

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

Arkivreferanse: 2021/2533-4

Arkivkode:

Saksbehandler: Britt Alice Oseassen

Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø

Dato: 23.05.2021

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	01.06.2021	37/2021

1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan for boliger og barnehage Østre Rom, planID 201902.

Kommunedirektørens anbefaling:

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 m².
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 lekeklassen 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 hensynsone H730_1: Det tillates ingen inngrep innenfor hensynsone H730_1.
13. Plandokumentene suppleres med flere sol/skygge-analyser for barnehagen

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 01.06.2021:

Karsten Fidjeland, Sp, ba om vurdering av sin habilitet i saken. Representanten redegjorde for grunnene. Karsten Fidjeland, Sp, fratrådte deretter møtet og varamedlem Arnt Willy Nilsen, Sp, tiltrådte. Karsten Fidjeland, Sp ble enstemmig erklært inhabil i saken ihht. Forvaltningsloven § 6, 2.ledd.

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 01.06.2021:

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 hensynsone 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 m².
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 lekeklassen 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 hensynsone H730_1: Det tillates ingen inngrep innenfor hensynsone H730_1.
13. Plandokumentene suppleres med flere sol/skygge-analyser for barnehagen

Bakgrunn for saken:

Planforslaget

Asplan Viak har på oppdrag av Lindland Eiendom AS utarbeidet forslag til reguleringsplan Østre Rom. Lindland Eiendom har inngått avtale med hjemmelshaver for gnr 155 bnr 3 om reguleringen.

Det planforslaget som foreligger til behandling består av:

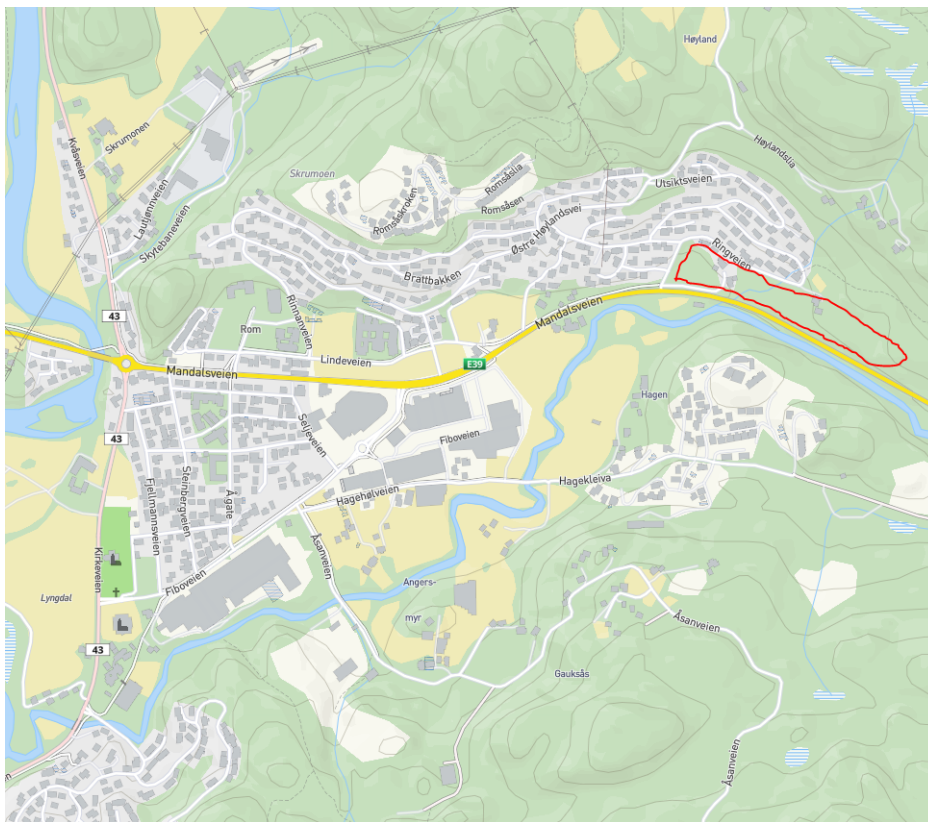
- Plankart i målestokk 1:1000 A1 datert 01.03.2021.
- Reguleringsbestemmelser datert 20.05.2021
- Planbeskrivelse datert 21.05.2021
- Støyvurdering datert 31.01.2020
- Notat datert 11.03.2020 Avkjørsel fra E39
- Lengdeprofil og tverrprofil på hovedvegen

Hensikt med regulering

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

Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger på nær handelsparken, som en utvidelse/forlengelse av boligfeltet i Romskogen og består av arealene mellom E39 og Ringveien i nord og Romskogveien i vest. I øst er plangrensen som avsatt i kommuneplanen.



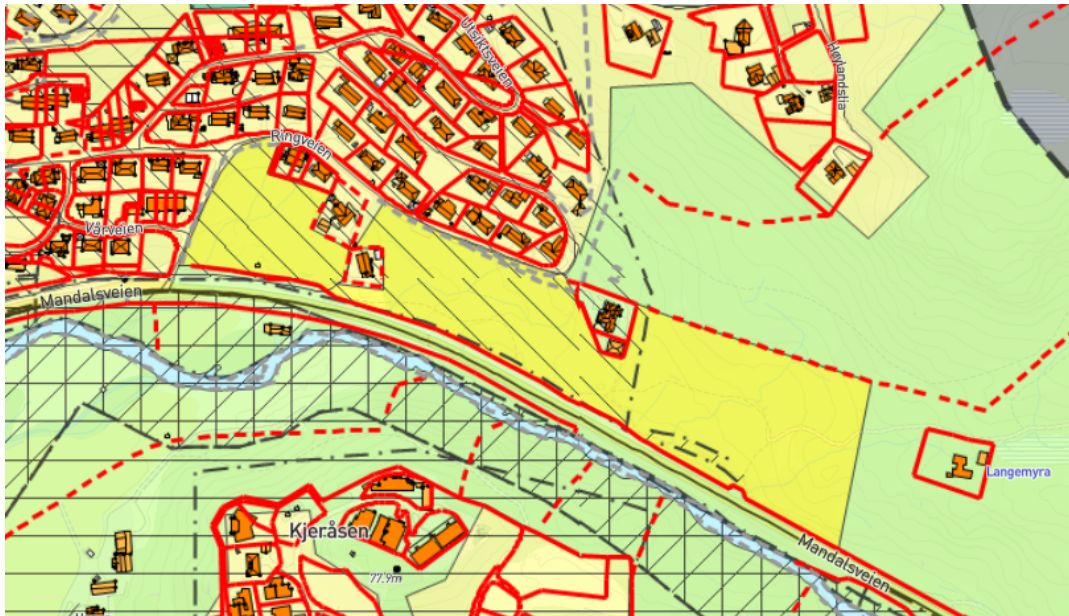
Oversiktskart. Rød ring angir omtrentlig planområdet.

Eiendomsforhold

Planen omfatter del av eiendom gnr 155 bnr 3 samt bebygde tomter i reguleringsområdet på bnr 55, 86, 246, 216, 213, 115, 219, 249.

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 infrastruktursone. Planen inkluderer også eiendom 155/219,249 som er bebygd med enebolig og garasje, og ligger i område avtatt til LNRF i kommuneplanen.

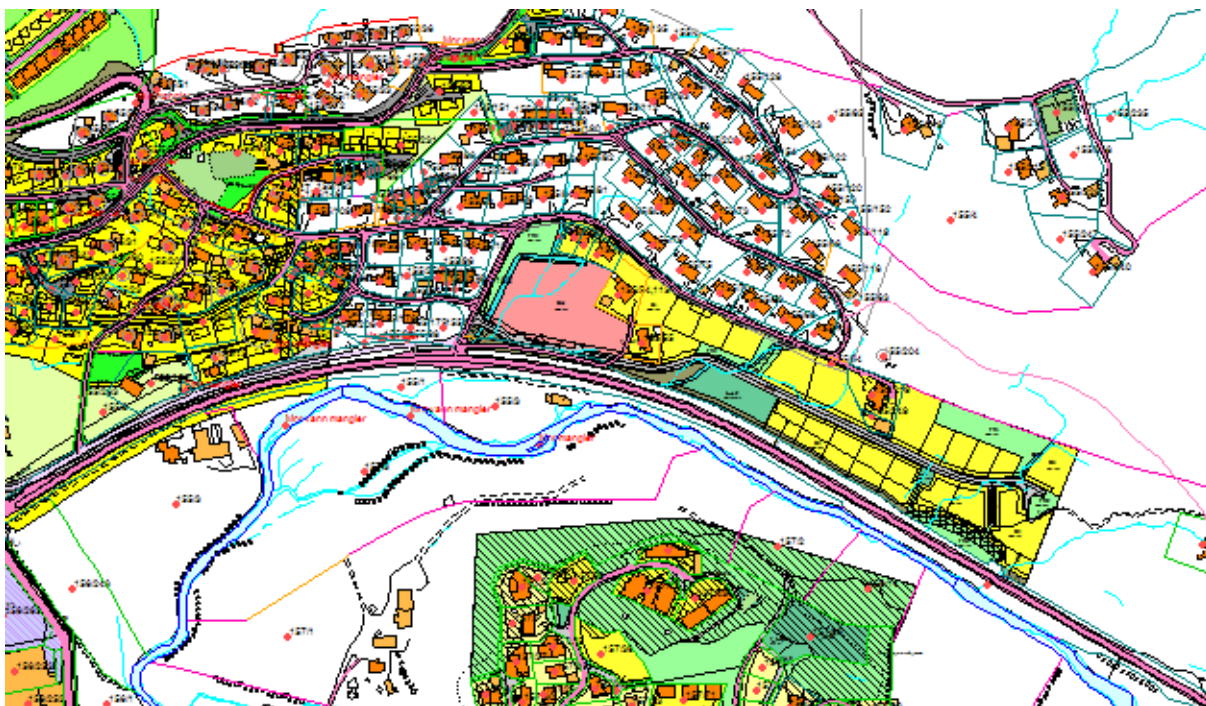


Det planlegges boliger og barnehager. Planforslaget er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål bolig, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan. Det planlegges barnehage i vest, noe som ikke er i tråd med arealformål i kommuneplanen. Det er videre en bebygd eiendom innenfor planområdet, som i kommuneplanen er avsatt til LNRF. Dette er en eneboligtomt på ca. 1,9 da.

Det vises til punkt i vurderingen hvor det vurderes om tiltaket er KU-pliktig.

Gjeldende reguleringsplan

Området som reguleres er i dag uregulert. Likeledes er hele boligområdet på nordsiden og vestsiden uregulert selv om det er fullt utbygd som boligområde.



Innkommne merknader til planoppstart

Asplan Viak varslet oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev datert 26.03.2019. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statens vegvesen, dato 26.04.2019:

- Planområdet ligger i tilknytning til E39 og det kan legges til grunn en byggegrense på 30 meter.
- Atkomst til området skal være fra eksisterende kryss på E39. Statens vegvesen vurderer venstresvingefelt på E39, og det må lages en beregning som viser om det er behov for dette, jf. krav i vegnormalene.

Forslagsstillers kommentar: Byggegrense på 30m er lagt til grunn for boligdelen av planen. Byggegrensen er satt til 25m for barnehagedelen for at parkeringsplass skal ligge innenfor byggegrensen. Det vises til redegjørelse i planbeskrivelsen.

Behov for venstresvingefelt er omhandlet i eget notat

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar samt vurderingen.

Uttalelse fra Agder fylkeskommune, dato 30.04.2019

Fylkeskommunen har ingen merknader til planarbeid i tråd med kommuneplanen. Det må legges til rette for attraktive og solrike uteopphold- og lekearealer. Minner om kommuneplanens bestemmelser knyttet til skjerming mot støy og forurensning som er særlig viktig med E39 så nært.

Innenfor planområdet er det registrert et automatisk fredet kulturminne (vandrerute – hulveg ID 177122). Det må foretas en befaring for å avklare forholdet til evt. Kulturminner i planområdet.

