

201902/L13/155/3/155/64/155/85/155/216/155/213/155/54/155/219/155/55

Arkivreferanse: 2021/2533-26

Arkivkode:

Saksbehandler: Britt Alice Oseassen

Adm.enhet: Plan og byggesak

Dato: 23.03.2023

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	28.03.2023	22/2023
Kommunestyret	20.04.2023	24/2023

## Endelig behandling av forslag til detaljreguleringsplan for boliger og barnehage Østre Rom, planID 201902

### Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger og barnehage Østre Rom, planID 201902. Vedtaket fattes med følgende endringer etter 1. gangs behandling.

For å løse innsigelsen fra Statsforvalteren vedtas følgende endringer:

1. På plankartet reguleres det inn 2 bestemmelsesområder, #1 og #2
2. Det settes inn nytt rekkefølgekrav: «før det kan gis igangsettingstillatelse for barnehage, boliger og lekeplasser skal grenseverdiene som fremgår i tabell 2 i støyretningslinje T-1442 være dokumentert oppfylt av foretak med sentral godkjenning»
3. Det settes inn bestemmelse knyttet til bestemmelsesområdene #1 og #2. Barnehagebygning og sykkelparkering skal plasseres innenfor område merket #1. Parkering og renovasjon skal løses innenfor område #2

I tillegg vedtas følgende endringer:

4. Krav til kurvatur reduseres til R=40
5. Gangvei GTD1 får en jevn bredde, regulert til 4 m. Det settes i bestemmelsene inn krav om at GTD1 skal ha fast dekke.
6. regulert veibredde reduseres fra 9 til 8 m

### **Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 28.03.2023:**

Karsten Fidjeland, SP ba om vurdering av sin habilitet i saken grunnet han er part/medier.

Han fratrådte før avstemmingen. Ingen varamedlem kunne stille.

Avstemming:

Karsten Fidjeland, SP ble enstemmig erklært inhabil i saken ihht. Forvaltningsloven § 6, 1.ledd, punkt a.

6 stemmeberettigede under behandling av saken.

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

### **Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 28.03.2023:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger og barnehage Østre Rom, planID 201902. Vedtaket fattes med følgende endringer etter 1. gangs behandling.

For å løse innsigelsen fra Statsforvalteren vedtas følgende endringer:

1. På plankartet reguleres det inn 2 bestemmelsesområder, #1 og #2
2. Det settes inn nytt rekkefølgekrav: «før det kan gis igangsettingstillatelse for barnehage, boliger og lekeplasser skal grenseverdiene som fremgår i tabell 2 i styretningslinje T-1442 være dokumentert oppfylt av foretak med sentral godkjenning»
3. Det settes inn bestemmelse knyttet til bestemmelsesområdene #1 og #2. Barnehagebygning og sykkelparkering skal plasseres innenfor område merket #1. Parkering og renovasjon skal løses innenfor område #2

I tillegg vedtas følgende endringer:

4. Krav til kurvatur reduseres til R=40
5. Gangvei GTD1 får en jevn bredde, regulert til 4 m. Det settes i bestemmelsene inn krav om at GTD1 skal ha fast dekke.
6. regulert veibredde reduseres fra 9 til 8 m

### **Kommunestyrets Behandling 20.04.2023:**

Roger Abusland, H ba om vurdering av sin habilitet i saken grunnet utbygger/søker er Lindland Eiendom AS og han er styreleder i dette selskapet.

Han fratrådte møtet. Varamedlem Jane Risbakken Rosfjord, H tok plass.

Roger Abusland, H ble enstemmig erklært inhabil i saken ihht. Forvaltningsloven § 6, 1.ledd.

Karsten Fidjeland, SP ba om vurdering av sin habilitet i saken grunnet han er medeier i reguleringsområdet for Østre Romskogen. Han fratrådte møtet. Varamedlem Thea Wergeland Aas, SP tok plass.

Karsten Fidjeland, Sp, ble enstemmig erklært inhabil i saken ihht. Forvaltningsloven § 6, 1.ledd.

Avstemming:

Utvalg for miljø plan og teknisk sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Kommunestyrets vedtak 20.04.2023:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger og barnehage Østre Rom, planID 201902. Vedtaket fattes med følgende endringer etter 1. gangs behandling:

For å løse innsigelsen fra Statsforvalteren vedtas følgende endringer:

1. På plankartet reguleres det inn 2 bestemmelsesområder, #1 og #2
2. Det settes inn nytt rekkefølgekrav: «før det kan gis igangsettingstillatelse for barnehage, boliger og lekeplasser skal grenseverdiene som fremgår i tabell 2 i støyretningslinje T-1442 være dokumentert oppfylt av foretak med sentral godkjenning»
3. Det settes inn bestemmelse knyttet til bestemmelsesområdene #1 og #2. Barnehagebygning og sykkelparkering skal plasseres innenfor område merket #1. Parkering og renovasjon skal løses innenfor område #2

I tillegg vedtas følgende endringer:

