LYNGDAL KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

til

Detaljreguleringsplan for boliger Agnefestveien 40, 42 , 44, 46 og 48

PlanID: 202112

Saksnummer:

Vedtatt dato:

Date for siste revisjon: 16.05.22/ 09.12.22

Fig.1. Illustrasjon rekkehus

SAMMENDRAG

Man ønsker å realisere eiendommene Agnefestfeien 42, 44, 46, 48. Disse utgjør BKS1 og BKS2 i gjeldende reguleringsplan. Her er de merket som BK1-3.
BK4 utgjør eksisterende 6-mannsbolig.
For BK1-3 tenker en seg rekkehus, hovedsaklig i 2 etg. iht. illustrasjon vist i fig.1.
Man har planlagt for oppdeling av bygningsmassen i 3 delområder der det planlegges nye boenheter, med luft/grøntområder mellom. Dette mener man vil være langt mer realistisk å få gjennomført enn dagens plan med massive boligblokker i inntil 4 etg. Deler av bebyggelsen kan være med horisontaldelte boenheter, evt. utleiedel. Det er her (BK1-3) planlagt for 15-20 boenheter. Man mener at både marked og omgivelser her tilsier et konsept som her skisseres. Dette vil også harmonere langt bedre med eksisterende bebyggelse i området.
Planområdet er både i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan avsatt til boligbebyggelse.
Parkering, renovasjon og lekearealer er planlagt løst innenfor planområdet.
Tidligere har man altså planlagt området for blokkbebyggelse (høyere utnyttelse og massive volumer). Dette kan jo være fornuftig pga. sentrumsnærheten, men det er ingen tvil om at det som her foreslås er langt bedre tilpasset naboer/omgivelser og omkringliggende landbruksområder. Nærhet til skole, idrettsanlegg mm. gjør også at dette konseptet er langt bedre tilpasset f.eks. småbarnsfamilier.
Konsekvensen av foreslåtte reguleringsendring er færre boenheter, men med langt høyere bokvalitet og bedre mulighet for realisering.
Planområdet er på totalt 5.463m², så med inntil 26 boenher totalt, inkl. eksisterende 6-mannsbolig (min.19), vil dette sentrumsnære arealet fortsatt ha en relativt høy utnyttelse, sammenliknet med andre sentrumsnære arealer i Lyngdal.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag 1

2 Bakgrunn 4
2.1 Hensikten med planen 4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 4
2.3 Tidligere vedtak i saken 4
2.4 Utbyggingsavtaler 4
2.5 Krav om konsekvensutredning? 4

3 Planprosessen 5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram 5

4 Planstatus og rammebetingelser 6
4.1 Overordnede planer 6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner 6
4.3 Tilgrensende planer 7
4.4 Temaplaner 7
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 7

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 8
5.1 Beliggenhet 8
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 9
5.3 Stedets karakter 10
5.4 Landskap 11
5.5 Kulturminner og kulturmiljø 11
5.6 Naturverdier 11
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder 12
5.8 Landbruk 12
5.9 Trafikkforhold 12
5.10 Barns interesser 12
5.11 Sosial infrastruktur 13
5.12 Universell tilgjengelighet 13
5.13 Teknisk infrastruktur 13
5.14 Grunnforhold 14
5.15 Støyforhold 14
5.16 Luftforurensing 14
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 14

6 Beskrivelse av planforslaget 15
6.1 Planlagt arealbruk 15
6.2 Reguleringsformål, utforming og utnyttelse bebyggelse……...……..17
6.3 Boligmiljø/ bokvalitet 21
6.4 Parkering 21
6.5 Tilknytning til infrastruktur 21
6.6 Trafikkløsning 22
6.7 Planlagte offentlige anlegg 22
6.8 Miljøoppfølging 22
6.9 Universell utforming 22
6.10 Uteoppholdsareal 22
6.11 Landbruksfaglige vurderinger 22
6.12 Kollektivtilbud 23
6.13 Plan for avfallshenting/ søppelsug 23
6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS 23
6.15 Rekkefølgebestemmelser 23

7 Konsekvensutredning 24

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget 24
8.1 Stedets karakter 24
8.2 Trafikkforhold 24
8.3 Jordressurser/landbruk 24
8.4 Avveining av virkninger 25

9 Merknader/kommentar 26

10 Vedlegg 299

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Man ønsker å realisere eiendommene Agnefestfeien 42, 44, 46, 48. Disse utgjør BKS1 og BKS2 i gjeldende reguleringsplan. I stedet for store/massive boligblokker som dagens plan tilsier, ønsker man nå en lavere utnyttelse som er bedre tilpasset etterspørsel/marked og omgivelser. Dette mener man vil være langt mer realistisk å få gjennomført enn dagens plan.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Tiltakshaver : Norgesbygg Sør AS, Røsslyngbakken 2, 4513 Mandal
Plankonsulent : Lategne Eiendom AS, Gismerøyveien 89, 4515 Mandal
Hjemmelshaver : Agnefestveien AS, Agnefestveien 48, 4580 Lyngdal
(gnr.168 / bnr.87,90,92).

Oversikt over øvrige berørte eiendommer

Gnr.168 / bnr.92 og 97 : EHI Norge AS, Røsslyngbakken 2, 4513 Mandal
Gnr.172 / bnr.1 : Myran AS, C/o Terje Rom Kirkeveien 20
Gnr.168 / bnr.47 (6-mannsbolig) ;
- S1 : Tony Augland Egeland, Agnefestveien 40F.
- S2 : Anita Kristin Larsen og Stig Nuth, Agnefestveien 40E.
- S3 : Karen Iren og Per Vidar Edvardsen, Agnefestveien 40D.
- S4 : Linda Aas, Agnefestveien 40C.
- S5 : Magnhild Berdine og Kjell Sigurd Lunde, Agnefestveien 40B.
- S6 : Per Skjalg Høiland, Agnefestveien 40A.

Gnr.295 / bnr.2 : FV.K-401

2.3 Tidligere vedtak i saken

I denne konkrete plansaken er det før oppstart ikke gjort politiske vedtak, men kommunens administrasjon v/planetaten har gjennom referat fra oppstartsmøtet tilbakemeldt at planinitiativet anbefales.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det skal igangsettes forhandlinger om utbyggingsavtale, pga. fortau.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

I samråd med planetaten i kommunen har man vurdert at dette planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU) etter plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger. Planen faller ikke inn under §2 som alltid skal utredes. Ingen merknader til oppstart av planarbeidet tilsier heller KU, og området er avsatt til boligformål, både i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet i lokalavisen «Lister» lørdag 15.01.22 (fig.2). Merknadsfrist 14.02.22.

OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-3 og 12-8 varsles oppstart med arbeid av detaljregulering for Gnr./Bnr. 168/47, 168/87, 168/90, 168/92, 168/97, 172/1, 295/2, Agnefestveien 40,42,44,46,48, Lyngdal kommune.

Lategne Eiendom AS er utførende konsulent på vegne av Norgesbygg Sør AS. Formålet med detaljreguleringen er å omregulere området sør for eksisterende 6-mannsbolig (Agnefestv.40) fra boligblokker med høy utnyttelse til konsentrert småhusbebyggelse med lavere utnyttelse/volum. Dette mener man vil gi bedre løsninger og passe bedre inn i området.

Kartutsnitt viser avgrensning (tykk sort/stiplet strek) av det området som skal opp til detaljregulering. Det er vurdert konsekvensutredning, men sammen med planetaten i Lyngdal kommune, er det konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for slik utredning.

Naboer, grunneiere, offentlige høringsinstanser og andre interessegrupper blir varslet direkte.

Innspill kan sendes til
Lategne Eiendom AS v/Aril Larsen, Gismerøyveien 89, 4515 Mandal, evt. pr. mail til aril@lategne.no

innen mandag 14.02.22.

Nærmere informasjon fås hos Lategne Eiendom AS v/ Aril Larsen (mob 913 22 832) Evt. se kommunenes hjemmeside for mer informasjon.

LATEGNE EIENDOM

Fig.2. Varslingsannonse

I tillegg ble naboer og høringsinstanser varslet direkte med varselbrev (se vedlagte varselbrev og varslingsliste). Dette inkluderte også stedlig vel-forening. Kommunens planavdeling sørget for varsling til interne råd/utvalg i kommunen, bl.a. eldreråd, Råd for personer med nedsatt funksjonsevne og barnas talsperson, samt kunngjøring på kommunens nettside.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

Nasjonale føringer for sentrumsnære områder tilsier høyere/bedre utnyttelse, enn dagens eneboliger.
I kommuneplanens arealdel fra 2015 er området avsatt til boligbebyggelse. Videre fremgår det at reguleringsplan skal gjelde for området.
Foreslåtte reguleringsendring vil være i tråd med overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer, både kommunale, regionale og statlige.

4.2 Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til «Konsentrert småhusbebyggelse», men bestemmelser/ beskrivelse angir blokkbebyggelse. Dette ønsker man nå å endre til mer typisk konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/fleremannsboliger). Man mener dette vil passe langt bedre inn i området, og være bedre tilpasset markedet i kommunen).

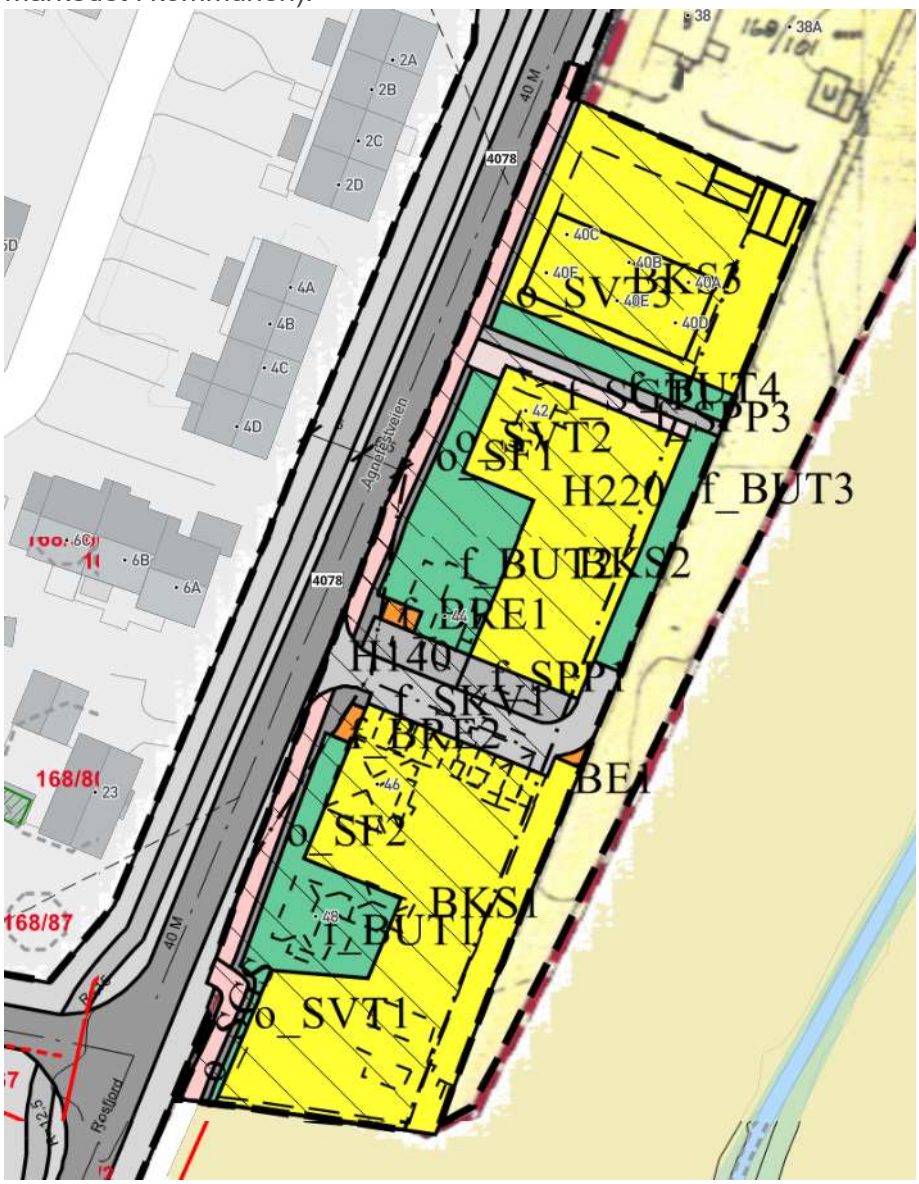

Fig.3. Eksisterende reguleringsplan (Agnefestveien 40-48, gnr 168, bnr 87, 90, 97 og 47)

4.3 Tilgrensende planer

Omkringliggende arealer rundt planområdet inngår i kommuneplanens arealdel. Lenger nord har man detaljreguleringsplan for Stasjonsgata forretningsområde, og på nord/øst- siden av Agnefestveien områdeplan for Berge skole- og idrettsområde.

4.4 Temaplaner

Da denne detaljreguleringen er innenfor begrensningene i nåværende reguleringsplan, anses relevante temaer som belyst i denne, både når det gjelder div. temakart og kommuneplan.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Aktuelle forhold for denne planen vil være :

- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD *Her beskrives relevante egenskaper ved selve planområdet og omgivelsene (influensområder).*

5.1 Beliggenhet

• Beliggenhet

Planområdet ligger like sør for Allèen sentrum, mot Rosfjordsanden.

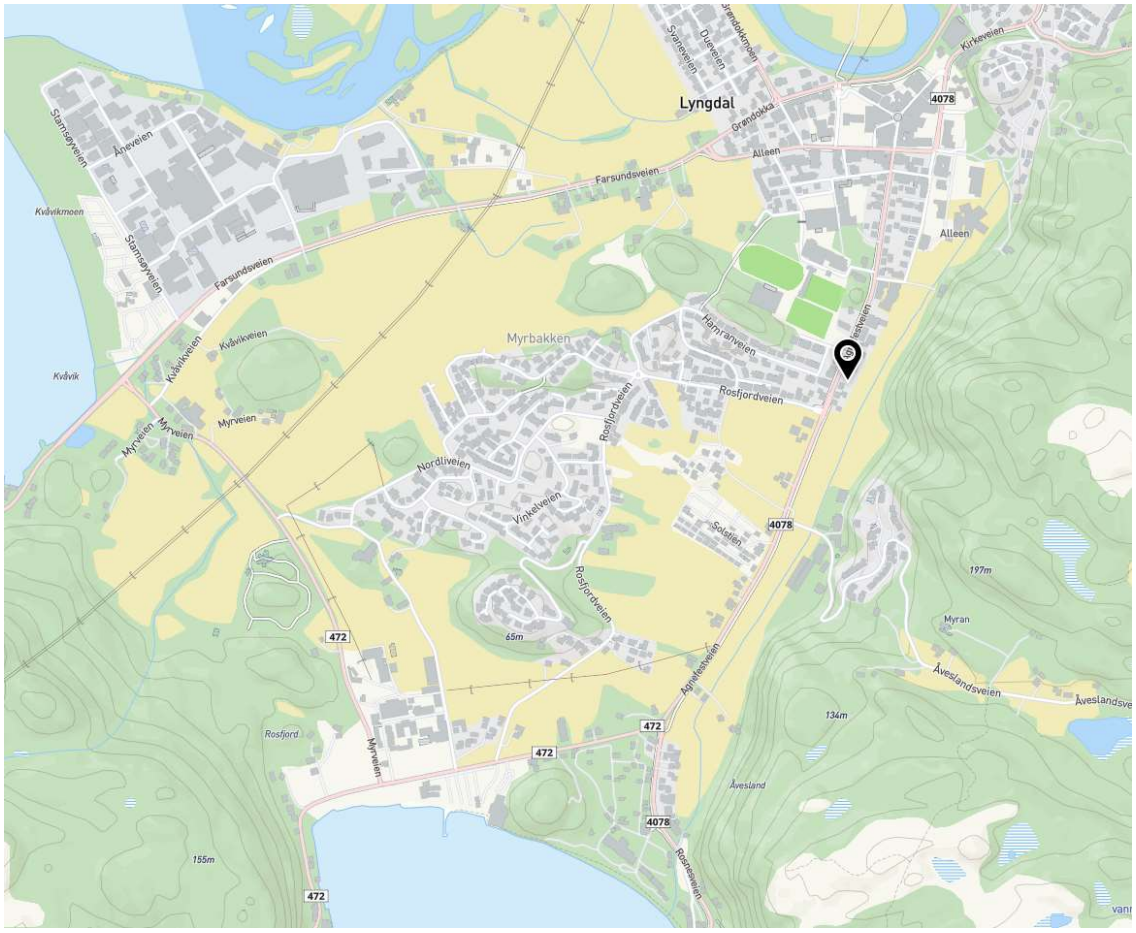

Fig.4. Beliggenhet planområde (ref.markør)

• Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet avgrenses av Agnefestveien mot vest, og ellers samme avgrensning som nåværende reguleringsplan, ca.5,5 da. (se fig.5).

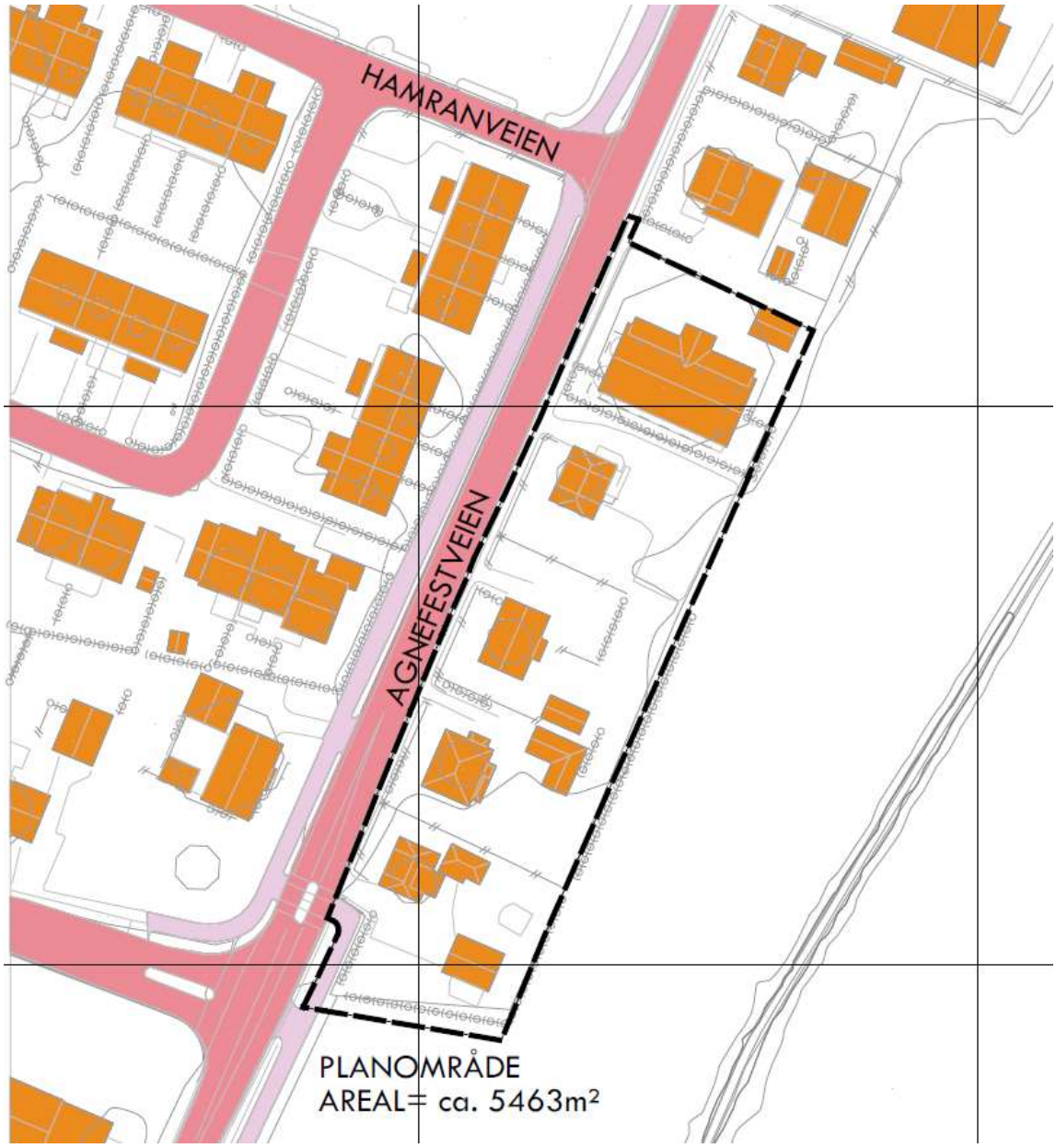

Fig.5. Avgrensning planområde.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens bruk av området er en relativt ny 6-mannsbolig helt i nord, og ellers 4 eneboligtomter som bærer preg av forfall. Mot sør/øst grenser man mot landbruksområder.

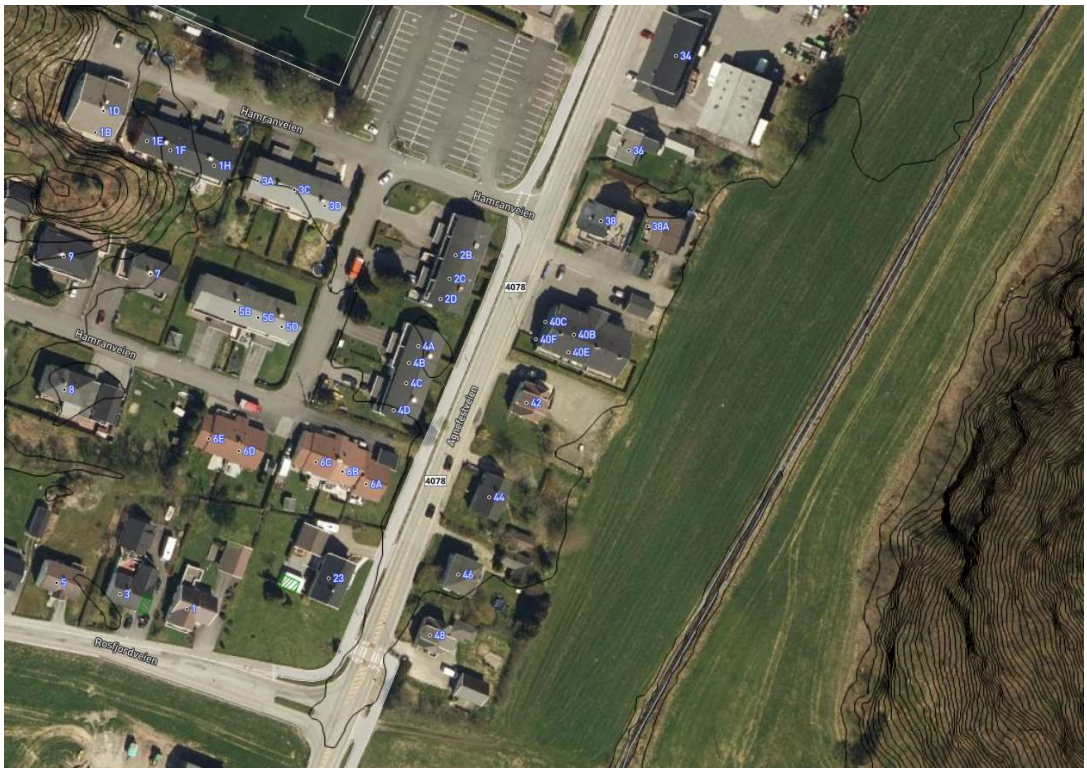

Fig.6. Dagens situasjon (flyfoto)

5.3 Stedets karakter

Eksisterende gamle eneboliger ligger sammen med 6-mannsboliger på rekke langs Agnefestveien, ca. 12m fra vegmidte. Eneboligene er i 2 etasjer + kjeller, og tidstypiske fra 50-tallet.

Fig.7. Planområde, sett fra nord/vest

Fig.8. Planområde, sett fra sør/vest

5.4 Landskap
Området består av eneboligtomter med plener som grenser til omkringliggende landbruksområde mot øst. Det er små høydeforskjeller innbyrdes og området rundt er tilnærmet flatt. Det er ingen vegetasjon med unntak av plenene (inkl. busker/trær) og de omkringliggende jordene. Det er heller ingen bekker eller vann i nærhetene. Området ligger solrikt til, ca.7 m.o.h..