Forslagsstillers kommentar: Kulturminner er avklart med fylkeskonservator.

Egen støyrapport er utarbeidet

Kommunedirektørens kommentar: Området er befart av fylkeskonservator og ifølge mail 22.05.19 er det kun registret et kulturminne innenfor planområdet- en postvei-hulvei. Området for kulturminne er regulert til friluftsmål med hensynsone H730 i tråd med anbefaling fra fylkeskonservator. Når det gjelder støy, vises det til punkt i vurderingen.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Agder, dato 09.05.2019:

Har ikke spesielle merknader til at det startes opp planarbeid slik det er varslet. Som det fremgår av varslet og referat fra oppstartsmøte vil støy være et viktig moment som må tas hensyn til.

De forventer at formålene og føringer gitt i kommuneplanen og berørte reguleringsplaner, samt hovedintensjonen bak nevnte planer, i hovedsak følges opp.

Forslagsstillers kommentar: Forholdene som Fylkesmannen påpeker er omhandlet i planen.

Det foreligger egen vurdering av støyforhold knyttet til trafikk

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar, samt vurderingen hvor dette med støy er nærmere vurdert.

Uttalelse fra Agder Energi Nett, dato 30.04.2019:

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. I planområdet må det avsettes plass til ny nettstasjon. Høyspent forsyning fra bestående nettstasjon merket 64082 Ringveien som ligger like vest for gnr 155 bnr 80.

Det må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

Minner om at det er byggeforbudssone på

- 4 meter dvs 2 meter fra senter av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel.
- 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel.

Dette gjelder også lekeplass og andre parkanlegg.

AENs ledninger er ikke innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendte kart vil være varierende. Bebyggelse eller andre installasjoner langs traseen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka

Forslagsstillers kommentar: Det er avsatt plass for nettstasjon i planområdet etter konferering med AE Nett om plasseringen.

Kommunedirektørens kommentar: Vurderer at innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Andre aktuelle saker i området:

Det er fremmet et planforslag tidligere, men dette stoppet opp pga alternativ trase for E39 og formål i kommuneplanen.

Planen har vært til drøfting i regionalt planforum den 11.03.2020 der særlig de trafikale hensyn, barnehage og byggegrense i forhold til E39 var tema.

Det er ingen pågående byggesaker i området som har betydning for planforslaget.

I Herdalen, ikke langt fra dette planområdet, er det påbegynt planarbeid planID 200903. Dette planforslaget legger til rette for næringstomter.

<http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/200903/Dokumenter/Oppstartsmelding%20m%20kart%20Herdal.pdf>

Vurdering:

Byggeplanene/om planforslaget - hovedtrekkene

Området er satt av til boligformål i gjeldende kommuneplan og ligger mellom E39 i sør og Ringveien i nord. I området i dag er det bygd 4 eneboliger og 2 eneboliger i kjede. I tillegg kommer tilhørende uthus/garasjer. Totalt vil det innenfor planområdet bli 26 tomter med en størrelse mellom 500 og 1900 m². Flere av tomtene er 700-800 m². Det legges opp til blanding av eneboliger, rekkehus og firemannsboliger innenfor planområdet. På tomt 11-14 åpnes det for at det kan bygges 2 mannsboliger, mens det på tomt 17 kan bygges inntil 3 boenheter. Resterende tomter enebolig med utleiedel. Det er i bestemmelsene angitt tillatte høyde, takform og utnyttelsesgrad samt parkeringskrav. Utnyttelsesgraden varierer, men for vanlig eneboligtomter er BYA=300 m², og for tomter med tomannsbolig 250 m². For de minste tomtene vil dette medføre en utnyttelsesgrad på ca. 50 %, noe som vil være mye bebyggelse ift. tomtestørrelse. Det er i kommuneplanens bestemmelser § 3.3 satt begrensninger på utnyttelsesgraden for eneboliger til %BYA=40% av tomtestørrelse. Det anbefales at det i bestemmelsene tilføyes maks 40 % BYA. Dette vil fange opp ulike tomtestørrelser.

Tomt 17 som kan bebygges med 3 boenheter tillates det en høyere utnyttelsesgrad. Også for tomt 16 tillates det en høyere utnyttelsesgrad. Dette er store tomter, slik at utnyttelsesgraden i % ikke blir så høy. Parkeringskravet for boliger er iht. kommunens norm. Det er videre på plankartet angitt maks høyde gulv i 1. etg.

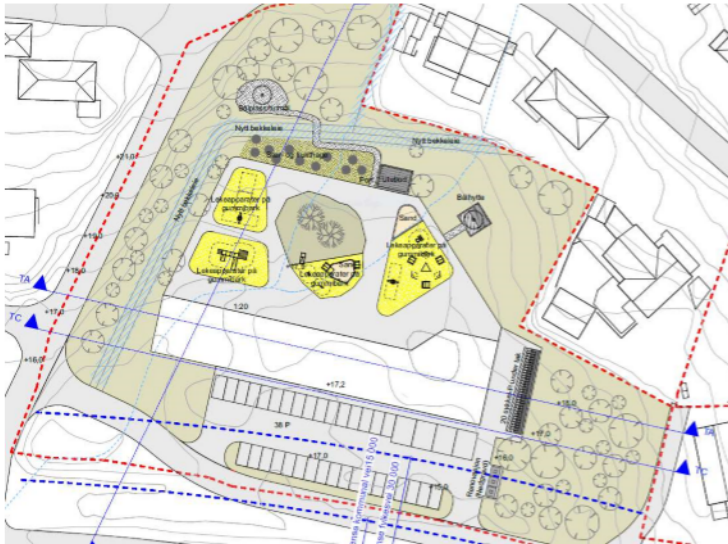
I vestre del av området legges det opp til bygging av barnehage. Barnehagen vil ha ca. 4 avdelinger og plass til ca. 80 barn. Barnehagen kan oppføres i 2 etasjer med maks BYA=700 m². Det er i bestemmelsene stilt krav om 1 parkeringsplass pr ansatt og 0,2 parkeringsplasser for barn. I tillegg er det krav om sykkelparkering. På illustrasjonen i planbeskrivelsen, se under, er det vist 2 avkjørsler til parkeringsområdet for best mulig trafikkavvikling.

