

Arkivreferanse: 2021/2187-28
Arkivkode: 202104/46/1/46/30
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 09.09.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	20.09.2022	66/2022
Kommunestyret	13.10.2022	64/2022

Endelig behandling av forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104.

Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104.

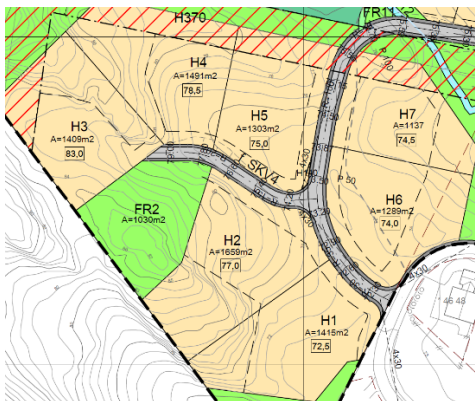
Vedtaket fattes med følgende endringer etter 1. gangs behandling:

Bestemmelsene

- *Ny bestemmelse om byggeforbud knyttet til hensynsone for energianlegg.*
- Ny bestemmelse for boligene: taket skal være matt. Blanke takstein og takplater tillates ikke. Det skal benyttes farger på bebyggelsen som hører naturen.
- Nye bestemmelse som gjelder både boligene og hyttene: krav om at fyllinger på tomtene skal jordkles og at store skjemmende fyllinger ikke er tillatt. Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget og det kan ikke gis tillatelse til terrengbearbeiding av tomta uten at det samtidig vises planlagte bygningers tilpassing til terrenget.

Plankartet

Byggegrense for H1-H4 endres iht utklipp under.



Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 20.09.2022:

Tilleggsforslag fra Kai Ingebretsen, FrP:

Lyngdal Frp fremmer forslag om at det skal innføres rekkefølgebestemmelser for at planen skal godkjennes som følger:

Fylling/skråning(mellom gml boligfelt Skomrak og nytt ønsket tiltak i nordlig del) må ras sikres og nødvendige sikringstiltak må gjennomføres for lekeplass (A) samt området rundt som er planlagt ved foten av fyllingen (står i planbeskrivelsen fra før men noe lite spesifisert).

Anmodning til administrasjonen:

Utvalget ber administrasjonen komme tilbake til utvalget i november med hva som er fulgt opp i forhold til problemene med kloakklukt i området.

Avstemming:

Forslaget fra Kai Ingebretsen, FrP ble enstemmig vedtatt.

Anmodning til administrasjonen ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens anbefaling med vedtatte endringer ble deretter enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks vedtak 20.09.2022:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104.

Vedtaket fattes med følgende endringer etter 1. gangs behandling:

Det innføres rekkefølgebestemmelser for at planen skal godkjennes som følger:

Fylling/skråning(mellom gml boligfelt Skomrak og nytt ønsket tiltak i nordlig del) må ras sikres og nødvendige sikringstiltak må gjennomføres for lekeplass (A) samt området rundt som er planlagt ved foten av fyllingen (står i planbeskrivelsen fra før men noe lite spesifisert).

Bestemmelsene:

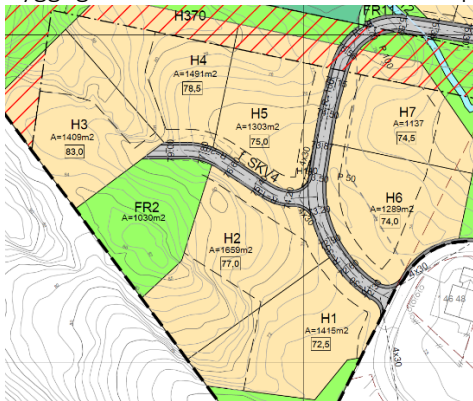
Ny bestemmelse om byggeforbud knyttet til hensynsone for energianlegg.

Ny bestemmelse for boligene: taket skal være matt. Blanke takstein og takplater tillates ikke. Det skal benyttes farger på bebyggelsen som hører naturen.

Nye bestemmelse som gjelder både boligene og hyttene: krav om at fyllinger på tomtene skal jordkles og at store skjemmende fyllinger ikke er tillatt. Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget og det kan ikke gis tillatelse til terrengbearbeiding av tomta uten at det samtidig vises planlagte bygningers tilpassing til terrenget.

Plankartet:

Byggegrense for H1-H4 endres iht utklipp under.



Anmodning til administrasjonen:

Utvalget ber administrasjonen komme tilbake til utvalget i november med hva som er fulgt opp i forhold til problemene med kloakklukt i området.

Kommunestyrets Behandling 13.10.2022:

Ådne Fardal Klev, SP ba om vurdering av sin habilitet i saken.

Han fratrådte møtet og varamedlem Siv-Terese Omland, SP tiltrådte.

Avstemming:

Ådne Fardal Klev, SP ble enstemmig vurdert habil i saken og tiltrådte møtet igjen.

Forslag fra SP v/Elin Kvelland:

Saken utsettes og vedtak fattes når det foreligger en helhetlig plan for Austadhalvøya.

Avstemming:

Forslaget falt med 4 stemmer (1 Rødt, 1 Venstre, 2 SP/Elin Kvelland, Ådne Fardal Klev) mot 31 stemmer.

Forslag fra FrP v/Gordon Foss Langøy:
Kulepunkt 2 fjernes fra forslag til vedtak.

Avstemming i saken:

Forslaget fra FrP ble enstemmig vedtatt.

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

Kommunestyrets vedtak 13.10.2022:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104.

Vedtaket fattes med følgende endringer etter 1. gangs behandling:

Det innføres rekkefølgebestemmelser for at planen skal godkjennes som følger:

Fylling/skråning(mellom gml boligfelt Skomrak og nytt ønsket tiltak i nordlig del) må ras sikres og nødvendige sikringstiltak må gjennomføres for lekeplass (A) samt området rundt som er planlagt ved foten av fyllingen (står i planbeskrivelsen fra før men noe lite spesifisert).

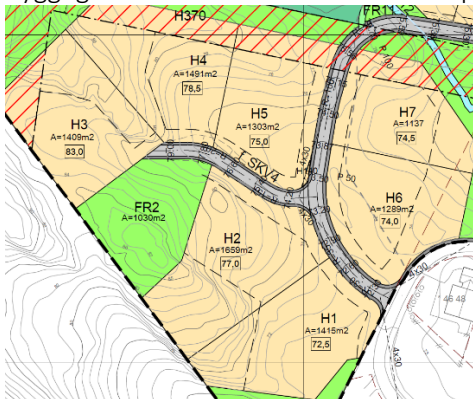
Bestemmelsene:

-Ny bestemmelse om byggeforbud knyttet til hensynsone for energianlegg.

-Nye bestemmelse som gjelder både boligene og hyttene: krav om at fyllinger på tomtene skal jordkles og at store skjemmende fyllinger ikke er tillatt. Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget og det kan ikke gis tillatelse til terrengbearbeiding av tomta uten at det samtidig vises planlagte bygningers tilpassing til terrenget.

Plankartet:

Byggegrense for H1-H4 endres iht utklipp under.



Anmodning til administrasjonen:

Utvalget ber administrasjonen komme tilbake til utvalget i november med hva som er fulgt opp i forhold til problemene med kloakklukt i området.

Planforslaget

Bakgrunnen

Denne saken gjelder andregangs og endelig behandling forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104.

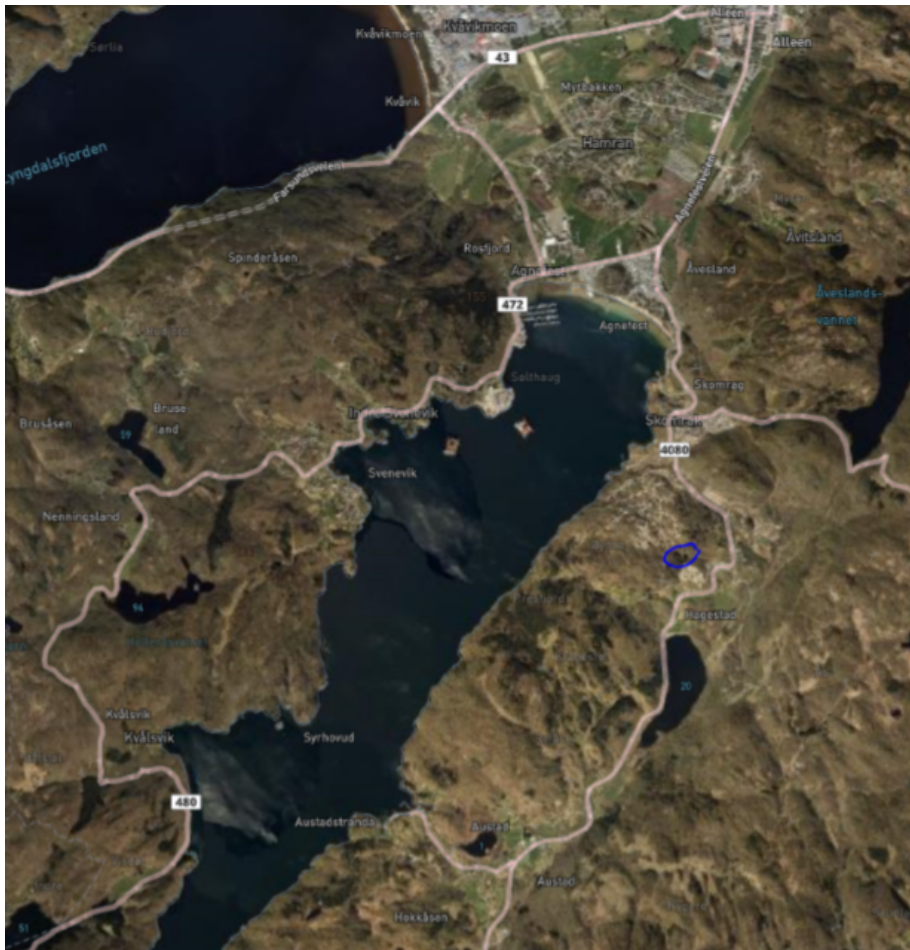
Planforslaget er utarbeidet av firmaet Asplan Viak AS på vegne av Igland Eiendom AS.

Hensikt med regulering

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av 11 fritidsboliger nordvest for dagens hyttefelt på Hagestadhøgda og utvidelse av boligfeltet på Skomrak med 3 tomter i forlengelse av eksisterende vei Solheikroken.

Planområdets beliggenhet

Planområdet er lokalisert på Skomrak, ca. 4 km fra sentrum og ca. 2,5 km fra Agnefest/Rosfjord



Oversiktskart. Blå ring angir omtrentlig beliggenhet for planområdet.



Ortofoto av området.

Om planene

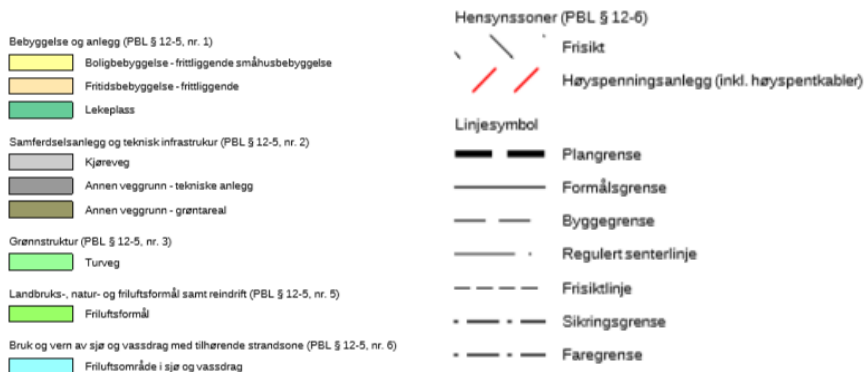
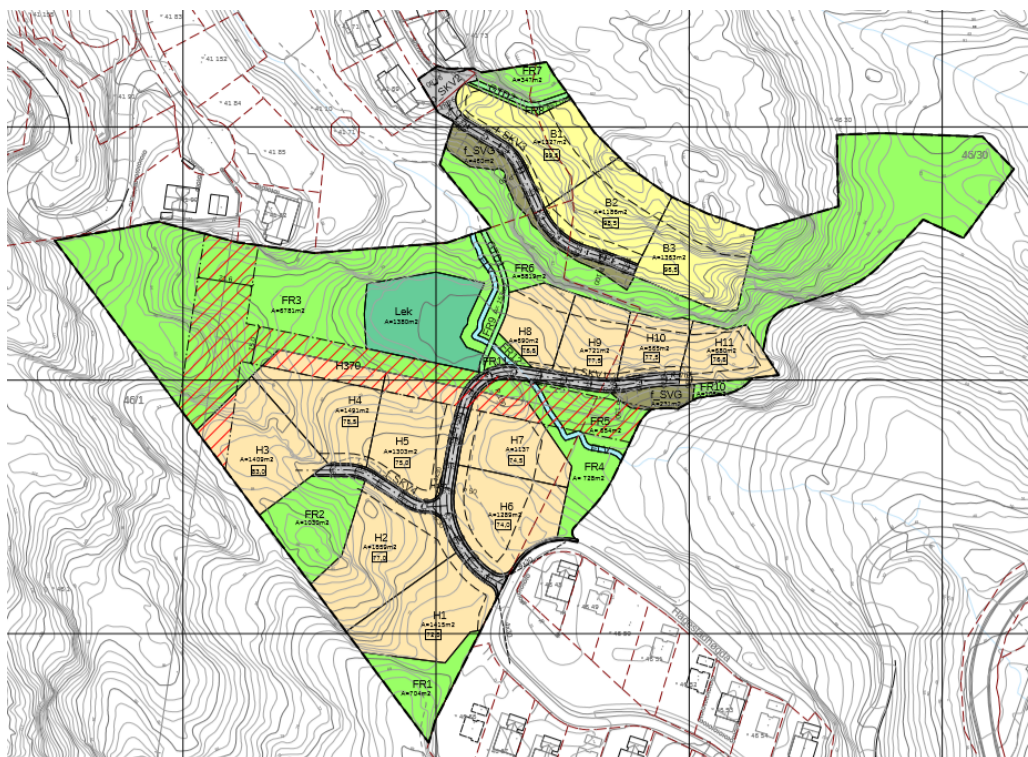
Planen legger til rette for 3 boligtomter i forlengelse av eksisterende boligfelt, hvorav en allerede er godkjent i gjeldende reguleringsplan. Boligene vil ha adkomst via eksisterende boligfelt. Snuhammer i enden av Solheiveien beholdes og det reguleres inn felles veg som forlengelse av Solheiveien. Det legges ikke opp til at kommunen overtar denne veien. Boligtomtene er på plankartet benevnt B1-B3 og er på 1,2 til 1,4 daa. Maks tillatte utnyttelsesgrad for boligene er $BYA=300 \text{ m}^2$. For boligtomtene med krav om underetasje, er utnyttelsesgraden noe lavere. Utnyttelsesgrad i $\%BYA=\text{maks } 25\%$. Det er angitt tillatte høyder. Takform er valgfritt for boligene, men bygges det saltak er det satt krav om at takvinkel skal være mellom 22 og 45. Det er i bestemmelsene åpnet for mulighet til hybel/leilighet i boligen med maks BRA på 60 m^2 .

I tillegg inngår 11 fritidsboliger nordvest for dagens fritidsbebyggelse på Hagestad, regulert i planID 201009. Hyttetomtene er benevnt H1 – H11 og vil ha adkomst fra fv. 4080 via eksisterende hyttefelt. Hoved trassen fra inngang til det nye feltet frem til tomt H11 holde en stigning fra 1% - 7%. Adkomst til tomter H2-H4 vil ha en stigning på 12%. Det er utarbeidet lengdeprofiler for veger som er vedlagt planforslaget/saksframlegget. Det er regulert inn frisiktsoner i kryss, med tilhørende bestemmelse at det ikke kan være sikthindrende vegetasjon høyere enn 0,5 m målt fra tilstøtende vegbane. Tomtene H1-H7 er store tomter med størrelse på 1,1 daa til 1,7 daa. Tomtene H8-H11 er mindre. Snittstørrelsen på disse tomtene er ca. 700 m^2 , noe som tilsvarer samme tomtestørrelse som eksisterende hyttefelt på Hagestadhøgda.

For hyttene er maks utnyttelsesgrad BYA=150 m². Det er stilt krav om saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader. Tak skal tekkes med matte materialer, og alle bygg skal ha naturfarge. Det er ikke tillatt med lyse farger. For å dempe landskapsvirkningen er det satt krav om saltak. Bestemmelsene for hyttene er tilsvarende som for eksisterende hyttefelt i nærheten med unntak av noe høyere utnyttelsesgrad målt i m².

Det er for både boliger og fritidsboliger satt inn krav til parkering iht. kommunens norm. Videre skal alle tomtene tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. Det er ikke regulert inn noen areal for nettstasjon eller renovasjonsanlegg.

Det er regulert inn et stort område for lek/rekreasjon på 1380 m² sentralt i området og godt skjermet for biltrafikk. Det vises til omtale i eget punkt i vurderingen.



Forslag til plankart som var ute til høring og offentlig ettersyn

Tidligere behandling

Det ble varslet oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere og myndigheter med frist for uttale seg 09.07.2021. Det kom inn totalt 5 uttalelser.

Planforslaget var til 1.gangs behandling i utvalg for miljø, plan og drift den 26.04.2022 sak 34/2022. 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. Det legges inn nytt rekkefølgekrav: Skråning/utfylling ved lekeplass(nord) må sikres forsvarlig for ras.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 23.05.22-06.07.2022.

Offentlig ettersyn og høringsuttalelser:

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

<i>Statsforvalteren i Agder</i>	<i>Nabomerknad fra Ragnhild og Olaf Elgsæther, Solheikroken 14 og Inger og Odd Arve Kvinnesland, Solheikroken 13</i>
<i>Agder Fylkeskommune</i>	<i>Råd for personer med funksjonsnedsettelses</i>
<i>Agder Energi Nett</i>	<i>Eldrerådet</i>
<i>Brannvesenet Sør IKS</i>	
<i>NVE</i>	

Innkomne innspill er kommentert og vurdert i vurderingen.

Vurdering:

Statsforvalteren i Agder, brev 27.06.2022

Statsforvalteren i Agder uttalte seg til melding om oppstart i brev av 01.07.2021. Her vektla de i hovedsak hensynet til landskapstilpasning, tilgang til lekeplasser og friluftsliv samt naturmangfold med fokus på bekken i planområdet.

Statsforvalteren mener at planforslaget hensyn tar mange av de ovenfor nevnte interessene på en akseptabel måte. Det er eksempelvis positivt at toppen på kollene i planområdet holdes fri for bebyggelse, samt at grønne forbindelser til ut til omkringliggende friluftsområder sikres.

Samtidig vurderes flere av de foreslåtte tomtene å medføre terrenginngrep som synes krevende med hensyn til landskapsinteressen; dette gjelder særlig de tre boligtomtene samt hyttetomtene H1 og H2. Videre vurderer vi at illustrasjonene i planbeskrivelsen som skal visualisere hvordan bebyggelsen blir

liggende i landskapet, gir lite inntrykk av landskapsinngrepene planen vil medføre. Vi savner bedre illustrasjoner, inkludert både nær- og fjernvirkning av planlagt bebyggelse. Statsforvalteren gir faglig råd om å ta de nevnte tomtene, inkludert adkomstvei til boligtomtene, ut av planen.

Når det gjelder veikryssingen av bekken minner Statsforvalteren om at det i utgangspunktet er forbud mot tiltak i vassdrag, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Tiltak i vassdrag kan ikke gjennomføres før det foreligger tillatelse fra ansvarlig myndighet, som i dette tilfellet er Statsforvalteren

Forslagsstillers kommentar: Vi har nå lagt inn byggegrense på tomtene H1-H4. Disse er lagt slik at store terrenginngrep unngås. Intensjonen i planen har vært å lage store tomter, for dermed å kunne bevare mye terreng innenfor tomtene.

Illustrasjonene er laget ut fra begrensningene som ligger i planbestemmelsene, og er tilfredsstillende. De gir et realistisk bilde av landskapsinngrepene i området.

Boligtomtene skal selges, og det er kjøper som bestemmer utformingen av bebyggelsen på tomten.

For hyttene skal Igland Eiendom AS selv bygge ut iht. tegninger vist i illustrasjonene.

Kommunedirektørens kommentar: se eget punkt i vurderingen

Agder Fylkeskommune, brev 05.07.2022

Ved oppstart av planarbeidet la fylkeskommunen særlig vekt på landskapstilpasning og tilgang til lekeplass, friluftsliv og fysiske tiltak i vassdrag. Fylkeskommunedirektøren vurderer at planforslaget i store trekk tar tilstrekkelig hensyn til disse interessene. Fylkeskommunedirektøren har likevel følgende anbefalinger til enkeltdeler i planforslaget:

Landskapstilpasning

Det er positivt at man har trukket tomtene bort fra kollene som finnes innenfor planområdet. Men fylkeskommunedirektøren anbefaler at man justerer tomtene for H1-H2 og H3-H4 for å bevare mer av den høyderyggen som følger fra kollene i hhv. FR2 og FR3 for eksempel ved å legge inn byggegrense, redusere størrelsen på tomtene og/eller slå noen av tomtene sammen.

Det er også positivt at man har lagt inn bestemmelser for takform og materialvalg for fritidsboligene H1-H11. Ettersom at boligene (B1-B3) vil oppleves som del av samme landskapsrommet, anbefaler fylkeskommunedirektøren at man også stiller særlige krav om utforming og materialvalg for disse.

Friluftsliv

Det er positivt at man har satt av areal til lekeplass og stilt rekkefølgekrav om opparbeiding. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at man også sikrer opparbeidelse av stien (GTD1) gjennom rekkefølgekrav.

Fysiske tiltak i vassdrag

Fylkeskommunedirektøren viser til statsforvalterens uttalelse vedrørende fysiske inngrep i bekken.

Forslagsstillers kommentar: Innspill hensyn tas ved å sette inn byggegrense på de aktuelle tomtene H1-H2 og H3-H4. Kollen beholdes.

Gangveg GTD1 ble opparbeidet som grusveg i 2021 der den ligger i planen. Det anses derfor ikke å være behov for rekkefølgekrav.

Kommunedirektørens kommentar: Som forslagsstiller har kommentert er gangveien allerede opparbeidet. Når det gjelder krav til utforming og materialvalg for boligene og hyttetomtene H1, H2, H3 og H4 vises det til eget punkt i vurderingen

Agder Energi Nett, e-post 17.06.22

Dersom de nye boligene/fritidsboligene skal ha strøm levert fra Agder Energi Nett, må forslagsstiller/utbygger avklare om det går å forsyne fra bestående nettstasjoner eller ikke.

Forslagsstillers kommentar: I tidligere kontakt med Agder Energi har oppdragsgiver fått forståelse av at kapasiteten i eksisterende nettstasjon er tilfredsstillende. Ved anleggelse av eksisterende hyttefelt ble det lagt to kabler. En kraftig kabel er nå i bruk til de eksisterende hyttene, og en er ledig for denne utbyggingen. Vi vurderer uansett at det ikke er behov for endringer innen planområdet.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar. Vi har ikke sjekket ut om det stemmer at det er ledig kapasitet, men utfra kommentar fra forslagsstiller og også beskjed fra utbygger legges det til grunn at det ikke er behov for å regulere inn noen nettstasjon innenfor planområdet.

Brannvesenet Sør IKS, brev 10.06.2022

Brannvesenet Sør har følgende merknader til reguleringsområde for fritidsboliger ved Hagestadhøgda i Lyngdal kommune. Deler av regulert område skal benyttes til fritidsboliger. Det er beskrevet at disse skal tilknyttes offentlig VA anlegg. Brannvesenet ber om at det i området tilrettelegges for uttak av slukkevann til bruk for brannvesenet. Slukkevannskapasiteten må være minst 1200 liter per minutt jfr. TEK 17.

Forslagsstillers kommentar: Dagens hyttefelt har kun tilknytning for drikkevann og ikke brannvann (Ø 63 PE). Nye hytter tilkobles denne. Brannvann deles her med tankbil tilsvarende som for spredt bosetting i kommunen.

For boligene i planen er det brannvannsdam iht. TEK 17 fra Solheikroken. Vi vurderer at hyttefeltet er å betrakte som utenfor tettbebyggelse og forholder seg da ikke iht. TEK 17.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar.

NVE, brev datert 29.06.2022

Energianlegg

Det er tatt inn hensynssone høyspenningsanlegg, men vi kan ikke se at det er tatt inn bestemmelse til hensynssonen. Kommunen kan vurdere om det er hensiktsmessig å sette inn tilhørende bestemmelse som omhandler hvilke byggeforbudssoner som gjelder og hvilke tiltak som kan være tillatt i sonen. Vi viser til innspill fra Agder Energi Nett epost datert 02.07.2021

Kantvegetasjon

I plandokumentene er det opplyst at bekken er uten årssikker vannføring. Vi registrerer at det er tatt inn bestemmelse som sikrer 4 meter kantvegetasjon på begge sider langs bekken, med unntak av der veier krysser bekken (legges i rør). Vi synes det er positivt at tomtene, lekeplass og gangsti er plassert slik at bekken holdes åpen og at kantvegetasjon ivaretas på det meste av strekningen.

Rasfare

Vi ser at det i politisk behandling er tatt inn rekkefølgekrav om at skråning/utfylling ved lekeplass (nord) må sikres forsvarlig for ras, men det er ikke utdypet noe nærmere om hvilken rasfare det gjelder. Kommunen kan vurdere om det er behov for oppdatering av ROS-analysen, en nærmere beskrivelse av hva rasfaren gjelder og hvilke tiltak som er aktuelle å gjennomføre.

Forslagsstillers kommentar: Vi er positive til å legge inn bestemmelse om byggeforbud knyttet til hensynssonen for energianlegg.

Rasfaren som bemerkes er en fyllingsskråning utenfor planområdet. Ansvarlige for byggesak må påse at denne er tilfredsstillende og innenfor tekniske krav. Vi kan ikke se at dette er relevant for ROS analysen.

Kommunedirektørens kommentar: Det anbefales å legges inn bestemmelse om byggeforbud knyttet til hensynsone for energianlegg. Som forslagsstiller har kommentert gjelder rasfaren en fyllingsskråning utenfor planområdet. Den vil bli fulgt opp i byggesaken. Vi er enig med forslagsstiller at dette ikke er relevant for ROS analysen.

Eldrerådets behandling 30.05.22 sak 20/2022

Høringen tatt til etterretning

Råd for personer med funksjonsnedsettelse, vedtak møte 30.05.2022 sak 14/2022

Det mangler målsetting på frisiktsoner. Ellers ingen kommentarer

Forslagsstillers kommentar: Frisiktsoner er målsatt i plankartet.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar

Nabomerknad fra Ragnhild og Olaf Elgsæther, Solheikroken 14 og Inger og Odd Arve Kvinnesland, Solheikroken 13

Problemer med kloakkluft ved boligen i Solheikroken 14 er tatt opp både på befaringen 26.04.22 og i vårt brev 05.07.2021. Grunnen til lukten har planlegger og utbygger gitt forklaring på. Under befaringen 26. april ble denne gjentatt og vi fikk inntrykk årsaken til luktproblemene var plasseringen av huset på Solheikroken 14. Dette er etter vårt syn ansvarsfraskrivelse. Vi er kjent med at kommunens saksbehandler har hatt kontakt med utbygger i slutten av april, hvor det ble lovet å kontakte eierne av nr. 14 for å gjøre nødvendige tiltak for å få slutt på luktproblemene. Pr dato, over to måneder etter, har ikke utbygger gjort dette, og ingen ting har skjedd! At utbygger mener at påkobling av ytterligere hytter til

kommunens avløpssystem i Solheikroken ikke vil forverre situasjon er en udokumentert påstand, som vi stiller oss undrende til. Vi har en klar forventning om at kommunen følger opp dette mot utbygger slik at problemet snarlig blir løst! Lukten er til tider til sterk sjenanse! Som fastboende i boligfeltet skal ikke eierne av Solheikroken 14 bli skadelidende p.g.a. dette. Viser til forurensningslovens § 1, m.fl.

En registrer at kommunen i sin kommentar til trafikkøkning med 3 nye boliger som er omhandlet av denne nye reguleringsplanen ikke utgjør «en stor interessekonflikt». Solheikroken er en smal gate, uten møteplasser. Da feltet ble anlagt var gata dimensjonert for den da planlagte utbygging med 7 boliger. Det som nå skjer er tredje utvidelse med boliger/tomer, alle innerst i gaten, slik at en gate som tidligere var anlagt for 7 boliger i planen av 1987, etter denne framlagte planen skal betjene det doblete. I dag er det også ca to biler til hvert hus. Midtveis i gaten er det også en sving hvor det på den ubebygde tomten som utbygger eier, er vokst opp trær og busker som gjør denne uoversiktlig. Trafikksikkerhet, spesielt for små barn, er ikke «interessekonflikt»!

Med interesse lest innspillene fra Agder Fylkeskommune omkring planen. I saksframlegget til utvalgsmøte 26. april, side 8, tredje avsnitt står det «Tilpassing til landskapet gjelder ikke blott for bebyggelse. Vei med skjæringer (Utheving gjort av meg) og andre anlegg må også tilpasses landskapet på en best mulig måte». I reviderte reguleringsbestemmelsene står det i §4 b at disse skal jordslås og tilsås. Ser en på den planlagte vei til de tre boligtomtene, og kotehøyder, vil det her bli en betydelig utfylling m.v. slik som denne er inntegnet på kart. Og utgjøre et betydelig inngrep i landskapet. (Her gir IKKE den vedlagte fotoanimasjonen i planen det rette bildet!!) Her må det, etter vårt syn, sendes til kommunen søknad med nabovarsler som viser hvordan veien er tenkt anlagt, og at dette blir behandlet av kommunen etter PLB, før arbeid med vei/tomter starter. Vi er ikke (som vi kommer tilbake til) interessert i ytterligere skjemmende steinfyllinger kloss inn til våre eiendommer, som evt skal benyttes som mer eller mindre permanente fyllplasser for overskuddstein fra andre prosjekter over flere år!

Når det gjelder §3, *bebyggelse og anlegg* så mener vi at denne er for lite konkret. I en av mange revidert plan for Skomrak byggefelt, vedtatt «HMPD 17.11.2015, saksnummer 80/15 var også den tomten som ligger nærmest snuplassen i Solheikroken i ny plan med. Under § 3, punkt i, er denne omtalt: For BSFS5: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggemelding skal det leveres målsatt situasjonsplan (M 1:500) som viser planering og utforming av tomta. Det kan ikke gis tillatelse til terrengbearbeiding av tomta uten at det samtidig vises planlagte bygningers tilpassing til terrenget. Terrenget mellom murene skal være skrånende. Store skjemmende fyllinger er ikke tillatt. Fyllinger skal jordkles. Det skal bygges bygg tilpasset skrånende terreng.» Her har etter vårt syn Asplan Viak en svært gode formuleringer som også bør brukes i den nye planen for å sikre en god tilpassing av både boliger og utforming av tomtene til terrenget i reguleringsbestemmelsene. Evt. som et nytt punkt §3 a. Nåværende punkt d til og med i, kan da evt bearbeides i forhold til et nytt punkt §3a.

Til utvidelse av hyttefeltet i Hagestadhøgda: Vi har ingen merknader til flere hytter her, under forutsetning at det ikke fører til luktproblemer, omtalt i punkt over, eller andre ting, som evt. trykk på vann. Etter befaringen av Utvalget for miljø plan og teknisk 26. april under behandlingen planen kommet til et nytt punkt, § 6e, i rekkefølgebestemmelsene som følger «Skråning/utfylling ved lekeplass (nord) må

sikres forsvarlig for ras». Det er svært positivt at utvalget under befaringen så den utfordringen fyllingen er, og vedtok et nytt punkt i rekkefølgebestemmelsen, etter den informasjonen de hadde, og hva de så av fyllingen under befaringen. Her må det av hensyn til barna som skal bruke den planlagte lekeplassen stilles krav om geologisk undersøkelse av fyllingskanten/fyllingen mot lekeplassen. Og ikke minst få forslag til hvordan sikre en forsvarlig gjennomføring av punkt §6e. Denne «skråning/utfylling» ble startet ca. 2013 i forbindelse med overskuddsmasse av stein grunnet framføring av vei til utvidelse av byggefeltet, i dag Øydnavæien. Så langt en kjenner til fikk ingen av naboen i Solheikroken eller Solheiveien nabovarsel. Under befaringen 26. april ble dette tatt opp, hvor vi stilt spørsmål ved hvordan kommunen kunne godkjenne denne utfyllingen. Uten å få noen klare svar. Etter å ha kontaktet kommunen om dette i ettertid, har en ikke fått noe som viser om kommunen har behandlet og godkjent en utfylling som ut tvil er søknadspliktig etter PLB. Det er spesielt den ytterste delen av fylling som er svært skjemmende, ca. 15-20 meter, og det kan se ut det også er fylt masser ut i gjeldene LNF området. Utfyllingen har siden starten ca. i 2013 fortsatt med uregelmessige mellomrom, og siste dumping av stein i skråningen var i mars 2022! Hva annet som er dumpet der kjenner en ikke til, men høsten 2021 ble overskudd av varm asfalt etter asfaltering av vei mv ved nye leilighetsbygg i feltet tømt der. (Det ble meldt fra om til kommunen med bildedokumentasjon, uten større reaksjoner fra kommunen). De ytterste ca. 10 meter av fyllingen ble utført i forbindelse med grunnarbeid til de omtalte leilighetsbyggene ca. 2018/19.

Her ble først flytende myrjord dumpet, som rant nedover og ut på den sletten som i planen skal være lekeplass. Så ble det dumpet mer jord, blandet med mindre stein m.v. før det ble dumpet større stein m.v. etter sprengning fra opparbeidelse av tomter og vei. Uten å være geolog vil en tro at den ytterste delen av skråning ikke kan være stabil, og at faren for en større utglidning/ras kan være stor ved f.eks. mye nedbør, frost osv. Vi vil tippe at høyden fra toppen av fyllingen og ned til det avsatte areal til lekeplass er ca. 15 meter! Det heller ikke sikringsgjerde på toppen eller langs ytterkant av fyllingen. Vi har med interesse merket oss rekkefølgebestemmelsen 6.C om sikring av egen tomt med gjerde minimum høyde 1 meter, mens den omtalte fyllingen, rett over disse, ligger usikret! Denne fyllingen er en av hovedgrunnene til at vi er svært betenkt på å få noe lignende kloss inntil våre eiendommer i forbindelse med adkomst m.v. til boligtomtene, på denne siden av den vesle dalen hvor turstien, og den vesle bekken som NVE omtaler går gjennom. Hva kommunen vil gjøre om det skulle vise seg at denne store utfyllingen ikke er behandlet etter PLB kan bli interessant! Vi vil kanskje foreslå at det tas en befaring både av saksbehandler og utvalget for miljø plan og teknisk, og da på fyllingen fra Solheiveien og utover?

Forslagsstillers kommentar: Et luktproblem er etter vår oppfatning av teknisk karakter og ikke avgjørende for et vedtak om arealdisponeringen i planen. Kommunens tekniske drift vil sammen med utbygger løse/avklare problemet. Tiltakshaver vil i første omgang legge en pakning rundt kumlokk for å se om dette kan avhjelpe situasjonen.

Angående trafikken i Solheikroken: Planen innehar to nye boliger, da en av de tre boligtomtene er godkjent i gjeldende plan. I gjeldende plan ligger det 14 boliger i Solheikroken, og to til medfører ubetydelig trafikkøkning. Veien er smal, men vi mener fortsatt at å knytte to nye boliger til denne ikke vil være utløsende for et behov for utvidelse.

Angående vegen til boligtomtene: Det vises til lengde- og tverrprofilene for atkomstveg B1-B3.

Fyllingsutslaget til tomt B1 gir en skråning som er sammenlignbar med tilliggende terreng mot nord og er vist i plankart som annen veggrunn- grøntareal. Disse vil ikke utgjøre et stor terrenginngrep sett i sammenheng med omgivelsene.

Utfyllingen på regulert tomt på gbnr.: 41/10 iht. reguleringsplan håndteres nå som byggesak. Da den ved en glipp ikke ble omsøkt sammen med omliggende tomter i planen må den ettergodkjennes. Ansvar for skråningen ligger til ansvarlige i byggesak. Fyllingen er steinfylling som jevnes og tildekkes med jord i forbindelse med salg. Saken blir håndtert og skråningen skal tilfredsstillende krav i teknisk forskrift. Fyllingens stabilitet er da tilfredsstillende.

Kommunedirektørens kommentar: Når det gjelder luktproblemet er vi enig med forslagsstiller at det ikke er en del av reguleringsplanen, men noe som må ordnes opp i utenom.

Økt trafikk kan være utfordrende, men her åpnes det som forslagsstiller har kommentert for to nye boliger. Vi kan ikke se at dette medfører noe trafikkøkning av betydning. Trafikksikkerheten vurderes å være ivarettatt.

Når det gjelder utfyllingen som er utført på regulert tomt gbnr.: 41/161 anses ikke det som en del av reguleringsplanen, men må følges opp utenom planbehandlingen, gjennom byggesak/tilsyn.

Når det gjelder kommentar til bestemmelse § 3 foreslås det noen tilføyinger. Mye av det som foreslås tilføyd står allerede i a) og b). Situasjonsplan i M1:200 er bedre enn 1:500. Situasjonsplanen leveres sammen med byggesøknad for det enkelte bygg, og da vil også plassering av bygg fremkomme. Det er i bestemmelsene angitt at det i situasjonsplanen skal angis terrengbearbeidelse, murer og gjerder, adkomst mv. Det er ikke noe krav om at fyllinger på tomtene skal jordkles noe som kan tas med. Videre kan det tas inn krav om at store skjemmende fyllinger ikke er tillatt. Det er allerede stilt krav om at to av boligtomtene, B1 og B2 skal bygges med underetasje.

Vurdering av innspill vedr boligtomtene og hyttetomtene H1-H4

Statsforvalter gir faglig råd om å ta ut boligtomtene inkl adkomstvei og hyttetomtene H1 og H2 da de medføre terrenginngrep som synes krevende med hensyn til landskapsinteressen. Fylkeskommunen foreslår å justere tomtene for H1-H2 og H3-H4 for å bevare mer av den høyderyggen som følger fra kollene i hhv. FR2 og FR3 for eksempel ved å legge inn byggegrense, redusere størrelsen på tomtene og/eller slå noen av tomtene sammen.

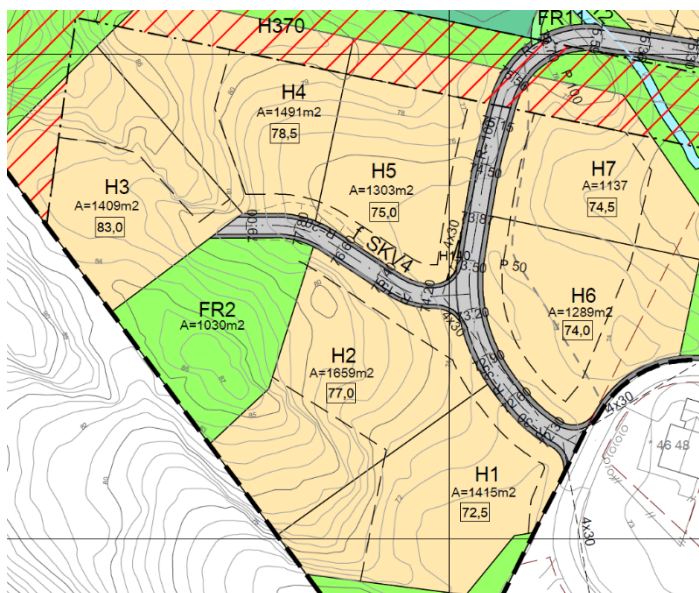
Planområdet ligger i skrånende terreng mellom et lavereliggende hytteområde og et boligområde på toppen. Terrenget er kupert og skogkledt og landskapet vil bli endret av foreslåtte tiltak. Opparbeidelse av tomtene, spesielt boligtomtene inkl adkomstvei vil medføre en del terrenginngrep. Fyllingsutslag til adkomstvei er vist i plankartet som annen veggrunn-grøntareal. Det er i bestemmelsene satt krav om at fyllinger til vei skal jordslås og tilsås. Vegetasjon vil gjøre fyllingene mindre synlig. Det er krav om at det skal bygges med underetasje på tomt B1 og B2 for best mulig tilpasning til skrånede terreng. Det er for tomtene angitt maks kotehøyde ferdig golv hovedplan i plankartet for å sikre best mulig tilpasning. Boligene vil ha utsikt og vil være synlige, men ikke ligge i silhuett pga bebyggelsen vil ligge under en større bakenforliggende kolle. Kommunedirektøren anbefaler at boligtomtene beholdes, men at det stilles krav om at fyllinger på tomtene skal jordkles og at store skjemmende fyllinger ikke er tillatt. Det er stilt krav

om at det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Det foreslås å sette inn krav om at *utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget* og at *det kan ikke gis tillatelse til terrengbearbeiding av tomta uten at det samtidig vises planlagte bygningers tilpassing til terrenget*. Kravene nevnt over anbefales at også gjelder for fritidsboligene.

Fargebruk og materialvalg har mye å si hvordan bebyggelsen vil framstå. Det er for hyttene satt krav om at *alle hyttene skal ha saltak takvinkel mellom 30 og 35 grader. Tak skal tekkes med matte materialer (takstein, bord, skifer) Blanke takstein eller takplater et ikke tillatt. Alle bygg skal ha naturfarge. Lyse farger er ikke tillatt*. For boligene er det ikke satt noen tilsvarende krav og siden boligene er en del av samme landskapsrom som hyttene anbefaler fylkeskommunen at det stilles krav om utforming og materialvalg for boligene tilsvarende som er satt for hyttene.

Hyttene skal utbygger selv bygge, og har ønsket å stille krav, mens boligtomtene skal selges, og utbygger ønsker at kjøper skal bestemmer utformingen av bebyggelsen på tomten. Selv om boligene og hyttene er en del av samme landskapsrom, ligger boligene en del høyere enn fritidsboligene. Man kan derfor tillate at det ikke stilles helt like krav, men anbefaler at det stilles tilsvarende krav om at taket skal være matt og at blanke takstein og takplater ikke tillates samt at bygg skal ha naturfarger.

Vi mener at hyttetomtene kan beholdes, men anbefaler etter dialog med forslagsstiller noen endringer i byggegrense for disse tomtene slik at man kan bevare mer av den høyderyggen som følger fra kollene i hhv. FR2 og FR3. Se skisse under. Det er i bestemmelsene stilt krav om at det ikke er tillatt å endre terreng utenfor byggegrense. Ved å endre byggegrense som foreslått vil man begrense terrenginngrep på disse tomtene og også bevare. Forslåtte endring vil ikke ødelegge mulighet for å få en god utnyttelse av disse tomtene.



Viser forslag til byggegrense på tomt H1-H4.

På bakgrunn av innkomne merknader foreslås følgende endringer i planforslaget:

Endringer i bestemmelsene:

- *Ny bestemmelse om byggeforbud knyttet til hensynsone for energianlegg.*
- Ny bestemmelse for boligene: taket skal være matt. Blanke takstein og takplater tillates ikke. Det skal benyttes farger på bebyggelsen som hører naturen.
- Nye bestemmelse som gjelder både boligene og hyttene: krav om at fyllinger på tomtene skal jordkles og at store skjemmende fyllinger ikke er tillatt. Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget og det kan ikke gis tillatelse til terrengbearbeiding av tomta uten at det samtidig vises planlagte bygningers tilpassing til terrenget.

Endringer i plankartet

Regulere inn byggegrense på tomtene H1-H4 som i skissen over.

Konklusjon:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas, med noen mindre justeringer i plandokumentene.

Vedlegg:

- 1 525635-01 Plankart Hagestadhøgda
- 2 Hagestadhøgda - planbeskrivelse
- 3 Saksprotokoll UMPT 26.04.22 1. gangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104
- 4 Bestemmelser_Hagestadhøgda rev 1.gangs beh
- 5 Høringsuttale fra Brannvesenet Sør IKS til reguleringsplan for Hagestadhøgda hyttefelt
- 6 Høringsuttalelse - Offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104
- 7 NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104 - Lyngdal kommune.PDF
- 8 Saksprotokoll Hørig og offentlig ettersyn av foslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104.PDF
- 9 Saksprotokoll Høring og offentlig ettersyn a forslag til detaljregueringsplan for boliger og hyttr Hæstadhøgda, planID 202104.DOCX
- 10 Høringsuttalelse til forslag til detaljregulering for Hagestadhøgda i Lyngdal kommune.pdf
- 11 Merknad til planforslag Reg plan.docx
- 12 Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for boliger og hytter Hagestadhøgda, planID 202104 - Lyngdal kommune.PDF
- 13 Forslagsstillers kommentar til innkomne merknader til planen
- 14 Plankart_Hagestadhøgda iht innstilling