Fig.9. Planområde (til høyre), sett fra sør.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø
Hverken bygninger eller landskap i planområdet, eller tilgrensende områder har bevaringsformål. Det er heller ikke registrert andre kulturminner.

5.6 Naturverdier
Byggeområdet er på flaten, og i består i dag stort sett av tun og plen til eksisterende boligbebyggelse.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området består av private uteområder til eksisterende boligbebyggelse, og har således ingen allmenn interesse som rekreasjonsområder.

5.8 Landbruk

Det er ikke landbruksarealer i planområdet. Landbruksområdet på sør/øst-siden har stort sett blitt brukt til gressproduksjon, etter at det i flere år ble brukt til produksjon av bartrær. Det er i dag en «buffersone» på ca.4m fra byggegrense for boligbebyggelse til LNF-areal.

5.9 Trafikkforhold

Fylkesvei 401 med fartsgrense 50 km/t går forbi planområdet.
I tillegg til avkjørsel på nordsiden av planområdet, fra 6-mannsboligen, er det i dag 4 avkjørsler fra eksisterende enboliger.
Det kommer G/S-vei fra sør på østsiden av FV. Sør i planområdet er det fortau over til vestsiden av FV, hvor G/S-vei fortsetter nordover.
Mellom 6-mannsboligen og FV401 (Agnefestveien) er det opparbeidet fortau (er regulert fortau også sørover langs hele planområdet, på østsiden av FV).

5.10 Barns interesser

Det er pr. i dag ikke anlagt områder for lek og aktiviteter i planområdet.
Planområdet ligger i et etablert boligstrøk med nærmeste kvartalslekeplass i Hamran ca. 110m fra området (fig.10). Lyngdal stadion er kun 250m unna.Det er gang- og sykkelveg helt frem til planområdet. «Badeland» er i sykkelavstand fra planområdet, og med gode parkeringsmuligheter.

Fig.10. Utsnitt fra kommuneplanen som viser kvartalslekeplass

5.11 Sosial infrastruktur

Planområdet er sentralt lokalisert i kommunen og lett tilgjengelig. Skole og sentrum (med bl.a. kino og bibliotek) er i gangavstand (ca.600m).

5.12 Universell tilgjengelighet

Relativt flatt terreng og atkomst, både for kjørende og gående.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og kloakknett med kapasitet ligger i nærheten. Det samme gjelder overvannsnett. AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. (Høyspent jordkabel vist som røde stiplet streker i kartet nedenfor, 230V jordkabel vist som stiplet blå streker og 230V luftnett vist som heltrukket blå streker i kartet).

Fig.11. Kart fra Agder Energi Nett AS (AEN) som viser høyspent- og lavspentanl.i omr..

5.14 Grunnforhold
Grunnen består av løsmasser fra breelvavsetninger i følge databaser.
Grunnvannet står relativt høyt i området. Se ellers vedlagte rapporter/utredninger.

5.15 Støyforhold
Det er tidligere (2016) utarbeidet støyrapport fra Sinus 8 (se vedlegg). Planlagte bygg og en del uteplasser ligger i gul støysone. Rapporten beskriver nærmere skjermingstiltak. Ny rapport er utarbeidet 05.12.22.

5.16 Luftforurensing
Det er ikke kjente utfordringer knyttet til luftforurensing i planområdet.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)
Ifbm. detaljreguleringen fra 2018 ble det utarbeidet en ROS-analyse som munnet ut i særskilte vurderinger av Radon, Støy og avstand til landbruksområder. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen fra 2018.
Man har nå også vurdert evt. forurenset grunn etter planteskoledrift i nærområdet.
Det samme gjelder flomfare, marin leire, grunnforhold og overvann.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Arealregnskap/matrise som viser arealer til de ulike formålene :

Formål	Beskrivelse av formål	Areal
Planen inneholder følgende formål (PBL. § 12-5):		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	2 952 m²
Renovasjonsanlegg	Plass for nedgravd anlegg	22 m²
Andre typer bebyggelse og anlegg	Nettstasjon	25 m²
Anlegg	Lekeplass	239 m^2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veger	Kjøreveg, fortau, annen veggrunn og P-plasser	1 393 m²
Grønnstruktur		
Private grøntområder	Ordinære	832 m^2
Planen inneholder følgende hensynssoner (Pbl. § 12-6):		
Sikringssone		
Hensynssoner	Frisikt	Inkl.
	TOTALT	**5.463 m²**

Fig.12. Tabell med aktuelle formål og hensynssoner

Fig.12. Plankart (vises også som eget vedlegg)

6.2 Reguleringsformål, utforming og utnyttelse bebyggelse

6.2.1 Boligbebyggelse

Arealer avsatt til bolig-formål er definert som konsentrert småhusbebyggelse, og planlagt som vertikaldelte boenheter, med evt. sekundærleilighet for BK1-3 (ref. fig.13 nedenfor). BK4 består av eksisterende 6-mannsbolig. Ny bebyggelse i BK1-3 er planlagt utfra 2 fulle etasjer, med mulighet for 3 etasjer i BK2, evt. i kombinasjon med takterrasse (se fig.15). Maks 2000m² BYA totalt for BK1-3, inkl. nødvendige P-plasser. Min.15 boenheter i BK1-3 (maks. 20), inkl. evt. sekundærleiligheter.
Noen av boenhetene må pga. plassbegrensningene på bakkeplan være horistontaldelte, noe som vil gi en viss variasjon av leilighetstyper/størrelser. Ulike størrelser på delområdene vil også medføre variasjon av boligtyper.

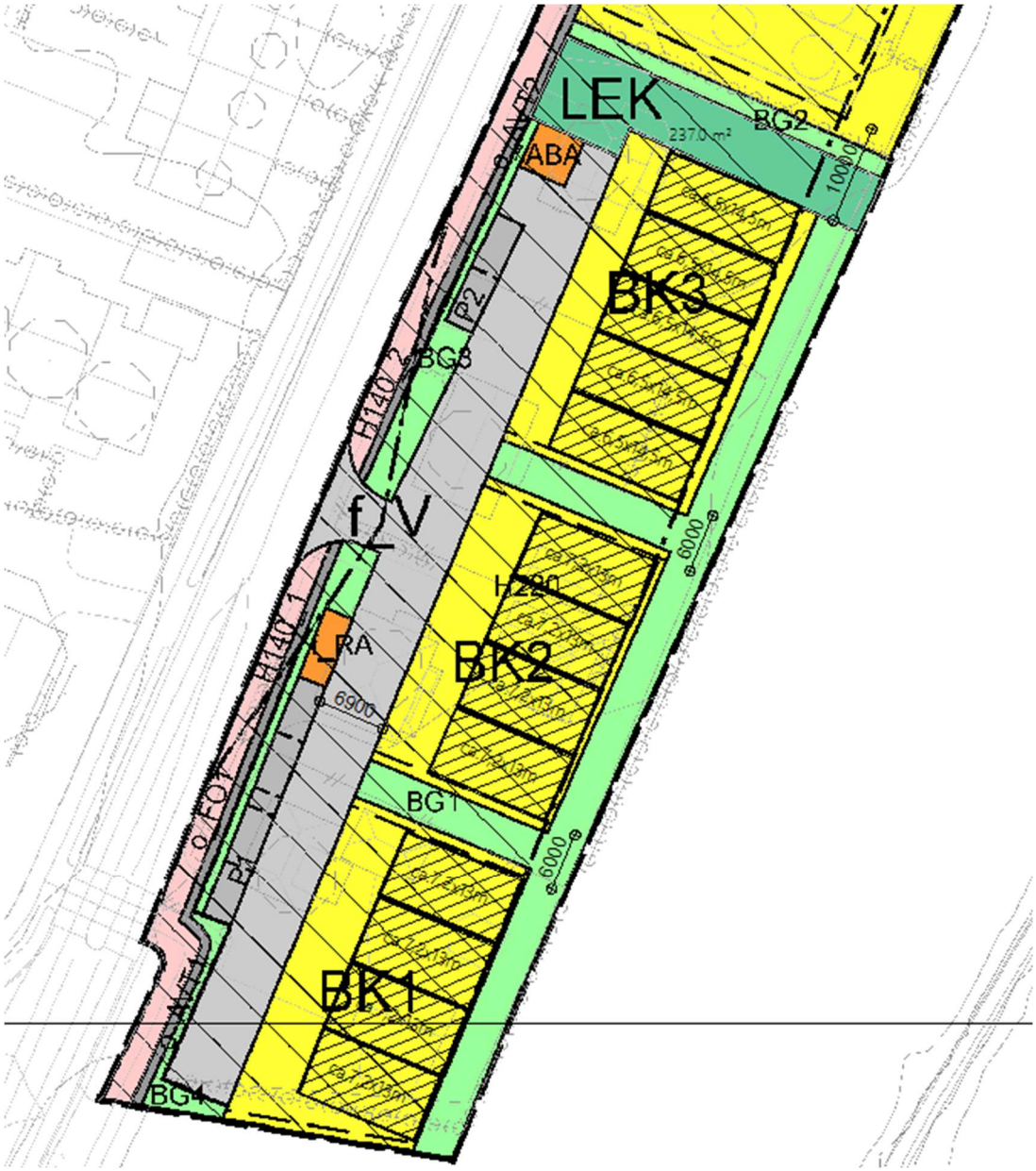

Fig.13. Figur som viser eksempel med 13 enheter i plan på BKS1-3, grunnmodeller 6,5x14,5m og 7,2x13m (+ flere boenheter i høyden).

Fig.14. Illustrasjon av typisk bebyggelse i BK1 og BK3

Fig.15. Illustrasjon av typisk bebyggelse i BK2 (mulighet for 3 etg.).

Påfølgende illustrasjoner viser sol/skygge- animasjoner, for maks. utnyttelse av høyder/volum

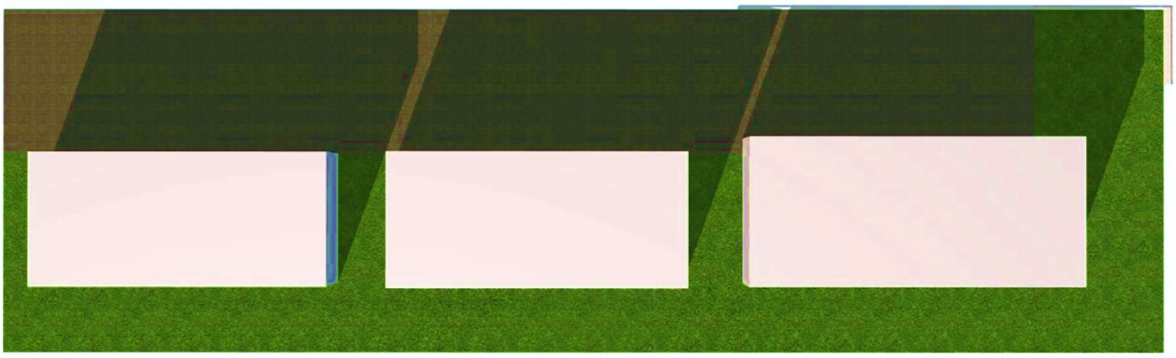

Fig.16. Sol/skygge-illustrasjon, 21.mars kl.09

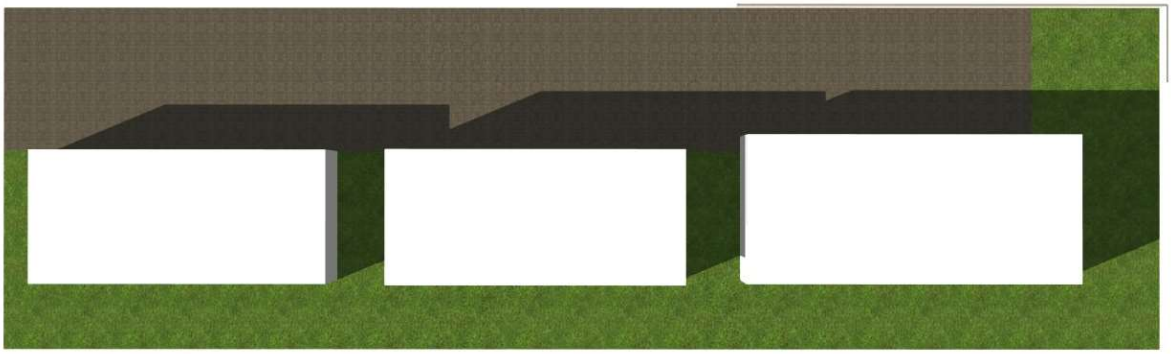

Fig.17. Sol/skygge-illustrasjon, 21.mars kl.12

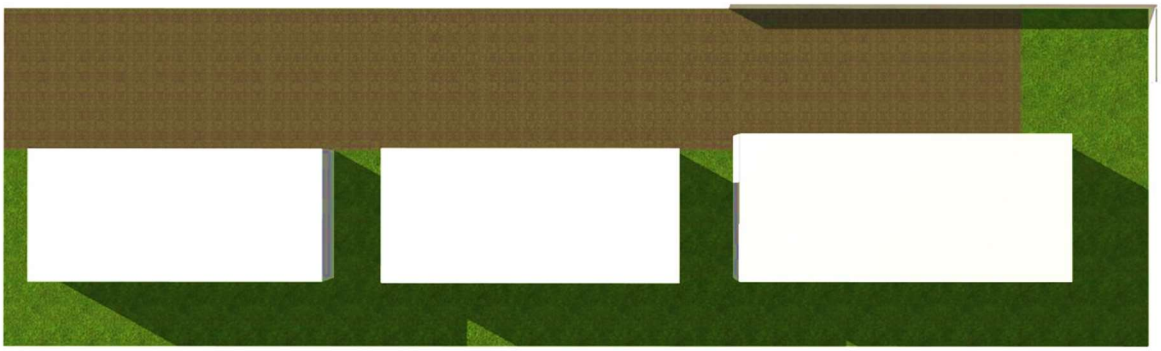

Fig.18. Sol/skygge-illustrasjon, 21.mars kl.15

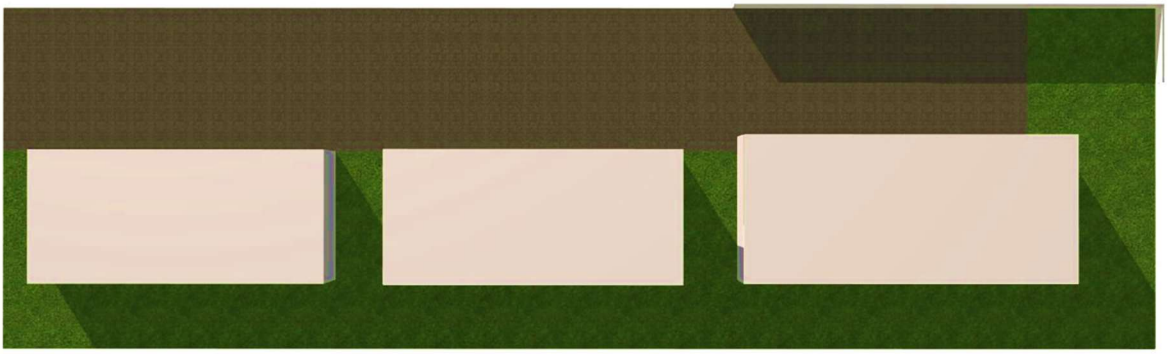

Fig.19. Sol/skygge-illustrasjon, 21.mars kl.17

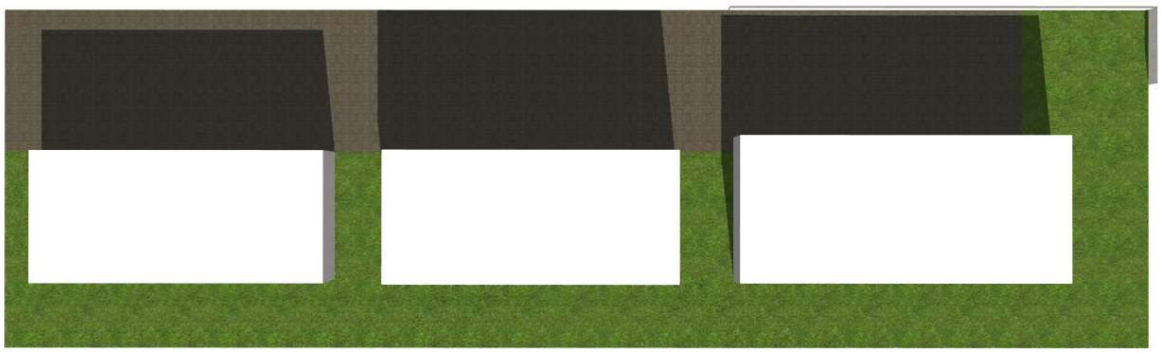

Fig.20. Sol/skygge-illustrasjon, 21.juni kl.09

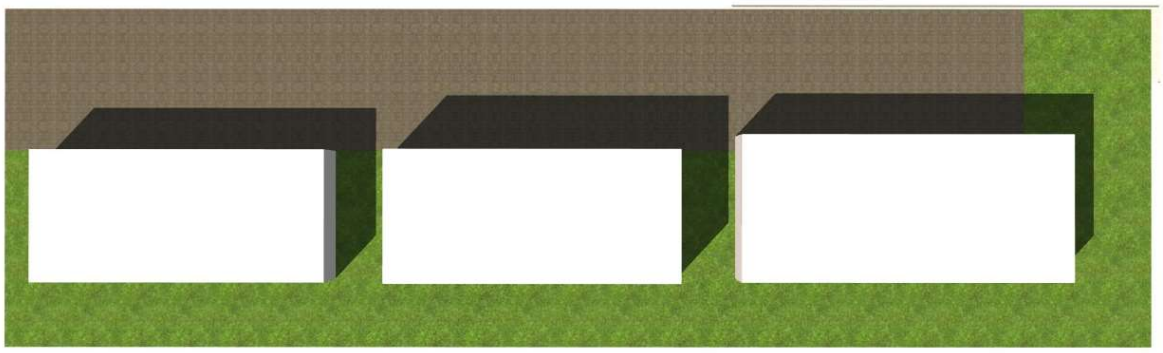

Fig.21. Sol/skygge-illustrasjon, 21.juni kl.12

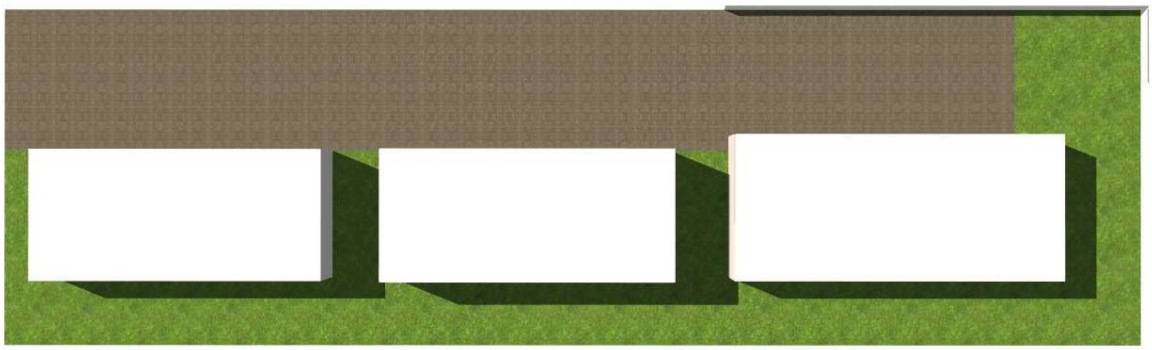

Fig.22. Sol/skygge-illustrasjon, 21.juni kl.15

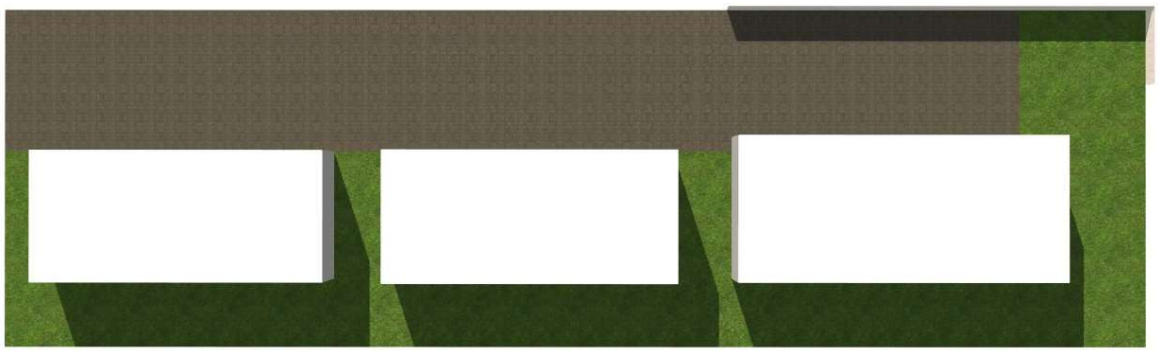

Fig.23. Sol/skygge-illustrasjon, 21.juni kl.18

6.2.2 Nettstasjon

Effektbehovet er opplyst å være større enn det som lar seg forsyne fra eksisterende lavspentanlegg. Man har derfor innregulert plass til nye nettstasjon i planområdet, utenfor nordvestre hjørne av BK3. Denne bygges iht. krav fra leverandør og gjeldende lover/forskrifter.

6.2.3 Renovasjonsanlegg

I området skal det tilrettelegges for nedgravd/felles renovasjonsanlegg for BK1-3. Området rundt vil også bli tilrettelagt mht. plass for renovasjonsbil til å kjøre inn, posisjonere seg for tømming og kjøre ut på hovedvei igjen etter fullført oppdrag.

Fig.24. Eksempel på et semi-nedgravd renovasjonsanlegg.

6.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Det er lagt vekt på å få til et godt bomiljø. Planområdet er svært sentralt lokalisert i kommunen med lett tilgjengelige friluftsområder. Det er ikke langt til utmark og G/S-vegen fører også til rundløypa opp Åvesland til «Månen» og videre ned til Rosfjorden. Det er også flere mulige gang- og sykkeltrasèer opp på østsiden for planområdet. Det unike med planområdet er altså bla. umiddelbar nærhet til store tur- og rekreasjons-områder, samtidig med sentrumsnærhet og kort avstand til sjøen. Alle boligene vil få gode solforhold med gjennomgående østlig/vestlig orientering.

6.4 Parkering

Det er avsatt plass til felles gjesteparkerings-plasser langs innsiden av fortau. Man må kjøre inn i planområdet via felles avkjørsel for å nå disse. Øvrige P-plasser (også sykkelparkering) løses innenfor formål boligbebyggelse, og iht. kommunale normer.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Overvannsnett finnes i nærheten. Overvannet må enten ledes ned i grunnen slik det gjøres i dag, eller via rør til kanalen i øst. Det er lagt inn rekkefølgekrav om nærmere utredning av temaet, før igangsettingstillatelse kan gis. Alle kommunale ledninger som evt. berøres av utbyggingen må ivaretas eller bygges om.
Det nye strømbehovet vi medføre ekstra/ny trafo. Høyspent i bakken over planområdet må legges om. Se ellers pkt.5.13.

6.6 Trafikkløsning
I forhold til dagens løsning med 4 avkjørsler til Agnefestveien fra eneboligene, er dette nå samlet til 1 oversiktlig avkjørsel, midt i planområdet.
Fortau utenfor 6-mannsboligen forlenges sørover gjennom hele planområdet.
Det kommer G/S-vei fra sør på østsiden av Agnefestveien. Sør i planområdet er det fortau over til vestsiden av FV, hvor G/S-vei fortsetter nordover.

6.7 Planlagte offentlige anlegg
Fortau og «Annen veggrunn- tekniske anlegg» er planlagt som offentlige.

6.8 Miljøoppfølging
Planforslaget er utarbeidet bl.a. med tanke på økte utfordringer som følge av klimaendringer (flom, overvann mm). Det er ikke plassert nye bygg for beboelse som kan være utsatt for flom. Planbestemmelser og tekniske planer vil bl.a. ha fokus på overvannsproblematikk, og gjennomføring av plan vil sikre dette på en forsvarlig måte.
Det er ikke fjernvarmenett i området.

6.9 Universell utforming
Etter gjennomføring av plan vil planområdet fortsatt være relativt flatt, og med universelt tilpasset atkomst, både for kjørende og gående.
Min. 50% av boenhetene i BK1-3 skal utformes som «tilgjengelige» boenheter.
Universell utforming av byggverk og uteområder styres ellers av ordinære forskriftskrav.