Barnehagens uteområde er plassert bak bebyggelsen pga. støy fra E39.

Det er utarbeidet solskyggeanalyse den 23.06 kl 15. Det anbefales at plandokumentene suppleres med analyser fra andre tidspunkter og datoer.

Det er både for boligene og barnehagen stilt krav om detaljert målsatt situasjonsplan som viser utnyttelse av hele tomte/barnehageområdet.

Adkomst vil være fra Romskogveien.



Plan for barnehagen

Innkommne merknader

Det kom få merknader til oppstartsmeldingen. Merknadene gjelder hovedsak støy, byggegrense, vurdering av behov for venstresvingefelt. Det vises til vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene over. Det kan i tillegg suppleres med:

Trafikale forhold og behov for venstresvingefelt på dagens E39

Det er utarbeidet er notat av 11.3.2020 som viser dagens forhold og behov for venstre svingefelt. Vurderingen tilsier at det etter Vegnormalene N100 er behov for venstre svingefelt selv med trafikkbelastningen fra dagens bebyggelse. Etablering av venstresvingefelt vil ifølge notatet kreve at busslomma på østsiden må flyttes min 20 m slik at bussen ikke kommer i konflikt med svingfeltet. I dag brukes busslommen øst for krysset til forbikjøring slik at det ikke bygger seg opp kø bak bil som skal svinge til venstre.

Planen medfører større trafikk i krysset mellom Romskogveien og E39 med økt behov for venstresvingefelt på E39. Forslagsstiller har i planbeskrivelsen argumentert for at dagens løsning kan benyttes da busslomma kan benyttes slik man gjør i dag, der er gode siktforhold på stedet og at E39 vil bli nedgradert til fylkesveg etter 2024.

Krysset er ikke tatt med i dette planforslaget, da vegvesenet på møte i regionalt planforum ga signaler om at krysset med E39 ikke skal inngå i planen.

Byggegrenser

Det er for barnehagen og tomtene som er plassert langs vei o_Kv regulert inn byggegrense på 4 m fra offentlig veg. Det er ikke regulert inn interne byggegrenser/byggegrenser mellom tomtene. Dette for å forenkle plassering av bygg innenfor byggeområdet. Avstandskravene i pbl § 29-4 gjelder.

Byggegrense styrer all bebyggelse, murer, opparbeidelse av områdene og andre tiltak omfattet av pbl § 1-6. Grensen er absolutt, og eventuelle unntak må fremkomme i bestemmelsene evt juridiske linjer i plankartet. Av hensyn til best mulig terrengtilpasning og minst mulig terrenginngrep er det ønskelig å styre bebyggelsen. Men byggegrensen styrer også andre tiltak, og for å kunne utnytte tomtene til boligbebyggelse mest mulig åpnes det i bestemmelsene for at det kan planeres utenfor angitte byggegrense i planen (§3.1 b). Planering bør ikke gjelde for alle tomtene, men begrenses til tomter 1-5 og 9. Område innenfor byggegrense er snevert for disse tomtene og for å kunne få greie og brukbare tomter, bør det tillates å planere utenfor byggegrense her. For andre tomter anbefales det at det kan tillates fyllinger og forstøtningsmur utenfor byggegrense, slik at det er mulig å utnytte arealet innenfor byggegrense best mulig. Uten en slik presisering i bestemmelsene vil ikke det være mulig. Utfra trafiksikkerhet bør det ikke tillates oppføring av murer for nær veien. Etter dialog med Tekniske tjenester anbefales det at murer med høyde på inntil 1,5 m kan oppføres 1,5 m utenfor byggegrense, mens mur inntil høyde på 0,5m tillates oppført inntil 2,0m utenfor byggegrense. Tomt 6-9 grenser inn til registrert kulturminne, med angitte hensynsone H730_1. Det spesifiseres at ingen inngrep innenfor hensynsone H730_1.

Det er ikke regulert inn byggegrense for boligene langs Ringveien. Kommunedirektøren anbefaler at det gjøres.

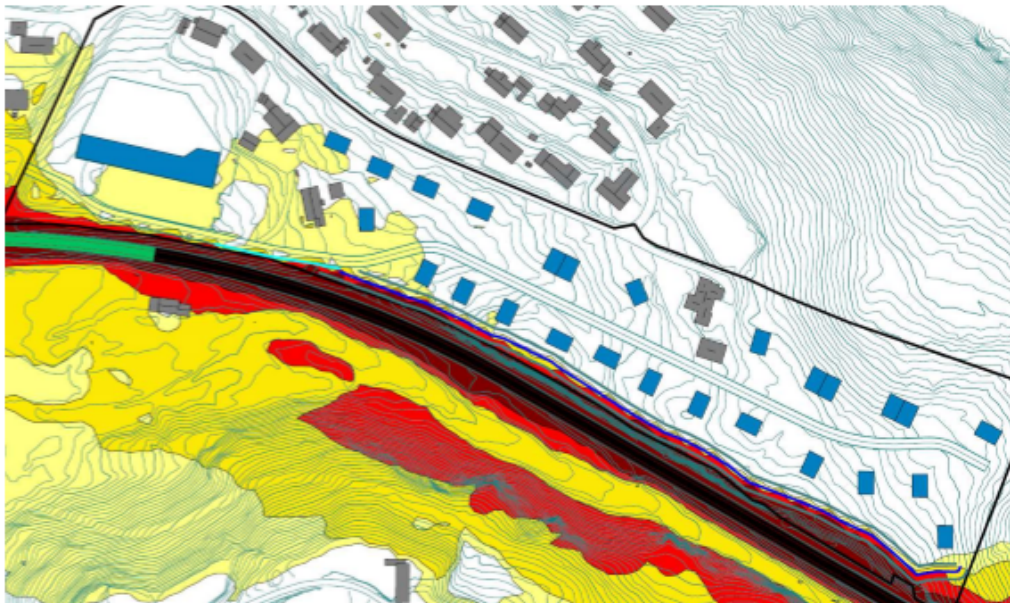
Videre er det i planen lagt til grunn en byggegrense fra senter E39 på 30 m for boligområdet som angitt av Vegvesenet. For barnehagedelen er byggegrensen satt til 25 m for å få plass til parkingsanlegg innenfor byggegrensen, noe vi tidligere har oppfattet at kunne aksepteres. Bygninger på barnehagen vil ligge i avstand over 40 m fra senter E39. Atkomstvegen til boligfeltet i nedre del vil ligge innenfor byggegrensen på 25m, ca. 15 m. Planlagte utbygging vil medføre noe mer trafikk. Eksisterende adkomstvei i området ligger nærmere E39 enn ny planlagt vei. Pga. støy vil det bli etablert støyvoll og støyskjerm. Avkjørsel fra Romskogveien flyttes lengre nord, som vil være en bedre løsning mhp. trafikkavvikling, slik at avkjørsel ikke kommer så nært kryss på E39. Avkjørsel fra Romskogveien og første del av ny vei har avstand fra senter E39 på 25-30 m. Det dreier seg ikke om hele den nye adkomstveien, men om en strekning på ca. 135 meter som ligger nærmere E39 enn 25 meter, men som nevnt over lengre bort fra E39 enn eksisterende vei her.



Støy

Området ligger nær dagens E39 og kan være utsatt for luft og støyforurensing.

Det er foretatt utredning av støyforhold i egen rapport. Det er behov for støyskjerm for hele bebyggelsen mot E39 da boliger og barnehage uten tiltak vil ligge i rød sone, noe som ikke er mulig. Det er regulert inn juridisk linje i plankartet for støyskjerm og i rapporten pkt. 4.3.1.4 redegjort for støytiltak. Ved å etablere støyvoll og støyskjerm som beskrevet i rapporten vil ingen boliger eller barnehage havne i rød sone. Noen boliger og barnehage vil kunne havne i gul sone. For boliger som bygges i gul sone er det krav i T-1442 som må oppfylles for å sikre tilfredsstillende støyforhold. Disse føringene gjelder støynivå på uteområder, innendørs lydnivå og tilgang til åpningsbare vinduer mot stille side for oppholdsrom. Aktuelle tiltak kan for eksempel være lydglass i vinduer. Planløsning og plassering av uteområder er ikke kjent, og vurdering av føringene må tas i forbindelse med bygging. Forholdet er sikret i bestemmelsene.



Støysonekart med skjermingstiltak.

Bebyggelsen i barnehagen er plassert slik at den danner en skjerm mot uteområdene. Fasadene i barnehagen må i forbindelse med bygging vurderes i forhold til lydglass og andre tiltak for å oppfylle kravene.

Barnehagen og tomtene vil kunne bebygges, men det må utføres tiltak på flere av tomtene. Det er i bestemmelsene satt inn krav som sikrer at dette vil bli ivaretatt i forbindelse med bygging.

Luftkvalitet

De viktigste kildene til luftforurensing er generelt veitrafikk (eksos og støv) og vedfyring. Området ligger rett ved E39. Klima- og miljødepartementet har vedtatt Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520. T-1520 inneholder statlige anbefalinger for håndtering av luftkvalitet i kommunenes arealplanlegging, med hensikt å forebygge og redusere helseskadelige effekter av luftforurensning. Lokal luftkvalitet vurderes i T-1520 ut fra konsentrasjonen av PM10 og NO₂, og områder hvor konsentrasjonene er høyere er grensene klassifiseres som gul eller rød sone. Nedre grenser for gul og rød sone er gitt i Tabell under.

Grensene oppført i T-1520 skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse, blant annet ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Følsom bebyggelse omfatter helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønstruktur. Gul sone er en vurderingssone, hvor det bør gjøres vurderinger ved planlagt bebyggelse med følsomt bruksformål. Rød sone angir områder som er lite egnet til bebyggelse med følsomt bruksområde. Ved planlagt arealbruk innenfor rød sone må det redegjøres for forholdet til grenseverdiene for utendørsluft, og tiltak for bedre luftkvalitet burde være en del av den videre planleggingen av området.

Komponent	Luftforurensningszone	
	Gul sone	Rød sone
PM ₁₀	35 µg/m ³ 7 døgn per år	50 µg/m ³ 7 døgn per år
NO ₂	40 µg/m ³ vintermiddel ¹	40 µg/m ³ årsmiddel
Helserisiko	Personer med alvorlig luftveis- og hjertekarsykdom har økt risiko for forverring av sykdommen. Friske personer vil sannsynligvis ikke ha helseeffekter.	Personer med luftveis- og hjertekarsykdom har økt risiko for helseeffekter. Blant disse er barn med luftveislidelser og eldre med luftveis- og hjertekarlidelser mest sårbare.

Anbefalte grenser for luftforurensning som brukes i vurdering av lokal luftkvalitet, i henhold til Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520

Miljødirektoratet har en Fagbrukertjeneste for luftkvalitet på nettet –

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/fagbrukertjeneste-for-luftkvalitet/?kommune=4225&underside=luftsonekart>

Her finner man en oversikt over lokal luftkvalitet i Norge for kommuner. Det finnes både luftsonekart og årsmiddelkonsentrasjon for PM₁₀, NO₂ og PM_{2,5}, både for enkelte år samt for grupper av år.

Årsmiddelkonsentrasjon av PM₁₀, NO₂ og PM_{2,5}

Tabellen under viser årsmiddelkonsentrasjon av PM₁₀, NO₂ og PM_{2,5}

	2019	2016-2019	Tillatt grenseverdier i forurensningsforskriften
PM ₁₀	8,7 µg/m ³	8,8 µg/m ³	25 µg/m ³
NO ₂	3,3 µg/m ³	6,3 µg/m ³	40 µg/m ³
PM _{2,5}	3,4 µg/m ³	3,6 µg/m ³	15 µg/m ³

Kilde: <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/fagbrukertjeneste-for-luftkvalitet/?kommune=4225&underside=aarsmidde>

Årsmiddelkonsentrasjon av PM₁₀, NO₂ og PM_{2,5} for området er ifølge Miljødirektoratets fagbrukertjeneste for luftkvalitet på nett er under tillatte grenseverdier. Dette gjelder både for 2019 og perioden 2016-2019.

Luftsonekart

Luftsonekart brukes til å vurdere luftkvaliteten i arealplaner på bakgrunn av gule og røde soner. Luftsonekartet presentert på miljødirektoratets side er basert på konsentrasjoner av grovt og fint svevestøv (PM₁₀) og nitrogendioksid (NO₂). Luftsonekartene i Miljødirektoratets tjeneste på nett er ment som en første indikasjon på hvor man har gule og røde soner i kommunen.

Se link <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/fagbrukertjeneste-for-luftkvalitet/?kommune=4225&underside=luftsonekart>

Det planlegges barnehage innenfor området. Hovedregelen er at det ikke bør etableres boliger, skoler, barnehager, annen sårbar bebyggelse eller forurensende virksomhet innenfor rød sone. I gul sone bør man gjøre en nærmere vurdering av luftkvaliteten ved ny bebyggelse. Luftsonekartet for 2016-2019 viser ingen gule sone på Rom. Luftsonekartet for 2019 viser gul sone i området nær handelsparken, men ingen for aktuelle planområde. Planområdet ligger ca. 800 m fra Handelsparken og angitte gul sone for 2019. På Miljødirektoratets sider/veiledning anbefales det at

Luftsonekartet som er et gjennomsnitt av alle årene (2016-2019) vil være det mest representative, fordi kartet da er et snitt av flere år med ulik meteorologi

Videre er verdiene for PM10 og NO2 under tillatte grenseverdier, og også lavere enn for område ved handelsparken.

Barn og unges interesser

Det er avsatt areal til 2 lekeplasser innenfor planområdet. En lekeplass på ca. 1800 m², som skal fungere som kvartalslekeplass/områdelekeplass og utstyres med lekeapparater hovedsakelig for litt større barn. Den andre lekeplassen er på ca. 200 m² og er definert som en nærlekeplass beregnet for de minste barna. Denne lekeplassen ligger i østre del av planområdet.

Lekeplassene vil ha gode solforhold. Det er krav om universell utforming. Av hensyn til trafiksikkerhet er det krav om inngjerding mot vei.

Planen har også bestemmelser som sikrer at lekeplassene vil bli opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

Kvartalslekeplassen, LEK 2, ligger nær E39. Det må utføres tiltak for å få et akseptabelt støynivå iht.

kravene. Ved å utføre tiltak som for eksempel bygge støyvull og støyskjerm vil dette bli ivaretatt. For å sikre at dette blir ivaretatt er det i bestemmelsene satt krav om at veileder T-1442 krav til støynivå må tilfredsstilles. Lekeplassen er stor, med noe variasjon i terrenget. Del av området er forholdsvis flatt med mulighet for å etablere balløkke. Det er stilt krav om ball løkke og at lekeplassen kan ha lekeutrustning. Det er ikke noen krav ift lekeutrustning. For å sikre at arealet blir opparbeidet med mer enn balløkke anbefales det at det i bestemmelse § 7a stilles krav om at *lekeplassen skal utstyres med benker og bord samt apparater/utfordringer beregnet for barn 5-13 år.*

I tillegg til lekeplassene vil uteområdet i barnehagen kunne benyttes når barnehagen er stengt. Her vil det være gode muligheter for variert lek.

Det er barneskole på Å, i kort avstand fra planområdet. Fra Romskogveien til barneskolen er det etablert gang- og sykkelvei. Internt i feltet vil det være blandet biltrafikk og myke trafikanter. Fartsgrensen er 30 km/t.

Ungdomsskolen ligger i sentrum. Det er etablert gang- og sykkelvei mellom Rom og sentrum. Det er ca. 4 km til sentrum, så muligens barna her vil ha krav på skyss pga. avstandskravet til ungdomsskolen. Det vurderes at det er trygg skolevei og at barn og unges interesser er godt ivaretatt i planen.

Infrastruktur

Områdets nedre del med barnehage og tomtene 1-15 og 23 og 27 vil få atkomst via ny planlagt vei. Denne veien vil erstatte eksisterende vei til tomt 23 og 27, og trekkes lenger vekk fra E39 enn eksisterende vei. Regulert bredde er 6 meter, med sideareal på 1 m på hver side til grøfter og nødvendige fyllinger. Det er i bestemmelsene stilt krav om asfaltert bredde skal minimum være 5 meter. I enden er det regulert inn snuhammer. Veien er på plankartet benevnt o_KV1 og det legges opp til at kommunen skal overta veien. I henhold til retningslinjer til nye kommunale veier vedtatt av kommunestyret 20.05.21 skal «Nye veier i (regulert felt) skal være asfaltert to ganger med minimum 6 cm asfalt, og ha den minste veibredde på 5 m, ha skuldre på hver side på minimum 0,5 meter og grøfter på hver side på minimum 1,5meter». Det anbefales at kart og bestemmelse §4 justeres iht kravene i vedtatte retningslinjer.

Fra o_KV1 er det regulert inn ett par stikkveier, benevnt f-KV som er felles for ett par tomter. Disse skal ikke kommunen overta, men blir private veier. Det er krav om asfaltert bredde på minimum 3,5m.

Tomt 19-22, 24-26 og 16 vil ha adkomst fra Ringveien. Tomt 17 og 18 kan få atkomst fra begge veier

Det er utarbeidet lengdeprofil og tverrprofil på hovedvegen. Veggen følger i hovedsak dagens terreng og det er behov for lite terrenginngrep.

Det er ikke regulert inn avkjørsel til hver tomt. Det er krav om at dette skal vises med byggesøknaden. Det er stilt krav om parkering på den enkelte tomt/område iht. kommunens parkeringsnorm.

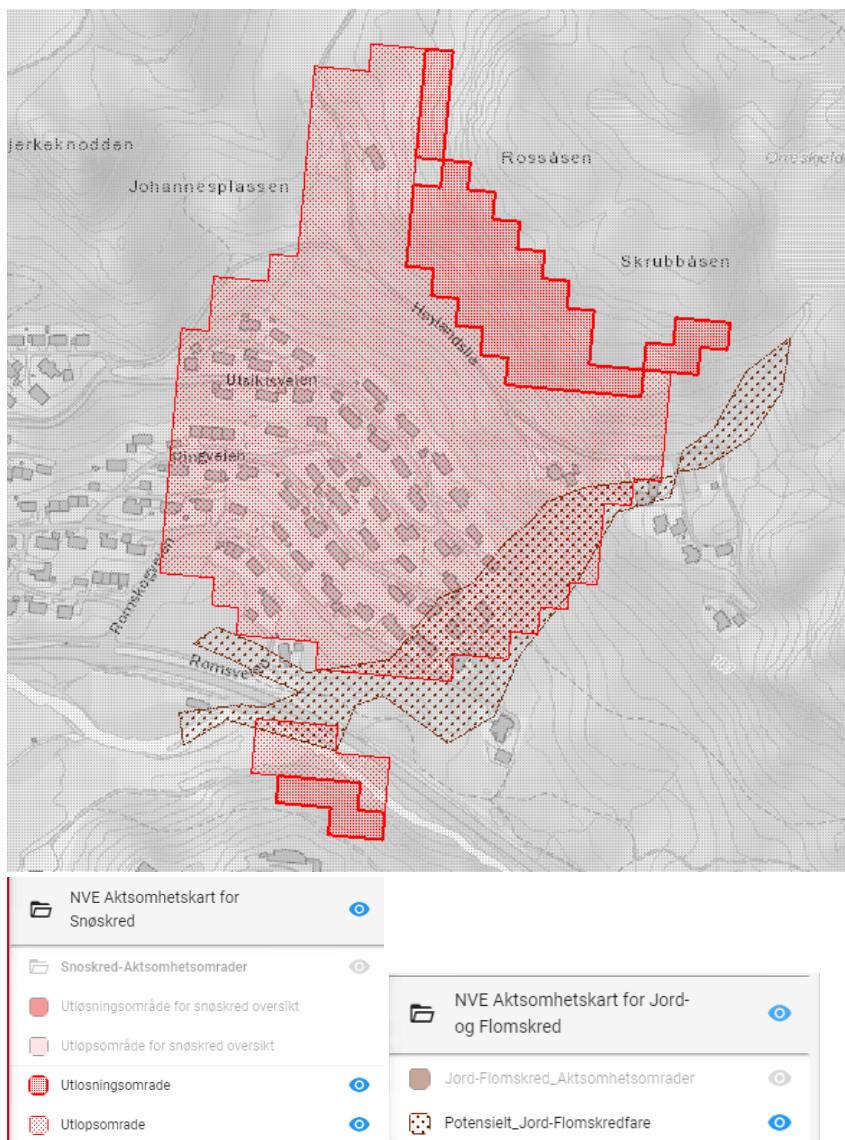
Det er tilrettelagt for gående og syklende i retning handelsparken og videre mot sentrum. Det er ikke regulert inn noen gang- og sykkelforbindelse i retning mot Herdalen. Mellom E39 og ny adkomstvei i feltet vil det være plass til gang og sykkelvei i fremtiden om det skulle bli aktuelt.

Landskap

Området grenser til eksisterende boligområde og vil fremstå som en forlengelse av dagens bebyggelse i lia ned mot E39. Landskapsvirkningene anses å være minimale.

Fare

Deler av området ligger i utløsningsområdet for snøskred (lys rød skravur). Deler av området ligger også innenfor fare for jord og flomskred (svart skravur).



Fra www.skrednett.no

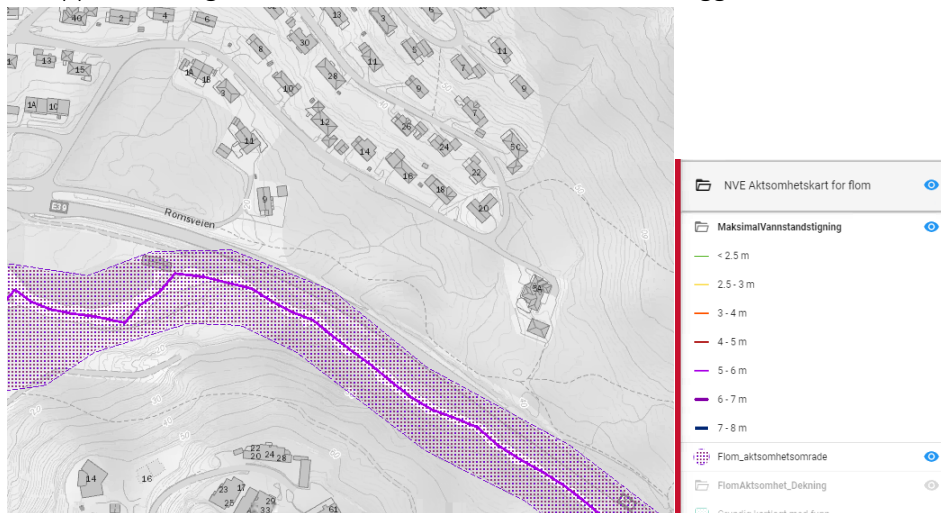
I følge planbeskrivelsen har geolog i Asplan Viak vurdert forhold til fare for ras og skred. På bakgrunn av aktsomhetskart, terrenghelning og årlig snødybde vurderer de snøskred til å være en aktuell prosess i området. Det er flere forhold som er avgjørende for sannsynligheten for snøskred i et område. Bla har forhold som vind, terreng, klima og snømengder betydning. Det er i planbeskrivelsen vurdert at det ikke er fare for skred i området. Det vises til vurdering i planbeskrivelsen.

Når det gjelder fare for jord og flomskred er dette redegjort og vurdert i planbeskrivelsen, og det konkluderes med at faren i området er eliminert. Kommunedirektøren har ingen merknader til dette.

Flombekker fra heia bak bebyggelsen må ledes forbi bebyggelsen slik at den ikke skader infrastruktur og bygg. Eksisterende flombekker med kantvegetasjon er regulert inn og plassering av tomter har hensyntatt

dette. Det er i bestemmelsene stilt krav om at bekkene skal erosjons sikres slik at flom ikke fører til erosjon i bekkeløp. Kulvert skal ha dimensjon for avledning av 100 års flom (§5d). Det er stilt krav om teknisk plan som også skal inneholde overvannshåndtering. Kommunen skal godkjenne planen. Skal deler av bekk lukkes, må dette redegjøres for i den tekniske planen. Forholdet anses å være ivaretatt.

Utklipp under angir faresone for flom i elva. Planområdet ligger ikke innenfor denne faresonen.



Vurdering ift vannressursloven

Det går flombekker gjennom planområdet. Disse skal beholdes som åpne bekker og vannet vil bli ledet til kulvertene gjennom E39 slik som i dag. Området langs bekkene er i planforslaget avsatt til grøntområder/lek/barnehage. Det er viktig at det langs bekkene er et belte med kantvegetasjon. Det anbefales at belte er på minimum 3 m. Barnehagen og tomt 10 ligger nærme bekk, og her anbefales minimum avstand mellom bekk til tomt 10 og barnehage blir 3m og at dette arealet mellom reguleres til friluftsområde. Bekker skal i utgangspunktet ikke lukkes. Hvis del av bekk skal lukkes må dette være en del av den tekniske planen og overvannshåndteringen som skal godkjennes av kommunen.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Etter § 6 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 1 alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, med mindre tiltaket er konsekvens utredet i en tidligere plan. Planforslaget vurderes å ikke omfatte tiltak i vedlegg 1. Etter § 8 er det krav om at planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette gjelder for reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, med mindre tiltaket er konsekvens utredet tidligere. Iht vedlegg II pkt. 11j må det vurderes nærmere om bygg til offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelig formål må konsekvensutredes. § 10 angir kriterier for vurdering av om en plan eller tiltak kan få vesentlig virkning. I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgerig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense

dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak. Kan planen få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal planen konsekvensutredes.

Området er et areal på 7 daa. Det er gjort vurderinger ift naturmangfoldloven, og ingen truede arter eller naturtyper eller verdifullt landskap vil bli berørt av tiltaket. Det finnes registrert kulturminne innenfor planområde, som er regulert med hensynsone bevaring. Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor område for barnehage. Tiltaket krever ikke større omdisponering av området. Området er i kommuneplanen satt av til bygging av bolig.

Kommunedirektøren kan ikke se at det å etablere barnehage her vil påvirke befolkningens helse negativt eller føre til økt luftforurensing Barnehagen vil ligge nær annen boligbebyggelse og vurderes å være et positivt element i området på Rom samt styre kommunens totale barnehagekapasitet. Nærhet til flere andre boliger, gjør at det for noen blir kort avstand til barnehagen og mulighet til å kunne gå/sykle istedenfor å kjøre. Videre er barnehagen plassert nær avkjøring fra E39, noe som gjør at det ikke er behov for å kjøre gjennom boligfeltet for å komme til barnehagen. Dermed blir trafikkbelastningen i boligområdet ikke så stor.

Barnehagen vil erstatte 2 mindre barnehager som Læringsverkstedet har i kommunen i dag. Det vil bli en stor barnehage og et nytt bygg, med de fordeler dette gir. Barnehagen er tenkt integrert i et allerede etablert bomiljø og det er åpnet for at barnehagens uteområder kan benyttes når barnehagen er stengt. Det skal også være mulig å inngå avtale med barnehagen om leie av rom/lokaler til diverse arrangementer.

Risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom er uendret.

Det vises også til vurdering i planbeskrivelsen.

Utfra dette vurderes det at tiltaket ikke får vesentlig virkninger for miljø og samfunn og at tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldsloven

I henhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 2009, § 7, skal prinsippene i §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ved behandlingen skal det vurderes om naturmangfoldet berøres og om det er risiko for skade som følge av tiltaket. En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for, jfr. § 10. Det skal også legges vekt på at skader på naturmangfoldet unngås eller begrenses jfr. § 12. Prinsippet om være føre var, skal legges til grunn jfr. § 9.

I planbeskrivelse er det gjort vurderinger i forhold til Naturmangfoldloven og det er konkludert med at området har lav verdi for biologisk mangfold. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen og anser at ytterligere undersøkelser ikke er nødvendig.

Konklusjon/Samlet vurdering:

Det tilrettelegges for boliger og barnehage. Planforslaget avviker fra gjeldende kommuneplan, da det planlegges barnehage i vestre del. Det er vurdert at tiltaket ikke får vesentlig virkninger for miljø og samfunn og at tiltaket derfor ikke faller inn under forskriftens kriterier for planer som må konsekvensutredes.

Det vil være positivt for kommunen med en ny, stor barnehage i nær tilknytning til eksisterende og nye boliger. Planområdet ligger nær E39. Det er gjort vurderinger ift støy og også luftkvalitet samt fare. Det har vært dialog med forslagsstiller og planforslaget er bearbeidet. Det foreslås noen mindre justeringer og tilføyinger i dokumentene før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Østre Rom
- 2 613216-02_Plankart-Østre-Rom
- 3 Bestemmelser Østre Rom 20.5.21
- 4 613216-02 TC201.pdf
- 5 613216-02 TU301.pdf
- 6 Notat avkjørsel fra E39.pdf
- 7 Støyvurdering - Østre Rom.pdf
- 8 FM - Østre Rom- PlanID 901902 - Lyngdal kommune.PDF
- 9 Innspill til Melding om oppstart planarbeid- Reguleringsplan for Østre Rom. Plan ID 201902 Lyngdal Kommune
- 10 SVV- reguleringsplan for Østre Rom i Lyngdal kommune - uttalelse.pdf
- 11 VAF.pdf
- 12 1905044-3 Melding om utført arkeologisk befaring - reguleringsplan Østre Rom - Lyngdal kommune.msg
- 13 Referat fra oppstartsmøte 12.02.19