4. Krav til kurvatur reduseres til R=40
5. Gangvei GTD1 får en jevn bredde, regulert til 4 m. Det settes i bestemmelsene inn krav om at GTD1 skal ha fast dekke.
6. regulert veibredde reduseres fra 9 til 8 m

### Om saken:

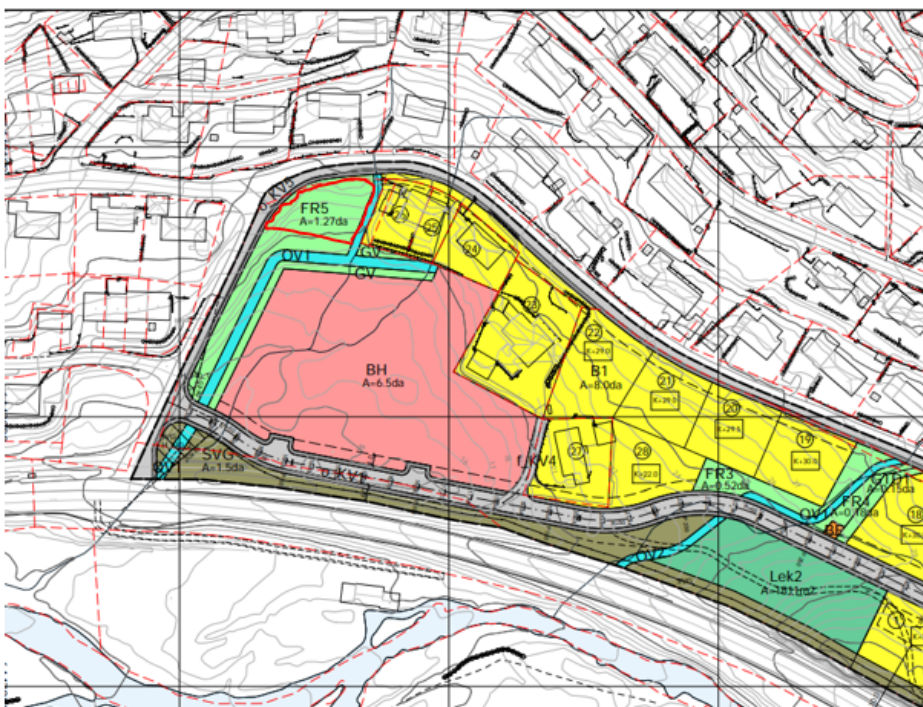
Denne saken gjelder ny endelig behandling av forslag til detaljreguleringsplan for boliger og barnehage Østre Rom, planID 201902.

Planforslaget var oppe til andregangs og endelig behandling i utvalget 07.03.2023 sak 17/2023.

Kommunen eier et areal innenfor planområdet markert i utklipp under.

Arealet er på ca. 700 m<sup>2</sup> og er i planforslaget regulert til friområde (FR5).

Utvalget vedtok å utsette saken for å avklare forhold rundt kommunens tomt i planområdet. Forholdet er nå undersøkt og planforslaget tas opp igjen til ny endelig behandling.



*Rødt angir omtrentlig kommunens areal innenfor planområdet*



Planforslaget vist med ortofoto av området som bakgrunn.

Arealet ligger i sterkt skrånende terreng ned mot planlagte barnehage. Overvann fra veiene ledes ut i 2 store overvannsledninger på begge sider av området/tomta (se bilde) og videre til bekken. Disse overvannsledningene vil kreve båndleggelse av et betydelig areal hvis den skal brukes til bolig. Videre har man byggegrense fra vei på 4 m, noe som også reduserer tilgjengelig areal. Tomta er i dag planert ut i høyde med er vei. Det er lite trolig at massene i oppfyllingen er gode nok til å fundamentere hus på. Skal arealet tilby som tomt må kommunen sjekke fyllingen og muligens masseutskifte.



Bilder av området

På bakgrunn av forholdene nevnt over anbefaler vi ikke at arealet reguleres til boligformål, men beholdes som i planforslaget som friområde.



## Om planforslaget

### Beliggenhet

Firmaet Asplan Viak AS har på oppdrag av Lindland Eiendom AS utarbeidet et planforslag for området område på Rom, eiendom gbnr 155/3.

Planen er en utvidelse/forlengelse av boligfeltet i Romsbogen og består av arealene mellom E39 og Ringveien i nord og Romsbogveien i vest. I øst er plangrensen som avsatt i kommuneplanen.



Oversiktskart. Rød ring angir omtrentlig planområdet.



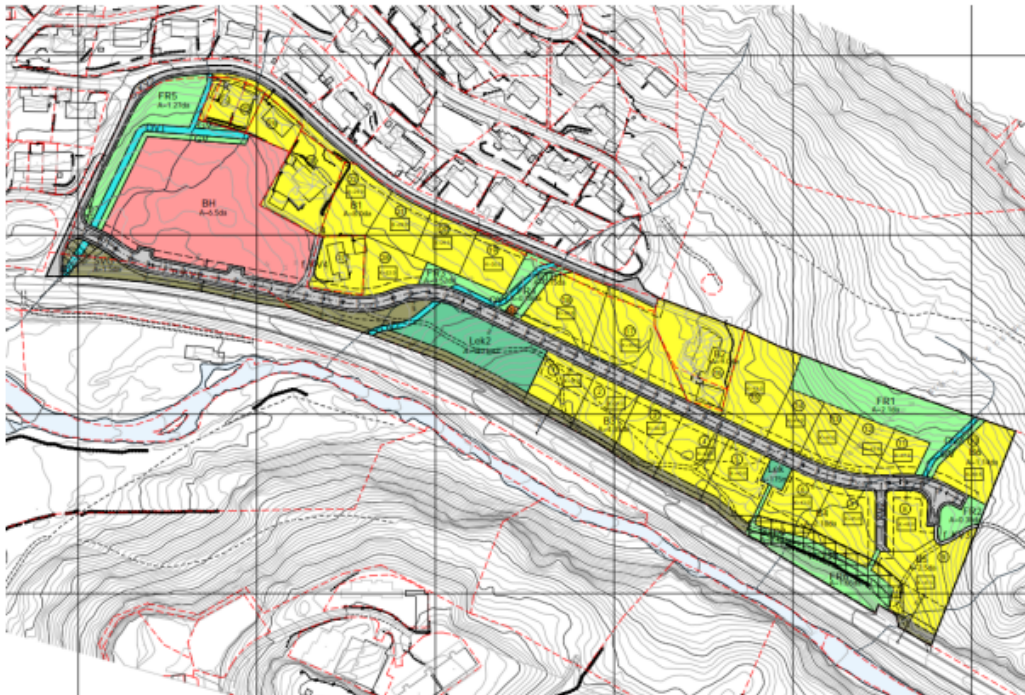
Kort beskrivelse av hensikten og hovedtrekkene i planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av etablert boligfelt samt tilrettelegge for utbygging av en barnehage lengst vest i planområdet.

Det legges til rette for 26 tomter med en størrelse mellom 500 og 1900 m<sup>2</sup>. Boenhetene vil være en blanding av eneboliger, rekkehus og firemannsboliger. I vestre del av området legges det opp til bygging av barnehage.

Det er avsatt areal til to lekeplasser. En kvartalslekeplass for større barn og en nærlekeplass for mindre barn. I tillegg vil uteområdet i barnehagen kunne benyttes når barnehagen er stengt.

Adkomst vil være fra Romskogveien. Det er stilt krav om parkering i tråd med kommunens norm.



Forslag til plan kart som var på høring og offentlig ettersyn.

#### Forhold til overordnede planer

Området er i kommuneplan for Lyngdal planID 201311 vedtatt 03.09.2015 avsatt til framtidig boligbebyggelse B25, med hensynsone H410-1 infrastrukturene. Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Planen inkluderer også eiendom 155/219,249 som er bebygd med enebolig og garasje, og ligger i område avtatt til LNRF i kommuneplanen.





Det planlegges barnehage i vest, noe som ikke er i tråd med arealformål i kommuneplanen. Det er videre en bebygd eiendom innenfor planområdet, som i kommuneplanen er avsatt til LNRF. Dette er en eneboligtomt på ca. 1,9 da

### Tidligere behandling

Asplan Viak varslet oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev datert 26.03.2019. Det kom inn totalt 4 uttalelser

Planforslaget var til 1.gangs behandling i utvalg for miljø, plan og drift den 01.06.2021 sak 37/2021. Utvalg for miljø plan og teknisk fattet følgende vedtak:

Utvalget for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer

1. Det reguleres inn byggegrense 4 m fra tomtegrense mot vei for boligtomtene langs Ringveien
2. Det legges inn friluftsmål på minimum 3 m langs OV1 v. barnehage og OV3
3. Byggegrense tomt 7 endres slik at den ikke kommer i konflikt med hensynssone H730\_1
4. Kart og bestemmelse §4 justeres iht. kravene i vedtatte retningslinjer for nye veier i regulerte felt.
5. I bestemmelsene om utnyttelsesgrad for boliger bokstav c tilføyes det maks 40 % av tomtestørrelsen eller BYA=300 m<sup>2</sup>.
6. Det settes inn rekkefølgekrav om at GTD1-2 må etableres samtidig med opparbeidelse av tomtene.
7. Det settes inn rekkefølgekrav ang. etablering av støyvoll / støyskjerm jf. § 3.1 l,4d, 7d
8. Tillegg § 5d) Flombekkene skal ha kantvegetasjon på minimum 3 m bredde.
9. Tilføyning rekkefølgekravet § 6a En eventuell lukking av deler av bekk skal være del av den tekniske planen.
10. I bestemmelse 7a) stilles det krav om at lekeplassen skal utstyres med benker og bord samt apparater/utfordringer beregnet for barn 5-13 år.
11. Bestemmelse 3.1 b endres til: Det tillates planering av areal utenfor angitt byggegrense i planen på tomtene 1-5 og 9. Det tillates fyllinger og forstøtningsmurer utenfor byggegrense. Det tillates at murer med høyde på inntil 1,5 m kan oppføres 1,5 m utenfor byggegrense, Fyllinger/Murer inntil høyde på 0,5m tillates oppført inntil 2,0m utenfor byggegrense
12. Ny bestemmelse hensynssone H730\_1: Det tillates ingen inngrep innenfor hensynssone H730\_1.
13. Plandokumentene suppleres med flere sol/skygge-analyser for barnehagen

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 10.07-31.08.21. Statsforvalteren i Agder fikk på forespørsel innvilget utsatt høringsfrist til 06.09.21.

Til offentlig ettersyn og høring kom det inn 6 uttalelser. Statsforvalteren i Agder fremmet innsigelse til planforslaget. Innkomne innspill er kommentert og vurdert i vurderingen

Saken var oppe til andregangs og endelig behandling i utvalg for miljø, plan og drift den 07.03.23. Saken ble utsatt for å undersøke nærmere kommunens areal innefor planområdet.

Se eget punkt for kommentar.

### Vurdering:

Statsforvalteren i Agder, brev 06.09.2021 Dagens E 39 går like forbi aktuelle planområde, noe som gjør planlagte barnehage og boliger utsatt for støy og luftforurensing. Når det gjelder støy, bemerkes at det fremgår av planbeskrivelsen at for ny bebyggelse vil barnehagen og flere av de planlagte boligene havne i rød støysone uten tiltak. Det vises i planbeskrivelsen til at det er utarbeidet egen støyrapport for å belyse hvordan bebyggelsen i planområdet vil bli eksponert for trafikkstøy fra E39. Videre er det satt krav i planen om skjermingstiltak i form av støyvoll og støyskjerm som støyavbøtende tiltak. Det fremgår også av bestemmelsene at lekeplasser, samt bebyggelse og uteområder for barnehagen og boliger skal «tilfredsstillende» veileder om støy, T-1442 (jf. bestemmelsene, § 3.1 I), §4 d, § 7 d).

I forbindelse med ovenfornevnte, gir vi faglig råd om at nevnte bestemmelser om støy spesifiseres ved å stille krav om at de konkrete støygrensene i støyretningslinjen skal oppfylles. Mer konkret anbefaler vi at det spesifiseres i bestemmelsene at grenseverdiene som fremgår i tabell 2 i støyretningslinje T-1442 skal oppfylles før igangsettingstillatelse gis for barnehage, boliger og lekeplasser.

Det forhold at dagens E39 går like ved planområdet tilsier, som nevnt, også at planlagte barnehage, boliger og lekeplasser kan være utsatt for luftforurensing. Det bemerkes at vi ikke kan se at det er utført utredning av luftkvaliteten i planområdet i forbindelse med planarbeidet, og planbeskrivelsen redegjør ikke for utfordringer med tanke på eventuell luftforurensing. Riktignok er det i oversendte saksframlegg (fra møte om planen i utvalg for miljø, plan og teknisk den 01.06.2021), bl.a. vist til at luftsonekart fra 2019 samt årsmiddelkonsentrasjon av PM10, NO2 og PM2,5 fra 2019 er under tillatte grenseverdier ifølge Miljødirektoratet. Statsforvalteren gir likevel faglig råd om at en det lages en egen luftrapport som dokumenterer hvordan forholdene for luftforurensing i planområdet er i dag, som følger med som vedlegg til planforslaget og som oppsummeres i planbeskrivelsen.

Videre bemerkes at tilfredsstillende luftkvalitet for planlagte luftfølsomme bebyggelse ikke er sikret i planens juridiske bestemmelser. Tilsvarende som for støy og henvisning til aktuell veileder, må tilfredsstillende luftkvalitet for barnehage, boliger og lekeplasser etter vår vurdering sikres i bestemmelsene. For øvrig vil vi peke på at områdets ovenfornevnte utfordringer med hensyn til støy tilsier at det kan være samspillseffekter mellom støy og luftforurensing i området som kan øke helsesikoen (jf. T-1520/2012 - Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging).

Statsforvalteren fremmer innsigelse til planforslagets manglende sikring av tilfredsstillende luftkvalitet for barnehage, boliger og lekeplasser i planens bestemmelser, og på grunnlag av utilstrekkelig dokumentasjon av luftkvaliteten i planområdet. Planforslaget må sikre at hensyn til luftkvalitet blir ivaretatt. Luftkvalitet i planområdet må utredes og tilfredsstillende luftkvalitet for barnehage, boliger og lekeplasser må sikres i planens juridiske dokumenter.

Utforming og plassering av barnehagen med tilhørende parkeringsplass med vei/avkjørsler og uteområder er ikke sikret i planens juridiske dokumenter. Dette er uheldig, særlig fordi plasseringen av 8 barnehagebygget er en forutsetning for skjerming av utearealene mot støy og potensiell luftforurensing

fra E39. Statsforvalteren vurderer at plassering og utforming av barnehagebygg, parkeringsplasser, vei/avkjørsler og uteområder som fremgår av skissen i vedlagte utomhusplan, er hensiktsmessig. Det samme gjelder uteområdets kvaliteter som framgår av utomhusplanen. Disse kvalitetene må imidlertid sikres i plankart og/eller bestemmelser. Statsforvalteren fremmer innsigelse til planforslagets manglende sikring av utforming og plassering av barnehagen med tilhørende parkeringsplass, vei/avkjørsler og uteområder.

### Bekker

Det er flere bekker som renner gjennom planområdet og ut i Litleåna, som er en anadrom elv med forekomst av laks og sjøørret. Statsforvalteren noterer at det i relativt stor grad legges opp til å holde bekkene åpne samt at det reguleres inn et belte med kantvegetasjon – noe som vurderes som positivt. Det åpnes samtidig for lukking av bekk noen steder, og ved barnehagen legges det opp til nytt bekkeleie. Minner vi om at det i utgangspunktet er forbud mot tiltak i vassdrag, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Tiltak i vassdrag kan ikke gjennomføres før det foreligger tillatelse fra ansvarlig myndighet.

Forslagsstillers kommentar: Formuleringene som foreslås i bestemmelsene angående støy og luftkvalitet anbefales lagt inn. Dokumentasjon i forhold til luftkvalitet er utarbeidet av annen konsulent, og sendt til kommunen. Vi foreslår at det legges inn 2 bestemmelsesområder til hhv. parkering /renovasjon, bebyggelse/ sykkelparkering, innenfor området som er avsatt til barnehage BH. Inndelingen gjøres etter prinsippet som ligger til grunn i utomhusplanen. Dette gjør at kvalitetene sikres, men gir samtidig tilstrekkelig fleksibilitet. Dersom plasseringen bindes helt, risikerer en å måtte søke om dispensasjon for små endringer. Vi foreslår følgende bestemmelser knyttet til byggeområde BH: #1: Barnehagebygning og sykkelparkering løses innenfor bestemmelsesområdet. #2: Parkering og renovasjon løses innenfor bestemmelsesområdet. Vi har laget et forslag til avgrensning av disse bestemmelsesområdene i plankartet



Kommunedirektørens kommentar: Uttalelse vedr. bekker tas til etterretning. Når det gjelder innsigelsen vises det til eget punkt i vurderingen

### Agder Fylkeskommune, brev 05.07.2022

Fylkeskommunedirektøren vil videre fremheve at Regionplan Agder 2030 legger vekt på at byer og tettsteder skal gode og inkluderende bomiljøer og møteplasser. Det kan blant annet innebærer å legge til rette for barnefamilier med enkel tilgang til barnehage og skole, utvikle aktiviserende, trygge og inkluderende uterom og sosiale møteplasser samt å skape gode koblinger mellom møteplasser og nærturområder.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget i hovedtrekk følger disse hensyn opp. Men vi anbefaler også kommunen å vurdere nærmere om barnehagen har tilstrekkelig enkle og sikre adkomstmuligheter til nærturområdene. For mens barnehagen er hensiktsmessig plassert for adkomst med bil eller sykkel fra tilgrensende boligfelt og E39, kan den fremstå noe innklemt hva angår tilgang til nærturområder. I den forbindelsen kan det være relevant å vurdere om turveien/snarveien GTD1 har tilfredsstillende utforming herunder underlag, stigning, belysning m.m. Med god utforming kan den også fungere som snarvei for adkomst til barnehagen med sykkel, til fots eller med vogn.

Forholdet til kulturminner vurderes å være ivaretatt i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Vi foreslår at turvei/snarvei GTD1 får en jevn bredde, regulert til 4 m, og at det legges inn krav om fast dekke. Dette vil sikre bedre adkomst for trillende. Stigningen er gitt ut fra plasseringen, som vi mener er gunstig i forhold til beliggenheten av lekeplassen. Vi har laget et forslag til endring i plankartet



Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Det foreslås at planen endres slik forslagsstiller foreslår. Det vil gjøre tilgangen på nærturområder lettere.

### NVE, brev datert 27.08.2021

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE 10 kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Det vises til



NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstiller har ikke kommentert dette innspillet.

Kommunedirektørens kommentar. NVEs kartbaserte løsning er benyttet. Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og mulig fare for løsmasseskred. Det er foretatt en faglig vurdering og det er konkludert med at det ikke foreligger fare for skred. Det vises til pkt. 5.5 i planbeskrivelsen.

#### **Statens vegvesen, brev datert 12.08.21**

Vi har tidligere uttalt at det kan settes en byggegrense på 30 meter for byggetiltak i planen. Parkering til barnehagen er foreslått 25 meter fra E39, det kan vi akseptere. Selve barnehagen er planlagt over 40 meter fra vegen.

Adkomstvegen til området blir liggende noe nærmere forbi barnehagen, men lenger bort enn dagens adkomst, og det må være minimum 10 meter mellom vegkantene på E39 og adkomstvegen.

Når det gjelder avkjørselen til området, fra E39, som koples til via kommunal veg 2600, har det vært snakk om å anlegge venstresvingefelt på E39. I planbeskrivelsen omtales dette, og det anføres at busslommen på motsatt side av E39 fungerer som passeringslomme, og at dette er tilstrekkelig. Vi er ikke enige i dette. Det må planlegges en lengre passeringslomme, og busslommen må flyttes østover, i forlengelsen av passeringslommen. Det vil fortsatt være mye trafikk på vegen, selv om E39 flyttes om noen år.

Forslagsstillerens kommentar: Statens Vegvesen er positive til avstander og byggegrenser. Vi tolker det slik at de mener at det er behov for et venstresvingefelt på dagens E39, men siden de ikke kommenterer at de ønsker noe endret i bestemmelsene, så tolker vi det slik at de er uenige med vår vurdering i planbeskrivelsen, men at de ikke krever at dette løses i planen. Det er i tråd med hvordan vi tenker, da denne avkjørselen er knyttet til et stort eksisterende boligfelt, og vi mener at det ikke er denne planen som utløser behov for tiltak i krysset. Formuleringene i planbeskrivelsen kan rettes.

Kommunedirektørens kommentar: Vi kan være enig i at dagens situasjon ikke er gunstig med tanke på den bebyggelsen som er i området i dag. Vurderingene etter vegnormalene tilsier at det selv med dagens trafikkbelastning fra eksisterende bebyggelse er behov for venstre svingefelt jfr planbeskrivelsen og notat fra Asplan Viak datert 11.03.20. Busslomma og dagens E39 inngår ikke i planen. Skal planområdet utvides må det meldes oppstart på nytt. Planforslaget var oppe til diskusjon i regionalt planforum den 11.03.20. Det ble da signalisert at det ikke var ønskelig at planen tok med seg kryssområdet. I referatet fra møte står bla «Det er gjort gode vurderinger ifm. venstresvingeløsning ifm. E39. Godt utgangspunkt og beregninger mtp. trafikk. Utforming av kryss mm. tilknyttet reguleringsplanen, skal ikke innlemmes i planen, men tas gjennom planarbeidet for E39». Vi legger derfor til grunn at denne planen ikke skal vise hvordan endringer i krysset skal utformes. Dette må eventuelt tas i en egen plan i regi av Statens vegvesen.

Det er gode siktforhold på stedet. Selv om dagens løsning ikke er optimal, er vi ikke kjent med at dette krysset oppleves som spesielt utfordrende eller at det har skjedd uhell her. Vi kan ikke se at det i uttalelsen foreslås noen endringer i bestemmelsene.

Avstanden mellom vegkant E39 og regulert adkomstvei er min. 10 meter. Dagens adkomstvei er nærmere.



Planforslaget med flyfoto som bakgrunn.

Hans-Petter og May Britt Omland, e-post 07.08.21 De ønsker å fortsette med barnehagedrift når leieavtalen med Læringsverkstedet utløpet i 2023. Romgårdsbarnehage ligger i et område som er regulert til barnehage. Området rundt er fredet, og det resterende areal ligger i LNF området. Da vi inngikk avtale med Læringsverkstedet var dette kun for 10 år, og det har hele tiden vært planen å overta barnehagedriften etter endt leieperiode. Tomten som nå er regulert til ny barnehage blir liggende i gåavstand fra Romgårdsbarnehage. Det er også flere av de allerede etablerte barnehager i Lyngdal som sliter med å fylle opp plasser pga. nedgang i barneantallet. Det er allerede 3 barnehager i denne delen av kommunen. Romgårdsbarnehage vil fortsette å drive med dyr /natur som en del av det pedagogiske arbeidet og det er viktig med et variert tilbud. Kommer det en ny barnehage som Læringsverkstedet skal bygge/eie så betyr det at vi blir sittende igjen med bygningsmasse som i reguleringsplanen er avsatt til barnehage, men ikke kan drives siden Læringsverkstedet kommer til å flytte barna med seg.

**Forslagsstillers kommentar:** Dette innspillet er en overordnet betraktning som vi mener ikke er relevant at vi kommenterer

**Kommunedirektørens kommentar:** Hvem Læringsverkstedet har/inngår avtale om drift av barnehage med angår ikke denne reguleringsplanen. Vurderes å være privatrettslige forhold.

Asplan Viak pva tiltakshaver, brev datert 31.08.21 12 I planforslaget som ble sendt inn til 1. gangs behandling var følgende vegbredder i boligfeltet brukt:

Kjørebanebredde 2 felt: 5,0m

Grøfter 2 x 0,75m

Skulder 2x 0,25m  
Reguleringsbrede 7,0m

Kommunen har vedtatt retningslinjer for overtakelse for private vegger den 20.5.2021 og gjort disse gjeldende for planen. Dette innebærer økning av skulder til 0,5m og sideareal til 1,5m. Regulert bredde økes da med 2m til 9,0m. Dette innebærer at det blir et areal på 2m på hver side av asfaltert areal som i praksis blir et område for ugras og vegetasjon som må slås og vedlikeholdes. En slik løsning med et så stort sideareal på 2m vil ikke være passende i en boliggate, tar mye plass og er unødvendig stort for snøopplag.

Retningslinjene har heller ikke vært på høring blant regulerings firma, utbyggere eller administrasjonen på planavdelingen slik at den har fått anledning til å drøfte konsekvensene av disse og påpeke hvordan dette vil fungere. Anmoder om at regulert bredde tilbakeføres til 7m som deres opprinnelige løsning.

Planforslaget ble også rettet i forhold til horisontalkurvatur der minste radius er 50m etter retningslinjene. Dette gir en stivere veg og inviterer til stor fart i boligfeltet og mindre god tilpasning til terreng. Vi mener at kurven på veg 1 bør tilbakeføres til R= 40m som var vårt forslag. Dette gir bedre tilpasning til terreng, lavere fart og mer sikre trafikale forhold for barn og unge.

Bestemmelsen § 3.1 b ble også endret. Planering av tomtene utenfor angitt byggegrense er begrenset til 6 tomter. For de øvrige er det kun tillatt med fyllinger. I tillegg er det satt inn krav murer i avstand fra byggegrense som vi ikke finner gir noen mening.

Vi ber om at bestemmelsene endes til vårt opprinnelige forslag på § 3.1 b som lyder: «Det tillates planering av areal på tomtene utenfor angitt byggegrense i planen». Videre foreslås at det settes inn følgende krav til murer under § 3.1b: «Murer i tomtegrense mot veg kan bygges i høyde inntil 0,5m og slik at det ikke tar sikt ved avkjørsler. Murer utenfor byggegrense man bygges i høyde inntil 2m i avstand 2m utenfor byggegrense». Med disse kravene til murer vil tomtekjøpere ha en større fleksibilitet til å utnytte tomte og ta opp høydeforskjeller i terrenget.

Kommunedirektørens kommentar: Valg av veiløsning er viktig for å ivareta trafikksikkerhet, bomiljø, framkommelighet for alle samt framtidig vedlikehold og drift av veien. Det er viktig at det ikke reguleres inn for mye areal til vei, slik at det beslaglegges areal som kunne vært brukt til andre mer fornuftige formål. Som tiltakshaver har påpekt kan det lett medføre at det blir et område for ugras og annen vegetasjon. Det er i planen ikke regulert inn fortau. Hvis det i framtiden skulle vise seg behov for å opparbeide fortau, er det viktig at det ikke velges en veiløsning som vanskeliggjør det. Om det ikke opparbeides fortau, vil en bredere veiskulder være et bedre alternativ enn at myke trafikanter må benytte veibanen. Boligene ligger i gangavstand til skole, og det er viktig å sikre trygg skolevei for barn. 13 Det anbefales derfor at regulert veibredde ikke reduseres til 7 m slik det foreslås, men at veibredden kan reduseres med 1 m til 8 m. På den ene siden vil det være sideareal (skulder og grøft) på 1 m slik foreslått, mens det på den andre blir det 2 m. En slik løsning vurderes å ivareta hensynene til både vedlikehold og trygg ferdsel forutsatt at det ikke gis tillatelse til oppføring av murer for nærme veien. Det kan videre

tilføyes at en reguleringsbredde på 7-8 m er vanlig i våre nabokommuner. I planforslag for Sveneviklia som nå er på 2. gangs høring er det akseptert veibredde på 7 m pga sterkt skrånende terreng og at 2 m sideareal her vil medføre unødvendig mye terrenginngrep og være uheldig landskapsmessig.

Krav til kurvatur kan reduseres til  $R=40$  m i tråd med innspill og opprinnelige løsning.

Det kan tilføyes at byggegrense i hovedsak kun er regulert inn langs vei. Hensynene bak byggegrensen er trafiksikkerhet og framtidig veivedlikehold. Tiltak utenfor byggegrense bør i planen derfor begrenses, hvis ikke vil ikke hensynene til byggegrensa lett ikke bli ivaretatt.

Ved 1. gangs behandling av planforslaget ble det satt inn begrensning på at det kun er 6 tomter hvor det tillates planering utenfor byggegrense. Fyllinger og murer er tillatt utenfor byggegrense for alle tomtene. Bakgrunnen for dette er at man ønsker å begrense inngrep. Område innenfor byggegrense på tomt 1-5 og 9 er snevert og for å kunne få greie og brukbare tomter, ble det vurdert at det burde tillates å planere utenfor byggegrense. Det samme gjelder ikke for de andre tomtene. Det er i planen åpnet for at murer kan oppføres utenfor byggegrense. 1,5 m utenfor murer tillates det oppført murer inntil 1,5 m høyde. 2 m utenfor byggegrense tillates murer i høyde inntil 0,5 m høyde. Høydeangivelsene er satt etter dialog med Tekniske tjenester, som veieier. Vi synes kravene som er satt i planen er forståelig og fornuftige med tanke på ivaretagelse av trafiksikkerhet og vedlikehold. Jo nærmere veien, jo lavere mur tillates. Å tillate murer i tomtegrensa kan medføre ulemper for trygg ferdsel og vedlikehold, spesielt de steder man avsetter lite sideareal. For å få best mulig utnytting av tomt kan det være hensiktsmessig å kunne planere utenfor byggegrense samt oppføre murer nærmere vei enn det planforslaget nå åpner for. I noen planer er det åpnet for murer i tomtegrense, men ser at det kan by på utfordringer og noe vi bør unngå uten mer konkret vurdering. Skal man vurdere murer og også planering nærmere vei enn det planforslaget åpnet for, mener vi det bør vurderes konkret for den enkelte tomt i forbindelse med opparbeidelse. Det vil da være lettere å se om det blir en god løsning som også ivaretar hensynene bak byggegrensa. Det anbefales ikke å endre § 3.1b.

### **Innsigelse fra Statsforvalteren**

Innsigelsen fra Statsforvalteren gjaldt 2 forhold:

- Luftkvalitet - Det er ikke dokumentert at hensynene til luftkvalitet er tilstrekkelig ivaretatt for boliger, barnehage og lekeplass innenfor planområdet.
- Manglende sikring av plassering av barnehagebygg og uteareal

Planforslaget er bearbeidet for å løse innsigelsen. For å sikre plassering av barnehagebygningen og uteareal reguleres det inn 2 bestemmelsesområder #1 og #2 som sikres i plankart og bestemmelser. Barnehagebygging og sykkelparkering skal plasseres 14 innenfor området merket #1 og parkering og renovasjon skal løses innenfor område #2. En slik løsning sikrer at barnehagebygget vil skjerme utearealene mot støy og potensiell luftforurensning fra E39 samtidig som det vil gi forslagsstiller og utbygger noe fleksibilitet i forhold til plassering av bygg for å oppnå best mulig løsning ved detaljering av prosjektet. Inndeling i bestemmelsesområder vil ivareta hensynene til/sikre hovedtrekkene i utomhusplanen.





Det settes videre inn krav i bestemmelsene om at «før det kan gis igangsettingstillatelse for barnehage, boliger og lekeplasser skal grenseverdiene som fremgår i tabell 2 i støyretningslinje T-1442 være dokumentert oppfylt av foretak med sentral godkjenning».

Når det gjelder luftkvalitet har Agder Rådgivning gjort en vurdering av luftkvalitet. Luftkvalitetsberegningene viser at luftkvalitet for barnehage, boliger og lekeplasser er akseptabel. For mer beskrivelse vises til utarbeidet notater som er vedlagt saken samt oversendelsesbrev til Statsforvalteren.

Statsforvalteren har i brev datert 14.02.23 frafalt innsigelsen på bakgrunn av endringene nevnt over.

På bakgrunn av innkomne merknader og for å løse innsigelsen foreslås følgende endringer i planforslaget:

#### Endringer i bestemmelsene:

- Krav til kurvatur kan reduseres til  $R=40$
- Krav om at GTD1 skal ha fast dekke.
- Nytt rekkefølgekrav: «før det kan gis igangsettingstillatelse for barnehage, boliger og lekeplasser skal grenseverdiene som fremgår i tabell 2 i støyretningslinje T-1442 være dokumentert oppfylt av foretak med sentral godkjenning»
- Bestemmelse knyttet til bestemmelsesområdene #1 og #2. Barnehagebygning og sykkelparkering skal plasseres innenfor område merket #1. Parkering og renovasjon skal løses innenfor område #2

#### Endringer i plankartet

- GTD1 får en jevn bredde, regulert til 4 m.
- regulert veibredde reduseres til 8 m.
- reguleres inn 2 bestemmelsesområder, #1 og #2

Lenke til planforslaget i vårt planregister

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4225/gl\\_planarkiv.aspx?planid=201902](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201902)

### Konklusjon:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12 tas planforslaget nå opp til endelig behandling. For å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren er det gjort noen endringer i planforslaget. Det foreslås også noen mindre justeringer i plandokumentene på bakgrunn av innkomne merknader. Innsigelsen er nå trukket og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak. I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Kommunedirektøren anbefaler at planen med foreslåtte justeringer jfr. liste over vedtas.

### Vedlegg:

- 1 Vedtak i Utvalg for miljø, plan og teknisk 01.06.21 1. gangsbehandling planID 201902.
- 2 Planbeskrivelse Østre Rom rev 24.6.2021
- 3 Bestemmelser 24.6.21 - offentlig ettersyn
- 4 Plankart offentlig ettersyn
- 5 Støyvurdering - Østre Rom.pdf
- 6 Ny barnehage på Rom - merknader til reguleringsplan fra May-Britt og Hans Petter Omland
- 7 Uttalelse fra Statens vegvesen til detaljreguleringsplan for boliger og barnehage
- 8 Offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for boliger og barnehage Østre Rom, Lyngdal, planID 201902.PDF
- 9 NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Forslag til detaljreguleringsplan for boliger og barnehage Østre Rom, Lyngdal, planID 201902.PDF
- 10 b 03 - merkander til plan ved off høring.pdf
- 11 Høringsuttalelse med innsigelse til forslag til reguleringsplan for Østre Rom i Lyngdal kommune.pdf
- 12 Reguleringsplan for Østre Rom, planID 201902 - Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse
- 13 Notat lokal luftkvalitet Østre Rom -barnehageformål 20230109
- 14 Notat lokal luftkvalitet Østre Rom bolig og LEK2 med vedlegg 20230109
- 15 Frafall av innsigelser fra Statsforvalteren - detaljregulering for Østre Rom
- 16 Tilbakemelding vedr kommunens areal/tomt Romskogen