6.10 Uteoppholdsareal/ lekeplass
BG2-4 er planlagt som felles grøntområder for beboere i BK1-3, mens BG1 er tenkt som private grøntområder/hager for beboere i BK1-3. Det vil således være plass for uteområder og evt. balkonger på begge sider av boenhetene (øst/vest), utføres iht. støyrapport. BG4 blir mer et «restareal», men kan kanskje ha noen planter (ikke egnet til uteopphold).
Størrelse på uteområdene vil være iht. kommunens normer/retningslinjer.
Planbestemmelsene inneholder rekkefølgekrav om godkjent utomhusplan som bl.a. skal vise nærmere detaljer av uteoppholdsarealer, lekeplass og fellesarealer.
Lekeplassen følger kommunens retningslinjer mht. opparbeidelse og utstyr.
Plassering av lekeplassen er etter 1.gangs-behandlinga flyttet til nord/vest for ny bebyggelse (ikke mellom bygg). Dette gir bra solforhold og støybeskyttelse, samt økt lekeareal. Nærliggende bygg har kun 2 etg.. (lavere enn midtbygget på 3 etg.).
Plasseringen sikrer gode solforhold på store deler av lekeplassen hele dagen (se sol-/skygge-illustrasjoner, fig.16-23).
Det vil være relativt kort avstand til andre/større lekearealer i nærområdet.
Se ellers ny støyrapport fra Cowi (05.12.22) vedr. uteoppholdsarealer og lekeplass.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger
Det er ikke endringer i formål i forhold til 2018-planen, og byggegrense/buffersone mot landbruksarealene er opprettholdt. I tillegg har man nå sikret dette ytterligere ved å regulere inn en sammenhengende grønnstruktur-stripe utenfor alle nye boenheter (BK1-3).

6.12 Kollektivtilbud
Planområdet har umiddelbar nærhet til Agnefestveien og fortau/GS-vei, og derigjennom bussforbindelse.

6.13 Plan for avfallshenting
Areal for renovasjon er avsatt iht. plankart. Det er tenkt nedgravd løsning tilsvarende flere andre prosjekter i kommunen. Se ellers pkt.6.2.3.

6.14 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS
Radon : Styres av forskriftskrav

Støy : Det er lagt inn rekkefølgekrav om støyskjerming av boenheter, uteområder og lekeplass, samt bestemmelser om stille side og plassering av soverom. Det vises ellers til utarbeidet støyrapport fra Cowi (05.12.22). Innendørs lydforhold og evt. fasadetiltak detaljprosjekteres i byggesak, når endelige planløsninger og vindusarealer er bestemt.

Avstand landbruksområde : Det er regulert inn ekstra «Grønnstruktur»-område som buffersone.

Det er videre lagt inn rekkefølgekrav vedr. evt. forurenset grunn etter planteskoledrift i nærområdet. Det samme gjelder overvann.

Se vedlegg for vurderinger vedr. marin leire, grunnforhold og flomfare.
Grunnen forventes i utgangspunktet å bestå av gode, faste grunnmasser egnet for tiltak. Bortgraving av masser for fundament / ringmur eller kjeller, vil fjerne uegnede masser og masseutskifte disse. Dette detaljprosjekteres i byggesaken, men vedlagte geotekniske rapport redegjør nærmere for disse forholdene.
Se også vedlagte vurdering vedr. flomfare.

6.15 Rekkefølgebestemmelser
Følgende forhold har rekkefølgekrav i planbestemmelsene :

- Utomhusplaner
- Tekniske planer
- Redegjørelse/utsjekk av evt. forurenset grunn
- Kvartalslekeplass

- Utførelse støytiltak
- Utførelse tekniske anlegg
- Opparbeidelse lekeplass
- Renovasjonsanlegg
- Gjesteparkering
- Fortau

7 KONSEKVENSUTREDNING

Reguleringsplanen er ikke konsekvensutredningspliktig.
Planen faller ikke inn under §2 (i forskrift om konsekvensutredninger) som alltid skal utredes. Ingen merknader til oppstart av planarbeidet tilsier heller KU, og området er allerede avsatt til boligformål, både i reguleringsplanen fra 2018 og i kommuneplan.

8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 Stedets karakter

Det er lagt opp til tilnærmet flatt tak og 2 etasjer på ny bebyggelse, med mulighet for 3 etasjer i det midterste delfeltet. Byggehøyder vil ikke overskride eksisterende mønehøyder, men takform vil være annerledes enn dagens som er dominert av saltak (se div. foto i §5). Man har nå lagt opp til mer moderne arkitektur, noe som vil være helt naturlig for slike sentrumsnære boligbygg, og også mer i tråd med nye leilighetsbygg/boligblokker like nord for planområdet.

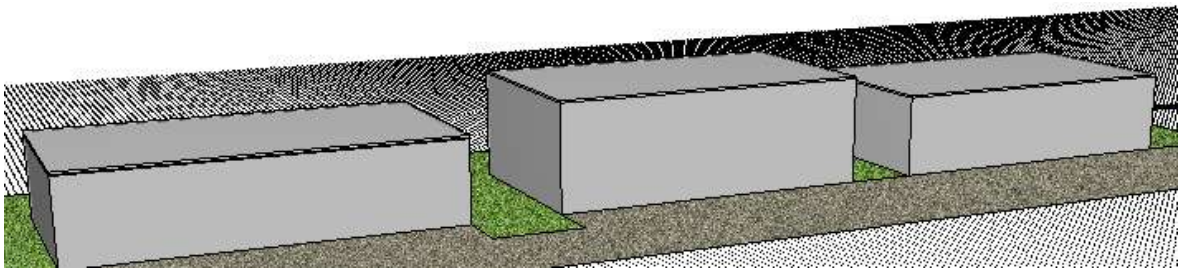

Fig.25. 3D-illustrasjon som viser bygningsvolum med maks utnyttelse.

8.2 Trafikkforhold

Det er tidligere i forrige planprosess vært diskutert mulighet for ekstra gangfelt over til Lyngdal stadion mm.. Med etablering av fortau langs hele planområdet og eksisterende gangfelt i sørlig del, kan vi vanskelig se det vil være behov for ytterligere overganger, før evt. landbruksområder på østsiden skulle bli utbygd en gang i fremtiden. I tillegg har Kiwi-tomten (like nord for planområdet) rekkefølgekrav om ekstra gangfelt. Vil nok også være vanskelig med aksept for flere gangfelt hos Fylkeskommunen (SVV). Ellers blir det jo nå sammenhengende fortau langs hele planområdet (på østsiden av Agnefestveien).

8.3 Jordressurser/ landbruk

Boligene og resten av feltet har eksistert i mange år uten konflikt med landbruket. Da det ikke er endring i formålelene her, og man nå reduserer antall boenheter som kan tillates i området, antas at dette vil fungere like bra i fremtiden. Dersom bruken av landbruksområdet skulle forandre seg vesentlig, kan selvfølgelig konfiktnivået bli annerledes, men lite trolig da disse landbruksområdene er eid av aktører som ikke selv driver landbruk, og sentrumsnærheten gjør at det ikke vil være usannsynlig at disse landbruksområdene bli omregulert en gang i fremtiden.

8.4 Avveining av virkninger

Det vil bli færre boenheter med denne omreguleringen (i forhold til reguleringsplanen fra 2018), men likevel fortsatt en forsvarlig utnyttelse av slikt sentrumsnært areal. Bedre mulighet for realisering og bedre tilpasning til omkringliggende bebyggelse ansès som svært positivt.
Oppdeling av bygningsmassen som fig.25 viser, og begrensede byggehøyder, gjør at denne fortettingen er bedre tilpasset omgivelsenes bygningsvolum enn tidligere planlagte boligblokk med 56 leiligheter og 4 etasjer (se illustrasjon under).

Fig.26. illustrasjon av tidligere planlagte blokkbebyggelse med 56 leiligheter.

Figurene nedenfor viser illustrasjoner av mulig bebyggelse, sammenstilt med eksist. bebyggelse i nord (6-manns), 10m mellom byggegrensene.

Fig.27. illustrasjon av ny rekke i nord (BK3), sammenstilt med eksist. 6-manns (BK4), sett fra Agnefestv.

Fig.28. illustrasjon av ny rekke i nord (BK3), sammenstilt med eksist. 6-manns (BK4), sett fra øst.

9 MERKNADER, KOMMENTARER

Det er mottatt 10 merknader ifbm. oppstartsvarselet (se vedlegg) :

1. *Agder Energi Nett AS.*
   Vår kommentar : Er ihensyntatt i planforslaget.

2. *Statsforvaltereren i Agder*
   Vår kommentar : Er tatt til etterretning i planarbeidet. Når det gjelder byggegrense mot landbruksområder er disse uforandret i forhold til nåværende plan fra 2018. Man har i tillegg endret formål fra «bolig» til «grønnstruktur» i gjeldende for hele buffersonen.

3. *Agder fylkeskommune.*
   Vår kommentar : Er ihensyntatt i planforslaget.

4. *Råd for personer med funksjonsnedsettelse*.
   Vår kommentar : Er ihensyntatt i planforslaget.

5. *Eldreråd.*
   Vår kommentar : Kun info.

6. *Renovasjonsselskapet for Farsund og Lyngdal AS.*
   Vår kommentar : Er ihensyntatt i planforslaget.

7. *Linda Aas (nabo).*
   Vår kommentar : Se mailsvar (vedl.7b).

8. *Torleif Hjalmar Øvsteland (nabo).*
   Vår kommentar : Se §8.2. Når det gjelder fartsgrense, må dette håndteres av AFK.

9. *Per Vidar Edvardsen (nabo).*
   Vår kommentar : Bygg nærmest nr.40 har kun 2 etg., og blir min.8m fra. Se også §8.2 vedr. gangfelt.

10. *Arild Westmoen (nabo).*
    Vår kommentar : Det er ikke planlagt ny vei på østsiden i planområdet

Barnas talsperson er også varslet om planarbeidet, og har ikke kommet med merknader.

Avsluttende kommentar til merknader fra oppstartsvarselet :
Generelt mener man at innkomne merknader i hovedsak er ivaretatt i dette planforslaget.

Etter 1.gangs-behandling er det mottatt 5 innspill til planforslaget (se vedl.):

1. *Statsforvalteren i Agder.*
   Vår kommentar : Man har endret planforslaget mht. plassering av lekeplassen, for bedre solforhold og støyskjerming, og ikke så inneklemt mot høyt bygg i midten. Er også blitt noe større (og betydelig større enn kommunens norm for slike lekeplasser). Det ligger også inne rekkefølgekrav vedr. kvartalslekeplass.
   Mer enn 50% av arealer for lek vil ha sol kl.15 ved vårjevndøgn (21/3). Se ellers soldiagrammene i pkt.6.2.1 (fig.16-23).
   Også trafikksikkerhetsmessig vil denne plasseringen være bedre.

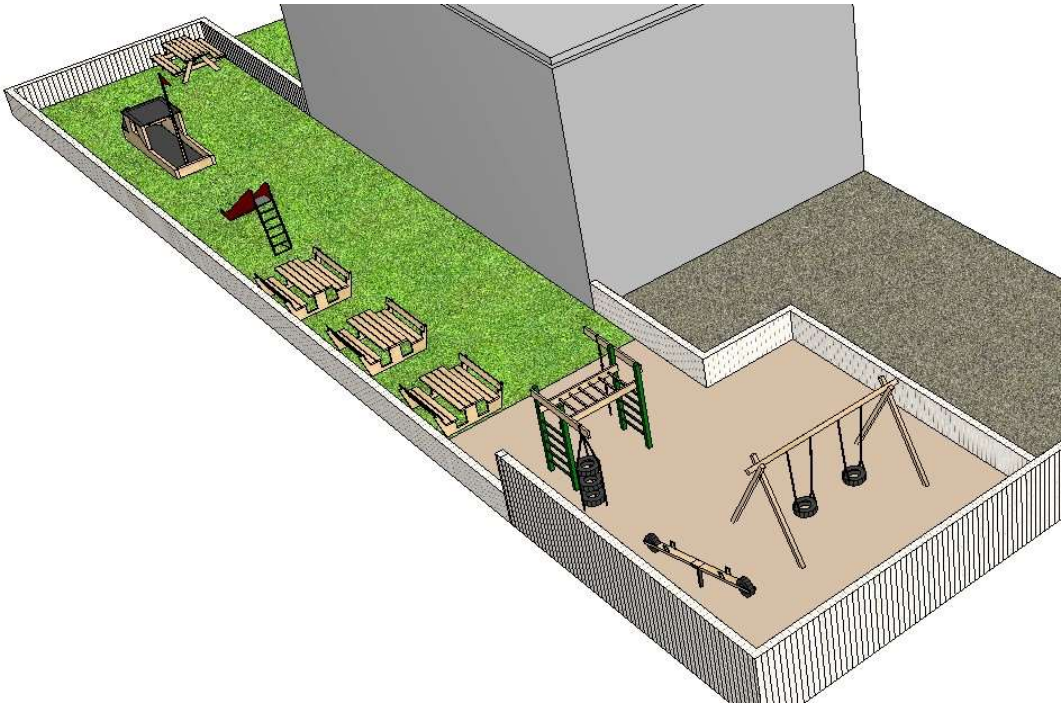

Fig.29. Illustrasjon av lekeplassen som viser mulig plassering av lekeutstyr og sittebenker/bord.

Ellers har man også etterkommet Statsforvalterens merknader om ny støyrapport (i stedet for rekkefølgekrav om ny rapport) og innlemmet dette i bestemmelser/rekkefølgekrav.

Når det gjelder merknad om mer felles parkering og lavere parkeringsinndekning, mener vi dette ikke vil passe inn i valgt konsept her. Vil vel heller ikke gi noen særlig arealgevinst, uten at man nærmest går tilbake til opprinnelig plan som det er enighet om å endre nå. Vi har fulgt kommunens norm mht. parkeringsinndekningen.

Vedr. uteoppholdsarealer vil nødvendigvis en del av «gule» områder ikke bebygges (inngår i tun, parkering, terrasser, plen mm.) siden det ligger begrensninger i reguleringsbestemmelsene på BYA. Man skal også forholde seg til kommunens krav til uteoppholdsarealer.

2. *Agder Fylkeskommune.*
   Vår kommentar : En del av de samme merknadene som fra Statsforvalteren (se pkt. over)..

3. *NVE.*
   Vår kommentar : Se ny geoteknisk rapport (vedlagt)

4. *Eldrerådet.*
   Vår kommentar : De ønsker høyere utnyttelse ved at det bygges høyere, gjerne inntil 6 etasjer. Vi henviser til begrunnelse innledningsvis i planbeskrivelsen vedr. valgte konsept, og mener ellers det vil gi store utfordringer mht. utearealer, parkering mm..

5. *Råd for personer med funksjonsnedsettelse.*
   Vår kommentar : Mye av det samme som fra eldrerådet.

Avsluttende kommentar til endringene etter 1.gangs-behandling :

Naboene i eksisterende 6-mannsbolig vil få lekeplassen tettere innpå, men bygg vil ligge lenger unna enn opprinnelig planforslag. Lekeplassen er jo også kun beregnet for beboere i BK1-BK3 (15-20 boenheter) og beregnet for de minste barna (eldre barn går til kvartalslekeplassen i nærheten), slik at det blir begrenset med støy her. Man har også spart igjen en buffersone mellom lekeplass og utearealer foran 6-mannsboligen (grønnstruktur).

Hovedendringene i plankart :

1. Lekeplass : Endret plassering (bedre solforhold). Større. Støyskjermet.
2. Mindre avstand mellom BK2 og BK3 (6m, som mellom BK1 og BK2). Tidligere Lek-areal her legges til grønnstruktur.
3. Mer avstand mellom BK3 og BK4.
4. Forskjøvet område for renovasjonsanlegg noe (mot sør), pga. frisikt.
5. Område for nettstasjon forskjøvet noe (mot sør) pga. lekeplass.
6. Inntegn. støyskjerm i plankart.

10 VEDLEGG

- Merknader fra høringsinstanser og naboer (både til oppstartsvarsel (10 stk.) og høring etter 1.gangs-behandling (5 stk.))
- Varslingsbrev m. vedlegg og kvittering.
- Referat fra oppstartsmøte.
- Ny støyrapport fra Cowi (05.12.22) m. vedlegg.
- Vurderinger vedr. marin leire og flomfare.
- Geoteknisk rapport fra GEO Konsult AS (16.11.22) m. vedlegg.