektur og Byggteknikk har ikke mottatt noen kjøpsavtale på lekeplassen, og så vidt vi er bekjent er denne fortsatt eid av Gordon Foss.
7. Grunnundersøkelser BBB: Ny rapporten/vurdering omkring grunnarbeider på BBB vil foreligge under reguleringsarbeidet. Drag er i gang med å engasjere foretak.
8. Se tidligere kommentar vedr lekeplass.
9. Bekk vil legges i rør videre under BKS1.

#### *Merknader til reguleringsbestemmelsene*

1. Regulert areal er i hovedsak eid av Gordon Foss Langøy. Her tillattes det å legge kabler i bakken. Dersom det er behov for å legge kabler i bakken som berører andres grunn vil dette avklares på forhånd.
2. For området BFS3 ønskes det å få til en høy utnyttelse av området. Bygget vil ikke gi en silhuettvirkning. Utnyttelsen og utforming av bebyggelse på tomten er beskrevet nærmere i planbeskrivelsen.
3. ikke kommentert
4. Hvem bestemmer over lekeplassen - Se kommentar til innspill fra Dag Rosfjord og Ole-Johny Solås.
5. Fortau blir kommunal.
6. Vannet fra bak 167/294 føres ned Batteriveien nord til batteriveien sør. For BKS3 og BKS4 vil overvann føres ned mot nytt rør som legges under BKS1.
7. Tidligere saksbehandler har svart at generelt kan frisiktzone legges over deler av en boligtomt, men bør absolutt ikke reguleres som en del av veiareal. Om kommunen mener at frisiktsonene skal utgå revideres plankart etter dette.
8. Fortau blir kommunal.

9. SKV1 vil bli kommunal.

10. Skader ved utbygging av BFS3 på naboeiendom. Dette vil være hensyntatt.

Kommunedirektørens kommentar:

Det stemmer at administrasjonen ikke var klar over at veier og ledningsnett var private da oppstartsmøte ble avholdt. At disse er private, betyr ikke at planprosessen må stoppes så lenge forslagsstiller/utbygger nå er klar over forholdet og kan sannsynliggjøre at dette kan løses. Pga kapasiteten til ledningsnett har de vært klar over at de sannsynligvis må legge nye ledninger. Om det er nok kapasitet vil tas stilling til i den tekniske planen som skal utarbeides og som kommunen skal godkjennes.

Det skal reguleres inn frisiktsone for avkjørslers. Etter veglova har grunneieren eller brukeren plikter å holde avkjørslers, kryss og svinger så trafikksikker som mulig. Dette gjelder også private avkjørslers. 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 frisiktsone. Arealformålet bør ikke være veiformål. For BFS3 tillates det 3 etasjer jfr. bestemmelse § 2.2.4. Gulv 1. etg vil være på kote +26,0, møne kote 34,5.

Området rundt BLK1 består av hus fra 70/80 tallet i to etasjer, hvor mønehøyde for nærliggende boliger ligger på ca. kote 31,5. Planlagte bolig tomt BFS3 vil bli høyere enn nærmeste boliger nå er.

Bestemmelsene for BFS1, 2, 5 og 6 åpner for at det også på disse tomtene kan bygges 3 etasjer jfr 2.1.5; 2 etasjer + sokkeletasje. Maksimal høyde fra ferdig gulv i 1. etasje er 8 m. Bygget på BFS3 vil bryte med dagens boliger i området, men 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 uteområde. Innsyn kan reduseres ved å plante hekk, levegg og evt ved plassering av boligen og bygg på BFS3.

I forbindelse med opparbeidelse av tomt BFS3 må det hensyn tas at det i bakkant av naboeiendom ligger betydelige mengder steinmasse fra/til veien som går bak hus, og at disse kan rase ut.

Det er i bestemmelsene stilt krav om at Rosfjordbekken gjennom BKS2 må dimensjoneres for maksimale flomvannsmengder. Den tekniske planen skal redegjøre for bla overnevnte forhold og overvannshåndtering. Kommunen skal godkjenne den tekniske planen før det kan gis igangsettingstillatelse for nye byggetiltak innenfor BKS1. Det er også stilt krav i bestemmelsene om at kulvertrør for Rosfjordbekken gjennom o\_SKV1 må utbedres og dimensjoneres for maksimale flomvannsmengder.

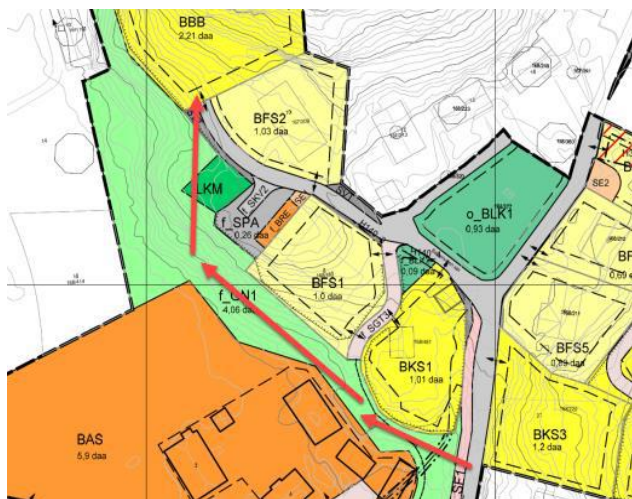
Når det gjelder merknadene som går på annen adkomst til BBB, grunnforhold, veier, og lekeplass vises det til eget punkt i vurderingen.

## **BBB**

### ***Veitrase/adkomst BBB***

Leilighetsbygget har i følge planforslaget adkomst fra Batteriveien sør (o\_SKV1). Det ble ved førstegangsbehandling av planforslaget stilt spørsmål med mulighet for annen adkomst til dette bygget, og utvalget satt inn et punkt i vedtaket etter førstegangsbehandlingen av planforslaget at alternativ vegtrase til BBB fra sør-vest skulle vurderes.

Forslagsstiller vurdert adkomst fra sør, hvor de konkluderte med at dette ikke var mulig å få løst pga topografi, og også hensynet til batteriet og sikringsområdet rundt dette. Det er også vurdert adkomst fra området ved Berge gård. Se skisse under. En slik trase ville berørt hensynsonen for saluttbatteriet.

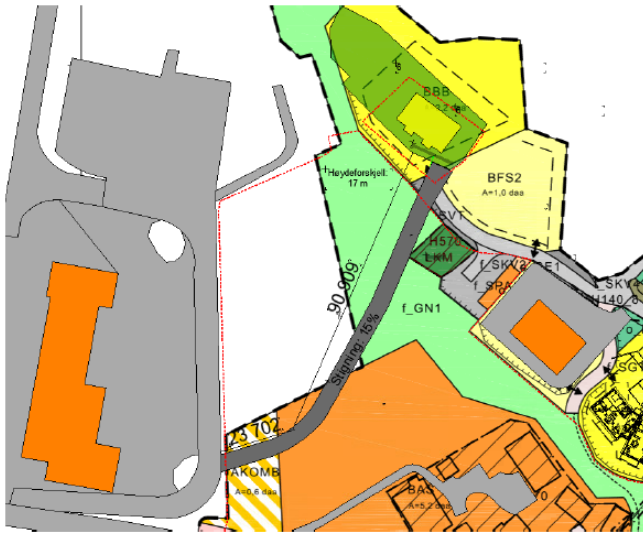


Røde piler angir en alternativ trase til BBB som er vurdert. Kilde Drag

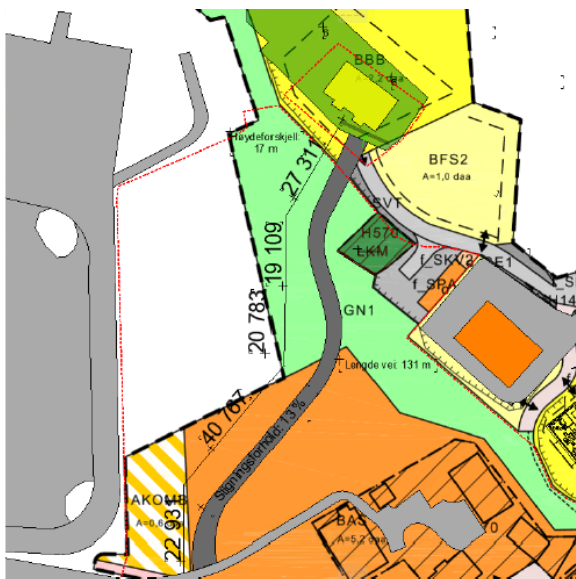
Flere av naboene har kommentert denne vurderingen/konklusjonen. Bla kommenteres det: «Kan ikke se at det skal være problematisk å lage en liten vei inn fra nedsiden, når det virker enkelt å bygge en 12 manns bolig i veldig bratt terreng. Ber UMPT ettergå påstandene å få fremlagt de vurderinger som har blitt gjort. En vei fra nedsiden vil avhjelpe betydelig den belastningen som vil bli tilført de som bor i området med økt trafikk. Minner om at det vil trolig blir frigjort en del stein i området ved utsprengning av tomten som kan brukes til opparbeiding av vei nedenifra»

Alternativ adkomst som vist i skissen over vil komme tett på Berge Gård, noe som administrasjonen vurderer å være uheldig da det vil ta bort oppmerksomheten fra området som skal bevares. Når det gjelder atkomst sør fra rutebilstasjonen etterspurte administrasjonen mer utdypende redegjørelse for valg av veitrase til BBB i møte 08.05.20. Forslagsstiller har i revidert planbeskrivelse utdypet vurderingene. Det er laget to alternativer for adkomst fra rutebilstasjonen. Alternativ 1 er en forholdsvis «rett» trase opp til BBB. Den har en lengde på ca. 114 meter og en høydeforskjell på 17,0 meter, som gir en stigning på 15 %. For alternativ 2 er det forsøkt å «slynge» veien oppover for å få en lenger trase. Veien blir da ca. 131 meter og får en stigning på 13 %. Iht. anbefalinger i vegvesenets håndbok bør ikke veier til boligater ha stigning på mer enn 8 %.

Utfra dette har forslagsstiller konkludert med (planbeskrivelsen s 33) at det ikke er mulig å få til adkomst fra rutebilstasjonen som er i tråd med anbefalte stigning. I tillegg til stigning har man hensynet til batteriet og sikringsområdet rundt dette. Opparbeidelse av veien ville også krevd store masser ettersom terrenget er relativt flatt før den bratte skråning opp hvor fjellet begynner. Regulert trase via O\_SKV1 og f\_SKV4 vil ha en stigning på ca. 7,7 %.



Alternativ adkomst fra sør «rett» linje



Alternativet med slakere vei fra rutebilstasjonen. Kilde planbeskrivelsen/Drag



Alternativet med slakere vei fra rutebilstasjonen. Kilde planbeskrivelsen/Draw

I kommunens norm pkt 2.4.1 heter det ««kjøreveier kan ha maksimal stigning 1:10. Større stigning avtales med anleggseier. Det er flere steder akseptert at veier, i alle fall deler av veistrekningen har stigning på 1:8 dvs 12,5 %. Det er mulig at man ved å slynge veien mer, ville kunne ha oppnådd akseptabelt stigning etter kommunens norm. En slik atkomst vil redusere trafikken opp til Berge Terrasse og være positivt for eksisterende boliger her. Det vil kreve store mengder masser. I forbindelse med opparbeidelse av område BBB vil det være noe masser som kan benyttes. Atkomsten vil også kunne komme til dels tett på Berge Gård som skal bevares, noe som kan være uheldig. Alternativet bør imidlertid vurderes. Det anbefales derfor at det utarbeides alternativ trase hvor veien får stigning i henhold til kommunens norm. Både dette alternativet samt regulert atkomst til BBB bør legges ut til offentlig ettersyn slik at naboer, offentlige myndigheter m.fl kan uttale seg om hvilke alternativ de anser som det beste.

### **Uteoppholdsareal BBB**

*Det er i bestemmelsene satt krav om at minste uteoppholdsareal (MUA) er 15 m<sup>2</sup> pr boenhet (§2.9.5). Størrelsen er iht kommuneplanens bestemmelser, men det er åpnet for å tillate at deler av arealet ikke ligger på bakkenivå (satt krav om at minst 50 % skal ligge på bakken eller på nytt terreng over parkeringskjeller). Dette anses ikke å være iht kommuneplanens bestemmelser da det er krav om at leke- og uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Unntaket er i tettbebygde områder hvor det i noen tilfeller er åpnet for at nærlekeplass og felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak av 1. etasje. Private uteoppholdsareal kan løses ved bruk av terrasse/balkong. 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal er lite, og de fleste kommuner, også i sentrum av store kommuner er kravet høyere. Det er ikke regulert inn eller satt krav om nærlekeplass innenfor område BBB. Det er heller ikke regulert inn eller opplyst at det vil være felles uteoppholdsareal for eksempel tak 1. etasje.*

*Minstekravet til uteoppholdsareal for 9 boenheter er 135 m<sup>2</sup>. Skal det kreves kun 50 % på bakkenivå utgjør det for 9 boenheter et areal på 68 m<sup>2</sup>. Det bør økes til 100 m<sup>2</sup> da det ikke er andre felles uteoppholdsareal. Det er viktig med gode og tilstrekkelig store uteoppholdsareal og området er ubebygget, slik at dette burde være mulig å få til.*

### **Grunnforhold BBB**

BBB er plassert i sterkt skrånende terreng. For å bygge BBB må det utføres betydelige inngrep i fjellet og det er en risiko for fare for ras og utglidning. Det er i bestemmelsene satt krav om at grunnundersøkelser skal gjennomføres før det kan gis byggetillatelse. Fylkeskommunen skriver i uttalelsen at slike undersøkelser bør gjennomføres i forbindelse med reguleringsplanen. Dette for å sikre størst mulig grad av forutsigbarhet samt at eventuelle sikringstiltak også kan få konsekvenser ut over selve byggetomten.

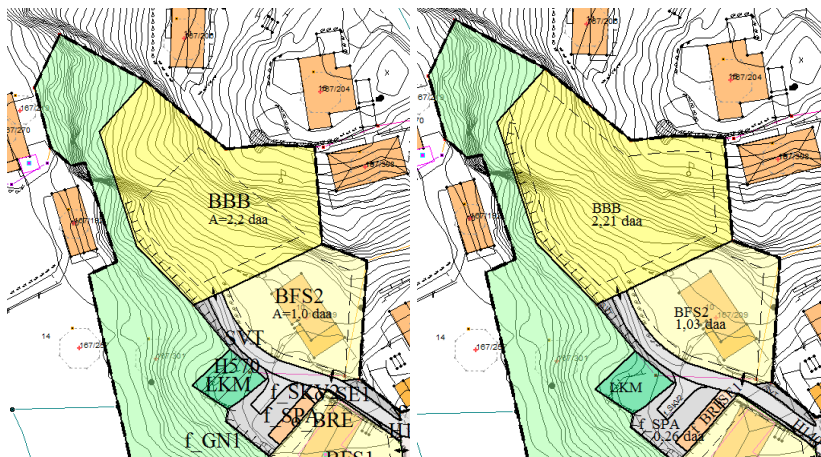
Naboer uttaler at «*stiller oss undrende til pkt. 4.5.1 hvor faglig rapport fra Prosjektgruppa AS konkluderer med at det ikke er fare for steinsprang. Dette er direkte feil, da det gjennom flere år har vært observert større og mindre steinsprang i forhold til gnr. 167, bnr. 270 og 219.*» Fjellet er ganske sprøtt med stor fare for steinsprang/skred. Mener det bør være en ny undersøkelse. Videre kommenteres det at «*terrassen til eier av gnr 167, bnr 308 seget flere ganger pga. endringer i grunnen. Av samme årsak har den vært jekket opp igjen flere ganger. Det virker da underlig at det i Ros, under pkt. 1, er ras satt til ubetydelig sannsynlighet*».

Lindland Maskin har befart tomta og de konkluderer med at «*det er fullt gjennomførbart å bygge på område BBB i den sørlige/sørøstlige delen. Terrenget mot nord er noe mer utfordrende. Bygget i nord bør derfor vurderes sløyfet, og heller utvide bygget i sør. Det må foretas en geoteknisk vurdering av sikring mot evt ras i etterkant av utsprenging og utgraving (notat datert 07.09.20). Det er for tidlig å si noe mer konkret om sikringstiltak nå før tomta er ryddet ift vegetasjon mm. Det er i bestemmelsene § 7.1 stilt krav om geoteknisk/ras rapport før bygging. Det anbefales at kravet endres til at det må gjøres i forbindelse med grunnarbeid.*»



Rød farge angir forslag i reguleringsplan. Blå farge angir vurdert tomteplassing

På bakgrunn av anbefalinger fra Lindland Maskin er det foretatt endringer i byggegrense, hvor byggeområdet er betydelig innskrenket.

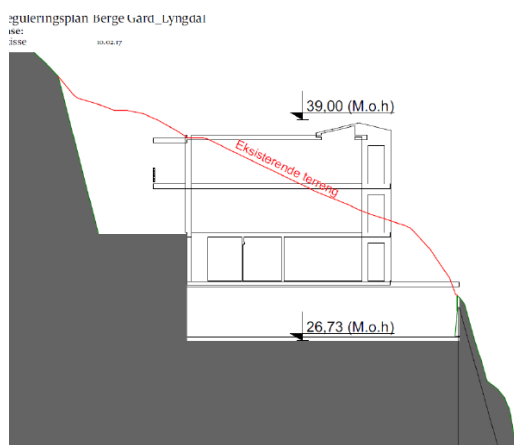


Revidert etter anbefalinger fra Lindland Maskin AS Utklipp kartet som var til offentlig ettersyn

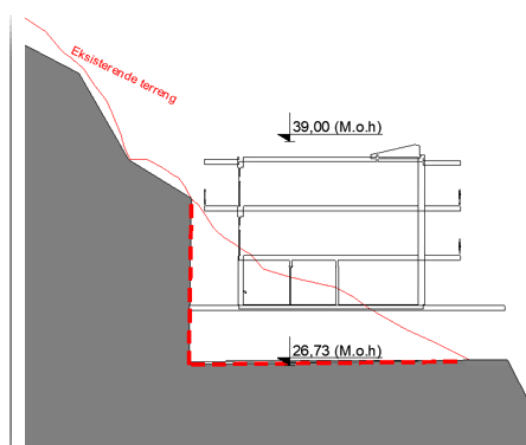
### Terrengingrep BBB

For å kunne bebygge BBB kreves det til dels store terrengingrep. Illustrasjonene under viser nødvendige terrengingrep.

Som en følge av undersøkelser foretatt av Lindland Maskin AS er byggeområdet redusert, og antall bygg reduseres til 1 med 9 boenheter istedenfor 12 som opprinnelig planlagt. Endringen medfører at behov for terrengingrep blir mindre jfr. skisse under:



Opprinnelige forslag (kilde: planbeskrivelsen)



Revidert forslag (kilde: planbeskrivelsen)

