

Arkivreferanse: 2020/5238-35
Arkivkode: 202006/14/11/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 11.11.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	22.11.2022	89/2022

Ny 1. gangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger Lundegård planID 202006

Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger Lundegård planID 202006 ut på ny høring og offentlig ettersyn. På bakgrunn av innspill vedtas følgende endringer i planforslaget som var på offentlig ettersyn.

- Bestemmelse § 4.1 a endres til: «Innenfor område BFF5 tillates oppført fritidsbebyggelse med inntil 150 m2 BYA. Av dette tillates inntil 120 m2 BYA inkludert i oppvarmede arealer, mens øvrige arealer kan etableres som uklimatiserte oppholdsarealer. Uklimatiserte arealer skal planlegges inntrukket i fasaden, og skal når bygningen ikke er i bruk kunne forblendes slik at fasaden fremstår å være uten innrykk. Det tillates ikke plattinger».
- Bestemmelse § 8 endres. Det tillates ikke oppført naust, kun 1 båthus.
- Bestemmelse § 18 bokstav a fjernes
- Rekkefølgebestemmelsen 23.1 endres til å gjelde ved brukstillatelse for nye enheter og ikke ved ferdigattest. Det tilføyes krav om at badeplass/område ved sjøen skal skiltes slik at det fremkommer at område kan benyttes av alle
- Rekkefølgebestemmelse 23.2 endres til igangsetting av infrastrukturen i planen og ikke til igangsetting av den enkelte fritidsbolig.
- Rekkefølgebestemmelsen 23.5 endres. settes inn krav om at det for friområde GF skal utarbeides en situasjonsplan/utomhusplan for hvordan området er tenkt opparbeidet som inkluderer en kulturhistorisk plan som beskriver nærmere hvordan historieformidlingen om Lundegård og Theis Lundegaards engasjement i rikspolitikken skal være. I dette arbeidet anbefales dialog med historielaget og kommunens kulturavdeling. Fysiske tiltak i tråd med kulturhistorisk plan skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye enheter.
- Settes inn bestemmelse for hensynssone H370 Høyspenningsanlegg
- Settes inn bestemmelse for hensynsoner H730 kulturminne

- Ny bestemmelse: «Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 287079, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»
- Det stilles krav om at det foretas nødvendig tildekking av skjæringer langs plangrensene for å forebygge uttørking av de delene av lokaliteten som ligger utenfor planområdet. Slik arbeid foretas i nær dialog med Agder fylkeskommune.
- Bestemmelsene oppdateres iht. endringer i plankartet.

Plankartet

- Område SKV1 fjernes fra plankartet
- Det reguleres inn hensynsson_H730 iht registrering
- Trasee for gangvei (SGG1) endres slik at den ikke kommer i konflikt med ID 287081, eller den tilhørende sikringssonen. Krysningsmulighet her fjernes
- Område f_BPH1 fjernes og det reguleres inn et nytt byggeområde her, BFF7 samt parkeringsplasser jfr innspill fra forslagsstiller.
- *Areal langs bekken/kombinert grønnstrukturformål utvides til med 1,0 m til 3,0 m.*

Utvalg for miljø plan og teknisk Behandling 22.11.2022:

Gordon Dragland, Ap, fremmet følgende forslag:

Kulepunkt 2 endres slik: Det tillates ikke bygging av båthus eller naust.

Avstemming:

Det ble først stemt over endringsforslag fra Gordon Dragland, Ap:

Forslaget falt med 5 mot 1 stemme (Gordon Dragland, Ap)

Det ble deretter stemt over kommunedirektørens anbefaling.

Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisk vedtak 22.11.2022:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger Lundegård planID 202006 ut på ny høring og offentlig ettersyn. På bakgrunn av innspill vedtas følgende endringer i planforslaget som var på offentlig ettersyn.

-Bestemmelse § 4.1 a endres til: «Innenfor område BFF5 tillates oppført fritidsbebyggelse med inntil 150 m² BYA. Av dette tillates inntil 120 m² BYA inkludert i oppvarmede arealer, mens øvrige arealer kan etableres som uklimatiserte oppholdsarealer. Uklimatiserte arealer skal planlegges inntrukket i fasaden, og skal når bygningen ikke er i bruk kunne forblendes slik at fasaden fremstår å være uten innrykk. Det tillates ikke plattinger».

-Bestemmelse § 8 endres. Det tillates ikke oppført naust, kun 1 båthus.

-Bestemmelse § 18 bokstav a fjernes

-Rekkefølgebestemmelsen 23.1 endres til å gjelde ved brukstillatelse for nye enheter og ikke ved ferdigattest.

Det tilføyes krav om at badeplass/område ved sjøen skal skiltes slik at det fremkommer at område kan benyttes av alle

-Rekkefølgebestemmelse 23.2 endres til igangsetting av infrastrukturen i planen og ikke til igangsetting av den enkelte fritidsbolig.

- Rekkefølgebestemmelsen 23.5 endres. settes inn krav om at det for friområde GF skal utarbeides en situasjonsplan/utomhusplan for hvordan området er tenkt opparbeidet som inkluderer en kulturhistorisk plan som beskriver nærmere hvordan historiefremstillingen om Lundegård og Theis Lundegaards engasjement i rikspolitikken skal være. I dette arbeidet anbefales dialog med historielaget og kommunens kulturavdeling. Fysiske tiltak i tråd med kulturhistorisk plan skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye enheter.
- Settes inn bestemmelse for hensynssone H370 Høyspenningsanlegg
- Settes inn bestemmelse for hensynsoner H730 kulturminne
- Ny bestemmelse: «Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 287079, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»
- Det stilles krav om at det foretas nødvendig tildekking av skjæringer langs plangrensene for å forebygge uttørking av de delene av lokaliteten som ligger utenfor planområdet. Slik arbeid foretas i nær dialog med Agder fylkeskommune.
- Bestemmelsene oppdateres iht. endringer i plankartet.

Plankartet

- Område SKV1 fjernes fra plankartet
- Det reguleres inn hensynsson_H730 iht registrering
- Trasee for gangvei (SGG1) endres slik at den ikke kommer i konflikt med ID 287081, eller den tilhørende sikringssonen. Krysningssmulighet her fjernes
- Område f_BPH1 fjernes og det reguleres inn et nytt byggeområde her, BFF7 samt parkeringsplasser jfr innspill fra forslagsstiller.
- Areal langs bekken/kombinert grønnstrukturformål utvides til med 1,0 m til 3,0 m.

Bakgrunn for saken:

Denne saken gjelder ny førstegangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger Lundegård, gbnr 14/11 planID 202006. Planforslaget er utarbeidet av firmaet Agde Arkitektur AS på vegne av hjemmelshaver Odd Sten Jakobsen m.fl..

Hensikt med regulering

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling og salg av fritidsboliger på eiendommen gnr 14 bnr 11 på Lundegård, innenfor område avsatt til fritids- og turistformål i gjeldende kommuneplan vedtatt 03.09.15 (område T1).

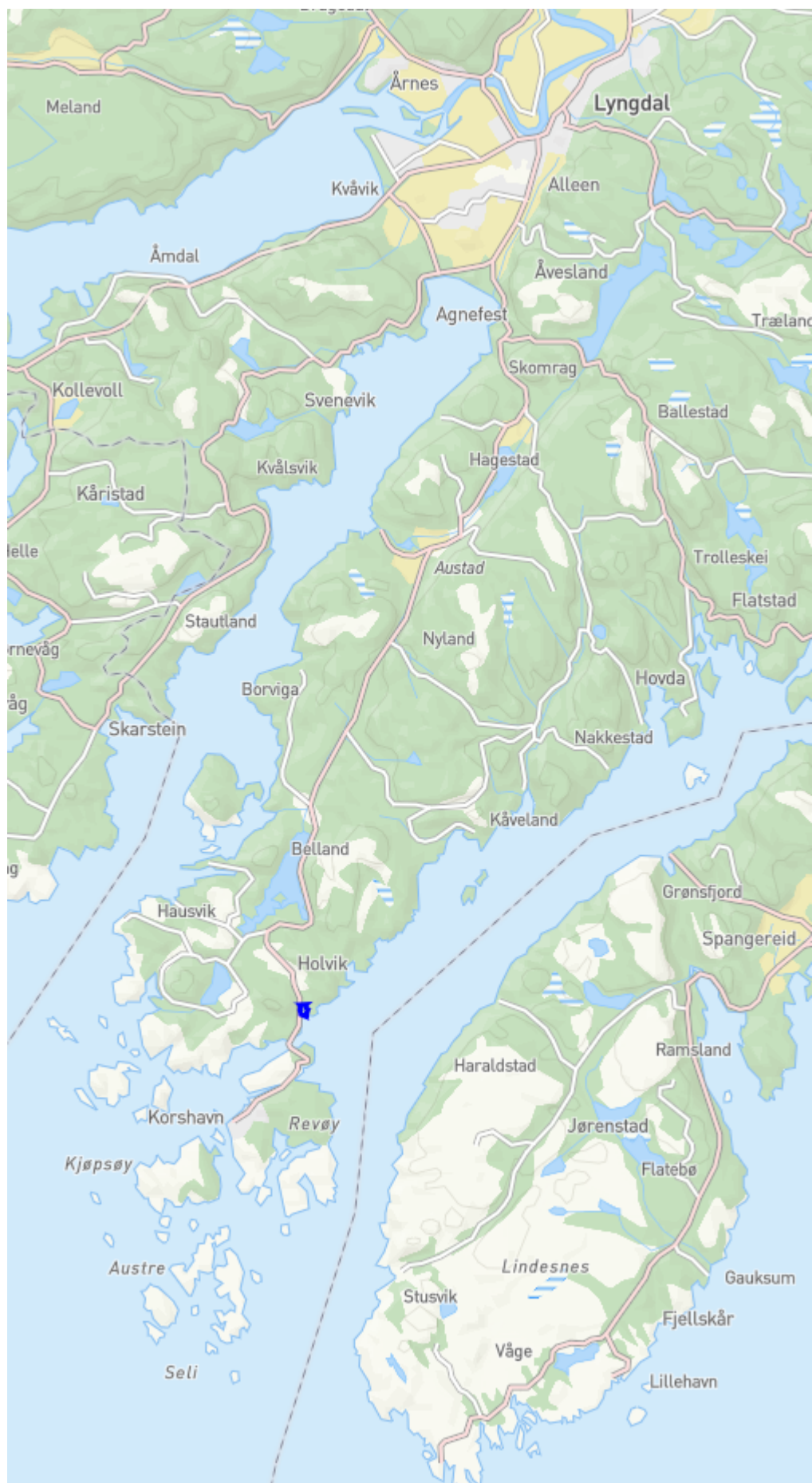
Planområdets beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Lundegård, omtrent 14,2 km sør for Lyngdal sentrum, og ca. 2,3 km før man kommer til Korshavn på Revøy. Planens avgrensning utgjør et areal på ca. 11,4 daa og omfatter ca. 62 meter strandlinje.

