

Arkivreferanse: 2020/3713-28  
Arkivkode: 202003/64/4/64/5/64/8/63/3/L13  
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen  
Adm.enhet: Plan og byggesak  
Dato: 13.01.2023

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	24.01.2023	3/2023

## Ny behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for boliger, Sveneviklia planID 202003

### Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel plan – og bygningslovens § 12-10 vedtar Utvalg for miljø, plan og teknisk at planforslaget legges ut på begrenset høring. Det gjøres følgende endringer i planforslaget som var på høring og offentlig ettersyn

### 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 Sveneviklia være opparbeidet.

### Endringer i plankartet

- For å løse innsigelsen fra Fylkeskommunen foreslås det å trekke kryss/atkomst lenger mot øst for å tilfredstille kravene til vertikalkurvatur 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.

#### **Utvalg for miljø plan og teknisks behandling 24.01.2023:**

##### Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling enstemmig vedtatt.

#### **Utvalg for miljø plan og teknisks vedtak 24.01.2023:**

Med hjemmel plan – og bygningslovens § 12-10 vedtar Utvalg for miljø, plan og teknisk at planforslaget legges ut på begrenset høring. Det gjøres følgende endringer i planforslaget som var på høring og offentlig ettersyn

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 Sveneviklia 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 vertikalkurvatur 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.

### Bakgrunn for saken:

Denne saken gjelder andregangs behandling forslag til detaljreguleringsplan for boliger, Sveneviklia planID 202003. Det er Asplan Viak som på oppdrag av Nybyggern AS har utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for nytt boligområde på Indre Svenevik, Svenevikslia.

### Planområdets beliggenhet

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



Oversiktskart. Rød markerer omtrentlig planområdet

## Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger.

## Om planene og forhold til overordnet plan

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.

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

I kommuneplanen er det også avsatt flere andre felt til boligbygging i området. Det pågår fortiden planarbeid for bolig med ca. 100 nye enheter i tilstøtende område (Eigerås).

Planen har rekkefølgekrav om opparbeiding av to lekeplasser innenfor planområdet og gang- og sykkelvei frem til Rosfjord.

## Tidligere behandling

Det er avholdt oppstartsmøte 23.04.2020. Det ble varslet oppstart av planarbeid den 08.06.2020, med frist for merknader 17.07.2020. Det kom inn 3 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, alle fra offentlige.

Planforslaget var til 1.gangs behandling i utvalg for miljø, plan og drift den 08.03.2022 sak 23/2022. 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*

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 19.03-30.04.22.

Agder fylkeskommune fikk på forespørsel innvilget utsatt høringsfrist til 03.06.2022 da uttalelsen skulle behandles i fylkesutvalget og førstkommende mulighet for det var 31.05.

Statsforvalteren i Agder fikk på forespørsel utsatt frist for uttalelse til 13.05.

## Offentlig ettersyn og høringsuttalelser

Til offentlig ettersyn og høring kom det inn 5 uttalelser. Det kom innspill fra følgende myndigheter, utvalg og naboer/grunneiere:

Agder Fylkeskommune	Kjell Anton Svennevik m. fl
Statsforvalteren i Agder	Eldrerådet
	Råd for personer med funksjonsnedsettelse


Agder Fylkeskommune/Fylkesutvalget fremmet innsigelse til planforslaget. Innsigelsen gjaldt utforming av avkjørsel/kryss fra fylkesveien. Det har vært dialog med fylkesadministrasjonen i forhold til innsigelsen. Innkomne innspill og innsigelse er kommentert og vurdert i vurderingen.

## Vurdering

Agder Fylkeskommune/Fylkesutvalget 31.05.2022 sak 70/22

*Fylkesutvalget - vedtak*

*Pkt. 1. Fylkesutvalget går til innsigelse mot foreslått utbygging av områder for boliger på Sveneviglia i Lyngdal kommune. Trafikksikkerheten er ikke ivaretatt i planlagt adkomst fra fylkesveien.*

*Pkt. 2. Innsigelsen kan trekkes dersom adkomsten gis utforming i tråd med veinormalen N100.*

*Pkt. 3. Fylkesutvalget gir sterk faglig anbefaling på flere andre enkeltpunkter som angår fylkesveien, gang- og sykkelvei og kollektivtrafikk*

Ved melding om oppstart la Agder fylkeskommune vekt på at man før utbygging av boligområdet burde være sikker på at det ville bli bygd gang- og sykkelvei mellom Rosfjord og boligområdet. På grunn av stor usikkerhet rundt finansieringen anbefalte fylkeskommunen at man ventet med planarbeidet.

I tilfelle man likevel fortsatte planarbeidet ga fylkeskommunen innspill om at forholdet til fylkesveien måtte sikres, herunder byggegrense mot vei, friskt i kryss og tilrettelegging for kollektivbetjening.

Planforslagets innvirkning på landskapsrammen ved fjorden måtte også vurderes.

Kommunen har valgt å fortsette planarbeidet fordi kommunen aktivt jobber med å sikre finansiering for utbygging av gang- og sykkelvei i området. Kommunen sendte planforslaget på høring og offentlig ettersyn i mars 2022.

Fylkesveien går fra Lyngdal sentrum og ut langs Rosfjorden, hvor det er store natur- og rekreasjonsområder og flere felter med fritidsboliger.

I kommuneplanen er det satt av større områder for boligbygging ved Svenevik. Kommuneplanen stiller rekkefølgekrav om utbygging av gang- og sykkelvei før nye tiltak i området. Dette er fulgt opp med tilsvarende rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

En utbygging av boligområdene ved Svenevik vil medføre betraktelig økning i den samlede trafikken og antall skolebarn som skal ferdes langs fylkesveien. Det er derfor viktig å sikre god trafikksikkerhet i området.

Nytt adkomstkryss på fylkesveien er i planforslaget lagt i et område med relativ krevende terreng.

Veinormalen N100 stiller krav til vei- og gateutforming. Fylkeskommunedirektøren mener at planforslaget ikke oppfyller krav til kryss i veinormalen N100 og at trafikksikkerheten dermed ikke er ivaretatt.

Fylkesutvalget fremmet etter anbefaling fra fylkeskommunedirektøren innsigelse til planlagte adkomsten fra fylkesveien. Innsigelsen kan trekkes dersom adkomsten gis utforming i tråd med veinormalen N100.

Begrunnelse for innsigelsen:

Krav til sekundærveiens vertikalgeometri i kryssområdet, når sekundærveien tilknyttes i overkant av primærveiens tverfall og stiger fra primærveien, fremgår av veinormalen N100, figur 4.5. Kravene skal sikre enkel akselerasjon, og at minimalt med overvann kommer inn på primærveien. Kravet skal også sikre trafiksikkerhet for eksempel ved vinterstid med glatt veibane.

Oversendt plan og profiltegning SKV1 viser atkomstvei med 5% stigning fra senter fylkesvei. Det er regulert for gang-/sykkelvei langs fylkesveien, og dette må tas hensyn til i vertikalgeometri for atkomstveien. Det er krav til 3% fall, når sekundærveien stiger bort fra krysset jf. nevnte figur 4.5. Fylkeskommunedirektøren vurderer at dersom krysset flyttes mot øst, kan høydeforskjeller tas opp over en lengre strekning. Man kan da enklere oppfylle kravet i N100. Dette kan ha konsekvens for plassering og utforminger av enkelte tomter. Fylkeskommunedirektøren vurderer likevel at den negative effekt for trafiksikkerheten kan unngås med relative enkle avbøtende tiltak uten særlig konsekvens for hovedformålet med planforslaget.

#### *Øvrige planfaglige anbefaling*

Av hensyn til trafiksikkerheten i området og særlig med tanke på myke trafikanter, gis det sterk faglig anbefaling om å endre planen på enkelte punkter: Det anbefales følgende endringer:

- Linjeføring for gang-/sykkelvei i kryssområdet fremstår for knapp og må bedres før sluttbehandling av planen, jf. N100, 4.2.1.2. Krav 4.82
- Fv. 480 er ikke forkjøringsvei, og friskt for uregulert T-kryss skal benyttes, jf. N100, figur 4.11 og tabell 4.3.
- Avkjørsel fra fv. 480 til B10 er markert lengre vest enn i gjeldende plan, detaljreguleringsplan for Hoggansten og Lyngdal havn. Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at det er gitt noen særlig begrunnelse for dette.
- Tomt 16 og 17 er gitt avkjørsel fra fv. 480. For avkjørsler med liten trafikk (ÅDT mindre enn 50 eller færre enn 10 boenheter) skal hjørneavrundingen utføres som en enkel sirkel med radius  $R = 4$  meter. Som for kryss er det gitt krav til geometrisk utforming av avkjørsler, bl.a. krav til jevnt fall bort fra fylkesvei på de første to meter fra veikant. Nevnte krav vil være vanskelig å få til, og tomtene bør tas ut av planen. Alternativt kan tomtene gis atkomst fra SKV1.
- Byggegrense langs fylkesvei må være femten meter, gjennomgående (ikke bukete ut og inn, som i forslag til plan). Område avsatt til VA må trekkes utenfor byggegrensa i planen.
- Agder fylkeskommune spilte inn behov for tilrettelegging for kollektivbetjening ved oppstart av planarbeid. Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at dette er tatt inn og savner en redegjørelse for valget.
- Langs fylkesvei tillates ikke tiltak (oppfylling, murer mv.) utenfor regulert byggegrense. Dette må fremgå av bestemmelsen i § 3.1 Boligbebyggelse B1-10 og BK1, bokstav b)

Fylkeskommunedirektøren vurderer ellers at planforslaget imøtekommer innspill på andre områder gitt ved oppstart av planarbeidet

## Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder 2030 har som mål å etablere miljøvennlige, effektive, sikre og universelt utformede mobilitetsløsninger. En strategi for å oppnå dette er å prioritere gang- og sykkelvei langs skoleveier slik at trafikksikkerheten til skolebarn styrkes. I tillegg er det svært viktig å ivareta trafikksikkerheten, for eksempel i kryssområder

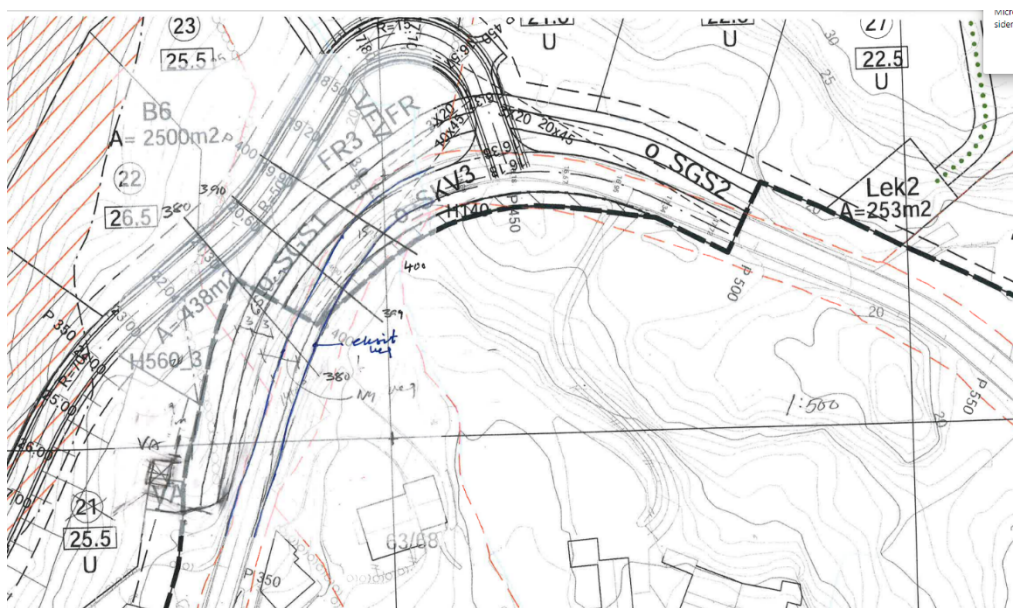
### Konsekvens for barn og unge

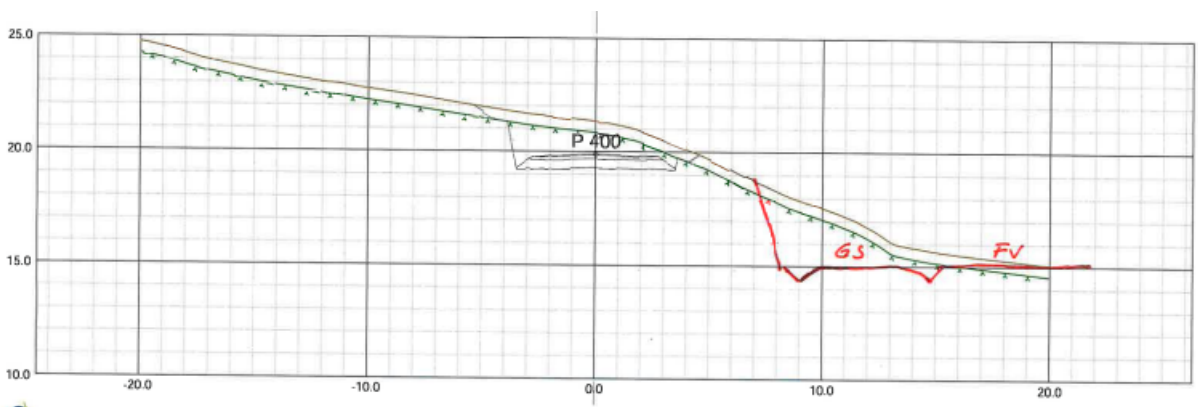
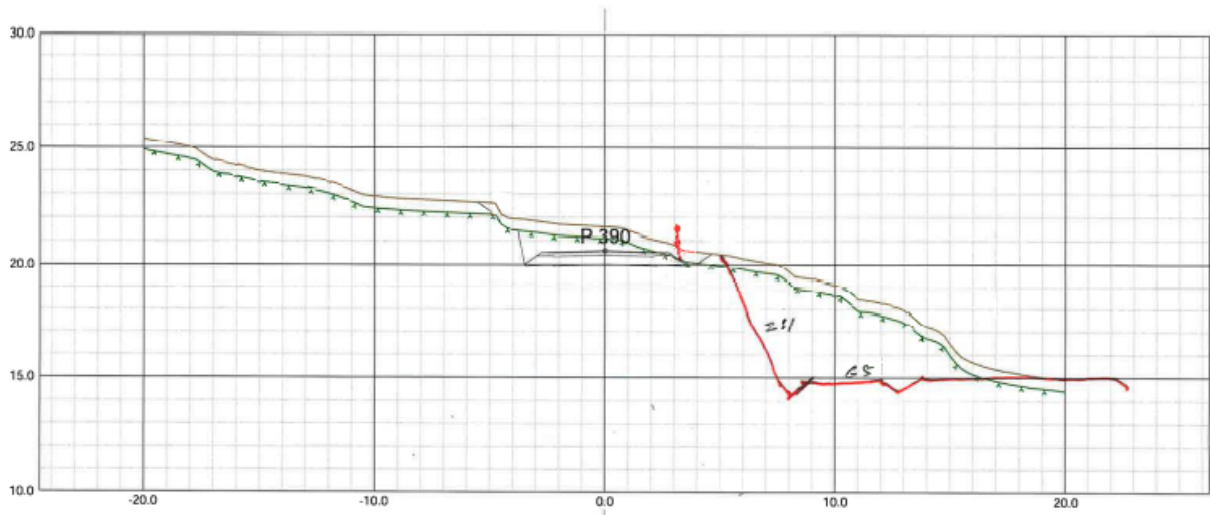
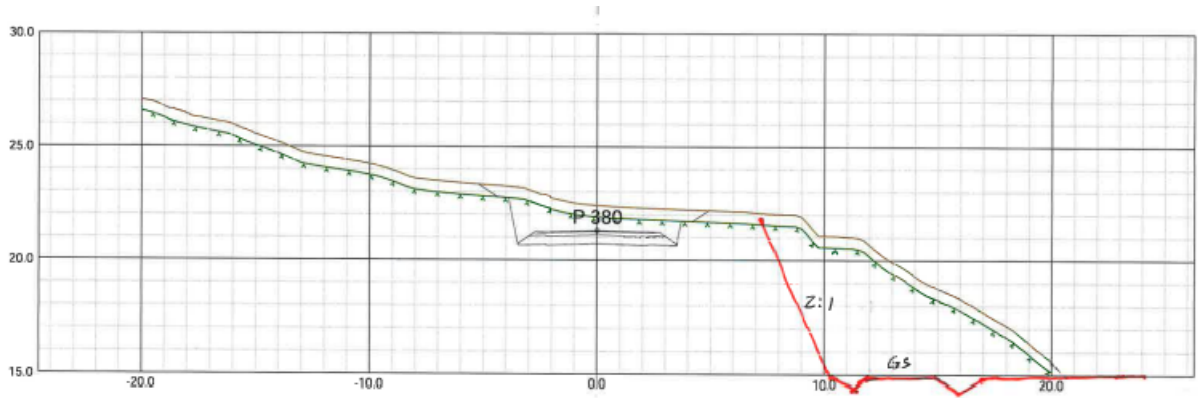
Det er positivt at planen har rekkefølgekrav om lekeplasser innenfor planområdet og gang- og sykkelvei frem til Rosfjord. Gang- og sykkelvei er viktig for trafikksikkerheten for barn og unge som ferdes langs fylkesveien.

Å få etablert et trafikksikkert kryss inn til boligområdet er viktig både for bilister og myke trafikanter, herunder barn og unge.

### Forslagsstillers kommentar:

*Innsigelsen er knyttet til utformingen av krysset mellom atkomstvegen og fylkesvegen. Vi har nå korrigert utformingen av krysset med å trekke det krysset lenger mot øst for å tilfredsstille kravene til vertikalkurvatur i koblingspunktet. Revidert utforming er basert på veinormalen N100 og er nå i samsvar med denne. Vedlagt følger revidert lengdeprofil av vegen datert 15.11.2022 med detalj i M1:250 som samsvarer med fig 4.5 i vegnormalen. Den reviderte løsningen er forelagt fylkesadministrasjonen. Det blir høydeforskjell mellom atkomstveg KV1 og regulert GS veg langs fylkesvegen. Som tverrprofiler av KV1 og GS veg på profilene 380 – 400 viser, vil høydeforskjellen greit tas opp og at det er ikke behov for spesielle tiltak utover rekkverk. Det er fjell på stedet og fjellskjæring 2:1 er vist i profilene.*





Forslagsstillers kommentarer til de faglige rådene er følgende:

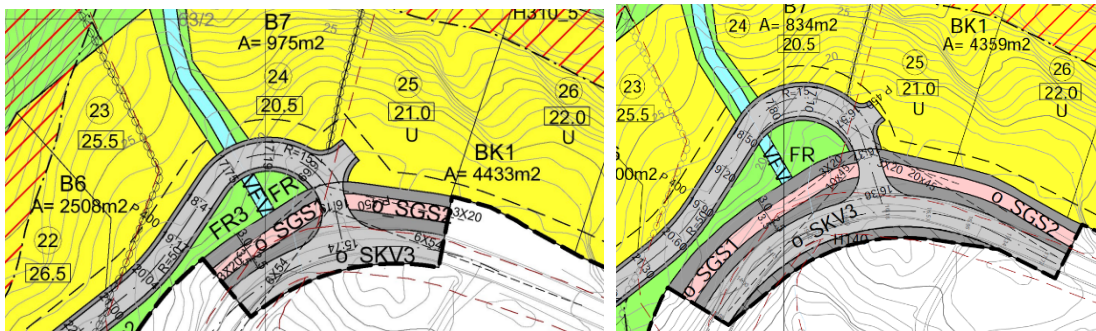


- Linjeføring på GS veg i planen er den samme som i gjeldende plan, men GS veggen er trukket vekk fra fylkesvegen i kryssområdet for å gi plass til en bil mellom GS veggen og fylkesvegen. Krav 4.82 med linjeføring med radius min 20 m anser vi oppfylt med den reviderte utformingen.
- Siktsonen er justert i henhold til merknaden og krav med hastighet 50 km/t. Plangrense er justert for å gi plass til stoppsikt for kjørende på fylkesvegen ved venstresving inn i ny avkjørsel.
- Avmerking av avkjørsel til B10 tas ut av planen siden den eksisterer og er vist i gjeldende plan for Hogganstien. Avkjørselen forblir da som i dag.
- Avkjørselen til tomt 16 og 17 er dagens avkjørsel boligen på 63/71 som er regulert i plan Hogganstien. Vi har justert arealet for felles atkomstveg slik at det er plass til innerkurve med radius 4m. Merknaden fra AFK er således hensyntatt. Vertikalkurvaturen på avkjørselen blir som dagens avkjørsel som eksisterer og som derfor vanskelig kan bygges om.
- Byggegrense mot veg er rettet til 15m uten å hensynta dagens bebyggelse. Pumpestasjon avløp er plassert utenfor byggegrensen for veggen. Dersom pumpestasjonen må bygges nærmere fylkesvegen søkes evt dispensasjon fra byggegrensen når stasjonen skal bygges.
- Det er ikke lagt til rette for kollektivbetjening i planen. Dette forholdet anser vi vurdert og avklart i gjeldende plan for Hogganstien som er utarbeidet på grunnlag av kommuneplanen der boligområdene i denne delen av kommunen deriblant Sveneiklia inngår. Det er ikke grunnlag for å tilrettelegge for kollektivtrafikk internt i planområdet eller langs fylkesvegen. Barn i området vil i dag og i fremtiden ha krav på skoleskyss. Vi har vurdert løsning for plass for busstopp for henting og levering av barn. Ettersom trafikken på fylkesvegen er svært beskjeden bør busse for skolebarn kunne ha stopp i veggen med den følge at øvrig trafikk må vente. Dette vurderes som den mest trafikksikre løsningen framfor å ha trafikk gående på fylkesvegen ved av og påstigning av skolebarn.
- Ønsket om å ikke tillate murer eller oppfylling utenfor angitt byggegrense for fylkesvegen imøtekommes for tomter BK1, B10 og B16.
- Ettersom det ligger eksisterende bebyggelse langs fylkesvegen som har eller må ha murer av vesentlig omfang ved bygging av GS veggen langs fylkesvegen anser vi at dette forholdet løses ved byggeplan på fylkesvegen.

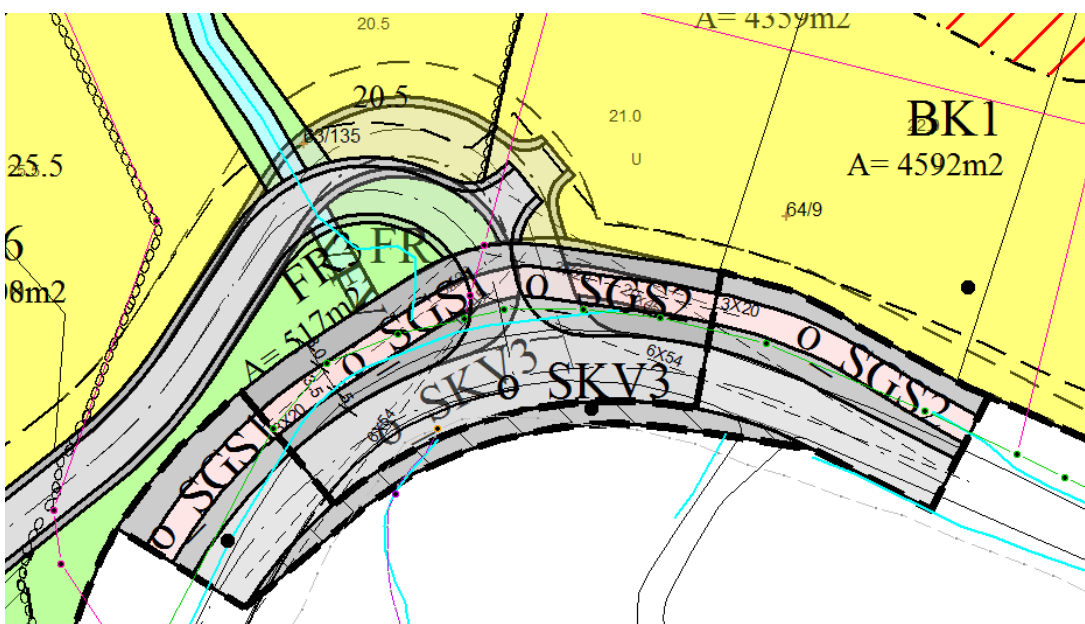
*Kommunedirektørens kommentar: Krysset trekkes lenger mot øst slik at adkomsten kan få utforming i tråd med veinormalen N100.*

*Linjeføring for gang-/sykkelvei i kryssområdet justeres for å gi plass til en bil mellom GS veggen og fylkesvegen.*

*Siktsonen er justert slik at den samsvarer med frisisikt for uregulert T-kryss med hastighet 50 km/t, jf. N100, figur 4.11 og tabell 4.3.*



Til venstre plankart som var til offentlig ettersyn, til høyre korrigert plankart.



Planforslagene sammen

Det er i planforslaget ikke lagt til rette for kollektivbetjening. Forslagsstiller anser at forholdet er vurder og avklart i gjeldende plan for Hogganstien da områdene på dette tidspunktet var avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Det er en del boliger i Sveneik-området og er i kommuneplanen avsatt områder til boligbebyggelse. I dag er det ikke noen kollektivtilbud i området, kun skoleskyss. Skoleskyss gis pga. avstand mellom skole og hjem. I denne delen av kommunen er det busstilbud på fylkesvei mellom Farsund og Lyngdal. Ellers er kollektivtilbudet svært begrenset, og i hovedsak skoleskyss. Vi har ikke fått noen signaler om at det vil endres. Behovet for en busslomme vurderes derfor å være liten. I tillegg må det være egnet plass til busslomme langs fylkesveien, i tillegg til g/s vei. Vi ser det slik an at løsningen vil være at stopper i veien for å slippe/hente. Det er en del trafikk på fylkesveien, men vurder at dette er en tilfredsstillende løsning.

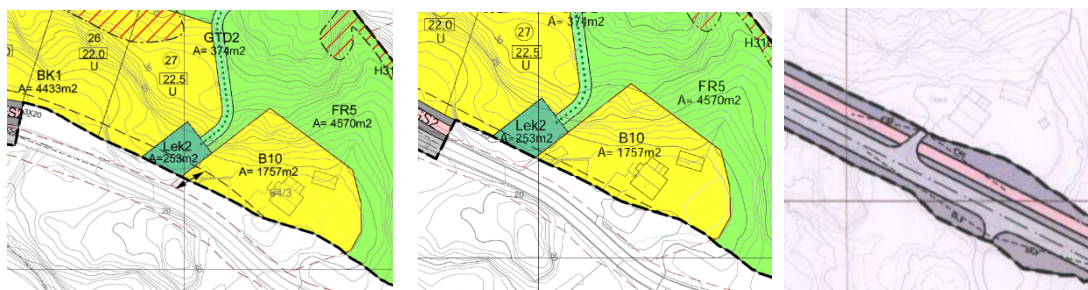
Byggegrense mot fylkesvei buktet ut og inn i forslag til plan som var på offentlig ettersyn for å hensynta eksisterende bebyggelse. På bakgrunn av innspillet foreslås det at byggegrense langs fylkesvei endres slik

at kravet om femten meter oppfylles gjennomgående og ikke bukete ut og inn, som i forslag til plan. Dette gjelder også for område avsatt til VA.

Når det gjelder bestemmelsen § 3.1 som åpner for tiltak utenfor byggegrense (murer, oppfylling mv.) foreslås det å endre bestemmelsen i tråd med innspill. Hvis det er behov for tiltak på eksisterende bebygde eiendommer langs fylkesvei i forbindelse med bygging av gang- og sykkelvei, må det vurderes da.

Tomt 16 og 17 benytter eksisterende avkjørsel. Det vises det til forslagsstillers kommentar.

Avkjørsels pil B10 foreslås fjernet.



Til høyre offentlig ettersyn. Midten Korrigert plankart. Til høyre gjeldende plan

#### Statsforvalteren i Agder, brev 04.05.22

##### *Barn og unges interesser*

Vi ser av planbeskrivelsen at det er tenkt å benytte kvartalslekeplass i tilgrensede reguleringsplan for Eigerås, som er under utarbeidelse. Vi viser i den forbindelse til vår uttalelse til dette planarbeidet, av 29.11.2021.

Statsforvalteren vurderer det som uheldig at det nå planlegges en større boligutbygging i Sveneviklia med 34 nye boenheter som legger opp til at barn og unge må forflytte seg til et annet boligområde for å ha tilgang til en kvartalslekeplass. Statsforvalteren vil gi faglig råd om at det legges til rette for etablering av en egnet kvartalslekeplass innenfor Sveneviklia, og som et minimum må det stilles rekkefølgekrav om at kvartalslekeplass innenfor plan for Eigerås er opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.

Statsforvalteren vil minne om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår ivaretas i planleggingen. Det vises også til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). Hvordan det er der barn vokser opp er avgjørende for deres mulighet for en trygg oppvekst, motorisk utvikling og god helse. Å planlegge for et samfunn der trygge oppvekstmiljø har gode møtesteder, muligheter for lek, og aktivitetsfremmende omgivelser er sentralt for

å sikre disse hensynene. Vi viser også til Lyngdals kommuneplan som stiller krav om etablering av områdelekeplass (kvartalslekeplass) i nye områder med 25 eller flere boenheter.

#### *Landskapshensyn og naturmangfold*

All planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Planer skal videre bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. pbl. § 3-1 bokstav b. For å ivareta landskapshensyn, bør en bl.a. søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger.

Vi ser at tomtene på sydsiden av adkomstveien (gjelder tomtene 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 19 og 20) ligger relativt eksponert i terrenget og kan skape en uheldig landskapsvirkning. Flere av tomtene er bratte, spesielt gjelder dette tomtene 11, 15, 16, 17 og 21. Disse vil kreve større terrengendringer.

Flere av de samme tomtene vil også være i konflikt med registrert naturtype lågurt-edelløvsskog.

På bakgrunn av tomtenes landskapsvirkning og konflikt med registrert naturtype vil vi gi faglig råd om å ta ut tomtene 11, 13, 15, 16, 17 og 21 fra planforslaget før sluttbehandling.

*Forslagsstillers kommentar: Planen er basert på en felles kvartalslekeplass med plan for Eigerås som sendes til behandling i kommunen før årsskiftet 22/23. Det vil her inngå en større plass med tilstrekkelig areal for en ball løkke i tillegg til lekeareal for små barn. Det vil være et samarbeid om utbygging av denne kvartalslekeplassen mellom utbyggerne av de 2 planene. Nybyggern har inngått avtale med grunneierne bak Eigeråsplanen der kostnadene for utbygging av kvartalslekeplassen dekkes av utbygger av plan Sveneiklia (se punkt under med kommentar av innspill fra Tor Sveneik). Dette er ikke egnet areal innenfor plangrensen for Sveneiklia for en kvartalslekeplass med ball løkke uten store terrenginngrep.*

*Rekkefølgekrav til kvartalslekeplass foreslår vi er knyttet til utbyggingen av antall boliger i plan Sveneiklia. For å ha et press på opparbeidelse av lekeplassen har vi foreslått å sette krav om ferdigstillelse av kvartalslekeplassen før det kan gis brukstillatelse på mer enn 10 boliger i plan Sveneiklia. For å sikre at avstanden til kvartalslekeplassen ikke blir større enn korteste veg er en avhengig av at vegforbindelsen mellom de to planene blir opparbeidet. Dette betinger igjen at denne vegforbindelsen er etablert og er farbar for barn og unge og at det er en samordning mellom de 2 planene. Rekkefølgekravet foreslås da også til denne vegforbindelsen.*

*Det foreslås derfor tatt inn rekkefølgekrav i planen til opparbeidelse av lekeplassen med atkomst som følger:*

*Før der gis brukstillatelse til mer enn 10 boenheter i planområdet skal det være opparbeidet kvartalslekeplass i plan Eigerås med tilhørende atkomst for barn og unge.*

*Vi mener planen hensyntar landskapshensyn i stor grad. 3D modeller av bebyggelsen viser at den ligger godt i terrenget og med et bratt terreng bakenfor. Det er utarbeidet illustrasjoner av bebyggelsen på hver*

tomt som er grunnlag for illustrasjonene. Bebyggelse er lagt så lavt som mulig i forhold til å få atkomst til 1. etasje fra atkomstvegen og tilfredsstille krav til universell atkomst til boligene.

SF råd om å ta ut 6 tomter i planen ønsker kan ikke etterkommes. Vi kan ikke se at bebyggelse på noen måte kommer i silhuett. Boligene vil dog bli synlige sett fra sjøen ettersom de ligger i en skråning. Det er her ingen vesentlig forskjell mellom tomtene når det gjelder eksponering. Den synlige virkningen av bebyggelsen sett fra sjøen kan dempes ved å unngå lyse farger på bebyggelsen. Vi har derfor foreslått å ta inn krav til mørke farger i bestemmelsene. Vi har dog vurdert innspillet og tatt ut tomt 21 av planen dels pga eksponering, konflikt med lokalitet 1 og at tomtearealet er begrenset.

For tomt 17 ligger denne tomten i et lavt parti i terrenget og er ikke modulert med oppfylling. Den ligger lavere enn tomt 15 og 19 på begge sider og er derfor ikke eksponert, men bygningskroppen i 3D bildene visers stor. Det vises til utsnitt av illustrasjon under.



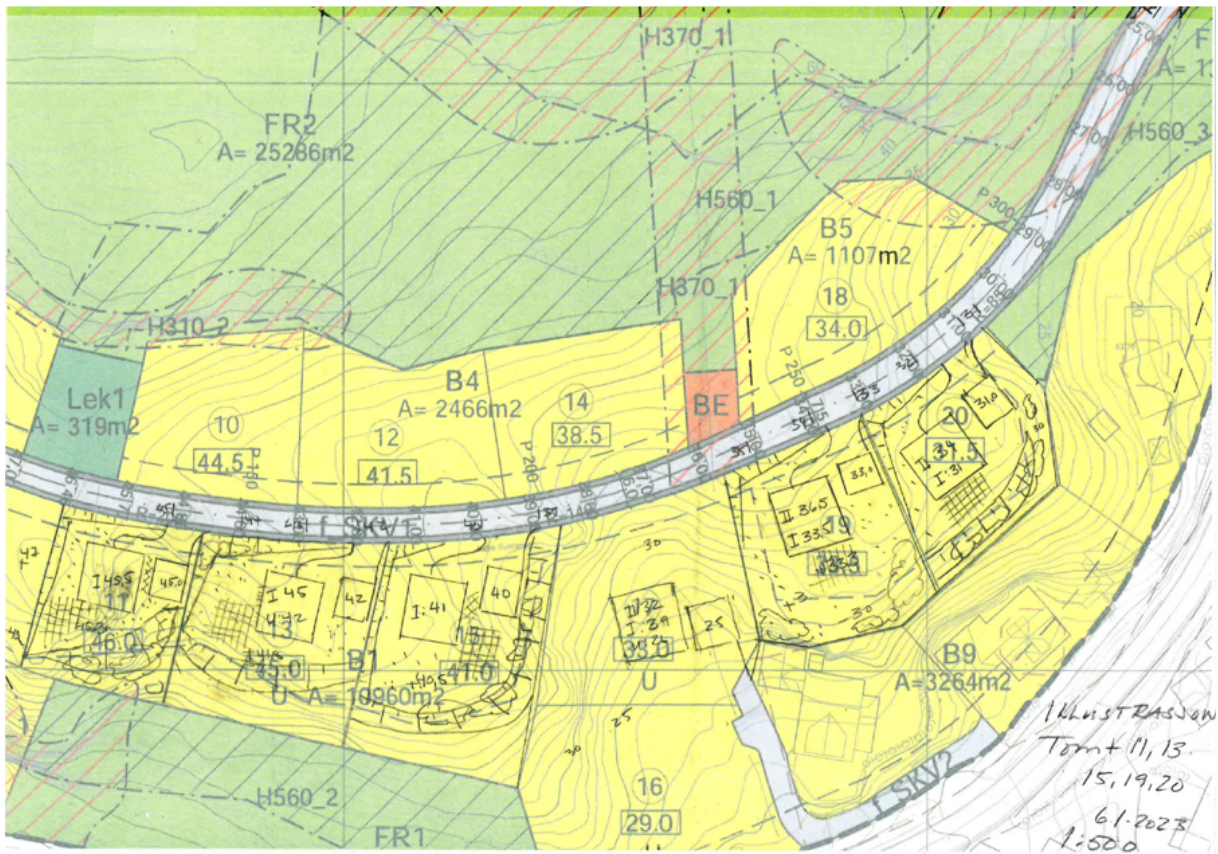
Supplerende 3D bilder er vist vedlagt.

Vi anser at bebyggelsen har prioritet framfor de naturtyper som er registrert med henvisning til at planen er i tråd med overordnet plan. Dette har Statsforvalteren gitt uttrykk for i meldingsfasen og dette er lagt til grunn for planen. Det er foretatt en registrering av biologisk mangfold i planfasen med egen rapport som en ekstra sikkerhet for at naturmangfoldet ble ivaretatt. Dette rokker dog ikke for prinsippet at bruk av området til bolig som i K-planen har fortrinn framfor bevaring av vegetasjonen. Vi vil ta ut tomt 21 av planen som berører lokalitet 1.

#### Kommunedirektørens kommentar.

Området ligger i skrånende terreng og flere av tomtene er bratte. Vi mener at bebyggelsen generelt ligger godt i terrenget. Bebyggelsen vil bli synlig fra sjøen, men vil ikke ligge i silhuett pga bakenforliggende terreng. Det er på plankartet angitt maks høyde på ferdig gulv hovedplan. Dette slik at man unngår at det fylles opp på tomtene for å få «bedre utsikt». Planeringshøyde er nøye vurdert for den enkelte tomt med tanke på best mulig tilpasning og minst mulig terrenginngrep. For noen tomter er det satt krav om underetasje for bedre terrengtilpasning. Dette gjelder bla tomt 13, 16 og 17. Det er også regulert inn

byggegrense som vil styre bebyggelsen slik at den ikke blir plassert for langt ut på kanten og dermed kunne bli eksponert.



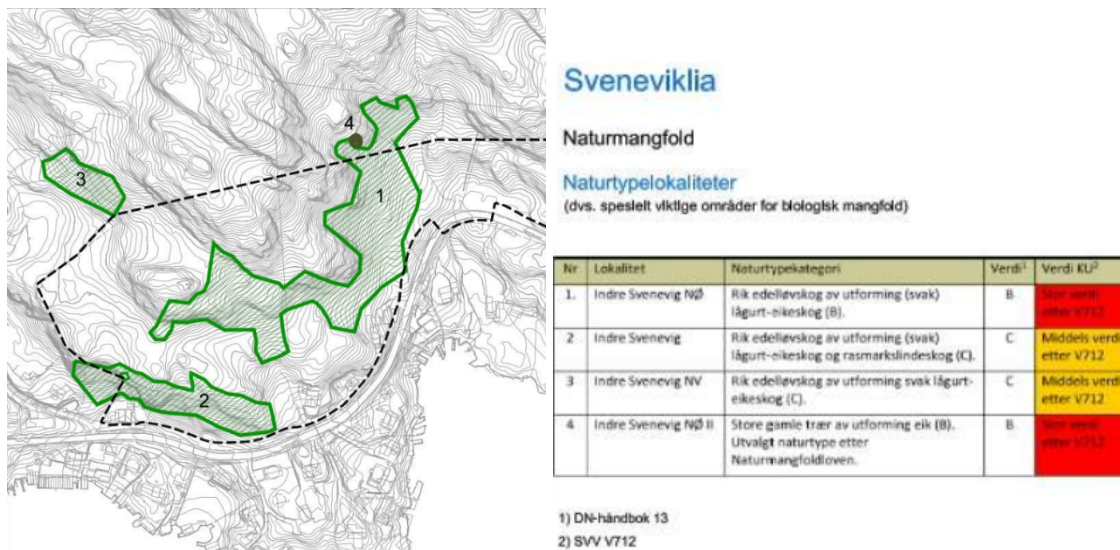
Illustrasjon av bebyggelse på tomter 11, 13, 15, 17, 19 og 20 med planering av tomt og angitt gulvnivåer.

Det vises også til utarbeidet 3D illustrasjoner

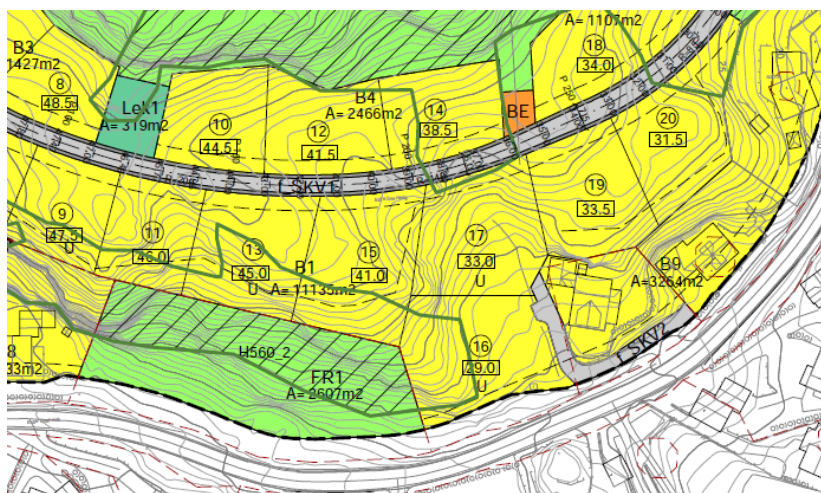


I området er det registrert naturtypen lågurt-edelløvsskog, hvorav planen vil berøre deler av to av de fire registrerte naturtypelokalitetene. Lokalitet 1 og 4 er ifølge kartleggingen størst verdi.

Av de tomtene som anbefales tatt ut berører tomt 21 lokalitet 1, mens deler av tomt 13 og 16 berører lokalitet 2 som er karakterisert til å ha middels verdi. For de andre tomtene som anbefales tatt ut, er registrerte naturverdi i hovedsak utenfor regulerte byggegrense.



Kart som viser naturtypelokaliteter i planområdet kilde rapport Naturmangfold Asplan Viak.



Registrerte område for naturverdi sammen med plankartet.

Det har vært dialog med forslagsstiller og konsulent og på bakgrunn av innspillet foreslås det noen endringer i planforslaget.



Som nevnt vil tomt 21 være i konflikt med registrerte naturtype og vi ser også at bebyggelse på tomta kan få en noe uheldig landskapsvirkning. Det foreslås derfor at tomt 21 fjernes. Tomt 20 justeres/reduseres. Videre foreslås det å regulere inn byggegrense mellom tomt 17 og 19.

Fargebruk og materialvalg har mye å si for hvordan bebyggelsen vil framstå. For å dempe synligheten av bebyggelsen sett fra sjøen foreslås det å ta inn krav om mørke farger på bebyggelsen

Tillatte høyde for boligbebyggelse B1-B10 reduseres (§3 bokstav d). Maks tillatte gesims- og mønehøyde er 6,0 og 7,5 m. Tomt 11 anbefales bare i ett plan, med gesims og mønehøyde på maks 4,5 m og 5,5 m.



Til venstre plankart som var på offentlig ettersyn. Til høyre revidert forslag.

Når det gjelder kommentar til lekeplass vises det til eget punkt i vurderingen.

Kjell Anton Svennevik, Tor Svennevik og Tor Harald Staddeland, e-post 29.04.22

Etter gjennomgang av fremlagte plan for Sveneviklia stiller vi oss undrende til at planen blir påkoblet balløkke i Eigeråsplanen uten at dette har blitt forelagt oss. Vi er meget negative til dette på bakgrunn av følgende:

- Avstanden er så lang at barn i stor grad vil bli kjørt, dette vil gi større trafikkbelastning, støy og parkeringsutfordringer da det ikke er lagt opp til parkering ved balløkka.
- Det mangler plan for opparbeidelse, finansiering og ferdigstillestidspunkt.
- Mer bruk vil medføre mer støy og bråk i vårt område.
- Denne balløkka ble lagt her den gang planen totalt var 50 boenheter og kun eneboliger.
- Vi kjøper ikke argumentasjonen for at ikke dette kan løses innenfor planen til Sveneviklia. Tomt 8 og eller 10 kan sammen med lekeområde benyttes til dette.

*Forslagsstillers kommentar: Ved en feiltakelse ble det ikke ført drøfting med grunneierne bak Eigeråsplanen om utvikling av felles kvartalslekeplass før høringsfristen var gått ut. Det er nå ført drøfting om en felles opparbeidelse av denne plassen for begge boligfeltene.*

*Det vil i begge planen inngå etablering av GS veg mellom vegene i planområdet.*

*Vi følger ikke tankegang om at større barn skal bli kjørt fra Sveneiklia til lekeplassen med bil og at biltrafikk skal representere en belastning for Eigeråsplanen. Det dreier seg her om opp til 700m i maks avstand og at det ikke er behov for kjøring. I den grad det kjøres vil det være til sentrale kunstgressbaner i sentrum.*

*Ut fra drøfting mellom utbyggerne er det avtalt at utbygger av plan Sveneiklia bekoster opparbeidelsen av kvartalslekeplassen og at grunneierne i plan Eigerås stiller med grunn for plassen. For at plassen skal kunne brukes av barn fra Sveneiklia ligger det som forutsetning at vegforbindelsen mellom de to planene er opparbeidet.*

*Det er bedt om en bekreftelse fra Tor Sveneik m flere om at innspillet av 29.4.22 trekkes ut fra dette.*

*Kommunedirektørens kommentar: Se eget punkt i vurderingen.*

Eldrerådet 25.04.22 sak 10/2022

Angående rekkefølgekrav må gang og sykkelsti komme før utbygging starter

*Forslagsstillers kommentar: Rekkefølgekrav til gang og sykkelsti ligger i bestemmelsen før det gis brukstillatelse for boliger i planområdet. Rådets vedtak anser vi hensyntatt herved.*

*Kommunedirektørens kommentar: Vises til forslagsstillers kommentar.*

Råd for personer med funksjonsnedsettelses møte 25.04.22, sak 8/2022

1. Utbygging må ikke starte før gang/sykkelsti er ferdig bygd.
2. Råd for personer med funksjonsnedsettelse etterlyser retningslinjer for frisktssonene til avkjørslene til eiendommene

*Forslagsstillers kommentar: Rekkefølgekrav og siktsoner er ivaretatt i planforslaget.*

*Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Frisktzone er endret i tråd med krav fra veieier fylkeskommunen.*

## **Lekeplass**

Det er i planen ikke tilrettelagt for noen kvartalslekeplass, men det er tenkt å benytte kvartalslekeplassen i plan for Eigerås som er på gang. Statsforvalteren gir faglig råd om at det legges til rette for etablering av en egnet kvartalslekeplass innenfor plan for Sveneiklia, eller som et minimum at det stilles rekkefølgekrav om at kvartalslekeplass innenfor plan for Eigerås er opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet. I planforslaget som var på høring og offentlig ettersyn er det kun stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av lek 1 og 2, ikke kvartalslekeplassen.

Forslagsstiller foreslår at rekkefølgekrav til opparbeidelse av kvartalslekeplass knyttes til antall boliger som er utbygd. De foreslår det kan gis byggetillatelse til 10 boenheter før kravet om opparbeidelse av kvartalslekeplass slår inn. Kvartalslekeplassen bør være på plass når boligene tas i bruk for å dekke behovet til barn og unge. Tilsvarende krav er stilt i andre planer. Å vente til det er bygd 10 boenheter vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning og er vanskeligere for administrasjonen å følge opp.

Det er viktig å sikre plasseringen av lekeplassen og god og trygg adkomst. Plan for Eigerås er ikke vedtatt, og kommunen har heller ikke mottatt noe revidert planforslag til behandling nå som planområdet er utvidet. Det er planlagt gangsti mellom boligfeltene. Denne gangstien bør være opparbeidet før det kan gi brukstillatelse til boligene i plan Sveneiklia. Videre bør det sikres at avstanden ikke blir lengre enn 700 m, som det legges opp til i planforslaget. Avstanden til foreslåtte kvartalslekeplass er noe lengre enn det kommuneplanens bestemmelser angir, men terrenget innenfor plan Sveneiklia gjør det utfordrende å få til balløkke innenfor planområdet. Det er derfor godtatt valgte løsning, men avstanden må ikke være lenger enn det som det legges opp til nå.

Det anbefales at rekkefølgekravet til opparbeidelse av kvartalslekeplass også gjelder opparbeidelse av gangforbindelsen.

Grunneiere/tiltakshavere Eigeråsplanen Kjell Anton Sveneik, Tor Sveneik og Tor Harald Staddeland har i sin merknad uttalt at de ikke er blitt kontaktet og har stilt spørsmål med valgte løsning. Det skal i ettertid vært dialog mellom utbyggerne av Eigeråsfeltet og Sveneiklia, og partene har bekreftet at de er enige og at vi kan se bort fra tidligere innspill..

### **Konklusjon - Oppsummering og anbefaling**

Planlagte boligfelt har adkomst fra fylkesveien. Fylkeskommunen/fylkesutvalget mener at planforslaget ikke oppfyller krav til kryss i veinormalen N100 og at trafiksikkerheten dermed ikke er ivaretatt og har fremmet innsigelse. Utformingen av krysset er korrigeret og flyttet litt øst for å oppfylle kravene. Det foreslås videre noen endringer i planforslaget på bakgrunn av deres faglige råd.

Statsforvalteren har kommet med råd om å ta ut tomtene 11, 12, 15, 16, 17 og 21. De mener at tomtene er bratte og vil kreve større terrenginngrep/ending og flere av tomtene er i konflikt med naturverdiregistrering. Det foreslås å imøtekomme innspillet når det gjelder tomt 21. Videre foreslås det å sette inn krav om mørke farger og redusere tillatte høyde på bebyggelsen.

Når det gjelder kvartalslekeplass, ser vi ikke at det er mulig å etablere balløkke innenfor planområdet, så valgte løsning med bruk av lekeplass i plan for Eigerås videreføres, men det settes inn krav om opparbeidelse av denne lekeplassen samt adkomst.

### **På bakgrunn av innkomne merknader og innsigelse foreslås følgende endringer i planforslaget:**

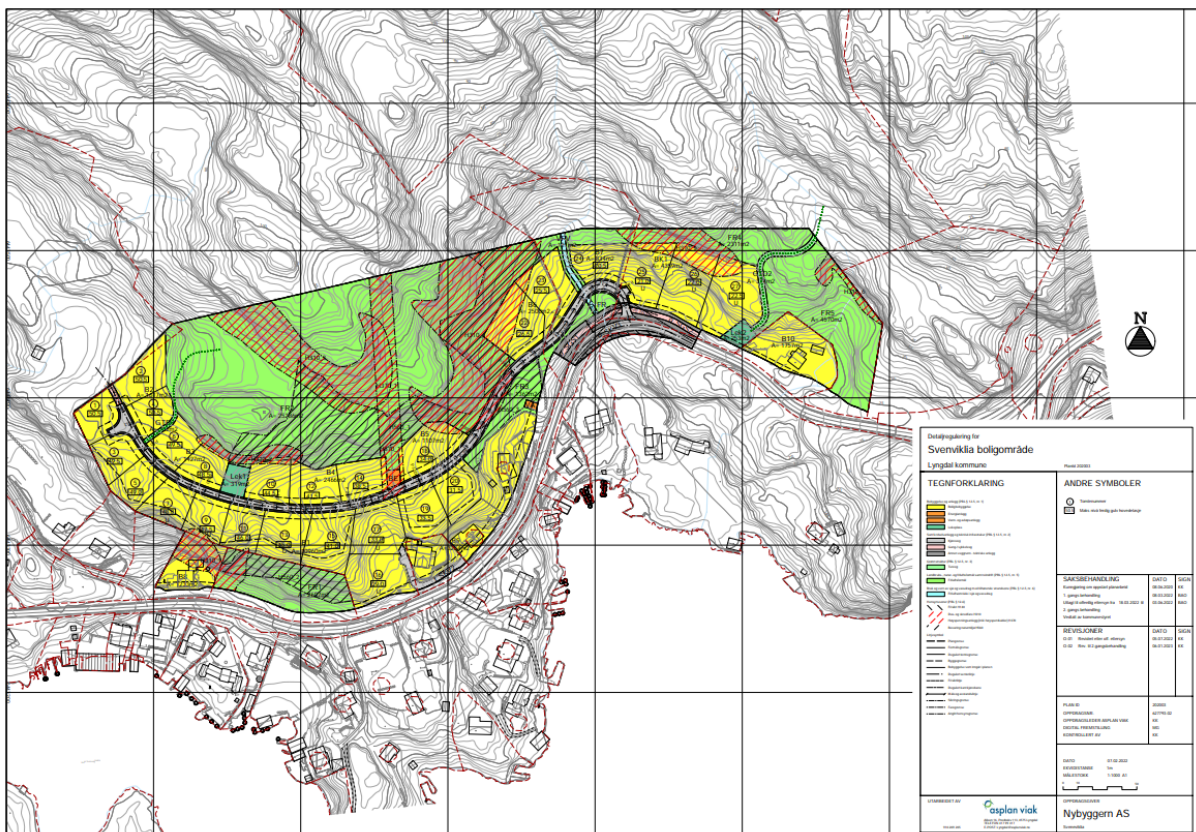
#### Endringer i bestemmelsene:

- § 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 Sveneviklia være opparbeidet.*

### Endringer i plankartet

- For å løse innsigelsen fra Fylkeskommunen/Fylkesutvalget foreslås det å trekke kryss/atkomst lenger mot øst for å tilfredstille kravene til vertikalkurvatur 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.



Korrigert plankart

Det anbefales at planforslaget tas opp til ny behandling. Innsigelsen fra Fylkeskommunen/Fylkesutvalget er ikke trukket, og krever at planforslaget legges ut på begrenset høring. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget korrigeres iht. punktene nevnt over og deretter sendes ut på begrenset høring.

Vedlegg:

- 1 Saksprotokoll UMPT 08.03.22 1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for boliger, Sveneiklia planID 202003.
- 2 Innspill detaljreguleringsplan for boliger Sveneiklia, plan-ID 202003
- 3 Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Sveneiklia i Lyngdal kommune.pdf
- 4 22147-9 Særutskrift - Lyngdal kommune - uttalelse med innsigelse til høring og offentlig et 1349969 1 1.PDF
- 5 Saksprotokoll Høring forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sveneiklia planID 202003
- 6 Saksprotokoll Høring - forslag til detaljreguleringsplan for boliger Sveneiklia planID 202003
- 7 Planbeskrivelse off.ettersyn
- 8 Bestemmelser off.ettersyn
- 9 Plankart off.ettersyn
- 10 Rapport biologisk Mangfold
- 11 revidert plankart-Sveneiklia-boligområde
- 12 Illusstrasjon tomt 11-20
- 13 627793-02\_TC201