



DRAG Arkitektur og byggteknikk AS

4529 BYREMO

Lyngdal kommune - Uttalelse til igangsetting av detaljregulering for gnr 168/1 og 168/414 - Berge Gård

Viser til oversendelse 12.06.15 og beklager at vi svarer etter fristen.

Det meldes oppstart av planarbeid for Berge Gård i Lyngdal. Området er ca. 21 daa og hovedsakelig avsatt til boliger i gjeldende kommunedelfplan for sentrumsområdet. Noe av området er avsatt senterområde. Selve Berge Gård er skravert som bevaring. Arealbruken er i all hovedsak videreført i forslag til kommuneplan som ventelig blir endelig vedtatt innen kort tid. I forslag til ny kommuneplan er dog deler av planområdet foreslått som grønnstruktur.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting og utvikling innenfor planområdet og aktuelle arealformål vil være bolig, konsentrert bebyggelse og næring med tilhørende infrastruktur. Det skal særlig legges vekt på bygningsvern, naturvern, trafiksikkerhet, uteoppholdsarealer og lek, bebyggelsesstruktur og overvann.

Det er nylig meldt oppstart av reguleringsarbeid for tilgrensende område kalt Batteriveien. Vi uttalte i brev 01.07.15 til oppstart av det planarbeidet at det er fornuftig å se planene i sammenheng for gode helhetlige løsninger. Vi gjentar dette rådet.

Vi opplyser at våre interesser i planarbeidet i hovedsak er knyttet til følgende forhold:

- Bokvalitet og fortetting med kvalitet
- Barn og unges interesser
- Tilgjengelighet for alle
- Forholdet til kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen er positiv til en fortetting av de sentrumsnære områdene i Lyngdal. Fortetting og byggehøyder må likevel ikke gå på bekostning av attraktive uteoppholds- og lekearealer, eller i dette planarbeidet den bevaringsverdige bebyggelsen og dens nære omgivelser, mer om dette under punktet om kulturminner. Leke- og uteoppholdsarealer må ikke plasseres på typiske restarealer, men gis solrike og attraktive plasseringer skjermet for forurensing, jfr. også kommuneplanens bestemmelser. Fellesområdene bør utformes slik at de er attraktive for alle aldersgrupper.

Gang- og sykkelveier, fortau, interne forbindelsesveier, felles utearealer, lekeplasser o.a. bør så langt det er mulig tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det bør i planen legges opp til at et visst antall boliger kan tilrettelegges for bevegelseshemmede. Det gis generelt råd om at en i planarbeidet har et bevisst forhold til hvilke forhold det er relevant å fastlegge i reguleringsplansammenheng

Folkestyre – kompetanse – samarbeid

og hvilke forhold som "automatisk" styres gjennom tekniske forskrifter (TEK10).

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø:

Fylkeskonservatoren bemerker at planområdet omfatter den verneverdige Berge gård. Gården er markert med skråkravur i gjeldende kommunedelplan for Sentrumsområde, og avsatt til bevaring. Dette formålet må videreføres ved detaljregulering. Gården er omgitt av et jorde nord for stikkveien inn til gården, med kupert terreng i bakkant. Dette området bør bevares som del av gårdens nære omgivelser og som buffersone rundt gården, og ikke utbygges. Grensen for hensynssonen må for øvrig følge planavgrensningen mot Bergesletta og Batteriveien.

Hva gjelder arkeologien må det foretas en befaring for å avklare forholdet til evt. kulturminner i planområdet, blant annet forsvarsanlegget fra 1715 som er registrert i Askeladden med ID 179886 (batteriet). Vi ber om at det tas kontakt med arkeolog Ghattas Sayej (Mobil: 47 05 59 07, e-post: gjs@vaf.no) for å avtale felles befaring og drøfte praktiske forhold knyttet til evt. kulturminneregistreringer, herunder omfang, gjennomføringstidspunkt, varsling overfor grunneiere m.m. Etter befaringen vil tiltakshaver få oversendt budsjett for registreringsarbeidet, jfr. Lov om kulturminner § 9.

Med vennlig hilsen



Lars Berg Holtan
Rådgiver

Kopi til: Lyngdal kommune