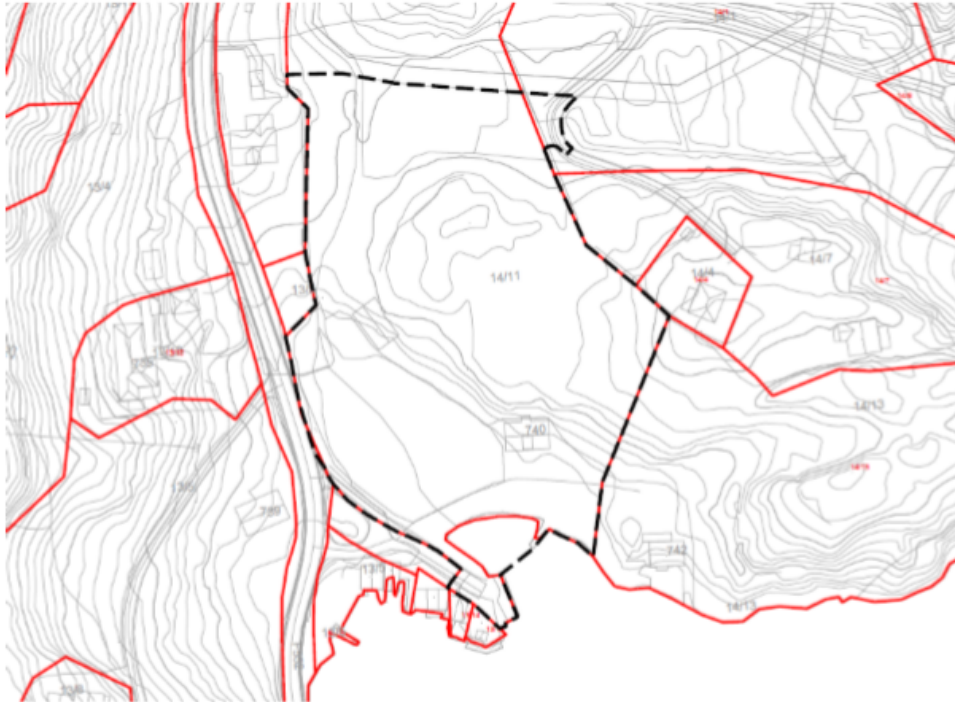
Innenfor planområde er det et eldre gardsbruk med våningshus og tilhørende låve. Våningshuset er i nyere tid oppgradert og påbygd og er i det siste blitt benyttet som feriebolig. Løa bærer preg av forfall. Øvrige landområder tilhørende eiendommen skal ikke være driftet eller skjøttet, utover ordinært hagestell på hageområder tilknyttet boligen.

Det finnes annen bebyggelse som grenser til planområdet. Disse tilstøtende eiendommene/boligene benyttes i dag til ferieboliger og helårs boliger.

I Lundegårdsbukta er det noe eldre båthusbebyggelse



Oversiktskart. Blått angir planområde.



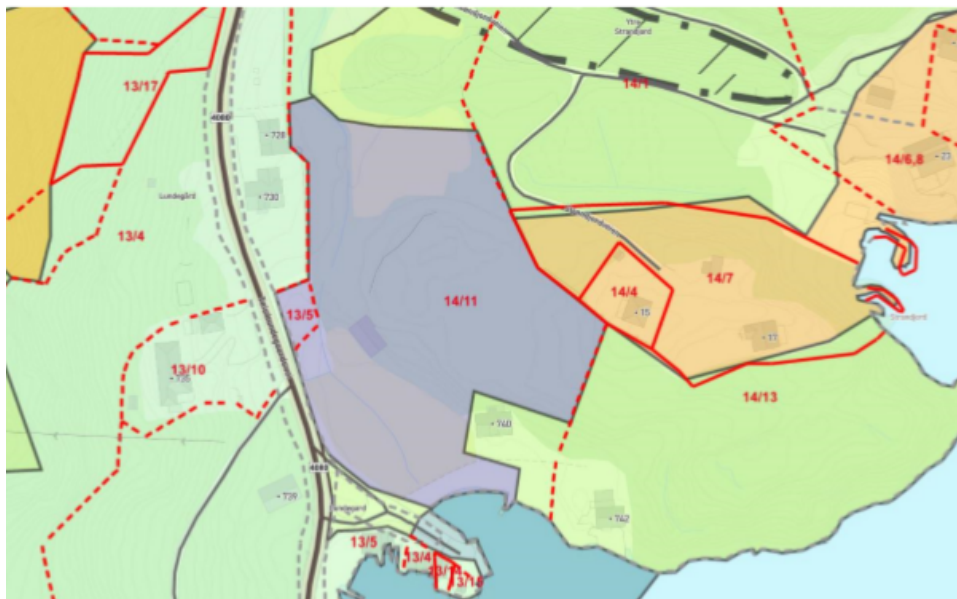
Svart stiplet linje i kartskisse over angir planavgrensning



Flyfoto av området

Forhold til overordnede planer

Hoveddelen av omsøkt planområde er i kommuneplan for Lyngdal planID 201311 vedtatt 03.09.2015 avsatt til fritids- og turistformål (område T1). En mindre del hvor eksisterende bolig står er avsatt til LNRF



Utsnitt gjeldende kommuneplan for området.

Gjeldende reguleringsplan

Område er uregulert

Historikk

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt den 16.12.20.

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer med digital varsling 22.01.2021, samt annonsert i avisen Lister.

Planforslaget avviker fra kommuneplanen da det planlegges fritidsboliger som skal selges, mens området i kommuneplanen er avsatt til turist- og fritidsformål. Det er vurdert at Detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Lundegård, gnr. 14 bnr. 11 ID 202006 faller inn under kriteriene for planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram jfr. § 6 bokstav b vedlegg I pkt. 25. Et planprogram er et forarbeid til den kommende planen og beskriver alle viktige forhold til kommende planprosess, Det er utarbeidet planprogram som var på høring sammen med oppstartsmeldingen.

Planprogrammet ble behandlet i umpt 27.04.21 sak 23/2021 og KS 20.05.21 sak 21/2021.

Det er stilt krav om at det skal gjøres utredninger ift naturmangfold og landskapsanalyse i tillegg til tiltakets virkning på eksisterende kulturminner og kulturmiljø, og friluftsliv og allmenne interesser i strandsonen. Videre må det i planbeskrivelsen redegjøres for flom, overvannshåndtering og mulighet for marin leire i tillegg til andre tema som barn og unge, folkehelse og avvik fra kommuneplanens arealformål.

Tidligere behandling

Det ble varslet oppstart av planarbeidet og høring av forslag til planprogram med merknadsfrist 05.03.2021. Det kom inn totalt 9 innspill.

Planforslaget var til 1.gangs behandling i utvalg for miljø, plan og drift den 08.03.2022 sak 29/2022. 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 med følgende endring i bestemmelsene:

Det settes inn krav som sikrer at intensjonen med historiefortelling blir utført/ivaretatt. Dette bør utføres i forbindelse med opparbeidelse av parkområde og stinettet, som betyr at det må på plass før det gis brukstillatelse til nye enheter

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 19.03.22 – 30.04.22

Om planene

Det legges opp til 3 forskjellige typer fritidsboliger innenfor planområdet –frittliggende fritidsbolig, vertikaldelt fritidsbolig og mindre enheter i klynge/hyttetun.

Område BFF6 gjelder eksisterende bolig og er foreslått regulert i dagens omfang og utførelse, men som en fritidsbolig frittliggende i tråd med dagens bruk.

Innenfor område BFF5 er det i dag en løe som bærer preg av forfall. I planforslaget foreslås det at det i dette område kan oppføres nytt bygg i samme farge og formspråk som en låvebygning, men hvor det åpnes for at det kan etableres en vertikaldelt fritidsbolig med 2 enheter.

Områdene benevnt BFF1-4 på plankartet er nye tomteområder hvor det kan oppføres frittliggende fritidsboliger. Hvert byggeområde er regulert med en total størrelse på 290-320 m². Det er innenfor hver byggeområde åpnet for å bygge 2 enheter, totalt 8 mindre frittliggende fritidsboliger. Enhetene skal framstå som våningshus og løe sammen.

Helt i nord i planområdet er det regulert inn areal for parsellhager benevnt BPH. Arealene er for beboerne innenfor planområdet og kan opparbeides til felles eller individuell matproduksjon. Det tillates mindre boder inntil 2,0 m² per parsell enten enkeltstående eller i felleskap. Tillates ikke tilrettelagt for overnatting eller varig opphold.

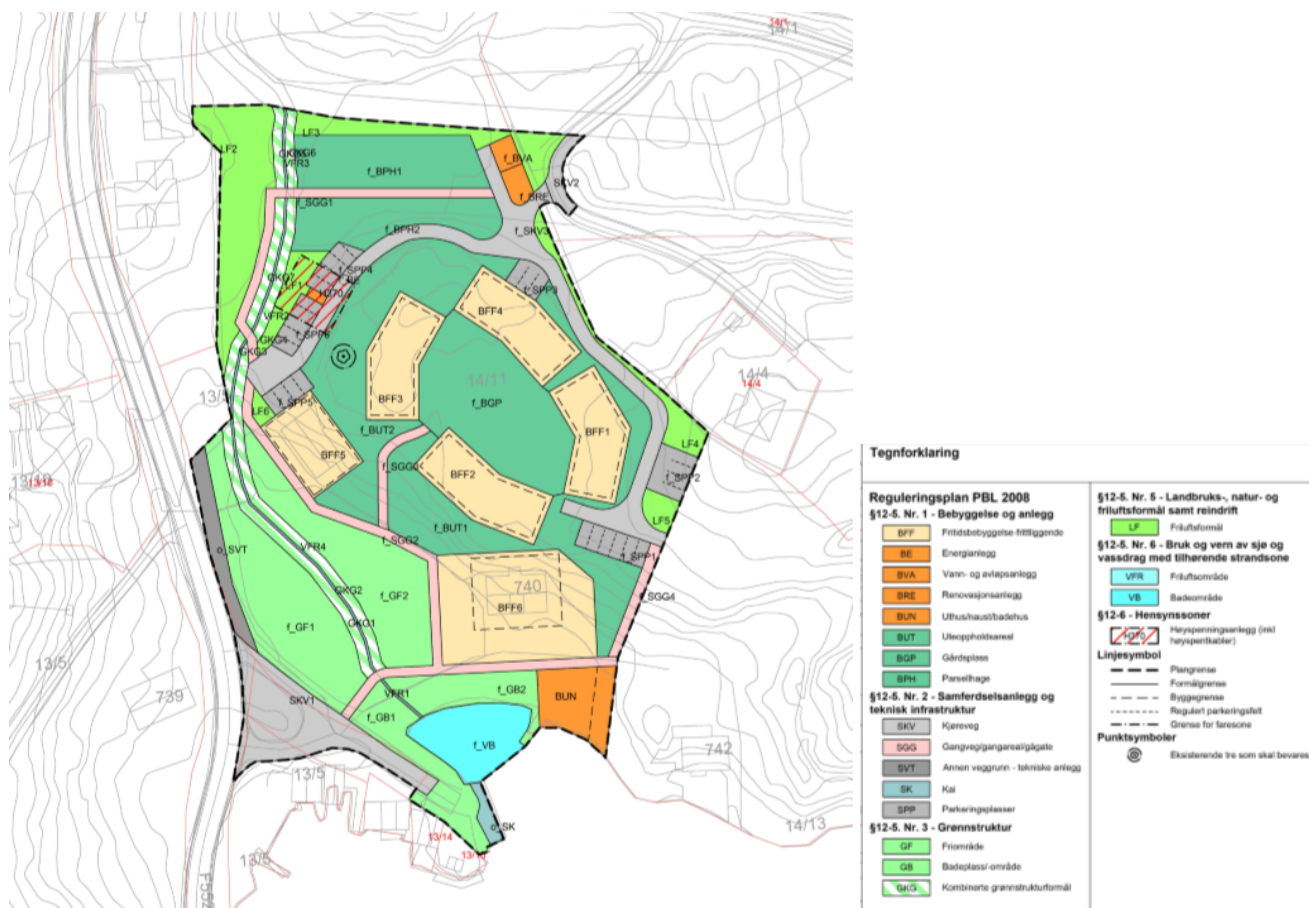
Et åpnes for at det innenfor område BUN kan etableres 1 nytt båthus med underliggende båtplass og 1 nytt naust på land samt opparbeide bryggeanlegg tilsvarende formålsområde. Båthuset skal lokaliseres i øst, mens naustet i vest nærmest fellesarealer. Båthuset tillates oppført med grunnflate på inntil 40 m² BYA og Naustet med grunnflate på inntil 25 m² BYA. Det tillates ikke tilrettelagt for varig opphold, og bygningsmassen skal ikke isoleres. Foreslåtte tiltak skal ifølge planbeskrivelsen bygge på en historisk bruk av området hvor det tidligere lå naust/båthus innenfor området benevnt BUN.