### Landskapsvirkning av planlagt bebyggelse – bygg BBB

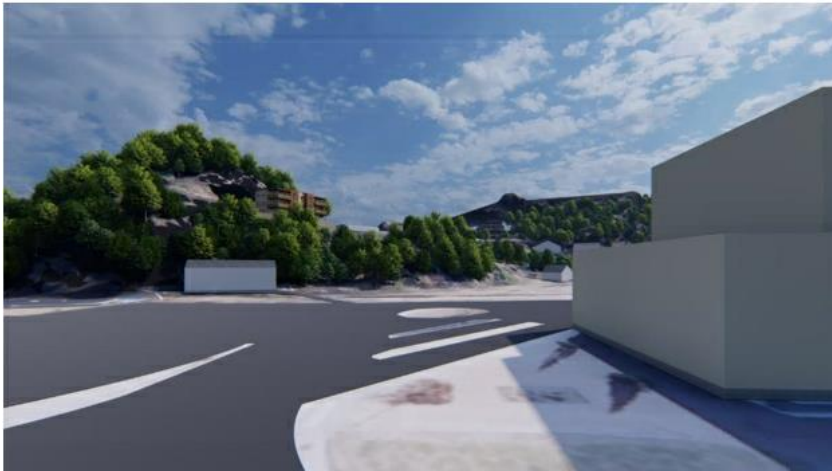


Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at de vurderer blokkbebyggelsen i område BBB som utfordrende i forhold til landskapsrammen omkring Lyngdal sentrum. Det er utarbeidet visualiseringer fra noen synsvinkler, men før planen endelig vedtas anbefaler fylkeskommunen at de estetiske konsekvenser av foreslåtte utbygging belyses nærmere. Grunneiere/naboer til BBB spør i sin uttalelse om illustrasjonene viser rett bilde av planlagt bygg på BBB. På forsiden av planbeskrivelsen er bygget BBB «lagt inn i tegningen så fjernt som vel mulig. Det er så vidt det sees på tegningen. Tegningen mangler også plasseringen av flere boliger bak, over og under BBB området. Selve fjellet på samme tegning er illustrert med feil utforming, da særlig med tanke på fjellets høyde. Hvorfor? Prøver utbygger å redusere størrelse og virkning av bygget?» og illustrasjon side 27 der BBB nærmest er gjemt bak grønn vegetasjon. Er det virkelig slik dette leilighetsbygget vil fremstå sett fra Alleen?». De mener at kommunen bør kreve realistiske fotomontasjer der BBB er lagt inn med rett størrelse både ift andre bygg og også høyde i planbestemmelsene.

Forslagsstiller har utarbeidet flere illustrasjoner av planlagt bebyggelse i henhold til planbestemmelsens størrelse og høyder. Det er også i planbeskrivelsen supplert med vurdering av bebyggelsens arkitektoniske vurdering. Dette gjelder ikke bare for BBB, men også de andre planlagte byggene. Se side 24-31 i planbeskrivelsen.



Sett fra Rema 1000



Sett fra fylkesvei mot vest



BBB ligger eksponert til, og vil kreve betydelige terrenginngrep. Utforming, farger og materialvalg vil være viktig for at BBB vil få et dempet uttrykk tilpasset omgivelsene. Det er beskrevet at vegetasjon i størst

mulig grad skal bevares for å beholde det grønne preget. Vegetasjon har stor betydning for inntrykk av bebyggelsen, men kan være vanskelig å styre/kontrollere. Vegetasjon kan lett bli fjernet for å få utsikt eller bedre lys- og solforhold. Det er stilt krav om ikke reflekterende taktekke, flatt eller pulltak. Videre er det angitt maks høyde og krav om «gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnshensyn med hensyn til plassering, harmonisk utforming og materialbruk». Det er i bestemmelsene ikke satt noe krav ift hva slags materialbruk eller farger, noe som burde gjøres for et bygg her. Det anbefales at det stilles krav til naturtilpassede farger, for at bygge i minst mulig grad skal bryte med omgivelsene. Et hvitt bygg her vil bli dominerende. Videre er det ønskelig at det brukes noe varierende material for å bryte opp fasaden, og dermed dempe inntrykket av bygningen.

Det er utarbeidet illustrasjonen av de andre planlagte byggene. Det vises til side 24-31 i planbeskrivelsen

#### **BFS4**

På tomt BFS4 kan det oppføres enebolig i inntil 2 etasjer, med en utnyttelsesgrad på % BYA=35 %. BFS4 ligger ved siden av Berge Gård. Fylkeskommunen gir kommunen råd om at tomt BFS4 utgår. Bakgrunnen er at de ser det som viktig at Berge Gård får et antikvarisk vern og med buffersone rundt. Berge gård er selve arnestedet for det skulle komme til å bli Lyngdal sentrum og det gamle gårdsanlegget er derfor viktig i fortellingen om utviklingen av Lyngdal som kommune og sentrumsdannelsen rundt Alléen og på Berge. *Boligtomt* i område *BFS 4* mener Fylkeskommunen vil kunne virke visuelt forstyrrende på gårdstunet og anbefaler at den tas ut av planen

Det er i bestemmelsene satt inn krav om at bebyggelsen på BFS4 skal tilpasses «eksisterende bebyggelse på eiendommen BAS og ivareta estetiske skjønnshensyn med hensyn til plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Arkitektonisk beskrivelse skal følge søknad om tiltak».

Det er utarbeidet illustrasjoner som hvordan det kan bli hvis tomt BFS4 godkjennes. Illustrasjonene skal være iht. til de volumer, høyder som bestemmelsene åpner for.





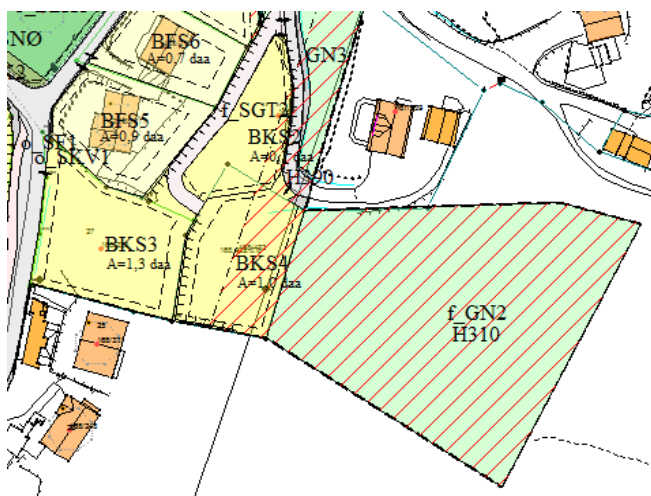
*Diverse illustrasjoner av BFS4 og Berge Gård. Kilde planbeskrivelsen*

Tomt BFS4 blir tett på Berge Gård, men utfra illustrasjonene som er laget anser man at det er mulig å bebygge tomten uten at det vil ødelegge inntrykket av Berge Gård.

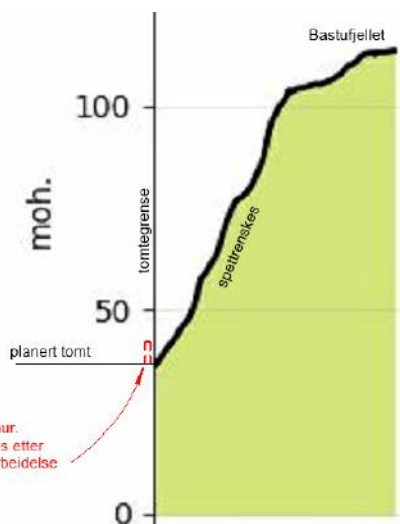
#### **BKS4**

Deler av tomt BKS4 ligger innenfor hensynsone ras. Vikeså byggprosjektering har i notat datert 23.05.19 gjort en skredfarevurdering av denne tomten. I rapporten er det konkludert med:

*Det anbefales at fjellveggen spettrenses for små, løse blokker. Småblokkene tas ned på en forsvarlig måte. Videre er det en fordel at trær som har røtter inn i sprekker i fjellveggen fjernes. Som et ekstra sikkerhetstiltak, anbefales det å etablere en fangvoll/mur ved foten av fjellveggen, langs tomtegrensen, for å fange opp evt. fremtidige steinsprang. Detaljprosjektering og valg av sikringstiltak utarbeides ved opparbeidelse/sprenging av tomten.*



Utklipp område rundt tomt BKS4



Sikringstiltak. Kilder rapport Vikeså byggprosjektering AS.

Det anbefales at tiltak som rapporten anbefaler at utføres tas med i bestemmelsene.

I bestemmelse 6.3 Faresoner står det: «Innenfor sonen er det ras og skredfare. Ingen bebyggelse tillates oppført innenfor området». Videre geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak kan kanskje medføre at deler av området kan bebygges. Det avhenger av hva rapporten konkluderer med. Det foreslås derfor etter dialog med forslagsstiller å endre siste setning. Videre anbefales at det i bestemmelsene tas med/tilføyes de tiltak som rapporten anbefaler at utføres.

### Lekeplass BLK1

I flere av innspillene kommenteres det at lekeplass o\_BLK1 ikke er en offentlig lekeplass, men privat. Lekeplassen skal ha blitt opparbeidet, opprustet og holdt ved like av omkringliggende huseiere. De har også måtte kjøpe seg inn i lekeplassen. De synes det er urimelig at utbygger drar fordel av det ved utbygging nå.

Det er ikke kommunen som eier lekeplassen. Hjemmelshaver til lekeplassen er i følge matrikkelen gnr 168 bnr 377 Langøy, som er en av forslagsstillerne. Skal kommunen overta veiene i området, vil det også være naturlig å overta grunnen til lekeplassen. Kommunen vil ikke ha ansvar for vedlikehold av lekeplassen, da en forutsetning for å overta lekeplass og veier er at det inngås avtale om drift av lekeplassen med velforeningen eller evt. andre.

I forbindelse med utbygging av nye boenheter, må disse bidra til opprusting av lekeplassen. Dette er sikret i bestemmelsene (§7,3 og 2.11 og 2.12) hvor det bla er stilt krav om at lekeplassen skal utformes iht. kommunens norm, og dette må være gjort før det gis tillatelse til ny bo/bruksenheter innenfor planområdet.

Nærlekeplasser skal ha en minimumsstørrelse på 100 m<sup>2</sup> og skal avsettes ved mer enn tre boenheter for bolig. Lekeplass f\_BLK2 som er en nærlekeplass, har en størrelse på 90 m<sup>2</sup>, som er under minstekravet. Lekeplass o\_BLK1 som anses å være en kvartalslekeplass ligger ca. 100 meter fra og tilfredsstiller krav til minimumsstørrelse for nær- og område-lekeplass. Vellet skriver i sin uttalelse «*BLK2 er for liten og at den vurderes å legges inn i BLK1, noe som vil gjøre vår lekeplass mindre. Dette ønsker ikke Vellet*». BLK2 skal ikke fjernes. Dette er som nevnt en nærlekeplass, som skal ha apparater egnet for barn i alderen 0-6 år. BLK1 skal være en lekeplass egnet for større barn, barn i alderen 5-13 år. Kravet i § 7.3 er bare at et mindre areal innenfor BLK1, eksisterende lekeplass, skal tilrettelegges for leke for de minste barna, slik at lekeplassen ikke har apparater egnet kun for større barn. Begge lekeplassene i planforslaget vil bli beholdt og har krav om opparbeidelse.

### **Veier**

Det kommenteres at «Batteriveien Sør omtales som kommunal vei, noe som ikke er riktig. Veien er privat, med avtale om brøyting og vedlikehold med kommunen. Antar at kommunens disponeringsrett over denne avhenger av rettighetshavernes samtykke, eller at det inngås avtale med eierne om overtagelse av veien».

Det stemmer. O\_SKV1 er i dag privat vei og det foreligger kun avtale om kommunal vedlikehold. Veien er i planforslaget regulert til offentlig vei og at kommunen overtar. Det krever at kommunen også overtar grunnen og at veien har den standard ved overtakelse som kommunene krever. Skal kommunen overta grunnen, noe som forutsetter at rettigheter haverne samtykker. Foss Langøy er en av utbyggerne og også grunneier i området. Det er O\_SKV1 til lekeplassen som planlegges overtatt av kommunen. Dette da det kreves snuplass i enden av kommunal vei. På denne strekningen er det mest sannsynlig Foss Langøy som er grunneier.

### **Trafikksikkerhet**

Det stilles spørsmål med om utvidelsen av veien på 0,5m er totalt eller om veien utvides med 0,5 m og så kommer fortau i tillegg? Det bemerkes at 2 biler må kunne møtes i bakken uten å benytte fortauet. Det blir mye trafikk og dette er skolevei.

Veien vil bli utvidet med 0,5 meter. Det er i tillegg regulert inn et fortau på ca. 2,5 meter. To biler har da mulighet for å passere. Etablering av fortau vil være bra for barn og unge som bruker veien til skolevei, og en forbedring mhp trafiksikkerhet.

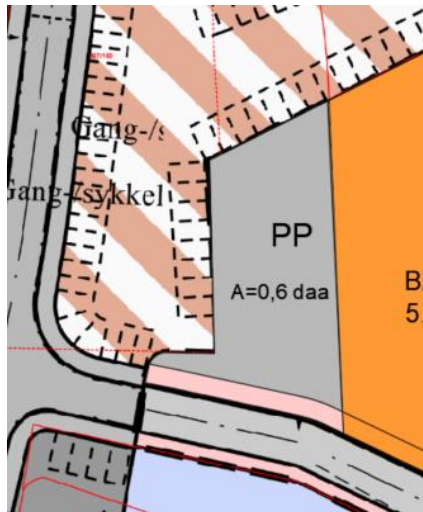
#### V/A

Det er privat vann- og avløpsnett i området. Kommunen vil kunne overta VA-nettet i området dersom det er ihht kommunens standard.

Det er signalisert at det ikke er mulig å koble på flere. Hvis det er for lite kapasitet på eksisterende VA anlegg slik det er signalisert, vil det etableres nytt. Den tekniske planen vil redegjøres for valgte løsning. Den tekniske planen skal godkjennes av kommunen «før søknad om igangsetting for første nye bygg innenfor planområdet». Planen skal også redegjøre for overvannshåndtering og hvilke tiltak som er nødvendige for hvert område.

#### Område parkering – PP

Utbygger foreslår å regulere inn et område tilgrenset rutebilstasjonen til parkering for personbiler og/eller bobilparkering. Det er et økt behov for bobilparkeringer i kommunen og ønskelig å tilrettelegge for bobilparkering nærme sentrum. Tilgrensede areal inngår i plan for Bergesletta planid 200301 hvor arealet er regulert til kombinert anlegg og bebyggelse. Det åpnes for parkering og mulighet for boligbebyggelse i etasje over. Innenfor område PP er det ikke planlagt noen bebyggelse annet enn at det åpnes for å tillate sanitærinstallasjoner i forbindelse med bobilparkeringen på området.



Område som ønskes regulert til parkering er et areal mellom hagen på Berge Gård og rutebilstasjonen. Å regulere området til parkering anser ikke å påvirke inntrykket til Berge Gård. Det er også et ønske om å tilrettelegge for flere steder for bobilparkering i eller nær sentrum. Parkering på dette arealet vil være en utvidelse av parkeringen som er ved rutebilstasjonen i dag. Administrasjonen er positiv til forslaget, men det er viktig at utforming av et evt sanitæranlegget her tilpasses omgivelsene.



Flyfoto av området mellom Berge Gård og rutebilstasjonen. Rødt angir ca område som foreslås regulert til parkering.

### Tiltak utenfor byggegrense

Det er i planen regulert inn byggegrense. Byggegrense regulerer plassering av bygninger, men også plassering av andre konstruksjoner og tiltak. Det er mange ulike tolkninger av hva byggegrensen regulerer. Departementet har på dette spørsmålet svart at de anser at byggegrense angir yttergrensen for hvor et tiltak omfattet av § 1-6 kan plasseres og at grensen er absolutt. Eventuelle unntak må fremkomme av bestemmelsene. Når det gjelder støttemurer kan disse reguleres inn på plankartet utenfor byggegrense.

#### § 1-6. Tiltak

Med tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.

Andre ledd kommer ikke til anvendelse for tiltak som omfattes av §§ 20-7 og 20-8 om skjermingsverdige objekter i medhold av sikkerhetsloven.

Denne strenge tolkningen av byggegrense har kommunen ikke vært klar over før avgjørelse i en klagesak i vår/tidlig sommer. Hvis det ikke har stått noe i bestemmelsene har det blitt tolket at for eksempel fyllingsutslag og andre mindre tiltak er lov utenfor byggegrense, men ikke bygg og murer med mindre det står i bestemmelsene. Ut fra kjennskap til departementets tolkning av byggegrense anbefaler administrasjonen etter dialog med forslagsstiller at det i bestemmelse § 1.3 om byggegrense tilføyes: «Terrenginngrep og grunnarbeider ifm opparbeidelse av tomtene tillates utenfor byggegrense». Det foreslås også at det i bestemmelsene tilføyes at «Avkjørsel og parkering tillates utenfor byggegrense».



For å imøtekomme høringsuttalelser, foreslås det etter dialog med forslagsstiller noen endringer i planforslaget

#### Endringer plankartet:

- Berge Gård/BAS og saluttbatteriet/LKM markeres med hensynsone 570 bevaring
- Frisiktsone for o\_SKV1 over BFS4 innarbeides i planen
- Areal frisiktsone f\_SKV3 endres til boligformål, ikke veiformål.
- Tomtegrenser for eiendom gnr 167 bnr 192 reguleres i hht kart og oppmålings- samt skylddelingsmelding for eiendommen
- 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 samsvare med avstandskrav i pbl. § 29-4 om avstand på ½ byggets gesims.
- Det reguleres inn areal for snødeponering i ende av lekeplass o\_BLK1.
- Endring i angivelse av hva som er offentlig og privat vei.
- Gang og sykkelsti o\_SF2 forlenges til planområdet for plan «Bergesletta».
- Mindre del av område BAS, tilgrenset rutebilstasjonen endres til parkering jfr skisse.
- Det utarbeides/reguleres inn en alternativ atkomst til BBB fra sør-vest som er i tråd med kommunens norm/praksis. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med 2 atkomster til nevnte område

#### Endringer bestemmelsene:

- 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.
- Nytt krav: parkeringsplasser for sykkel skal være under tak og kunne oppbevares i låsbart rom
- Nytt krav: det stilles krav om at bygg på område BBB skal ha naturtilpassede farger for å passe best mulig inn i omgivelsene.
- Endring § 1.1 første setning. Ordene «også garasje» fjernes.
- Tilføyning § 1.3: Terrengeingrep og grunnarbeider ifm opparbeidelse av tomtene tillates utenfor byggegrense». Og Avkjørsel og parkering tillates utenfor byggegrense.
- Endring § 2.9.5 Det stilles krav om at minste uteoppholdsareal på bakkenivå må være 100 m<sup>2</sup>.
- 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
- Endring § 3.2.2 – tilføy «f\_SKV4».
- § 3.10 annen veggrunn. «Område avsatt til snølagring. Det tillates ikke faste installasjoner i området».
- Endring § 6.3: Siste setning fjernes. Tiltak som rapporten fra Vikeså byggprosjektering datert 23.05.19 anbefaler at utføres tas med i bestemmelsene inkludert siste setning i konklusjonen «Detaljprosjektering og sikringstiltak må utarbeides før igangsettelse av opparbeidelse/sprenging av tomten.

- 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.

#### **Konklusjon:**

Etter gjennomgang av innkomne innspill og dialog med forslagsstiller foreslås det en del endringer i planforslaget. Det er begrenset med endringer som kan gjøres i et planforslag etter offentlig ettersyn før det kreves nytt offentlig ettersyn/høring eventuelt begrenset høring til aktuelle parter. I dette tilfelle foreslås det flere endringer, som man anser at berørte parter må få anledning til å uttale seg til. Endringene er ikke begrenset til et lite område eller enkelt bestemmelse, slik at alle naboer og offentlig myndigheter bør få anledning til å uttale seg til de endringene som foreslås før planen evt vedtas. Det anbefales derfor nytt offentlig ettersyn før planen kan sluttbehandles.

Det er gjort en vurdering av alternativ atkomst til område BBB. Denne traseen er ikke iht kommunens norm. Det anbefales at det utarbeides et nytt alternativ som er i tråd med kommunens norm/praksis. Planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn med to alternative veitraseer til område BBB

#### Vedlegg:

- 1 Særutskrift 1. gangs behandling
- 2 Plankart offentlig ettersyn
- 3 Bestemmelser offentlig ettersyn
- 4 Berge Gård - Skredrapport tomt BKS 5
- 5 NOTAT BBB (1)
- 6 Rapport for Berge Gård - 20180221
- 7 Innspill til detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168, bnr. 1 m.fl. - Berge Ytre/Berge gård, planid 201502
- 8 Merknader til detaljreguleringsplan for boliger, Gnr. 168, bnr. 1 - Berge Ytre / Berge gård, plan ID 2015 02
- 9 Merknader til detaljreguleringsplan for boliger, Gnr. 168, bnr. 1 - Berge Ytre / Berge gård, plan ID 2015 02
- 10 Kommentarer/innsigelser til plan for Berge gård. Plan ID 201502
- 11 F470C84C-3494-47B5-BF0F-76EF7A18DECB 00001H
- 12 F470C84C-3494-47B5-BF0F-76EF7A18DECB 00001V00001
- 13 Vedr. 20-09596-2 - Lyngdal kommune - Forslag til detaljreguleringsplan for boliger, gnr. 168, bnr. 1 m.fl. - Berge Ytre/Berge gård, plan id 201502 - Offentlig ettersyn

- 14 Innspill vedr detaljreguleringsplan for boliger, Gnr. 168, bnr. 1 - Berge Ytre / Berge gård,
- 15 Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Berge Gård - plan-ID 201502 - Lyngdal kommune.PDF
- 16 Planbeskrivelse revidert 14.09.20