

Arkivreferanse: 2020/3713-39
Arkivkode: 202003/64/4/64/5/64/8/63/3/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 12.05.2023

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	23.05.2023	24/2023
Kommunestyret	15.06.2023	45/2023

Endelig behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for boliger, Sveneiklia planID 202003

Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger, Sveneiklia planID 202003. Vedtaket fattes med følgende endringer etter 2. gangsbehandlingen:

På bakgrunn av innkomne merknader anbefales det noen justeringer i planen

Maks høyde på gulv 1.etg (hovedplan) anbefales endret på følgende tomter:

Høyde tomt 16 endres fra kt(kote) 29 til kt 25

Høyde tomt 17 endres fra kt 33 til kt 28.

Høyde tomt 15 fra kt 41,0 til 40,0

Høyde tomt 13 fra kt 45 til 44

Det tilføyes i bestemmelse § 3 bokstav l at kravet gjelder ny bebyggelse innenfor planområdet, ikke eksisterende.

Tillatt utnyttelsesgrad på tomt B10 økes fra BYA=300 m² til BYA=350m². Tillatte høyder for B10 endres til maks gesims- og mønehøyde på 6,5 og 8,5 m

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 23.05.2023:

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 23.05.2023:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger, Sveneiklia planID 202003. Vedtaket fattes med følgende endringer etter 2. gangsbehandlingen:

På bakgrunn av innkomne merknader anbefales det noen justeringer i planen

Maks høyde på gulv 1.etg (hovedplan) anbefales endret på følgende tomter:

Høyde tomt 16 endres fra kt(kote) 29 til kt 25

Høyde tomt 17 endres fra kt 33 til kt 28.

Høyde tomt 15 fra kt 41,0 til 40,0

Høyde tomt 13 fra kt 45 til 44

Det tilføyes i bestemmelse § 3 bokstav l at kravet gjelder ny bebyggelse innenfor planområdet, ikke eksisterende.

Tillatt utnyttelsesgrad på tomt B10 økes fra BYA=300 m2 til BYA=350m2. Tillatte høyder for B10 endres til maks gesims- og mønehøyde på 6,5 og 8,5 m

Kommunestyrets Behandling 15.06.2023:

Saken ble behandlet etter sak 45/2023

Avstemming:

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

Kommunestyrets Vedtak 15.06.2023:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger, Sveneiklia planID 202003. Vedtaket fattes med følgende endringer etter 2. gangsbehandlingen:

På bakgrunn av innkomne merknader anbefales det noen justeringer i planen

Maks høyde på gulv 1.etg (hovedplan) anbefales endret på følgende tomter:

Høyde tomt 16 endres fra kt(kote) 29 til kt 25

Høyde tomt 17 endres fra kt 33 til kt 28.

Høyde tomt 15 fra kt 41,0 til 40,0

Høyde tomt 13 fra kt 45 til 44

Det tilføyes i bestemmelse § 3 bokstav l at kravet gjelder ny bebyggelse innenfor planområdet, ikke eksisterende.

Tillatt utnyttelsesgrad på tomt B10 økes fra BYA=300 m2 til BYA=350m2. Tillatte høyder for B10 endres til maks gesims- og mønehøyde på 6,5 og 8,5 m

Bakgrunn for saken:

Denne saken gjelder sluttbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for boliger, Svenneviklia planID 202003. Planforslaget gjelder et nytt boligområde på indre Svennevik, Svenneviklia.

Planområdet har en størrelse på ca. 73,1 daa og ligger på nordsiden av fylkesvei 480 til Svennevik, med Holmsundet i øst og Eigeråsveien i vest. Avstanden til Lyngdal sentrum er ca. 3,5 km. Planområdet er merket i utklippet under.



Oversiktskart. Rød markerer omtrentlig planområdet

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger. I planforslaget legges det opp til totalt 24 nye eneboligtomter og et område for konsentrert bebyggelse med 10 boenheter. Det er 5 bebygde

eneboligtomter innenfor planområdet i dag, som er bygd uten reguleringsplan. Tomtene tas med i planen for å oppnå en bedre helhet i planen og området.

Planen har rekkefølgekrav om opparbeiding av to lekeplasser innenfor planområdet, kvartalslekeplass i tilgrensede plan og gang- og sykkelvei frem til Rosfjord.

Hoveddelen av reguleringsområdet anses å være i samsvar med kommuneplanen, hvor arealet er avsatt til boligbebyggelse.

Det pågår fortiden planarbeid for bolig med ca. 80 nye enheter i tilstøtende område (Eigerås).

Det er Asplan Viak AS som har utarbeidet planforslaget på oppdrag fra Nybyggern AS.

Tidligere behandling

Oppstart

Oppstartsmøte ble avholdt den 23.04.2020. Melding om oppstart av planarbeid ble varslet den 08.06.2020, med frist for merknader 17.07.2020. Ved kunngjøring om oppstart av planarbeid kom det inn 3 merknader, alle fra sektormyndigheter.

1.gangs behandling

Planforslaget var til 1.gangs behandling i utvalg for miljø, plan og drift den 08.03.2022 sak 23/2022 hvor utvalget vedtok å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 19.03-30.04.22. Til offentlig ettersyn og høring kom det inn 5 uttalelser. Agder Fylkeskommune/Fylkesutvalget fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen gjaldt utforming av avkjørsel/kryss fra fylkesveien.

2. gangs behandling

Planforslaget var oppe til ny behandling/andregangs behandling i utvalg for miljø, plan og teknisk 24.01.23 sak 3/2023.

På bakgrunn av innkomne merknader og for å løse innsigelsen fra fylkeskommunen ble det foreslått noen endringer i planforslaget. Innsigelsen fra Fylkeskommunen/Fylkesutvalget var ikke trukket før behandlingen, da endringene krevde at planforslaget ble lagt ut på ny høring.

Utvalg for miljø plan og teknisks vedtok i møte 24.01.2023 å legge planforslaget med følgende endringer ut på begrenset høring.

Endringer i bestemmelsene:

-§ 3.1 bokstav b endres slik at det i bestemmelsen fremgår at det langs fylkesvei ikke tillates tiltak (oppfylling, murer mv.) utenfor regulert byggegrense

-Det settes inn krav om mørke farger på bebyggelsen

-§3 bokstav d. Tillatte høyde reduseres. Maks tillatte gesims- og mønehøyde er 6,0 og 7,5 m. Tomt 11 tillates bare en etasje med gesims og mønehøyde på maks 4,5 m og 6,0 m.

-Nytt rekkefølgekrav Før der gis brukstillatelse til til boligene skal kvartalslekeplass i plan Eigerås med tilhørende gangatkomst fra plan Sveneiklia være opparbeidet.

Endringer i plankartet

-For å løse innsigelsen fra Fylkeskommunen foreslås det å trekke kryss/atkomst lenger mot øst for å tilfredsstille kravene til vertikal kurvatur i koblingspunkt.

-Siktsonen avkjørsel fylkesvei justeres i henhold til merknaden og krav med hastighet 50 km/t/slik at den samsvarer med friskt for uregulert T-kryss med hastighet 50 km/t.

-avkjørsels pil til område B10 fjernes

-Linjeføring g/s vei i kryssområdet justeres for å gi plass til en bil mellom gs veg og fylkesveg.

-Byggegrense langs fylkesvei endres slik at krav om minimum 15 meter oppfylles.

-Tomt 21 fjernes -Tomt 20 justeres

-Det reguleres inn byggegrense mellom tomt 17 og 19.

-Område for VA justeres/forskyves noe.

Begrenset høring

I perioden 30.01 – 14.03.23 var planforslaget på begrenset høring. Ved endt høringsfrist var det registrert 3 innspill. Følgende har gitt innspill til reviderte planforslaget:

Agder fylkeskommune	Nina Pettersen og Jens Kristiansen, nabo
Statsforvalteren i Agder	

Innkommne innspill er kommentert og vurdert i vurderingen.

Vurdering

I tabellen under er innkomne merknader kommentert og vurdert. Det har vært dialog med forslagsstiller og utbygger, men deres kommentarer er ikke gjengitt i saksframlegget.

Innspill fra Jens Kristiansen og Nina Pettersen	kommentar
<i>Krav om mørke farger på bebyggelsen (§ 3.1)</i> Dette kravet må sees bort fra på eiendom Sveneiksvegen 33, 64/3, da bebyggelsen på denne eiendommen bærer preg av eldre og tradisjonell byggestil. Og en endring av boligens farge vil ikke stå i stil med resten av den nærliggende bebyggelsen. Krever at kravet fjernes for tomt B10. Dagens bebyggelse har i dag lyse farger og dette har eiendommen hatt siden den ble oppført i 1949.	Krav om mørke farger gjelder ubebygde tomter, ikke allerede eksisterende bebyggelse. Kan spesifiseres i bestemmelsene

<i>Høyder.</i> Maks tillatte gesims- og mønehøyde ble ved forrige behandling redusert til 6,0 og 7,5 m (§3 bokstav d) Kravet til maks tillatte gesims og mønehøyde økes på tomt B10 til maks mønehøyde 9 meter og 6,5 meter gesimshøyde over eksisterende terreng. Bebyggelsen på eiendommen har nå i dag disse høydene, og det vil være naturlig at denne høyden videreføres på denne eiendommen. Eiendommen ligger dessuten også for seg selv, og vil derfor ikke ha en stor tilknytning til det nye boligområdet. Blir tillatte høyde redusert så vil dette sette kraftige begrensinger på videre planer for videre utvikling av eiendommen. I planen er det åpnet for at boder, anneks, garasje eller lignende kan ha maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3m og 5 m. Krever at dette blir endret for tomt B10 utfra begrunnelse i tidligere punkt. Eksisterende bebyggelse på eiendommen i dag har de oppgitte høydene på henholdsvis 9 og 6,5 meter, og det anses som naturlig at ny bebyggelse på eiendommen kan utføres i samme byggestil. Det er fra før igangsatt en planlegging av fremtidig maskin/anleggs garasje på eiendommen og en gesimshøyde på 3 meter vil gjøre det umulig å realisere disse planene på garasje/drifftsbygning, grunnet gesimshøyden setter store begrensninger for porthøyde. <i>Byggegrensen på tomt B10.</i> I planforslaget så er byggegrensen på Svenevingeveien 33. 64/3 plassert et stykke inn på eiendommen, og denne krever vi at flyttes, slik at den ligger langs den planlagte gang og sykkelveien Det er i bestemmelsene § 3.1 bokstav b angitt at det langs fylkesvei ikke tillates tiltak (oppfylling, murer mv.) utenfor regulert byggegrense. Krever denne bestemmelsen for eiendom B10 fjernes. Blir byggegrense flyttet til å gå langs regulert gang og sykkelsti så faller dette kravet bort	Foreslås at tillatt gesims- og mønehøyde for tomt B10 endres til hhv 6,5 og 8,5 m, som er tilsvarende høydene som var ved 1. gangs behandling av planforslaget. Ønske om å bygge uthus og garasje med stor høyde som hus tilsier at tomte ønskes brukt til næringsvirksomhet og ikke kun til boligformål. Angitte høyder samsvarer med det som tillates i flere boligfelt i dag. Vi anbefaler at bestemmelsene beholdes uendret da vi mener det er uheldig å åpne generelt for det i planen. Hvis det i fremtiden skulle bli aktuelt med større/høyere bygg mener vi det er bedre at det behandles som en dispensasjon fra planen hvor man kan vurdere tiltaket konkret utfra tegninger og situasjonskart og dermed se hvilke virkninger dette har. Byggegrensen langs fylkesvei er satt inn etter krav fra veieier fylkeskommunen (15 m). Den gjelder for alle nye tiltak. Vi har ikke mulighet til å endre den. Det samme gjelder krav om at det ikke tillates tiltak utenfor byggegrense mot fylkesvei.
---	---

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden på tomtene B1-10 kan ikke overstige $BYA=300m^2$ inkl 3 parkeringsplasser á $18m^2$ i garasje eller det fri. Maks utnyttelse er i tillegg begrenset til 40% av tomtearealet. I kommuneplan for Lyngdal er maksimal størrelse for eneboliger $\%BYA = 40\%$ av tomtestørrelse, men maksimalt $BYA= 500 m^2$. For nye fritidsboliger tillates maksimalt samlet utnyttelse på inntil $\%BYA = 40\%$ av tomtestørrelse, men maksimalt $BYA= 300 m^2$, inklusive parkering og all bebyggelse på tomta.

Krever at kommuneplanenes beskrivelse blir gjeldene. Dette er grunnet eiendom B10 vil få en ny BYA på 12,9% som er langt under 40% eller $500m^2$. Anseer at eiendommenes verdi vil tape seg kraftig grunnet de strenge restriksjonene denne bestemmelsen vil medføre på denne eiendommen. Denne bestemmelsen er også motstridene til kommuneplanens bestemmelser. Ønsker derfor at utnyttelsesgraden endres til $BYA 40\%$ maks $500m^2$ BYA . (Virker som man har lagt kommuneplanenes bestemmelser for fritidsboliger til grunn her og ikke enebolig)

Avkjørsels pil til område B10 er fjernet

Her ønskes det at det blir regulert for avkjørsel som vist med piler tidligere, samt avkjørsel som er regulert i planbeskrivelsen til Hogganstien. Altså 2 avkjørsel inn til eiendom B10. dette grunnet muligheten for lett å kunne kjøre inn og ut på eiendommen med større maskiner med utstyr/tilhenger. Eiendommen er nå i dag innafor LNF området, og det vil være naturlig at eiendommen fortsatt kan benyttes etter gjelde bestemmelser for LNF bestemmelsene.

Grense mellom B10 og Lek 2.

Ønsker at det etableres en støyskjerm mellom eiendommene, dette for å skjerme eiendommen B10 for støy og innsyn. Anser at lekeplassen samt

Ved utarbeidelse av planforslaget og tidligere behandling er det gjort en vurdering av tillatte utnyttelsesgrad. En utnyttelsesgrad på $500 m^2$ slik kommuneplanen åpner for vurderes generelt å være høyt. En utnyttelsesgrad på $300 m^2$ pr eneboligtomt anses som en mer realistisk utnyttelsesgrad. Denne eiendommen er forholdsvis stor så prosentvis utnyttelsesgrad er ikke så høy. Ved realisering av g/s vei på strekningen vil eiendommen bli redusert med ca. $580 m^2$. I tillegg begrense terrenget på tomta arealet som naturlig å bebygge. Utnyttelsesgraden ble ikke endret ved forrige behandling, og det er ikke tidligere kommet merknader til den. Allikevel ser vi at vi kan imøtekomme eiers ønske med å øke utnyttelsesgraden noe, men ikke mer enn til $350 m^2$. I tillegg bør det spesifiseres at det tillates 1 boenhet.

Avkjørselen til eiendommen er regulert i plan for Hogganstien og er tatt ut av denne planen etter krav fra veieier. Dersom det ønskes å endre avkjørsel eller en supplerende avkjørsel må dette søkes dispensasjon fra plan Hogganstien. Vi må forholde oss til krav/anbefaling fra veieier.

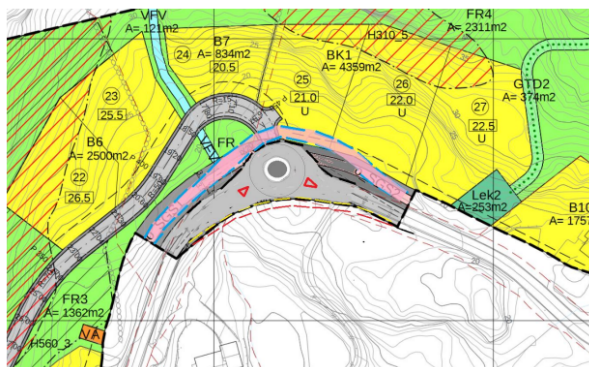
Vi kan ikke ser at det er støy fra barns lek på lekeplass som er begrunnelse for

turstien vil bli et populært sted å oppholde seg eller ferdes igjennom, og uten etablert støyskjerming så fryktes det unødvendig trafikk gjennom deres eiendom.

Viser til veileder - retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) Felles uteareal Felles oppholdsarealer er beregnet på sambruk. Viktigst er lek og opphold. Lekeplasser, sittegrupper etc. plasseres vanligvis på slike arealer. Felles uteareal bør primært ligge på bakkeplan. Lekeplass for barn bør primært legges på bakkeplan maksimalt 50 m fra inngang. Etter Miljødirektoratet sine anbefalinger så er ikke plasseringen ideell med tanke på avstand. Med etablering av en støyskjermt så ansees det eventuelle problemet som løst.

Avkjørsel nytt boligfelt

Ønsker også å komme med et forslag rundt det planlagte krysset inn til det nye boligfeltet. Ut ifra den økende trafikken og muligheten for videre utbygging så anser de det som mest naturlig å etablere en rundkjøring i stedet for et T-kryss. Har dette blitt vurdert i denne saken?



Her i forslaget blir gang og sykkelstien flyttet lengre inn i det nye boligfeltet, markert med blå strek. Veien blir flyttet nærmere sjøen, med x antall meter (markert med gul stripe) dette mener vi vil gi ett godt å oversiktlig kryss som vil ivareta sikkerheten til mennesker og dyr som ferdes langs

støyskjerming for B10. Krav om støyskjermt vil ikke løse problemet med tanke på avstand. Avstanden blir ikke kortere, men vil kunne skjerme for innsyn til eiendom/område B10. Dersom lekeplassen er til sjenanse for B10 kan det settes opp gjerde/skjermt mellom Lek2 og B10 eller beplantning. Det ordnes privatrettslig.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det anbefalinger om avstand lekeplass. Det er vurdert at lekeplassene har en god plassering og akseptabel avstand.

Det er veieier som bestemmer. De hadde innsigelse til utforming av krysset. Det er nå korrigert og innsigelsen er frafalt. Vi anser det uaktuelt å endre avkjørselen til feltet som er godkjent av veieier.

Det kan tilføyes at det er 50 km /t hastighet i området og god oversikt med siktsoner. Rundkjøring er aktuelt for kryss med store trafikkmengder. Trafikkmengden til Svennevik tilsier ikke at det er aktuelt med rundkjøring. Men som nevnt forholder vi oss til anbefalinger/krav fra veieier, som har godkjent løsningen som er i planforslaget.

veien. Det er mange gode argumenter for å velge rundkjøring som kryssløsning når man leser i Håndbok V21 og V121. Her leser man blant annet:

- Riktig utformede rundkjøringer gir lav fart og har få alvorlige ulykker. Ensretting av trafikken medfører at eventuelle kollisjoner skjer i en gunstig vinkel.
- Rundkjøring er generelt den sikreste typen plankryss, og ulykkene er oftest mindre alvorlige. Noen ganger er rundkjøringer mindre egnet, for eksempel hvis det er svært skjev trafikkbelastning, begrenset areal til disposisjon, små trafikkmengder, mange gående og syklende eller stor hierarkisk forskjell mellom de kryssende vegene. Rundkjøringer egner seg vanligvis ikke som kryssløsning i trange gatenett

Tabell 2.3: Fordeler og ulemper med valg mellom rundkjøringer og signalregulerte kryss

	Rundkjøringer	Signalregulerte kryss
Sikkerhet	+ sikreste form for plankryss + få konfliktpunkter + fartsdpende - syklist er utsatt, særlig i store + rundkjøringer	+ reduserer kryssulykker + bedret sikkerhet for gående - ulykker med påkjøring bakfra og mellom gående og svingende kjøretøy kan øke
Avvikling	+ smidig avvikling med små forankelser, få må stoppe helt opp + fleksibel for trafikkvariasjoner - uegnet i sterkt belastede kryss med skjev fordeling av trafikken	+ velegnet for kollektivprioritering + jevn fart (grønn bølge) + kan prioritere mellom trafikkstrømmene + velegnet for tiltakskontroll - økt forankelse
Plassering/ arealbehov	+ rundkjøring kan ta flere enn 4 vegarmer + velegnet ved korte kryssavstander - noe arealkrevende i selve krysset	+ lett å tilpasse i trange bykryss - kan ikke benyttes på høyhastighetsveger
Kostnader	+ lave anleggskostnader på nye veger og i eksisterende store kryss + krever lite oppfølging og teknisk vedlikehold	+ rimelig løsning i eksisterende kryss når det ikke er behov for flere kjørefelt - oppfølging og teknisk vedlikehold er ressurskrevende
Annet	+ mulighet for U-sving (fordel for ukjente og gr anledning til sanering av svingebevegeleser) - enkelte trafikanter føler seg usikre	

Mellom 30 og 40 % av alle politirapporterte ulykker skjer i kryss og avkjørsler. De alvorligste ulykkene er kollisjoner mellom kjøretøy med kryssende kjøreretning, samt påkjørsel av gående og syklende.

Tabell 1.1: Samfunnets gjennomsnittlige kostnader for en kryssulykke

Kryssstype	Gjennomsnittskostnad pr. personskadeulykke (i mill 2009 kroner)
Planovergang	5,1
Alle personskadeulykker	2,8
Avkjørsel	2,1
3-armet vegkryss (T-kryss, Y-kryss)	2,0
Annet kryss	1,9
Alle kryssulykker	1,9
4-armet vegkryss (X-kryss)	1,8
Rundkjøring	1,3

Ombygging av et ulykkesbelastet T- eller X-kryss til rundkjøring kan forbedre ulykkes-situasjonen. Både antall ulykker og ulykkesalvorlighetsgrad blir redusert.

Synes disse håndbøkene argumenterer godt for seg selv, og håper kommunene vil ta en god evaluering og utredning basert på dette med å bytte kryssløsning fra T kryss til rundkjøring. Lurer også på meldingen av oppstart av regulering av området Eigerås på Sveneveg. Det skal etableres mellom 50-100 enheter i disse to feltene, men med tilhørende plankart så er dette ikke lagt inn gang og sykkelsti inne i disse feltene. Hva er grunnen til dette? Er dette pga områdene blir regulert i 2 omganger at man slipper unna dette, eller skyldes det andre grunner? Vil dette ikke være naturlig å etablere en gang og sykkelsti et godt stykke inn i boligfeltene for tryggere ferdsel for mennesker og dyr, slik som det er gjort i Romsåsen for eksempel. Før oppstart av dette prosjektet er det ønskelig at mur og fundamenter på eiendommen Svenevegsveien 33, 64/3 blir gjennomgått grundig for å kartlegge riss og eller sprekker og at det blir foretatt sjokkmålinger under hele sprengningsarbeidet på eiendommen med bebyggelse. Dette for å dokumentere eventuelle skader sprengningsarbeidet vil påføre eiendommen og bebyggelse. Stiller også et spørsmål til kommunen angående ekspropriasjonen av eiendommen Svenevegsveien 33, 64/3 angående planlagt utbygging av gang og sykkelvei. Denne eiendommen vil miste 570m2 grunnet utbygningen. Når skal dette ekspropriasjoners og hvilken verdi blir lagt til grunn i dette?	Det er planlagt flere boliger i området på Eigerås. Disse boligene vil ha avkjørsel direkte fra fylkesveien og ikke via dette boligfeltet. Det er lagt opp til fortau i plan for Eigerås pga det tilrettelegges for flere enn 50 boliger. I denne planen er det vurdert at det ikke kreves fortau, men kan aksepteres en løsning med blandet trafikk. Det er lagt opp til gangforbindelse fra dette området og over til lekeplass og boliger i Eigeråsplanen. Det har ikke noe å si at område er delt inn i 2 Sikring mot evt skader må ivaretas ved start av prosjektet og anses ikke å være forhold som berører denne reguleringsplanen Grunnerverv knyttet til evt. bygging av GS veg langs fylkesvegen vil bli gjort med hjemmel i reguleringsplan for Hogganstien og er ikke relevant for denne planen. Er en egen prosess på det. Det er usikkert når den prosessen starter opp, men involverte parter vil bli kontaktet.
Fylkeskommunen Tomt 16 og 17 har adkomst fra eksisterende avkjørsel fra fylkesveien til Svenevegsveien 63 og	Kommentar Nye boliger skal benytte eksisterende avkjørsel til 2 boliger. Både GS vegen langs fv

65. Avkjørselen har dårlig utforming og vil bli ytterligere komplisert ved bygging av regulert fortau. Adkomst fra fylkesvei til tomt 16 og 17 (f_SKV2) er fortsatt meget problematisk og det kan være vanskelig å oppfylle kravene til geometrisk utforming. Anbefaler på nytt at tomt 16 og 17 tas ut av planen, eller gis alternativ atkomst.

Forslagsstiller har i planbeskrivelsen kommentert at «Vi har justert arealet for felles atkomstveg slik at det er plass til innerkurve med radius 4m.» Ser at f_SKV2 er noe utvidet, men kan ikke se at forslagsstillers kommentar ellers medfører riktighet.



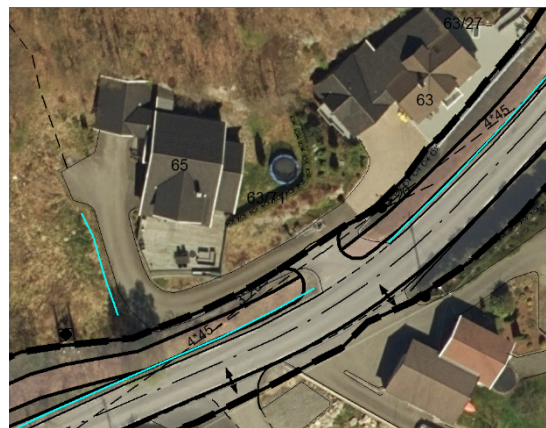
Deler av arealet avsatt til vann- og avløpsanlegg (VA) ligger utenfor byggegrense. Anbefaler at området flyttes utenfor byggegrense.

endringer for nytt kryss med fv. 480 gir grunnlag for at innsigelsen kan trekkes.

480 og avkjørsel her er regulert i plan Hogganstien og Lyngdal Havn.

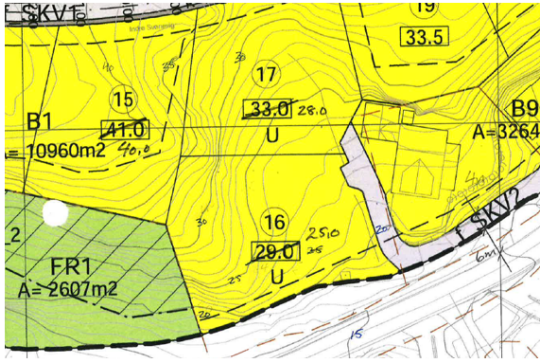
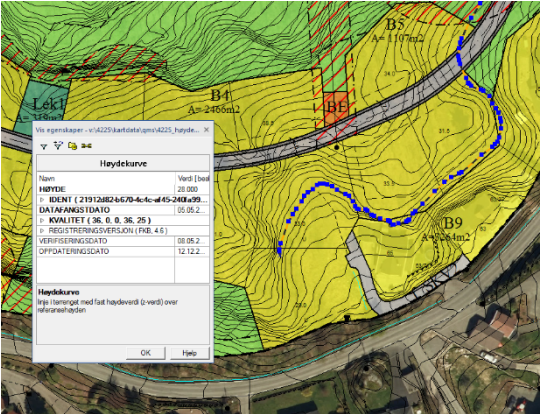
Det er i dag 4 m mellom veikant fv og veg til boligene. I reguleringsplan for Hogganstien er denne avstanden økt til 5 m. Avstanden i denne planen er ikke kortere, muligens lengre. Det skal være mulig å til min 3m radius i innerkurven, noe som burde gi en akseptabel avkjørsel for personbiler med vinkelrett utkjøring på fv. Det legges opp til bruk av eksisterende avkjørsel til 2 nye boenheter.

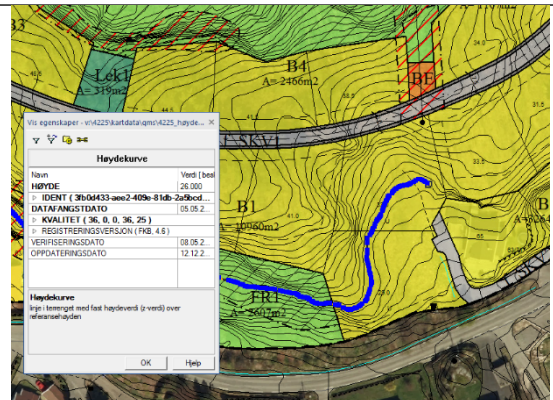
Hvis det er behov for en utvidelse av utkjøringen med inngrep i tomtene, kan dette avklares ved planlegging av GS vegen i området. Pga høydeforskjell er det vanskelig at tomt 16 og 17 får atkomst fra SKV1. Anbefaler at planen ikke endres på dette punktet.



Utklipp plan Hogganstien med ortofoto som bakgrunn.

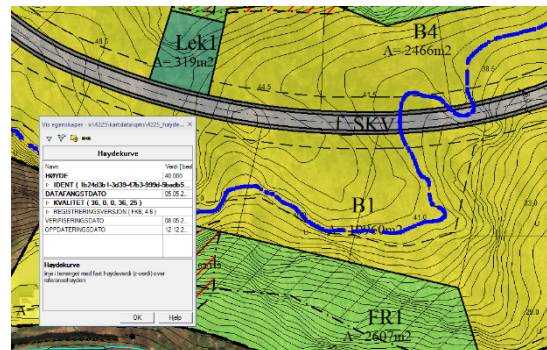
Når det gjelder areal avsatt til vann- og avløp ligger deler av arealet utenfor byggegrense. Det er planlagt at anlegget skal bygges innenfor angitt byggegrense, i tråd med det som er regulert, men det må en adkomst til området og det er vurdert som mer naturlig at område har arealformål VA, enn som for eksempel tilgrensede areal friluftsområde. Veiformål eller lignende kunne kanskje ha

	vært aktuelt å benytte. Vi foreslår ingen endringer her.
Statsforvalteren Synes det er positivt at tomt 21 er tatt ut av planforslaget og at tomt 11 nå har et mer begrenset tillatt utbyggingsvolum. Mener fremdeles at tomt 15, 16 og 17 også bør tas ut av planforslaget da disse tomtene er spesielt bratte og vil kreve større terrengendringer. Av 3D illustrasjonene i revidert planforslag ser man at samtlige tomter på sydsiden av adkomstveien vil ligge meget eksponert i terrenget og skaper en uheldig landskapsvirkning og anbefaler at flere av disse tomtene tas ut av planforslaget. Som et minimum bør tillatte høyder på bebyggelsen, mur, fylling og byggegrense for disse tomtene justeres og strammes inn for å oppnå en bedre landskapstilpasning. Ut over overnevnte og tidligere uttalelse i saken (av 24.06.2020 og 04.05.2022) har Statsforvalteren ingen ytterligere merknader til de justeringene som er foretatt	Kommentar Vi har dialog med forslagsstiller vurdert tomtenes tilpasning på nytt. For tomt 16 og 17 ser vi at angitte høyde ferdig gulv hovedplan er feil. Det foreslås kt 25 på tomt 16 og kt 28 på tomt 17. Ved foreslåtte korrigeringer vil tomtene oppnå bedre tilpasning og vi kan ikke se at de blir eksponert med korrigerte høyder.  



Høyde gjelder gulv hovedplan. Det er på disse tomtene krav om å bygge med underetasje.

Videre foreslås det å redusere høyde gulv tomt 15 fra kt 41,0 til 40,0 og tomt 13 fra kt 45 til 44. Dette gjør at bebyggelsen på disse tomtene vil ligge lavere i terrenget



Oppsummering

Fylkeskommunen har på bakgrunn av foreslåtte endringer frafalt tidligere innsigelse (brev datert 15.03.23). Planforslaget kan tas opp til endelig behandling og kommunestyret kan treffe vedtak i saken.

På bakgrunn av innkomne merknader anbefales det noen justeringer i planen

Maks høyde på gulv 1.etg (hovedplan) anbefales endret på følgende tomter

Høyde tomt 16 endres fra kt 29 til kt 25

Høyde tomt 17 endres fra kt 33 til kt 28.

Høyde tomt 15 fra kt 41,0 til 40,0

Høyde tomt 13 fra kt 45 til 44

Det tilføyes i bestemmelse § 3 bokstav l at kravet gjelder ny bebyggelse innenfor planområdet, ikke eksisterende.

Tillatt utnyttelsesgrad på tomt B10 økes fra BYA=300 m² til BYA=350m². Tillatte høyder for B10 endres til maks gesims- og mønehøyde på 6,5 og 8,5 m.

Konklusjon:

Administrasjonen anbefaler at planforslaget tas opp til endelig behandling. På bakgrunn av merknadene som er kommet inn anbefales det justering i høyde på gulv 1. etg på ett par tomter samt mindre justeringer i bestemmelsene.

Vedlegg:

- 1 Saksframlegg med vedtak
- 2 Bestemmelser Sveneiklia 24.1.2023
- 3 revidert plankart iht umpt sitt vedtak 24.01.23
- 4 Planbeskrivelse Sveneiklia v2 18.2.2.22
- 5 Uttalelse fra Agder fylkeskommune til begrenset høring av detaljreguleringsplan for boliger, Sveneiklia - trekking av innsigelse
- 6 Saksprotokoll UMPT 08.03.22 1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for boliger, Sveneiklia planID 202003.
- 7 Særutskrift - Lyngdal kommune - begrenset høring av forslag til detaljreguleringsplan for boliger, Sveneiklia - trekking av innsigelse.PDF
- 8 Høringsuttalelse fra Statsforvalteren til forslag til reguleringsplan for Sveneiklia
- 9 Reguleringsplan innsigelser.pdf