Adkomst til planområdet skjer etter avkjørsel fra FV4080 via privat adkomstvei.

Det legges ikke opp til parkering på egen tomt, men at parkering til hver enhet skal etableres innenfor felles parkeringsareal, benevnt f SPP1-6 på plankartet. Noen av plassene vil kunne benyttes av allmenheten.

BE er areal for etablering av ny nettstasjon og innenfor BRE legges det til rette for etablering av renovasjons/avfallshåndtering for alle tomter innenfor planområdet

Det er etablert kommunale vannledninger gjennom planområdet. Det er fra kommunen stilt krav til at ny bebyggelse tilknyttes disse. Avløpshåndtering skal skje ved etablering av eget rense/infiltrasjonsanlegg innenfor planområdet. Det er stilt krav om utarbeidelse av teknisk plan for vannforsyning, utslippsanlegg og overvannshåndtering.



Forslag til plan kart som var på offentlig ettersyn

Offentlig ettersyn og høringsuttalelser:

Til offentlig ettersyn og høring kom det inn 8 uttalelser. Det kom innspill fra følgende personer, firmaer og myndigheter

Agder Fylkeskommune	Austad grendeutvalg og Korshamn Grendelag
Statsforvalteren i Agder	Hans G. Lie
NVE	Ellen A. Høifødt Nornes
Kystverket sørøst	Felles uttalelse flere naboer
Agde pva tiltakshaver/eier	

Innkommne innspill er kommentert og vurdert i vurderingen.

Vurdering:

Agder fylkeskommune, datert 21.07.2022

Fylkeskommunen har følgende merknader og anbefalinger til planforslaget:

Hensynet til kystlandskapet

Størstedelen av planområdet ligger i 100-metersbeltet mot sjøen som har et særlig vern gjennom plan- og bygningsloven. I henhold til statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen skal inngrep vurderes opp mot de konkrete interessene som finnes i området.

Ved oppstart av planarbeidet la Agder fylkeskommune vekt på at viktige interesser var hensynet til strandsonen, kystlandskapet, friluftsliv, nyere tids kulturmiljø samt arkeologiske kulturminner. Fylkeskommunen frarådet at man gikk videre med planarbeidet fordi det ville være - *vanskelig å utnytte planområdet uten å komme i konflikt med [de førnevnte] interessene i området.*

Planområdet er godt synlig fra fylkesveien, sjøen og fra nordøstlig del av Revøy. Utbyggingen i henhold til planforslaget vil medføre at antallet av bygninger innenfor det nærmeste område nesten fordobles. Dette vil endre karakteren av landskapet og bygningsmiljøet betydelig.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at den samlede utbyggingen vil gi en uheldig negativ innvirkning på landskapet og det omkringliggende bygningsmiljøet som er knyttet til Eidsvollsmannen Theis Lundegård. I tillegg vil sjøbodene ha en privatiserende effekt på ferdsel og opphold i strandsonen og adkomst fra fylkesveien er ikke tilfredsstillende.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor at planforslaget bearbeides med utgangspunkt i følgende merknader og anbefalinger til planforslagets enkeltdeler:

Bygningsmiljøet og kystlandskapet – BFF1-6

De 8 nye fritidsboligenheter på høyden over det eldre våningshuset vil innta en dominerende plass i landskapet, og bruk av både hvit- og rødmalt bebyggelse vil fremheve denne. Fylkeskommunedirektøren anbefaler sterkt at antallet av fritidsboligenheter reduseres. Samtidig bør man samle seg om ett formspråk/type med enkle rødmalte hus. Forutsatt at antallet enheter reduseres kan organiseringen av bebyggelsen i tunform beholdes.

Forslagsstillers kommentar:

Etter arkeologisk registrering, hvor det er oversendt budsjett på 4,6 millioner i utgravingskostnader, kan vi vanskelig se hvordan en reduksjon i antall enheter i dette området kan økonomisk forsvares. Tiltakshaver har i dette tilfellet landet på at de ønsker å ta på seg kostnadene med utgraving av området, og ønsker heller å foreslå 2 ekstra enheter lengst nord i planen. Dette innebærer da at f_BPH1 utgår, samt foretas enkelte justeringer av formålsgrenser i dette området. (Se vedlagt illustrasjon)

Kommunedirektørens kommentar: se vurderingen

Innspill: Planforslaget legger også opp til at låven (BFF5) kan rives og gjenoppbygges med to fritidsboligenheter med noe større BYA enn dagens og med en større platting/uteareal utenfor. Låven er en viktig markør i kulturlandskapet hvor den ligger mellom fylkesveien og det eldre våningshuset ved stranden. Det er derfor viktig at den beholder dagens uttrykk. Hvis låven skal rives, må man holde seg til samme fotavtrykk og volum/form som utgangspunkt og heller ikke tillate større plattinger. Bygningen er i SEFRAK-registeret markert som eldre enn 1850. Det betyr at riving eller vesentlig endringer av bygningen skal på høring hos fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven § 25.

Forslagsstillers kommentar:

Låven er i dårlig forfatning, med svikt i bærende konstruksjoner. Vår vurdering er at det er fullt mulig å etablere et nytt bygg med noe større grunnflate, samtidig som man ivaretar bygningens viktige posisjon som markør i kulturlandskapet. Det er etter vår oppfatning den endelige arkitektoniske utformingen, heller enn eksisterende grunnmur, som er avgjørende for dette. Vi foreslår en endring av bestemmelse 4.1 a) fra:

Innenfor område BFF5 tillates oppført fritidsbebyggelse med inntil 150 m2 BYA. Bygningskropp tillates inntil 120 m2 BYA, mens øvrig tilgjengelig areal tillates opparbeidet som platting/utearealer.

Til:

Innenfor område BFF5 tillates oppført fritidsbebyggelse med inntil 150 m2 BYA. Av dette tillates inntil 120 m2 BYA inkludert i oppvarmede arealer, mens øvrige arealer kan etableres som uklimatiserte oppholdsarealer. Uklimatiserte arealer skal planlegges inntrukket i fasaden, og skal når bygningen ikke er i bruk kunne forblendes slik at fasaden fremstår å være uten ut- eller innrykk.

Kommunedirektørens kommentar: Det er viktig at nytt bygg har en utforming som dagens løe. Om det tillates en noe større grunnmur enn dagens løe, anser vi ikke nødvendigvis at dette medføre et betydelig annet uttrykk. Særlig viktig er det derimot at utforming av uteområde, og spesielt området mot veien ikke opparbeides slik at det bærer preg av terrasse. Det bør heller ikke åpnes for store plattinger. Etter dialog har forslagsstiller foreslått en endring i bestemmelsene som i større grad skal sikre at bygningen utad vil oppfattes som en låve, dette inkludert utearealet. Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsene i hovedsak slik forslagsstiller foreslår, men at ordet «utrykk» fjernes og at det i tillegg presiseres at det ikke tillates plattinger etc.

Innspill: Det er positivt at det eldre våningshuset (BFF6) har bestemmelse om at dagens formspråk og omfang skal beholdes ved gjenoppbygging.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til etterretning

Innspill: Både låven og våningshuset er viktige elementer i kulturlandskapet og fylkeskommunedirektøren anbefaler at de markeres med hensynsone (H570) i plankartet.

Forslagsstillers kommentar:

Som nevnt i punkt over er det i bestemmelsene for BFF6 angitt at dagens formspråk og omfang skal beholdes ved gjenoppbygging, og vi er i utgangspunktet ikke negative til at det påføres en hensynssone på våningshuset, men vi stiller oss litt mer undrende til hvorvidt det er nødvendig jf. bestemmelsene. Vedrørende låven er det noe mer uenighet med fylkeskommunen, ref. 2 pkt. over, som konkret går på omfang og utforming av ny låve. Vi har foreslått en nye utforming på bestemmelse som vi mener i tilstrekkelig grad ivaretar de momenter som fremkommer i innspillet.

Kommunedirektørens kommentar:

Her vises det til forslagsstillers kommentar. Det er satt inn krav ift eventuell erstatning av våningshuset og mulighet for ombygging av låven. Det vurderes som tilstrekkelig.

Innspill: Friluftsliv – BUN1 og GB2

Den delen av området som er attraktiv for friluftsliv er knyttet til strandsonen.

Planforslaget legger opp til at man kan bygge båthus (40 m2 BYA) og naust (25 m2) BUN1. Sammen vil de to enheter legge beslag på en stor del av strandsonen, og gi området et mer privatisert preg. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at man begrenser antallet av bygninger så tett ved stranden. Et enkelt båthus eller naust kan aksepteres ettersom det vil passe inn i det eksisterende miljø av sjøboder på utsiden av planområdet. Det forutsetter at størrelse og plassering på båthus eller naust baseres på historiske kart og/eller bilder. Nåværende bestemmelser om utforming og materialbruk er tilstrekkelig.

Forslagsstillers kommentar:

Tilrettelegging for utvidet allmenn og felles bruk av områder ved sjøen vurderes å ha vært svært sentralt i utarbeidelsen av planforslaget. Slik planforslaget er utformet legges det i tillegg opp til at naust lengst mot vest skal være et bygg for fellesskapet av nye enheter, med den absolutte hensikt å gi et tydelig signal til besøkende om at dette er tilgjengelige arealer, mens nytt privat båthus er plassert mot eiendomsgrense i øst.

Kommunedirektørens kommentar:

Se vurderingen

Samtidig bør allmennhetens adgang til området tydeliggjøres med skilt eller lignende.

Forslagsstillers kommentar:

Dette tema vurderes tydelig belyst og sikret i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Anbefales at det settes inn krav om at det skal settes opp skilt om at badeplass/område ved sjøen kan benyttes av alle

Innspill: Etablering av kunstig sandstrand innenfor GB2 vil sannsynligvis fortrenge den vegetasjon som gir liv i fjæra. Samtidig vil sanden på sikt sannsynligvis bli vasket bort og kreve jevnlig påfyll. Det kan derfor virke som et lite fremtidsrettet og bærekraftig tiltak. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at man nøye vurderer om sandstrand virkelig er nødvendig for at strandsonen skal være attraktiv for opphold.

Forslagsstillers kommentar:

Det foreslås en revisjon av bestemmelsen § 18 c) fra:

Innenfor området GB2 tillates dette delvis opparbeidet med sandstrand. Det skal ved byggesøknad leveres situasjonsplan som viser hvordan sandstrand tenkes anlagt i kombinasjon med eksisterende steinsatt strandkant.

Til:

Innenfor området GB2 skal dagens steinsatte strandkant opprettholdes. Bakenforliggende denne kan det, gjennom reorganisering av steiner, legges til rette for lommer med sand for lek. Det skal ved byggesøknad leveres situasjonsplan som viser hvordan disse områdene tenkes anlagt i kombinasjon med eksisterende steinsatt strandkant.

Kommunedirektørens kommentar:

Utfra innspillet anbefales det at planen ikke åpner for etablering av sandstrand. Det vurderes at området fremdeles vil være attraktivt selv om det ikke tilrettelegges for kunstig sandstrand. Bestemmelse § 18 bokstav a fjernes fjernes.

Parkering – SKV3 og SPP1-6

Fylkeskommunedirektøren mener at det planlegges for unødvendig mye areal til intern vei og parkering i tilknytning til fritidsboligene. I betraktning av enhetenes begrensede størrelse (80 m2. BYA) bør det ikke settes mer av enn 1 til 1,5 parkeringsplass pr. enhet. Samtidig tilsier planområdets begrensede størrelse at man bør vurdere om det ikke er mer hensiktsmessig med én felles parkering i utkanten av planområdet fremfor seks adskilte parkeringsområder.

Forslagsstillers kommentar:

Vi ser det som hensiktsmessig å beholde dagens forslag til parkeringsdekning med 2 plasser per enhet, da dette i størst grad tar høyde for reelt parkeringsbehov. Angående felles parkeringsarealer er dette vurdert i planprosessen, men da det er begrensede områder hvor dette kan etableres uten at det går på bekostning av andre verdier (fellesområder, hageparseller osv.) har vi landet på at foreslått løsning med en kombinasjon er mest hensiktsmessig for området.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

Trafikksikkerhet langs fylkesvei – SKV1

Ved varsel om oppstart av planarbeid ga fylkeskommunen innspill til at dagens kryss ved fylkesveien (SKV1) var utflytende og burde strammes opp. Dette er ikke fulgt opp i planforslaget, og det er så langt vi kan se ikke gitt noen begrunnelse for hvorfor eksisterende situasjon videreføres.

Forslagsstillers kommentar:

Det er foretatt en grensegang mellom grunneierne av 14/11 og 13/5 vedrørende grense mellom eiendommene i tilknytning til den gamle snuplassen og rutebåtbryggen. Dagens eier av 13/5 har ingen ønsker om at hans eiendom inkluderes i planområdet, noe heller ikke forslagsstillere har, og vi foreslår derfor at planområdet reduseres til å sammenfalle med ny oppmålt grense mellom eiendommene

Kommunedirektørens kommentar:

Dagens situasjon er regulert inn. Det foreslås at avkjørsel fra fylkesvei SKV1 fjernes fra planforslaget. Adkomst til planområdet skjer lenger nord via eksisterende private vei. Se innspill fra forslagsstiller og forslagsstillers kommentar.

Innspill: Tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminner, jf. kulturminneloven § 8 fjerde ledd. Konflikt med ID 287079 og 287081, bosetnings- og aktivitetsområde fra steinalder. Detaljreguleringsplan for Lundegård, Gnr/Bnr. 14/11, Lyngdal kommune. Brev

Vi viser til detaljreguleringsplan for Lundegård som er på høring med svarfrist til 30. juli 2022. Vi viser også til brev datert 23. juni 2022 fra Kulturhistorisk Museum, UiO med tilråding om å gi dispensasjon for lok ID 287079 med vilkår om utgravning, og lok ID 287081 med endring av den foreslåtte reguleringsplanen, slik at arealet som er avmerket LF2 blir båndlagt og regulert til bevaring, hensynssone_H730.

Innenfor ovennevnte detaljplan er det registrert to lokaliteter som er automatisk fredet i medhold av lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 første ledd. En av disse lokaliteter (ID 287079), skal graves ut. Den andre lokalitet (ID 287081) skal bevares som hensynsson_H730 (PBL § 12-7 nr. 6).

Lovhjemmel og myndighet

I henhold til kulturminneloven § 8 fjerde ledd skal det, i forbindelse med behandlingen av reguleringsplanen, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen. Fylkeskommunen/Sametinget er rette myndighet til å fatte avgjørelse i slike saker, jf. forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven § 3 andre ledd.

Beskrivelse av kulturminne

Fylkeskommunen foretok arkeologiske registreringer av planområdet våren 2022. Totalt ble det registrert to automatiske fredete kulturminner som er beskrevet nedenfor:

- 1) ID 287079 (steinalderboplass). Mesteparten av denne lokaliteten kommer i konflikt med planen og må graves ut.
- 2) ID 287081 (steinalderboplass). Mesteparten av denne lokaliteten kommer ikke i konflikt med planen og kan bevares og reguleres til bevaring hensynssone_H730.

Beskrivelse av planens arealbruk og konflikt med kulturminner

Innenfor tiltaksområdet fantes det ingen tidligere registrerte kulturminner, men like nord for planområdet ligger det to steinalderlokaliteter som ble registrert i 2004 (ID 115234 og 115237). Sentralt i planområdet ville det i forhistorisk tid vært en langgrunn vik, ideelt for fiske og båtopptrekk. Trolig er det denne langgrunne vika, samt tilknytningen til Grønsfjorden, som har vært avgjørende for steinalderbosetningen her. I tillegg renner det en bekk sentralt igjennom tiltaksområdet, fra nord mot sør. Dette peker mot at det er god tilgang på ferskvann i området. Lundegård er generelt et lunt sted, sannsynligvis på grunn av skjerming fra det åpne havet av småøyene og holmene ytterst i Grønsfjorden.

Innenfor planområdet ligger det flere eldre SEFRAK-registrerte hus og bygninger, som viser at området også har vært et attraktivt sted å bosette seg også i nyere tid. Blant annet står boligen til Eidsvollsmann, stortingsmann, skipsreder og gårdbruker Teis Lundegaard (1774-1856) innenfor tiltaksområdet i dag (sefraknr. 1032-0015-005).

Fylkeskommunen foretok arkeologiske registreringer av planområdet våren 2022. Totalt ble det registrert to automatiske fredete kulturminner, hvorav en av dem ble direkte berørt (ID 287079). Den andre lokaliteten (ID 287081), blir delvis berørt av gangvei med tilhørende bro (SGG1).

Kulturhistorisk museums merknader

Kulturhistorisk museum anbefaler at Agder fylkeskommune stiller vilkår om en endring av den foreslåtte reguleringsplanen, slik at arealet som er avmerket LF2 blir båndlagt etter lov om kulturminner (H730). Videre anbefaler museet at det stilles krav om at gangvei med tilhørende bro (SGG1) fjernes eller flyttes, slik at den ikke kommer i konflikt med id 287081 (bosetnings- og aktivitetsområde fra steinalder) eller den tilhørende sikringssonen.

Kulturhistorisk museum anbefaler også at fylkeskommunen gir dispensasjon fra lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8 fjerde ledd, for de delene av det automatisk fredete kulturminnet ID 287079 (bosetnings- og aktivitetsområde fra steinalder) som ligger innenfor plangrensen.

En realisering av planen vil kunne medføre drenering og påfølgende nedbrytning av kulturlag på delene av ID 287079 som ligger utenfor planområdet. Kulturhistorisk museum anbefaler derfor at det også stilles vilkår om at det foretas nødvendig tildekking av skjæringer langs plangrensene for å forebygge uttørking av de delene av lokaliteten som ligger utenfor planområdet. Kulturhistorisk museum forutsetter at dette sikringsarbeidet foretas i nær dialog med Agder fylkeskommune.

Ved fastsettelse av omfang og kostnader anbefaler Kulturhistorisk museum følgende vilkår:
Tiltakshaver bekoster en arkeologisk utgravning, jf. vedlagt budsjett på kr 4 055 000,- (2022-kr).

Agder fylkeskommunes merknader og vurdering av saken

Kulturminneforvaltningen skal verne om kulturminner som ikke-fornybare ressurser, og arbeide for at kulturminneverdiene blir tatt hånd om på best mulig måte og nyttiggjort i et samfunn i endring. Tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner kan bli gitt etter en vurdering av de kulturminnefaglige verdiene veid opp mot private hensyn, og hensyn til samfunnet.

Detaljplanen dreier seg om å legge til rette for utvikling av fritidsboliger på Lundegården som ligger ca. 14 km sør for Lyngdal sentrum, og er vendt ut mot Grønsfjorden.

Innenfor plangrenser ble det funnet to steinalderlokaliteter, hvorav lok ID 287079 ble påvist ved 11 positive prøvestikk, med totalt 84 funn. Materialet peker mot to bruksfaser på lokaliteten, fra sen-/mellommesolitikum og tidlig-/mellomneolitikum. Kulturminnet befinner seg på en lun, langstrakt hylle, ca. 7-10 moh., med le fra sjøvinden og gode solforhold med utsikt mot sør til vest. I øst er det en forhøyning. I nord og sør ville det vært fine bukter for båtopptrekk. Med et høyere havnivå i forhistorisk tid ville lokaliteten ligget på en øy eller halvhøy, omkranset av en langgrunn bukt fra vest til nord, og med dypere vann i sør.

Lok. ID 287081 påvist ved 6 positive prøvestikk, med totalt 154 funn. Materialet peker mot senmesolitikum. Kulturminnet befinner seg på et avlangt høydedrag som strekker seg fra nord til sør, ca. 5-6 moh. Lokalitetens avgrensning er strukket noe lenger nord og vest enn det som er innenfor plangrense, da det med tanke på topografien er sannsynlig at lokaliteten også befinner seg her. Det er usikkert hva som gjenstår av kulturminnet i vest, da det står et hus her og med opparbeidet gressplen.

Lokalitet ID 287079 har en lagdeling som ligner på Skomrak lokalitet som ligger rett ved Rosfjord hotell, ca. 9 km nord for Lundegård. Begge lokaliteter ligger på om lag samme høyde over dagens havnivå, og har både mesolittiske og neolittiske gjenstander.

Agder fylkeskommune er enig med KHM-sin vurdering av kulturminnene, og setter vilkår om å grave ut den ene lokaliteten, dvs. ID 287079, og regulere den andre (ID 287081) til bevaring.

Ovennevnte kulturminne er ikke synlig over bakken og har derfor liten opplevelsesverdi. Den vitenskapelige verdien ved en utgravning vurderes som høy og vil gi oss bedre forståelse av det forhistoriske samfunnet i Lyngdal regionen. Agder fylkeskommune finner etter en samlet vurdering at detaljplan for Lundegården kan godkjennes under forutsetning av at det først foretas en arkeologisk utgravning av ovennevnte lokalitet, før tiltak etter planen realiseres, jf. vedlagte kart datert 26.06.2022. I henhold til kulturminneloven § 10 skal arkeologiske granskinger bekostes av tiltakshaver.

Vedtak om omfang av den arkeologiske granskingen, herunder endelige kostnader og avgrensning av undersøkelsesområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt. Vi gjør oppmerksom på at arkeologisk utgravning normalt bare lar seg gjennomføre i sommerhalvåret, og at tiltakshaver i sin planlegging må ta hensyn til dette.

Tiltakshaver må varsle Agder fylkeskommune i god tid før tiltak etter reguleringsplanen ønskes realisert. Riksantikvaren vil deretter fatte vedtak om omfanget av den arkeologiske granskingen etter kulturminneloven § 10. Dette vedtaket vil kunne påklages i medhold av forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Ifølge Kulturhistorisk museums forslag til budsjett er en utgraving av angjeldende kulturminnet (id 287079), beregnet å koste inntil kr 4 055 000,- (2022- kroner og satser). Riksantikvaren vil se nærmere på forslaget til budsjett og arbeidsomfang før vedtak etter kulturminneloven § 10 blir fattet.

Kulturminnet ID 287079, skal merkes i plankartet som bestemmelsesområde og gis fortløpende nr. #1.

Følgende tekst skal tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

«Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 287079, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Agder fylkeskommune stiller krav om at det foretas nødvendig tildekking av skjæringer langs plangrensene for å forebygge uttørking av de delene av lokaliteten som ligger utenfor planområdet. Slik arbeid foretas i nær dialog med Agder fylkeskommune.

Når det gjelder lokalitet ID 287081 (bosetnings- og aktivitetsområde fra steinalder), skal denne reguleres til bevaring, hensynssone H730_1 (PBL § 12-7 nr. 6). Agder fylkeskommune stiller krav om at gangvei med tilhørende bro (SGG1) fjernes eller flyttes, slik at den ikke kommer i konflikt med ID 287081, eller den tilhørende sikringssonen. Kommunen har i epost av 1.6.22 akseptert at denne lokaliteten reguleres til bevaring, og fylkeskommunen anser det derfor ikke som nødvendig å reise innsigelse til planen.

Utgifter til arkeologisk gransking

Granskingen bekostes av tiltakshaver, dersom det ikke er grunnlag for hel eller delvis statlig dekning, jf. kulturminneloven § 10.

Vilkår for dispensasjon

Dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Dersom kommunen gir melding om at ovennevnte tekst **ikke** vil bli innarbeidet i reguleringsbestemmelsene og /eller lokalitet ID 287081 allikevel ikke reguleres til hensynssone H730_1 (PBL § 12-7 nr. 6), og Agder fylkeskommune ikke reiser innsigelse mot planen, må Fylkesdirektør umiddelbart varsle Riksantikvaren om dette. Riksantikvaren vil i så fall normalt reise innsigelse mot planen.

Avbøtende tiltak

Innenfor planområdet skal lok ID 287081 markeres og sikres fysisk i anleggsfasen, som ved inngjerding.

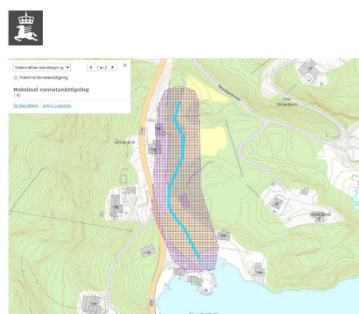
Forslagsstillers kommentar: Tiltakshaver har vært i dialog med Axel Mjærum ved KHM, og er innstilt på å gå videre med planarbeidet med hensikt å frigi det aktuelle kulturminnet gjennom utgraving. Vedrørende de innspill KHM/Fylkeskonservator har mtp bestemmelsesområde, tilførsel i bestemmelser, hensynssoner og sikring/tildekking ser vi som naturlig å ivareta ved å justere plandokumentene i tråd med innspillet.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Plandokumentene anbefales endret iht innspillet.

NVE 19.04.22

I ROS analysen står det at flom ikke er en aktuell problemstilling, men at deler av planområdet er utsatt for stormflo. Søk i NVEs aktsomhetskart viser at planområdet ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom fra bekken som går gjennom planområdet. Ifølge NVE Atlas er maksimal vannstandsstigning estimert til 1,42 m, se figur på neste side. Det er et statistisk tall som er beregnet blant annet basert på størrelsen til nedbørsfeltet. Dersom tiltak eller område ligger med større høyde over bekken enn denne verdien, trenger ikke flomfare vurderes nærmere.

Vi har faglige råd om at det gjøres en vurdering av maksimal vannstandsstigning opp mot kotehøyde for de aktuelle byggetiltakene som planen legger til rette for. Lokale forhold bør vurderes og dokumenteres før flomfaren i bekken kan utelukkes i ROS analysen.



Utsnitt fra NVE Atlas som viser aktsomhetskart for flom og maksimal vannstandsstigning

Forslagsstillers kommentar:

Vedrørende flom som tema i ROS-analysen er mangel på utfylling av dette en beklagelig forglemmelse. Flom som tema er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 7.7 Overvannshåndtering og flom.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Overvannshåndtering og flom er vurdert/maksimal vannstandsstigning. Det er Stilt krav i bestemmelsene om at ny bebyggelse på tomt for eksisterende våningshus og låve må ferdig gulv på bebyggelsen ikke være lavere enn kote + 2,0.

Det legges opp til tre kryssinger av bekken i form av gangvei. Vi mener planbeskrivelsen i liten grad beskriver hvordan bekken skal ivaretas i planområdet. Det er satt inn bestemmelse om Gangveg/gangareal/gågate SGG § 13 bokstav c) «ved kryssing av vannvei skal disse utføres som en enkel trebro. Det tillates ikke forankringer/understøtter innenfor sikringssone langs bekkeløp». Tilsvarende bestemmelse er satt inn i § 17 bokstav f). Vi kan ikke se at det er lagt inn en sikringssone langs vassdrag i plankartet.

Forslagsstillers kommentar:

Etter funn av kulturminner er det ikke lenger foreslått å krysse bekkeløpet for gangsti f_SGG1. Krysningpunktet i friområder ved sjøen er tenkt opprettholdt. Vedrørende sikringssone i plankart vurderes dette å kunne imøtekommes uten innvendinger.

Kommunedirektørens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar. Reguleres inn sikringssone i plankartet.

Overvann

I kapittelet om grunnstruktur bestemmelse § 17 Friområde (GF) er det bestemmelse bokstav d) om at «Områdene tillates bearbeidet for bedre håndtering av overvann i sammenheng med bruk av eksisterende

åpne bekkeløp». Vi kan ikke se at det er gjort en vurdering av hvordan overvann skal håndteres innenfor planområdet. Vi forutsetter at bekken ikke legges om og at det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte langs bekken. Plankartet bør vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann, og arealene kan f.eks. avsettes som hensynssoner.

Forslagsstillers kommentar:

Foreslår at hensynssoner for flom påføres områder som kan oversvømmes, og der dette potensielt er i konflikt med ny bebyggelse skal det tilføres en bestemmelse om laveste tillatt høyde på ferdig gulv.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar. Det reguleres inn hensynsone flom. Det planlegges ikke å legge om bekken. Langs bekken vil det være et naturlig vegetasjonsbelte på x m.

Kantvegetasjon

Kantsonen til eksisterende bekk er avmerket i plankartet med kombinert grønnstrukturformål, med tilhørende bestemmelse som skal sikre et 2,0 m bredt vegetasjonsbelte langs eksisterende bekkeløp gjennom planområdet. Vi fraråder at planen legger til rette for en så smal kantsone. Det må være rom for at bekkeløpet vil kunne endre seg over tid og det må planen ta hensyn til. Dessuten vil kantvegetasjon være viktig hvis det er erosjonsfare langs bekken. Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det ifølge vrl § 11 opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Kommunen kan fastsette bredden på beltet i reguleringsplan. Kommunen kan også sette inn bestemmelser som gir føringer for hvordan kantsonen kan skjøttes. For mer informasjon, se NVEs veileder 2/2019 Kantvegetasjon langs vassdrag for mer informasjon.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar. Tas til etterretning. Det anbefales at det areal langs bekken/kombinert grønnstrukturformål utvides til med 1,0 m til 3,0 m.

Statsforvalteren i Agder, datert 21.04.2022

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 05.03.2021. Vi i påpekte blant annet at vi tilsluttet oss kommunens krav om at det tilrettelegges for allmenheten ved sjøen nær kommunal brygge samt på land. Vi forutsatte at bekken og et begrenset naturlig vegetasjonsbelte langs bekken bevares. Vi viste til at det er registrert hule eiker innenfor planområdet og forventer at forekomsten konsekvensutredes. Vi forutsatte at Miljødirektoratets instruks, veileder M-1621/2021, «Kartleggingsinstruks: Kartlegging av Naturtyper etter NiN2 i 2020» ble benyttet ved kartlegging av naturmangfoldet i planområdet. Vi viser til vår uttalelse i sin helhet.

Vi ser av mottatt planforslag at våre tidligere innspill stor sett er hensyntatt i planleggingen. Vi har imidlertid følgende merknader til planforslaget.

Vi ser at planforslaget legger til rette for allmenn tilgang og opphold i sjønære arealer ved at bebyggelsen samles mot vest i planen og at det etableres gangvei, parkeringsplasser til bruk for allmenheten samt at friområdene har bestemmelser som ikke tillater privatiserende tiltak, hvilket ansees som positivt.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til etterretning

Innspill: Vi mener dog at oppføring av naust og båthus nede ved sjøen vil gi en økt privatisering av arealene helt nede ved sjøen og vil medføre en uheldig nedbygging av strandsonen. Vi derfor faglig råd om at naust og båthus tas ut av planen og at arealene reguleres til friområde.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til kommentar til Agder fylkeskommune vedr. samme tema.

Kommunedirektørens kommentar:

Se eget punkt i vurderingen

Innspill: Videre mener vi at det det er relativt mye areal som benyttes til vei og parkering. Vi ber derfor om at antall parkeringsplasser reduseres og at det sees på muligheten for å samlokalisere parkeringsplassene slik at veiarealet også kan reduseres.

Forslagsstillers kommentar

Vi ser det som hensiktsmessig å beholde dagens forslag til parkeringsdekning med 2 plasser per enhet, da dette i størst grad tar høyde for reelt parkeringsbehov. Angående felles parkeringsarealer er dette vurdert i planprosessen, men da det er begrensede områder hvor dette kan etableres uten at det går på bekostning av andre verdier (fellesområder, hageparseller osv.) har vi landet på at foreslått løsning med en kombinasjon er mest hensiktsmessig for området.

Kommunedirektørens kommentar:

Annen løsning for p-plasser og adkomst er vurdert, men valgte løsning er vurdert å være den mest hensiktsmessige. Parkeringskravet som er satt anses å være et realistisk krav ift faktisk bruk/behov og i tråd med kommunens norm. Det er lite/dårlig kollektivdekning i kommunen, noe som i høyest grad gjelder for dette området. Bil er derfor det transportframkomstmiddelet folk flest benytter og det må settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser.

Innspill: Det er positivt at det er avsatt et eget arealformål som ivaretar vegetasjonsbelte langs bekken i planområdet. Det er lagt til rette for at gangvei skal krysse bekken på to steder og det fremgår av planbeskrivelsen at drenering/utløp og vannspeil skal flyttes/fikses osv. Vi minner om at slike tiltak kan være søknadspliktige iht vannressursloven og Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag - dette selv om tiltaket er hjemlet i reguleringsplanen.

Vi ber om å få tilsendt detaljerte beskrivelser av disse tiltakene for vurdering av søknadsplikt etter nevnte forskrift.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til etterretning

Innspill: Rekkefølgebestemmelsen 23.1 bør endres til å gjelde ved brukstillatelse for nye enheter og ikke ved ferdigattest.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til følge. Anbefales at § 23.1 endres slik at friområder innenfor f_GF1-2 samt gangsti f_SGG2 må være opparbeidet/ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse istedenfor ved ferdigstillatelse.

Innspill: Rekkefølgebestemmelse 23.2 bør knyttes opp til igangsetting av infrastrukturen i planen og ikke til igangsetting av den enkelte fritidsbolig.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge.

Kommunedirektørens kommentar

Tas til følge.

Innspill: Rekkefølgebestemmelsen 23.5 bør henvise til den bestemmelsen som hjemler det aktuelle tiltaket knyttet til historieformidling som skal etableres før brukstillatelse.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge.

Kommunedirektørens kommentar

Det er ikke helt avklart enda hvordan informasjonsformidlingen i detaljer vil foregå da dette har sammenheng med hvordan området opparbeides. Det foreslås at det settes inn krav om at det for friområde GF skal utarbeides en situasjonsplan/utomhusplan for hvordan området er tenkt opparbeidet som inkluderer en kulturhistorisk plan som beskriver nærmere hvordan historieformidlingen skal være. I dette arbeidet anbefales dialog med historielaget og kommunens kulturavdeling.

Innspill: Videre vil vi påpeke at det i bestemmelsene vises til hensynssone H310 Ras- og skredfare og H140 friskt, vi kan ikke se at disse er lagt inn i plankartet og heller ikke i tegnforklaringen.

Forslagsstillers kommentar:

Plankonsulent har mest sannsynlig ikke endelig oppdatert tabellen i plankartet, men dette foreslås rettet.

Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

Innspill: Hensynssone H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel) er vist plankartet, men vi kan ikke se at denne er omtalt i bestemmelsene. Vi forventer at dette rettes innen planen vedtas.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til følge.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til følge.

Kystverket Sørøst, datert 25.04.2022

Planområdet ligger på Lundegård ved Grønsfjorden/Revøysundet og omfatter deler av strandlinja i Strandjordbukta. Det er etablert flere båtplasser i kort avstand fra planområdet. Bileden Lundegaardsleia, farlednr. 2100, går gjennom Revøysundet og ut Grønsfjorden. Området trafikkeres hovedsakelig av mindre fartøy. Planforslaget viser den innerste delen av bukta med arealformålet badeområde. Området er avgrenset av eksisterende steinbrygge. Det går frem av § 22 i planbestemmelsene at det tillates tilrettelegging for bading og annen rekreasjon i dette området. Eksisterende kommunal brygge vest for badeområdet er vist med arealformålet kai. Det er ikke foreslått nye tiltak i tilknytning til brygga. Øst for badeområdet åpner planen for å etablere et nytt båthus med en båtplass under, et naust på land og bryggeanlegg.

Kystverket legger til grunn at bryggeanlegg mv. vil bli dimensjonert for å tåle naturkrefter og påkjenninger fra passerende fartøy. Det kan ikke påregnes å få innført fartsrestriksjoner som følge av ulemper fra passerende fartøy.

Vi minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 14. Eksempler på tiltak er etablering av brygger. Søknadsplikten etter havne- og farvannsloven er selvstendig

Forslagsstillers kommentar:

Tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til etterretning.

Austad grendeutvalg og Korshamn Grendelag, datert 28.04.2022

Vi viser til deres brev av 19.3.2022 med referanse 2020/5238-15.

Denne uttalelsen er en felles uttalelse fra Austad grendelag og Korshamn grendelag.

Det har vært stor økning i hyttebygging på Austad halvøya de siste åra. Fremdeles legges det ut tomter for både hytter og boliger. Dette gjør at trafikkmengden vil øke. Allerede i dag ser vi ett betydelig antall lastebiler på vegen. Dette har økt det siste året, men ingen tiltak er satt i verk.

Dette hyttefeltet vil i likhet med de andre føre til mer belastning av fylkesvegen. Tungtrafikken vil øke i forbindelse med bygginga. Selv om dette er få hytter, vil det være med på å øke trafikkbelastninga på fylkesvegen. Til flere utbyggingsområder som iverksettes til være blir trafikkforholdene.

Vi ber om at det i alle nye planer blir vurdert å stille krav til utbygger om at fylkesveg 4080 skal sikres før det blir noen utbygging. Med sikring mener vi gang- og sykkelveg og breddeutvidelse. På denne måten kan barn og eldre ferdes tryggere langs vegen.

Med bakgrunn i den ovennevnte mener vi at vegen må utbedres for å komme eventuelle ulykker i forkjøpet.

Vi er og bekymret for bruk av eksisterende avkjøringen fra dette området til fylkesvegen. Siktforholdene i denne avkjøringen er dårlige. Trafikk fra Lyngdal som skal inn til hytteområdet har ikke tilstrekkelig sikt framover slik at de ser biler som kommer opp bakken fra Lundegård. Her legges det opp til ett sted hvor ulykkesrisikoen øker.

Forslagsstillers kommentar:

Vi vil vise til vedtak i saksnummer 18/16 vedrørende «Fastsetting av økonomiske bidrag til gjennomføring av kommuneplanens rekkefølgekrav mht. gang- og sykkelvei, lekeareal og turstier», endelig vedtatt av Lyngdal kommunestyre 17.03.2016. Dette vedtaket følger opp kommuneplanens bestemmelse om rekkefølgekrav knyttet til gang og sykkelsti Skomrak-Austad, og er enkelt sagt hvordan Lyngdal kommune har vedtatt at denne sykkelstien skal realiseres økonomisk. Å stoppe all utbygging før denne er etablert vil også stoppe all realistisk finansiering av den samme sykkelstien, og vurderes som lite hensiktsmessig. Øvrige deler av innspillet tas til etterretning.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er satt inn rekkefølgekrav i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det er ikke noen krav om at gang- og sykkelstier skal være opparbeidet og for fritidsboliger er det ikke krav om at de skal være regulert. Når det gjelder siktforholdene i området der avkjørsel til nye enheter planlegges, anser vi ikke det som utfordrende. Det er fylkesvei og forholdet er heller ikke kommentert av veieier.

Hans G. Lie, datert 25.04.2022

Det vises til ovennevnte plan.

Undertegnede er eier av GBNR 13/14

Ovennevnte plan vil gjøre transport/kjøring til eiendommen umulig.

Vei brukes til å transportere varer og utstyr til brygge og båthus.

Vei og veirett har vært i bruk siden ervervelse av eiendom - G. Hansen Holvik (min morfar) kjøpte eiendom i 1930 årene.

Undertegnede vil herved fremme en innsigelse og protest mot nevnte plan.

Det anmodes om at plan endres slik at vei og veirett opprettholdes uendret.

Det vises ellers til felles brev med annen innsigelse ført i pennen av adv Farbrot.

Dersom planen gjennomføres vil bruksverdi og eiendomsverdi forringes.

Det foreligger således en privatrettslig konflikt

Undertegnede forbeholder seg retten til å kreve evt. erstatning for tapt bruksverdi og eiendomsverdi.

Forslagsstillers kommentar:

Vi kan ikke se at klagers rettigheter eller adkomst vil endres som følge av planforslagets utforming. Det er foretatt en grensegang mellom grunneierne av 14/11 og 13/5 vedrørende grense mellom eiendommene i tilknytning til den gamle snuplassen og rutebåtbryggen. Dagens eier av 13/5 har ingen ønsker om at hans eiendom inkluderes i planområdet, noe heller ikke forslagsstillere har, og vi foreslår derfor at planområdet reduseres til å sammenfalle med ny oppmålt grense mellom eiendommene.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er kun offentlige myndigheter som har innsigelsesrett. Private har bare uttalelsesrett. Heller ikke vi kan se at planforslaget vil medføre at rettigheter eller adkomst blir endret. En reguleringsplan gjelder kun fremtidig arealbruk og påvirker ikke privatrettslige forhold, men privatrettslige forhold har betydning for om ønsket arealbruk kan gjennomføres i praksis. Vi kan derfor ikke se at planen vil medføre forringelse av eiendomsverdi eller bruksverdi om SKV1 inkluderes i planen eller ikke. Det er imidlertid kommet forespørsel/innspill fra forslagsstiller om å

redusere planområde ved en justering av plangrense i området her. Administrasjonen har tidligere uttalt at området skal være med i denne planen, men ser at så lenge man ikke regulerer inn småbåthavn og flere naboer og forslagsstiller har ytre ønske om det kan området tas ut.

Ellen A. Høifødt Nornes, datert 29.04.2022

Ber om at planlagte hyttevei inn i planområdets østre del legges med lovlig avstand til eiendomsgrense mot 14/7. Ved evt utbygging på min side må ikke eiendommen bli skadelidende ved at omtalte vei ligger klistret opp i tomtegrensen slik skissen viser.

Forslagsstillers kommentar: *Avstandskrav til eiendomsgrense vurderes ikke å omfatte foreslått vegtrase.*

Kommunedirektørens kommentar:

Avstandskravet i pbl § 29-4 annet ledd gjelder for byggverk, ikke vei. Avstandskrav for fylkes- og kommunal vei reguleres av veglova. Det er ingen lovregulerte krav til avstand til private veier, kun avstand til eiendomsgrensen. Veien er på eiendom 14/11 og vi kan ikke se at det skal påvirke eller begrense eventuelle fremtidige muligheter på eiendom 14/7.

Felles uttalelse flere naboer, datert 28.04.2022

Vi viser til offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering på gnr. 14 bnr. 11 m.fl. på Lundegård, planid 202006. På samme måte som tidligere vil undertegnede grunneiere på Lundegård rette innsigelse til forslaget til detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Lundegård. Det vises i den forbindelse til tidligere uttalelse av 28. februar 2021. Grunneierne motsetter seg en nedbygging i strandsonen i strid med byggeforbudet langs sjøen og mener fortsatt at byggeprosjektet ikke er forenlig med å bevare Lundegård og dets kulturhistoriske verdi. Vi støtter Agder fylkeskommunes merknader av 5. mars 2021 og er skuffet over at forslagsstillerne til tross for så klare signaler fra Agder fylkeskommune velger å gå videre med planene. Vi er for øvrig helt uenig i at de innspill som fylkeskommunen har kommet med (og våre) er ivarettatt i planforslaget, slik forslagsstiller (og kommunedirektøren) tilsynelatende legger til grunn. Det forhold at fylkeskommunen eksplisitt stiller krav om arkeologisk registrering iht. kulturminnelovens § 9 er et godt eksempel på dette. Når forslag til detaljreguleringsplan ble fremmet og lagt ut på høring var slik registrering ikke foretatt. Heldigvis er dette arbeidet nå igangsatt – og vi er kjent med at det er gjort betydelige arkeologiske funn i planområdet. Vi gjentar vår oppfordring om å forkaste de foreliggende planene og følge Agder fylkeskommune v/ Kulturminneforvaltningen sin tilrådning om å etablere en hensynssone bevaring i kommuneplanens arealdel for å sikre det bevaringsverdige kultur- og bygningsmiljøet på Lundegård – som deretter følges opp gjennom en reguleringsplan med bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet vurderes å i stor grad bygge på tidligere innspill fra oppstartsvarsel. Vedrørende kulturminner viser vi til våre kommentarer på samme tema, samt innspill fra fylkeskommunen vedrørende utgraving av kulturminne. Vi kan ikke se at innspillet presenterer noen tema som ikke tidligere er belyst og besvart.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er kun offentlige myndigheter som har innsigelsesrett og mulighet til å stoppe planarbeid. Naboer har ikke innsigelsesrett, kun mulighet til å uttale seg til planforslaget og evt påklage vedtaket. En

reguleringsplan påvirker ikke privatrettslige forhold, men angir fremtidig arealbruk for et område. Privatrettslige forhold kan påvirke gjennomføring av planen.

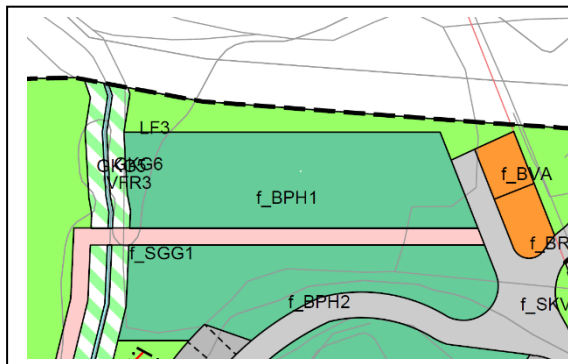
Det oppfattes som at tidligere innspill gjentas og at naboer er uenig i vårt syn. Det bemerkes bla bevaring av strandsonen er viktig. Strandsona skal ikke bygges ned og mener fortsatt at byggeprosjektet ikke er forenlig med å bevare Lundegård og dets kulturhistoriske verdi.

Vi mener at planforslaget legger godt til rette for allmenhetens bruk av området. Nye boenheter er foreslått i bakkant av eksisterende våningshus. Område ved sjøen skal tilrettelegges for allmenheten. Med de foreslåtte tiltakene vil planen medfører endring i området. Det er også gitt tillatelse til endring av eiendom 13/4 som var Lundegaards. Det er utført arkeologiske registreringer. Det er registrert to kulturminner innenfor planområdet. Et skal bevares og et vil bli gravd ut. Dette etter godkjenning fra konservator. Se merknad fra fylkeskommunen.

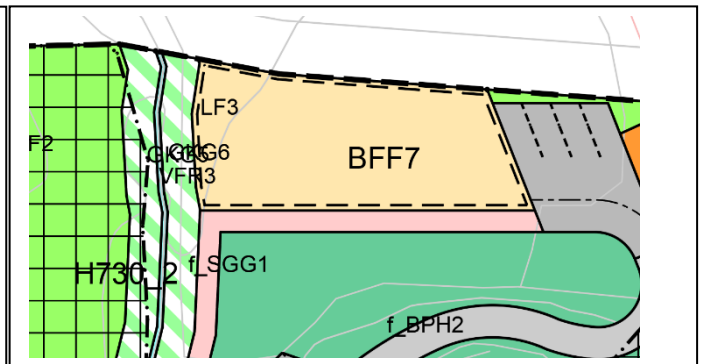
Forslagsstillers innspill

2 nye enheter

Det er som følge av den økte totalkostnaden ved byggeprosjektet et ønske fra tiltakshavere å legge til rette for en økning i antall nye enheter i området. Det var ved forrige politiske behandling foreslått at det skulle åpnes for totalt 11 enheter innenfor planområdet, mens det nå foreslås å åpne for totalt 13 enheter. Dette er tenkt løst innenfor ett av områdene som i tidligere plankart var foreslått benyttet som hageparsell (f_BPH1), samt noe av område LF3. I forbindelse med at f_SGG1 er foreslått flyttet til østsiden av bekken, er det tenkt at denne



Plankart for endring. Kilde: Agde Arkitektur AS



Plankart etter endring. Kilde: Agde Arkitektur AS

kan fungere som adkomst til de nye enhetene, mens parkeringen til disse løses i felles anlegg øst for enhetene.

De områdene som tidligere var avsatt til hageparseller utgjorde totalt ca. 792 m², som med 11 enheter utgjør ca. 72 m² per enhet. Etter foreslått endringer vil det arealet som er tilgjengelig for hageparseller utgjøre ca. 377 m², som med 13 enheter vil bety at hver enhet disponerer ca. 30 m² for dyrkning. Vi vurderer det som mest sannsynlig at det benyttes et større areal til felles dyrkning, og at det eventuelt avsettes mindre arealer <10 m² som private hager, og at det derfor er tilstrekkelig areal tilgjengelig også etter endringen.

Videre er det gjort noe mindre justeringer av byggeområdene BFF1-BFF4, da disse i tidligere planforslag var mer «lukket» for å skape en indre tunfølelse mellom bebyggelsen. I nytt planforslag er disse «åpnet» mer opp, for å i større grad invitere ny bebyggelse innenfor BFF7 inn i det samme tunrommet.



Plankart for endring. Kilde: Agde Arkitektur AS



Plankart etter endring. Kilde: Agde Arkitektur AS

Det er da spesielt tenkt på det at man skaper flere funksjonelle ferdsels- og oppholds korridorer som omfatter områdene f_BUT, f_BGP og f_BPH, hvor det fremstår naturlig for alle enheter å benytte og oppholde seg i. Det vil da i størst mulig grad legge til rette for at det fremstår som et fellesområde, hvor det ikke er særrettigheter for enkelte grunneiere.





Illustrasjon etter endring. Kilde: Agde Arkitektur AS

Nye enheters virkning på temaer i KU

Landskap:

Delområde 3

Naturgeografiske forhold: Området bedømmes på naturgeografiske forhold til å ikke ha noen nevneverdige kvaliteter utenfor den landskapskategorien den normalt er en del av, og verdisettes til å ha *ubetydelig verdi*.

Kulturhistorien i landskapet: Det er ikke funnet registreringer innenfor delområdet i noen databaser. Det er mulig at området tidligere er benyttet til landbruksfunksjoner i tidligere tider, men bærer i begrenset grad preg av noe avlesbar kulturhistorie, og verdisettes til å ha *ubetydelig verdi*.

Andre romlige visuelle kvaliteter: Delområdet er et dalsøkk, med stigende topografi på omkringliggende sider, men en bekk fra nord til sør. Delområdet verdisettes til å ha *ubetydelig verdi*.

Konklusjon:

En samlet vurdering og vekting tilsier at verdisetting for delområde 3 gis *ubetydelig verdi*.

Kulturmiljø:

Delområde 2:

Kunnskapsverdier: Etter vår vurdering er det ingen synlige verdier som representerer faser eller virksomheter med betydning for historien/utviklingen. Dette aspektet anses til å ha *ubetydelig verdi*.

Opplevelsesverdier: Innenfor delområde 2 er det rester etter steingjerder, som representerer tidligere tids bruk og inndeling av området. Men som følge av vanskelig adkomst, og områdets beskaffenhet med kraftig gjengroing gjør dette etter vår vurdering at området fremstår lite tilgjengelig. Opplevelsesverdien for delområde 2 settes til å ha *ubetydelig verdi*.

Bruksverdier: Områdets beskaffenhet med kraftig gjengroing gjør etter vår vurdering at området fremstår lite tilgjengelig. Bruksverdien for delområde 2 anses å ha *ubetydelig verdi*.

Konklusjon:

En samlet vurdering og vekting tilsier at verdisetting for delområde 2 gis *ubetydelig verdi*.

Naturmangfold:

Nye enheter er ikke foreslått plassert i konflikt med verdifulle biologiske lokaliteter, jf. ekstern faglig vurdering.

Allmenne interesser:

Delområde 3

Bruksfrekvens: Dagens bruk av området er svært liten, og begrenser seg til sporadisk skjøtsel av dagens grunneiere. Verdikategorien for delområdet verdisettes til *ubetydelig verdi*.

Kvalitet: Områdets romlige og visuelle kvaliteter er først og fremst som en del av det overordnede kulturmiljøet. Verdikategorien for delområdet verdisettes til *ubetydelig verdi*.

Funksjon: Dagens funksjon vurderes å kun være knyttet til eventuelle lagringsmuligheter i låve for fritidsboligen. Verdikategorien for delområdet verdisettes til *ubetydelig verdi*.

Konklusjon:

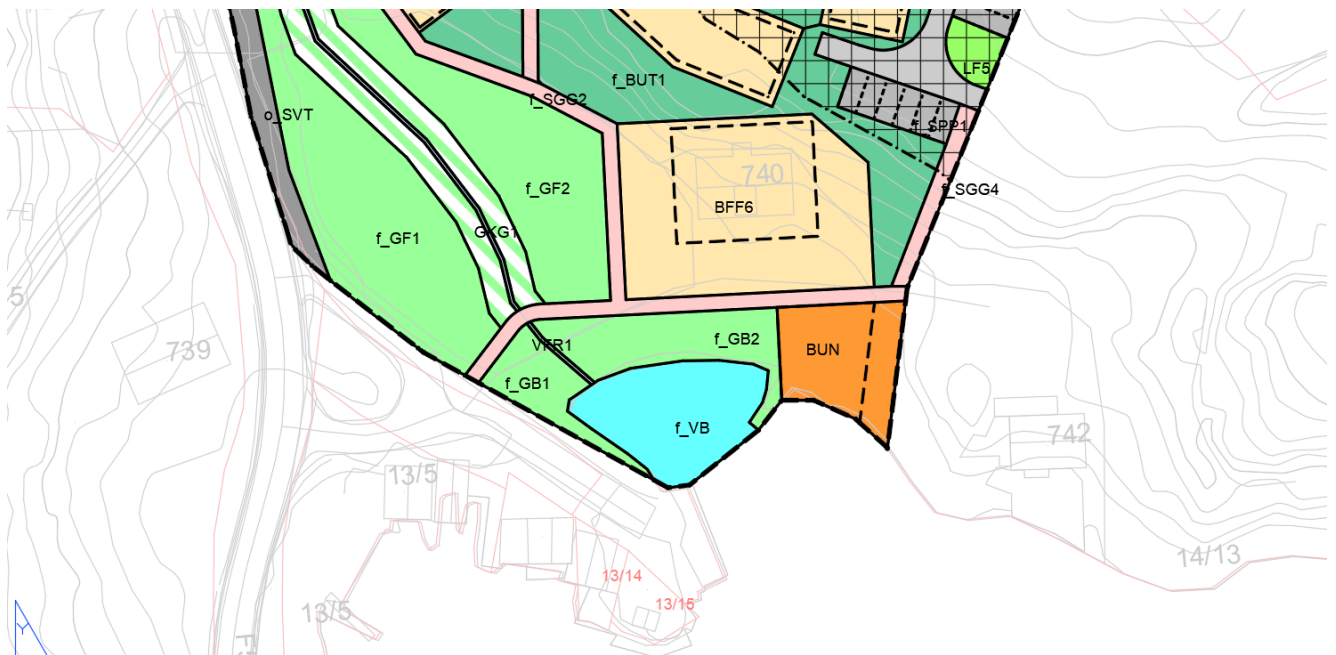
På grunn av delområdets beskaffenhet, og manglende skjøtsel over tid, er den samlede verdivekten av friluftsverdier for delområde 3 satt til *ubetydelig verdi*.

Vi kan ikke, etter en samlet vurdering, se at 2 nye enheter i det aktuelle området skulle medføre en vesentlig endret konsekvensvurdering av aktuelle temaer i konsekvensutredningen. 2 nye enheter vil medføre noe mer trafikk til området, som i noen grad vi påvirke omkringliggende bebyggelse, men dette vil uansett fremstå som en endring fra dagens situasjon, uavhengig om det er 11 eller 13 enheter.

Kommunedirektørens kommentar: Se eget punkt i vurderingen

1. Endret plangrense

Det er etter dialog mellom tiltakshavere og eier av naboeiendom (13/5) gjennomført en grensegang i overgangen mellom eiendommene fra FV4080 ned til sjø. Oppmåling er bestilt av Lyngdal kommune, men er pdd ikke gjennomført. Eier av 13/5 har vært tydelig i sine uttalelser til planarbeidet, samt i dialog med tiltakshavere og plankonsulent, at han ikke har noen ønsker om at eiendommen 13/5 inngår i planområdet. Dette har heller aldri vært noe ønske fra tiltakshavers side, men et krav fra Lyngdal kommune ifbm oppstart av planarbeid. Det er også verdt å merke at det hele tiden har vært en felles forståelse mellom de aktuelle grunneierne av hvor grensen går mellom eiendommene. Det er derimot en pågående konflikt mellom eier av 13/5 og Lyngdal vedrørende eierskap til den gamle rutebåt brygga – en konflikt vi mener burde avklares



mellom partene uten at dette er en del av det pågående planarbeidet.

Illustrasjon etter endring. Kilde: Agde Arkitektur AS

*Endringer i plankart i illustrasjon over er omtrentlige og ikke innmålt. Illustrasjonen er ment å gi et bilde av hvordan plangrensen vil justeres etter endelig innmålte grenser.

Kommunedirektørens kommentar: Når det i planen ikke legges til rette for småbåthavn eller båtplasser, ser vi i ettertid at det kan være hensiktsmessig å endre planavgrensningen slik foreslått. Kommunedirektøren oppfatter at flere naboer også ønsker det. anbefaler at plangrensen endres slik foreslått.

Antall enheter

Planforslaget legger til rette for 10 nye boenheter hvorav 8 er på høyden i bakkant av det eldre våningshuset.

Fylkeskommunen har uttalt at de mener de 8 nye fritidsboligenhetene på høyden over det eldre våningshuset vil innta en dominerende plass i landskapet, og bruk av både hvite- og rødmalte bebyggelse vil fremheve denne. De anbefaler sterkt at antall fritidsboliger reduseres samtidig som man bør samle seg om et formspråk/type med enkle rødmalte hus.

Forslagstiller derimot har foreslått å regulere inn 2 ekstra enheter lengst nord i planen innenfor område som i tidligere plankart var regulert til hageparsell (f_BH1) samt noe av område LF3. Bakgrunnen for ønske/innspillet er i hovedsak at det våren 2022 er utført arkeologiske registreringer og det er funnet to steinalderlokaliteter innenfor planområdet. Den ene lokaliteten (Lokaliteten 287079) berører del av klyngetun og må graves ut for å kunne realiseres. Forslagsstiller/eier ønsker å ta kostnaden med at blir gravd ut, noe det er gitt tillatelse til.

Innenfor planområdet er det i dag et våningshus og eldre låve. Det ligger noe bebyggelse i nærheten av planområdet, men planen medfører store endringer og bebyggelse i klyngetun representerer noe nytt. Det legges opp til små, lave boenheter her (BFF1-4), men bebyggelsen vil pga plassering på høydedraget bli synlig. Planområdet ligger i ei «dalgrype» i landskapet inneklemmt av fjell og knauser i vest, nord og øst og sjø i sør. Det vil bli forandringer, men vi vurderer er ikke enig i at ny bebyggelse vil bli dominerende i forhold til omkringliggende terreng. Uavhengig av antall enheter vil landskapet endres som følge av planene. Vi kan ikke se at reduksjon i antall enheter vil utgjøre noen stor forskjell.

Det er krav om at bebyggelsen innenfor hver byggeområde (BFF1-BFF4) skal bestå av 1 hvit og 1 rød enhet, hvorav begge med røde teglstein som taktekke. Bebyggelsen er utformet for å skape et historiske referanser til det tradisjonelle våningshuset med tilhørende låve, noe som også passer godt med bebyggelse på naboeiendom 13/4. Vi er enig i at generelt vil hvit bebyggelse framstå mer fremtredende i landskapet, slik at røde og naturfarge på bebyggelsen er best landskapsmessig. Som nevnt skal farge på bebyggelse henseiles til våningshus med løe. Å åpne for bare røde boenheter vurderer vi ikke vil passe med hva som er vanlig lokalhistorisk. Da måtte man valgt bare hvite enheter. Forslagsstiller ønsker å spille på det kulturhistorisk i området og også historieformidlingen om Lundegård og Theis Lundegaards engasjement i rikspolitikken. Etter vår vurdering passer hvite og røde enheter bra da det flere steder er bygd våningshus og løe sammenhengende, eller veldig tett. Det anbefales ikke at det stiles krav om at alle enheter skal være røde.

Det er i planforslaget som var på høring og offentlig ettersyn avsatt to områder til hageparseller – f_BH1 og f_BH2, med et total areal på ca. 792 m². Forslagsstiller foreslår at f-BH1 endres til byggeområde fritidsboliger, hvor det åpnes for 2 nye boenheter. I tillegg vil noe av område LF3 ble endret. Etter foreslåtte endring vil det arealet som er tilgjengelig for hageparseller utgjøre ca. 377 m² som med 13 enheter vil bety at hver enhet disponerer ca. 30 m² for dyrking. Forslagsstiller har vurdert at det vil være tilstrekkelig areal tilgjengelig også etter endringen. Kommunedirektøren er enig i det.

Nye boenheter vil ikke være i konflikt med naturmangfold eller kulturminner. Minsteavstand mellom nye enheter og naboeiendom 13/4 er ca. 21 m og ligger høyere enn nye foreslåtte enheter.

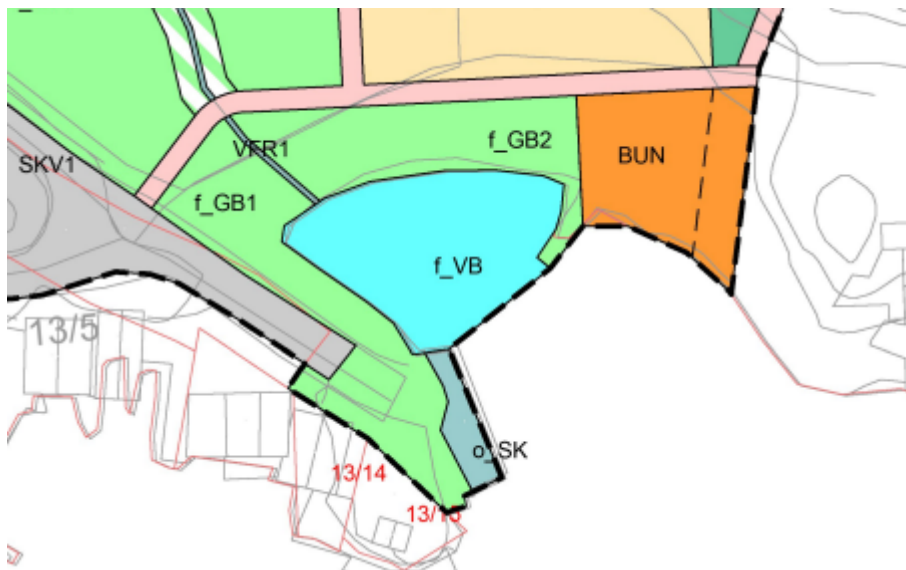
For å inkludere nye boenheter inn i samme tunrom som BFF1-BFF4 foreslås mindre justering av BFF1-BFF4 som kan være positivt.

Kommunedirektøren anser at 2 nye enheter i nord som foreslått, ikke vil være utfordrende og heller ikke påvirke landskapet da landskapet allerede vil bli endret som følge av de andre enhetene. Nye enheter har mindre gunstig plassering ift utsikt til sjøen enn andre enheter og også mindre fremtredende.

Foreslåtte justering for område BFF1-4 vurderes som positiv. Det anbefales at det reguleres inn 2 nye boenheter i nord med tilhørende parkering og at områdene BFF1-4 justerer iht skisse fra forslagsstiller.

Båthus/naust

I planforslaget legges det opp til at man kan bygge båthus (40 m² BYA) og naust (25 m²) BUN1. Sammen vil de to enheter legge beslag på en stor del av strandsonen. Statsforvalteren har uttalt at naust og båthus vil medføre en uheldig nedbygging av strandsonen og gir derfor faglig råd om at naust og båthus tas ut av planen og at arealene reguleres til friområde. Fylkeskommunen har uttalt at planlagte tiltak med båthus og naust vil gi området et mer privatisert preg og anbefaler at man begrenser antallet av bygninger så tett ved stranden. Et enkelt båthus eller naust kan aksepteres ettersom det vil passe inn i det eksisterende miljø av sjøboder på utsiden av planområdet. Det forutsetter at størrelse og plassering på båthus eller naust baseres på historiske kart og/eller bilder.



Utklipp plankartet som var på høring og offentlig ettersyn



Illustrasjon av området. Kilde Agde

Naustet er tenkt som et fellesområde som alle nye enheter innenfor planområdet kan benytte. Naustet skal plasseres med orientering mot badeområde og vil skape en kobling mellom denne delen av bryggeområdet med øvrige fellesarealer i strandsonen. Området med sjøen er ikke så stort, i underkant av 50 m fra vei SKV1 til område BUN, så vi ser argumentene om privatisering. Selv om det settes opp skilt kan området fort oppfattes som privat. Også naboer har vært opptatt av at strandsonen ikke skulle bygges ned. Det anbefales derfor at naustet fjernes, men at båthuset kan beholdes da dette er tenkt som en båtgarasje og vurderes å passe inn med eksisterende bebyggelse i sjøkanten.



Ortofoto 2018 sammen med planforslaget



Bilde av området med eksisterende våningshus midt i bilde. Kilde planbeskrivelsen.

På bakgrunn av innkomne merknader foreslås følgende endringer i planforslaget:

Endringer i bestemmelsene:

- Bestemmelse § 4.1 a endres til: «Innenfor område BFF5 tillates oppført fritidsbebyggelse med inntil 150 m2 BYA. Av dette tillates inntil 120 m2 BYA inkludert i oppvarmede arealer, mens øvrige arealer kan etableres som uklimatiserte oppholdsarealer. Uklimatiserte arealer skal planlegges inntrukket i fasaden, og skal når bygningen ikke er i bruk kunne forblendes slik at fasaden fremstår å være uten innrykk. Det tillates ikke plattinger».
- Bestemmelse § 8 endres. Det tillates ikke oppført naust, kun 1 båthus.
- Bestemmelse § 18 bokstav a fjernes
- Rekkefølgebestemmelsen 23.1 endres til å gjelde ved brukstillatelse for nye enheter og ikke ved ferdigattest. Det tilføyes krav om at badeplass/område ved sjøen skal skiltes slik at det fremkommer at område kan benyttes av alle
- Rekkefølgebestemmelse 23.2 endres til igangsetting av infrastrukturen i planen og ikke til igangsetting av den enkelte fritidsbolig.
- Rekkefølgebestemmelsen 23.5 endres. settes inn krav om at det for friområde GF skal utarbeides en situasjonsplan/utomhusplan for hvordan området er tenkt opparbeidet som inkluderer en kulturhistorisk plan som beskriver nærmere hvordan historieformidlingen om Lundegård og Theis Lundegaards engasjement i rikspolitikken skal være. I dette arbeidet anbefales dialog med historielaget og kommunens kulturavdeling. Fysiske tiltak i tråd med kulturhistorisk plan skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye enheter.
- Settes inn bestemmelse for hensynssone H370 Høyspenningsanlegg
- Settes inn bestemmelse for hensynsoner H730 kulturminne
- Ny bestemmelse: «Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 287079, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»
- Det stilles krav om at det foretas nødvendig tildekking av skjæringer langs plangrensene for å forebygge uttørking av de delene av lokaliteten som ligger utenfor planområdet. Slik arbeid foretas i nær dialog med Agder fylkeskommune.
- Bestemmelsene oppdateres iht. endringer i plankartet.

Endringer i plankartet

- Område SKV1 fjernes fra plankartet

- Det reguleres inn hensynsson_H730 iht registrering
- Trasee for gangvei (SGG1) endres slik at den ikke kommer i konflikt med ID 287081, eller den tilhørende sikringssonen. Krysningssmulighet her fjernes
- Område f_BPH1 fjernes og det reguleres inn et nytt byggeområde her, BFF7 samt parkeringsplasser jfr innspill fra forslagsstiller.
- *Areal langs bekken/kombinert grønnstrukturformål utvides til med 1,0 m til 3,0 m.*

Konklusjon:

Planforslaget tas opp igjen til 2. gangs behandling. På bakgrunn av innkomne innspill, arkeologiske registreringer våren 2022 og dialog med forslagsstiller foreslås det noen endringer i planforslaget som var på høring og offentlig ettersyn. Det vurderes at foreslåtte endringer krever ny høring og offentlig ettersyn. Det anbefales at planforslaget legges ut til ny høring og offentlig ettersyn slik at berørte parter kan få uttalt seg til foreslåtte endringer før planen tas opp til endelig behandling.

Vedlegg:

- 1 Saksprotokoll UMPT 08.03.22 1. gangs behandling av detaljreguleringsplan for fritidsboliger Lundegård, gbnr 1411 planID 202006
- 2 Bestemmelser iht vedtak umpt 08.03.22
- 3 Planbeskrivelse Detaljreguleringsplan for fritidsboliger 170222
- 4 Plankart 17.02.22
- 5 NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for fritidsboliger Lundegård, gnr. 14 bnr. 11 - Lyngdal kommune.PDF
- 6 Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for fritidsboliger Lundegård gnr_bnr 14_11, i Lyngdal kommune.pdf
- 7 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for fritidsboliger Lundegård, gnr. 14 bnr. 11 - Lyngdal kommune - Agder fylke.pdf
- 8 Innsigelse til detaljreguleringsplan, planID 202006 - gbnr. 14/11
- 9 Uttalelse til plan 202006 gbnr 14-11.pdf
- 10 Merknader til forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger på Lundegård - gnr. 14 bnr. 11 m.fl. - planid 202006
- 11 brev.pdf
- 12 Uttalelse til offentlig ettersyn av og tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner for detaljreguleringsplan for fritidsboliger Lundegård - gnr-bnr 14-11 - planID 202006 - Lyngdal kommune i Agder fylke.PDF
- 13 1_§84_Uttalelse_Lundegård.PDF
- 14 2_§8_4_Lundegård_budsjett.PDF
- 15 3_§84_prosjektplan_Lundegård.PDF
- 16 Kart fra Askeladden_Lundegård_Lyngdal_28juni2022.PDF
- 17 Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader