



LYNGDAL KOMMUNE

Postboks 353
4577 LYNGDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Rebecca Melby-Tørå, 37 01 75 97

Høringsuttalelse til endring av detaljreguleringsplan for Åmland/Kåveland i Lyngdal kommune

Vi viser til oversendelse datert 17.04.2023 fra Lyngdal kommune med vedtak om å legge forslag til endringer/justeringer av detaljregulering for Åmland/Kåveland ut til offentlig ettersyn. Beklager sen tilbakemelding.

Det er foretatt følgende endringer/justeringer:

- Justering av båthavnene Perstø (SB4) og Likstø (SB2).
- Flyttet tomt 17, 94 og 95. Sammen med tomt 17 (ny plassering) legges det inn ny tomt 164.
- Tomtene 127-132 og lekeplass f_LEK6 flyttes for å bedre sol- og utsiktsforhold.
- Tomt 93 og 161 justeres.
- Tomt 133 tillates planert på kote 19. Byggegrense justeres i tråd med revidert forslag. Det tillates bebyggelse i en etasje og med flatt tak.
- Tomtene 1 og 63 får noe større areal, byggegrensene for disse tomtene forblir uendret.
- Det reguleres inn et areal med arealformål «uteoppholdsareal» som tillates benyttet til hage og privat opphold for tomt 81 og 58. Det er ikke tillatt å bebygge arealet.
- Ny p-plass, f_P14, med ca. 12 p-plasser. Som følge av det justeres tomtene 58 og 59.
- Det settes i bestemmelse § 3.8.1 inn at det på bebyggelse med 2 etasjer ikke tillates flatt tak.

Det går frem av politisk vedtak at planbeskrivelsen må suppleres med dokumentasjon/vurdering fra geolog i forbindelse med adkomststrase til tomt 12- 16, og at eventuelle avbøtende tiltak må sikres i bestemmelsene.

Innspill fra Statsforvalteren

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse av 11.02.2022 i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Til forslag om å legge inn ny tomt der det er masseuttak i dag etterspurte vi mer opplysninger om status for det aktuelle arealet, inkludert bilder og planstatus. Av hensyn til allmenne interesser som friluftsliv og landskap frarådet vi at det legges til rette for ny tomt som



foreslått. Når det gjelder flytting av tomt 94 og 95 blir de liggende mer eksponert i landskapet, hvilket er uheldig. Videre frarådet vi at det legges til rette for utvidelse av foreslåtte tomter da det bidrar til en uheldig bit-for-bit-utbygging. Når det gjelder endringene av båthavnene frarådet vi økt nedbygging av ubebygde arealer i strandsonen. Vi påpekte at det i særlig grad er uheldig å utvide arealet i tilknytning til Perstø (SB4), da arealene i sør og nordøst består av naturlig svaberg som blant annet synes å være egnet til bading. Vi viser til vårt innspill til oppstart i sin helhet.

I forbindelse med forslag om ny tomt, 164, er det også foreslått å flytte tomt 17. Begge disse tomtene plasseres på arealer som i gjeldende plan er regulert til masseuttak. I planforslaget kommer det frem at det er gitt tillatelse til å anlegge masseuttak for uttak av masser ned til ca. kote + 91. Det aktuelle arealer er ikke ferdigstilt, og det er fortsatt noe masser igjen for sprengning. Planert areal vil utgjøre 1,4 daa. Det er vist med tverrprofiler at tomtene 17 og 164 vil ligge noe bak en kolle mot vest og en kolle mot nord og dermed at disse vil være mindre eksponert mot sjøen og omgivelsene enn vi anså ved oppstart. Da området likevel er tillatt å sprenges ned, mener vi det er fornuftig å flytte tomt 17 som i gjeldende plan ligger innenfor 100 metersbeltet og er meget eksponert mot sjøen. Vi mener det er uheldig å legge til rette for ny tomt. Som vi tidligere har nevnt bidrar dette til en bit-for-bit-utbygging av området. Vi gir derfor **faglig råd** om å ta ut tomt 164.

I rekken der tomt 17 ligger i gjeldende plan ligger også tomtene, 12-16. Samtlige tomter i rekken ligger innenfor 100 metersbeltet og er meget eksponert mot sjøen. Statsforvalteren i Agder (daværende Fylkesmannen i Vest-Agder) hadde innsigelse til reguleringsplanen fra 2015, jf. brev av 18.07.2014. Innsigelsen gjaldt blant annet tomtene 12-17. Disse ble vurdert å være i strid med nasjonale strandsonehensyn. Innsigelsen ble løst ved senere revisjon av planen. I vårt innspill til aktuelle planendring ga vi råd om å ta ut tomt 12 da denne vurderes å bli særlig eksponert mot sjøen samt fra områdene i sør. Som følge av at tomt 17 flyttes, justeres og endres plassering av tomt 12 seg noe og det kan synes at tomten vil bli liggende enda mer eksponert fra sjøen og omgivelsene enn i gjeldende plan. Med dette gir vi **faglig råd** om at tomt 12 tas ut av planen. Alternativt kan tomt 12 flyttes til masseuttaket sammen med tomt 17 istedenfor ny tomt 164.

Det kommer frem av kommunes saksfremlegg at det er utfordrende å utvikle tomt 94 og 95 pga. rasfare. Det er derfor foreslått å flytte tomtene opp på Vardåsen. Som følge av dette justeres tomt 161, og adkomstveien forlenges. Tomt 94 og 95 vil bli liggende på «kanten» av høyden. I administrasjonens saksfremlegg er det vist med tverrprofiler at tomtene vil ligge meget eksponert mot omgivelsene. Selv om disse ikke ligger innenfor 100 metersbeltet, ansees dette som svært uheldig. Vi gir dermed **faglig råd** om at tomtene tas ut. Dersom tomtene ikke tas ut, forventer vi at det legges inn tydelige og restriktive bestemmelser for bebyggelsen angående tillatt høyde, plassering og utforming for å minimere uheldig landskapspåvirkning.

Når det gjelder justering av tomt 133, er vi enige med administrasjonen om at også byggegrensen bør justeres slik at kollen på tomten bevares. Administrasjonen har vurdert at foreslått flytting av tomtene 127-132 og lekeplass f_LEK6 vil medføre at området oppfattes som mer bebygd, hvilket vi er enige i. Samtidig medfører endringen at kollen i større grad bevares og settes av til lek og friområde, hvilket er positivt av hensyn til barn og unge. Ved at tomtene 131 og 132 flyttes foran



kollen vil disse bli liggende meget eksponert for omgivelsene. Vi ser at flytting av tomtene vil gi noen positive konsekvenser for barn og unge, men med bakgrunn i den meget eksponerte beliggenheten disse tomtene får, gir vi **faglig råd** om at tomt 131 og 132 tas ut av planen.

Vi er enige med administrasjonens vurdering angående justering av tomt 83 er negativt for regulert friområde, da tomta vil omdisponere deler av regulert friområde og som følge av at justeringen fordrer egen vei frem til tomten. Vi **fraråder** derfor justeringen av tomt 83.

Tomt 58 og 81 utvides med arealer til formål «uteoppholdsarealer» med tillatt bruk som hageareal og privat opphold. Selv om det legges inn bestemmelse som sier at det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse på det utvidede arealet, vil arealet bli opparbeidet og privatisert. Tomtene ligger innenfor 100-metersbeltet og utvidelsen ansees å være i strid med nasjonale strandsonehensyn. Vi **fraråder** foreslått utvidelse på tomtene 58 og 81.

Det er også foreslått mindre justeringer av båthavnene Perstø (SB4) og Likstø (SB2). Justeringene av sistnevnte båthavn er blant annet noe endret molo som medfører en mindre utvidelse av regulert areal til båthavn. Ellers foreslås det å konsentrere plassering av sjøbuene på et mer samlet areal istedenfor at de står etter hverandre langs sjøen. Sistnevnte er positivt i den forstand at det frigir noe areal langs sjøen som reguleres til grøntareal, og området kan dermed oppleves som mer tilgjengelig for allmennheten. Foreslått plassering fordrer samtidig større terrenginngrep og sprenging i strandsonen, hvilket er uheldig og ansees i strid med nasjonalt strandsonehensyn. Vi ber kommunen gjøre en grundig vurdering av fordeler og ulemper av de foreslåtte endringene opp mot strandsonehensynene for å optimalisere løsningen før planen vedtas. I tillegg ser det ut som arealet f_AV5 er flyttet noe sydover og ligger midt oppå arealer regulert til friområde FRI2 og dermed at dette kan blokkere tilgangen til de sjønære arealene i område FRI2. Vi forventer at dette flyttes tilbake slik det ligger i gjeldende plan slik at det ikke kommer i konflikt med FRI2, før planen vedtas.

Når det gjelder endringene/justeringene av båthavn Perstø (SB4) skrev vi i innspill til oppstart at vi frarådet endringer av arealene i sør og nordøst, da disse arealene består av naturlig svaberg som blant annet synes å være egnet til bading. På bakgrunn av dette **fraråder** vi foreslått utvidelse av bryggeanlegget i nordøst. Det fremgår av plandokumentene at noen av sjøbuene flyttes fra sørsiden til nordsiden for å bedre landskapstilpasning og allmenn tilgjengelighet til strandsonen. Det legges inn et kombinert formål i bakkant av sjøbodene i sør for å sikre en estetisk bedre overgang mot bakenforliggende terreng. Ellers utvides bryggen noe i nordøst. Vi er enige i at endringen vil bedre landskapstilpasningen da det blir mindre sprengning. Samtidig spres bebyggelsen utover og det privatiserte arealet øker, hvilket er uheldig og i strid med nasjonale strandsonehensyn. Vi ber også her kommunen gjøre en grundig vurdering av fordeler og ulemper opp mot strandsonehensynene for å optimalisere løsningen før planen vedtas.

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)

Rebecca Melby-Tørå



seniorrådgiver

rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent