

Arkivreferanse: 2022/197-6
Arkivkode: 202112/L12
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 20.05.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	31.05.2022	48/2022

1. gangsbehandling av forslag til Detaljreguleringsplan for boliger, Agnefestveien planID 202112

Kommunedirektørens anbefaling:

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 endringer

- Nytt rekkefølgekrav: ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før p-plasser er opparbeidet.
- Rekkefølgekrav § 3.2 siste kulepunkt endres, slik at det kreves at felles renovasjonsanlegg må være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk
- Nytt rekkefølgekrav: Før ny bebyggelse tas i bruk skal fortau o_SF1-2 være etablert
- Bestemmelse § 4.1.1 utnyttelsesgraden endres til 1600 m2

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 31.05.2022:

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks Vedtak 31.05.2022:

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 endringer

Nytt rekkefølgekrav: ny bebyggelse kan ikke tas i bruk før p-plasser er opparbeidet.

Rekkefølgekrav § 3.2 siste kulepunkt endres, slik at det kreves at felles renovasjonsanlegg må være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk

Nytt rekkefølgekrav: Før ny bebyggelse tas i bruk skal fortau o_SF1-2 være etablert

Bestemmelse § 4.1.1 utnyttelsesgraden endres til 1600 m²

Bakgrunn for saken:

Lategne Eiendom AS har på vegne av Norgesbygg Sør AS fremmet et forslag for omregulering av område langs Agnefestveien, Agnefestveien 40-48, eiendom 168 bnr 87, 90, 92, 97.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 A1.
- Reguleringsbestemmelser datert 19.05.2022

Planbeskrivelse datert 16.05.2022

Planområdet har en størrelse på ca. 5,5 daa og ligger like sør for Alléen sentrum, mot Rosfjordsanden. Avstanden til Lyngdal sentrum er ca. 0,5 km. Området er pr i dag bebygde med eneboligtomter med plen samt en 6 manns bolig. Planområdet grenser i sør/øst til landbrukseiendom, og i vest til Agnefestveien fv 4078. Eneboligene er i 2 etasjer + kjeller og bærer preg av forfall. Enebolig på bnr 90 er brent ned for en stund siden. 6-mannsboligen i nord er forholdsvis ny. Det er små høydeforskjeller innbyrdes og området rundt er tilnærmet flatt.



Oversiktskart. Rød markerer omtrentlig planområdet.



Flybilder midlertidige 2021 Kilde: Norge i bilder

Flybilder midlertidige 2021 Kilde: Norge i bilder

Under er det 3-D av område. Rød ring markerer planområdet.



Forhold til overordnede planer

Området er i gjeldende kommuneplan vedtatt 03.09.2015 avsatt til boligbebyggelse nåværende, med hensynsone H910 reguleringsplan skal fortsatt gjelde og H410_3 krav vedrørende infrastruktur.



Kommuneplan hvor blått angir omtrentlig plangrense.

Gjeldende reguleringsplan

Detaljreguleringsplan for boligblokk gnr 168 bnr 87, 90, 92, 97 og 47, planID 201206, vedtatt 24.05.2018. området avsatt til «Konsentrert småhusbebyggelse», men bestemmelser/ beskrivelse angir blokkbebyggelse.



Gjeldende plan for område.

Det søkes om å endre gjeldende plan. Ny plan følger avgrensning i gjeldende plan og omfatter hele planområde for planID 201206, slik at planen i sin helhet vil bli erstattet av ny plan.

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201206

Tilgrensede planer:

Sentrumsplanen planID 197303

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201503

Hensikt med regulering

Gjeldende reguleringsplan for området legger til rette for at hele området kan bygges ut med leiligheter i blokkbebyggelse med inntil fire etasjer.

Formålet med planarbeidet er å omregulere området sør for eksisterende 6-mannsbolig fra boligblokker med høy utnyttelse til konsentrert småhusbebyggelse med lavere utnyttelse/volum. Massiv boligblokk og med ulike servicefunksjoner tilknyttet boligene som planlagt i gjeldende reguleringsplan viser seg ifølge eierne å være vanskelig å realisere utfra bla etterspørselen som er i markedet i Lyngdal. De mener at en lavere utnyttelse med hovedsakelig rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse vil gi bedre løsninger og passe bedre inn i området. Parkering, renovasjon og lekearealer er tenkt løst innenfor planområdet.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det er vurdert at dette planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU) etter plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger. Området er avsatt til boligformål, både i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Det foreligger heller ingen merknader til oppstart av planarbeidet som tilsier at sektormyndigheter er uenig i vår vurdering at planen ikke er KU-pliktig.

Om planprosessen

Det er avholdt oppstartsmøte 15.12.21. Det ble varslet oppstart av planarbeid den 15.01.2022, med frist for merknader 14.02.2022.

Innkomne merknader til planoppstart

Det kom inn 10 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid. Under er en oppsummering av innkomne merknader. Merknadene er også vedlagt planforslaget.

Statsforvalteren i Agder brev 14.02.2022

Statsforvalteren anbefaler at aktuelle planarbeid, herunder arealutnyttelse og type boliger, vurderes i sammenheng med boligbehovet i kommunen. Vi gir råd om at det legges opp til at aktuelle bebyggelse fremmer et heterogent boligtilbud i området, som er tilpasset ulike kjøpergrupper, og at det legges til rette for gode møteplasser som styrker sosialt fellesskap og solidaritet i nærmiljøet. Når det gjelder lekearealer for barn og unge minner vi om at slike arealer bør være tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre, og at arealene skal ha gode sol- og lysforhold samt være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare.

Videre minner vi om at kommunen har et særskilt ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, jf. pbl. § 5-1 annet ledd. Vi vil anbefale at man på et tidlig stadium tilrettelegger for aktiv medvirkning gjennom for eksempel rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og eldreråd.

Vi bemerker at planområdet grenser til fulldyrka mark, hvor området i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål. I den forbindelse minner vi om byggegrensa mot dyrka mark på 10 meter, som er fastsatt i kommuneplanens bestemmelser. Vi forventer av nevnte byggegrense overholdes.

Forslagsstillers 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.

Kommunedirektørens kommentar: Det vises til forslagsstillers kommentar og vurderingen. Ift avstand dyrkamark kan det tilføyes at planområde grenser til eldre reguleringsplan i øst hvor det er regulert inn ny

fylkesvei. Oppstarts varsel er sendt barnas talsperson, idrettsrådet, Eldrerådet og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Agder fylkeskommune, brev 11.02.22

Regionplan Agder 2030 har som mål at byer og tettsteder skal utvikles kompakt og med kvalitet og at flere skal ha tilgang på bolig og bomiljø tilpasset sin livssituasjon.

Planforslaget kan følge dette opp ved å vurdere mulighetene for å utvikle inkluderende og trygge boliger og bomiljø som ivaretar varierte behov knyttet til husholdningsstørrelse, alder, funksjonsvariasjon, kjøpekraft og livssituasjon.

Trafikksikkerheten ved fylkesveien er et sentralt hensyn som man blant annet bør ivareta ved:

- Fortau og annen veigrunn langs fv. 4078 må videreføres som i gjeldende plan.
- Rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortauet kan med fordel knyttes til igangsettingstillatelse for boliger i planområdet.
- Byggegrense mot fylkesvei må minst ha samme avstand som i gjeldende plan.
- Antall avkjørsler fra fylkesvei bør begrenses/samløkaliseres, og friskt må markeres i planen, jf. krav i håndbok N100. I den forbindelse er det viktig med gjennomtenkt plassering for renovasjon. Tilstrekkelig parkerings- og manøvreringsareal skal lokaliseres på egen eiendom eller ved felles parkeringsareal, slik at rygging over fortau unngås

Fylkeskommunedirektøren vil også trekke frem hensynet til barn og unge. Vest-Agder fylkeskommune hadde ved høring av gjeldende reguleringsplan merknader til ivaretagelsen av lekeplass på bakkenivå. Med en lavere utnyttelsen av området bør man få bedre mulighet for å sikre uteoppholdsareal og lekeplasser. Velegnet grønt areal til felles møte-/lekeplass, universelt utformet, bør derfor avklares før bebyggelsen lokaliseres.

Man bør likevel vurdere hvor mye lavere utnyttelse av området som er ønskelig. Og om dette er forenelig med forventet befolkningsutvikling og boligreserven som finnes sentralt andre plasser i kommunen. I den henseende er det viktig at Lyngdal har en positiv forventet befolkningsutvikling og at befolkningsutviklingen i kommunen har økt mest i sentrale områder som Alleen-Berge-Rosfjord.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler videre at man vurderer muligheter for felles løsninger for eksempel parkeringsplasser, avfallshåndtering mm., slik at arealbruken kan bli mer effektiv og at behov for harde flater minimeres.

Forslagsstillers kommentar: Er ihensyntatt i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar: Pkt ift trafikksikkerhet vurderes å være ivaretatt i planforslaget. Det tilrettelegges for 15-20 boenheter innenfor BK1-3. For å få til dette antall boenheter vil det bli varierende størrelse på boenhetene, noe som vurderes å være i tråd med boligbehov og utvikling i kommunen. Boenhetene vil ha gode uteoppholdsareal. Det legges opp til felles gjesteparkering og felles renovasjonsløsning. Det er regulert inn lekeplass og noe grøntareal. Se vurderingen og planbeskrivelsen for mer omtale.

Agder Energi Nett, e-post 12.02.22,

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. Planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte

Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs 2 meter fra senter av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel.

Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsyne fra eksisterende lavspentanlegg. Det må derfor påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet. Det bes derfor at det blir innregulert plass til ny nettstasjon i planområdet

Forslagsstillers kommentar: Er ihensyntatt i planforslaget

Kommunedirektørens kommentar: Det er regulert inn areal for ny nettstasjon.

Per Vidar Edvardsen

Forbehold om at bygget ikke blir høyere enn 2 etg. og at det har flatt tak, pga bedre solforhold for Agnefestveien 40. Avstand for bygning innenfor regelverk, og eventuelt trekkes så langt bort fra Agnefestveien 40 som mulig. Positivt at det ikke er tenkt innkjørsel mellom nybygg og Agnefestveien 40, da det vil føre til mindre støy for oss. Bør også vurdere nytt forgjenger felt ved Agnefestveien 40 da det blir en omvei for nye beboere å gå mot Rosfjord for å gå over veien, hvis de skal til skole eller Sentrum

Forslagsstillers kommentar: Bygg nærmest nr. 40 har kun 2 etg, og blir min 8 m fra. Se også § 8.2 vedr. gangfelt.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Mulighet for gangfelt ved Agnefestveien kan vurderes nærmere.

Linda Aas

Hvor langt fra grensen til Agnefestveien 40 kommer bygget? Kan ikke se det i beskrivelsen. Hvorfor ingen tegning, bare et illustrasjonsbilde? Er det da bare, i ettertid å bygge hva de vil? Dette anser jeg ikke som et reelt nabovarsel uten tegninger og hvor stor tomteutnyttelsen er. Helt umulig å forholde seg til.

Forslagsstillers kommentar: Dette er kun et varsel om oppstart av planarbeide (omregulering til mindre bebyggelse). Se selve varslingsbrevet som var vedlagt. Selve byggingen vil bli nabovarslet senere på vanlig vis.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar. Har ikke noe mer å tilføye.

Torleif Hjalmar Øvsteland

Agnefestveien er en trafikkert vei. Byggeplanene ser greie ut i seg selv med 2 etasjer og flatt tak for å holde høyden på bygget for å ivareta solforhold til eksisterende 6 manns bolig. Men jeg må bemerke at det må ikke under noen omstendigheter tilrettelegges for bebyggelse her med den fartsgrensen som er i området i dag! Jeg har selv hatt 2 barn som har vokst opp ved denne veien og med 50 km/t +++ i dette området så er det en prøvelse! Min niese ble påkjørt på utsiden av dette området som i og ble hentet med helikopter. Det gikk heldigvis godt, men veien er trafikkert og bilene kjører fort. Det bør først på

plass 30 sone forbi dette området. Så må det legges til rette for fotgjengerfelt fra Rosfjordveien og til Alleen. Det er ingen som går lengre enn de må. Eksisterende overgang vil ikke fungere for disse beboerne som skal sykle eller gå til Alleen da de må gå en omvei for å kunne bruke fotgjengerfelt og det må et fotgjengerfelt ved 6 manns bolig for å få myke trafikanter over veien! Dette må være et rekkefølgekrav i planen med pri 1. for at dette prosjektet skal kunne gjennomføres!

Forslagsstillers kommentar: Se § 8.2. Når det gjelder fartsgrense må dette håndteres av AFK.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunen har for noen år siden søkt om utvidelse av 30-sona til avkjørsel Hamran. Tilbakemeldingen fra veieier den gang var at 30-sona skulle utvides forbi pizzabakeren, men ikke videre da strekningen videre sørover ikke er en strekning med tilbud for de gående på begge sider av vegen. I tillegg har strekningen god separering med gang- og sykkelveg med rekkverk mot fylkesvegen. Fylkesveien fram til og med Pizzabakeren har tilbud for gående på begge sider av vegen som fører til at det vil være naturlig å krysse vegen her. Strekningen videre ned mot Rosfjord har middels trafikk av myke trafikanter og god separering. Dessuten er det også viktig at 30-sonene ikke blir unaturlig lange, håndbok N300 stiller krav til maksimal lengde for 30-soner, omsøkt strekning vil bli for lang i henhold til jf. Kravene.

Gangfelt og utvidelse av 30-sone er noe som kommunen kan vurdere i forbindelse med arbeid med trafiksikkerhet og innspill til tiltak fylkesvei.

Arild Westmoen

VI ser at varselet gjelder oppstart av PLANARBEID iht. vedlegg (ikke bygging).

Vet du noe om eventuell byggestart?

Vet du noe om det blir gjort noen fremskritt i å lage ny vei fra Speiderhytta og ned til Ubostadkrysset, dvs bak de nye rekkehusene? Jeg vet ikke om dere er klar over at Agnefestveien er en veldig trafikkert vei, spesielt om sommeren, da kan vi bli stående svært lenge før vi kommer ut på veien med en bil. Derfor hadde det kanskje vært bedre å ha innkjørsel til de nye husene fra baksiden dersom denne veien kommer innen byggestart, bare et forslag. Men så kan det jo også hende at den nye veien vil avlaste Agnefestveien. Jeg vet jo heller ikke hvor langt fra husene den eventuelt nye veien kommer, det er jo i dag et jordbruksområde der, og det bør jo helst bevares.

Forslagsstillers kommentar: Det er ikke planlagt ny vei på østsiden i planområdet.

Kommunedirektørens kommentar: Det er regulert inn en vei, men vi har ikke kjennskap til at det er planer om å bygge veien nå.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse vedtak 4/2022 møte 14.02.2022

Det er positivt at det blir foretatt fornying. Viktig å få med de andre leilighetene i det samme opplegget. Rådet forventer at det blir tatt hensyn til myke trafikanter ved å opparbeide gang og sykkelsti/ fortau.

Forslagsstillers kommentar: Er ihensyntatt i planforslaget

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning.

Eldrerådet møte 14.02.2022 sak 3/2022

Eldrerådet tar oppstart av Detaljreguleringsplanen til etterretning

Forslagsstillers kommentar: Kun info

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning

Renovasjonsselskapet for Farsund og Lyngdal AS, e-post 30.03.2022

Plassering av ett semi-nedgravd anlegg av samme type som i Stasjonsgata vil fungere fint med valgte plassering i planutkastet. Utfra tegningen ser det ut til å være grei plass for renovasjonsbil til å kjøre inn, posisjonere seg for tømning og kjøre ut på hovedvei etter fullført oppdrag. Viktig at det tas hensyn til eventuelle ledninger i luft, men det er vel ikke ett problem her da disse beholderne tømmes med kranbil.

Forslagsstillers kommentar: Er ihensyntatt i planforslaget

Kommunedirektørens kommentar: Tas til etterretning



Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- BK1-4 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- ABA Andre typer bebyggelse og anlegg
- f_RA Renovasjonsanlegg
- LEK Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- f_V Veg
- FO1-2 Fortau
- AVT1-2 Annen veggrunn - tekniske anlegg
- P1-2 Parkeringsplasser - genrealisert

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- BG1-4 Grønnstruktur

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- H120_1-2 Frisikt
- N220 Gul sone iht. T-1442

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense

Juridiske linjer

- Byggegrense
- Frisiktlinje i veikryss
- Regulert parkeringsfelt
- Støygrense
- Sikringsgrense

Forslag plankart

Vurdering:

Hovedtrekkene i planforslaget

Bebyggelse

BK4 gjelder eksisterende 6-mannsbolig som reguleres iht. eksisterende forhold

Innenfor områdene BK1-3 legges det til rette for vertikaldelte boenheter med evt. sekundærleilighet.

Maks antall boenheter er 15-20 boenheter inkl. utleiedel/hybel. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med takvinkel inntil 7 grader.

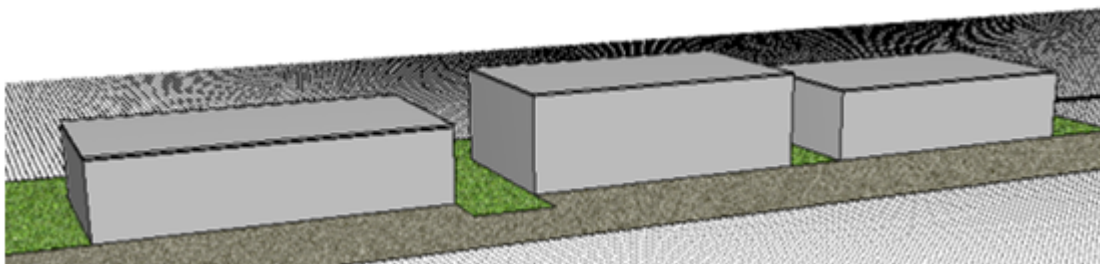


Illustrasjon av typisk bebyggelse i BK1 og BK3



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

For områdene BK1 og BK3 tillates det 2 etasjer, maks gesimshøyde målt fra topp gulv hovedplan er 7.5 m. For område BK2 åpner planen for at det kan bygges 3 etasjer evt. i kombinasjon med takterrasse. Maks tillatt høyde på bebyggelse innenfor område BK2 er 9,7m målt fra topp gulv hovedplan. Utbygger ønsker at det for et av områdene åpnes for å bygge 3 etasjer. Område BK2 er valgt utfra at det å tillate høyere bygg innenfor dette område kontra et av de andre for eksempel BK1 vil gi symmetri i bebyggelsen. Innenfor område for man da at det tillates 2 etasjer innenfor BK3, 3 etasjer, innenfor BK2 og 2 etasjer innenfor BK1. Det kreves at bebyggelse innenfor delområdene BK1-3 har samme stilart og formspråk.



3D-illustrasjon som viser bygningsvolum med maks utnyttelse

Minst 50% av boenhetene i BK1-3 vil bli utformet som «tilgjengelige» boenheter dvs at boligene skal ha samtlige hovedfunksjoner på boligens inngangsplan, eller montert heis/løfteplattform i boligen. Hvilke boliger dette gjelder er ikke angitt i planen, men det er krav om at dette skal vises på utomhusplan som skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse.

Tillatte utnyttelsesgraden for områdene BK1-3 BYA=2000 m². Områdene BK1-3 er på ca. 1900 m². Utnyttelsesgraden anbefales derfor reduseres. Området er sentralt, så noe høy utnyttelse er naturlig i sentrumsnære områder, men utnyttelsen må ikke bli så høy at det går utover muligheten for å etablere gode uteoppholdsareal. Det anbefales at utnyttelsesgraden reduseres til BYA=1600 m², som tilsier litt i overkant av BYA=80%. Dette er fremdeles en noe høy utnyttelse, men utnyttelsesgraden regnes kun utfra byggeområdet og areal regulert grøntområde vil kunne benyttes til private hager og uteopphold. Område er også sentrumsnært. En utnyttelsesgrad på BYA=1600 m² vurderes å kunne aksepteres, uten at område blir for bebygd eller går på bekostning av mulighet for gode uteoppholdsareal.

Parkering og adkomst

For BK1-3 legges det opp til en felles avkjørsel fra Agnefestveien til områdene. Eksisterende avkjørsel til 6-mannsboligen innenfor område BK4 beholdes og BK4 vil ha egen avkjørsel.

Det er regulert inn gjesteparkerings-plasser langs innsiden av fortau. Man må kjøre inn i planområdet via felles avkjørsel for BK1-3 for å nå disse. Øvrige P-plasser (også sykkelparkering) er tenkt løst innenfor

formål boligbebyggelse BK1-3. Det er krav om at utomhusplan for planområdet skal vise nødvendige p-plasser og sykkelparkering iht. kommunale retningslinjer. Det er viktig at p-plassene også opparbeides, og for å sikre dette anbefales det at det settes inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at ny bebyggelse ikke kan tas i bruk før p-plasser er opparbeidet.

Renovasjon og energianlegg

Det er regulert inn areal for ny nettstasjon (ABA) og areal for renovasjon (RA). Som renovasjonsløsning er det tenkt nedgravd løsning tilsvarende flere andre prosjekter i kommunen. Det skal ha vært dialog med renovasjonsselskapet ift løsning. Det er stilt krav om at felles renovasjonsanlegg skal være opparbeidet før flere enn 5 boenheter tas i bruk. Felles renovasjonsanlegg bør være på plass før ny bebyggelse tas i bruk og det anbefales at rekkefølgekravet endres.

Konsekvenser av planen for:

Barn og unges interesser, grøntstruktur

Området ligger sentralt i nærheten av store tur- og rekreasjonsområder som bla Bergeheia/Månen og også med nærhet til sjøen. Det er gode muligheter for friluftsliv, bading og andre sjørelaterte aktiviteter. Nærhet til sentrum og skole åpner for mulighet for bruk av bibliotek, kino og også idrettsplass og skoleområde.

Det er regulert inn et lekeareal på i underkant av 200 m². Lekeplassen er ikke stor, men har en god plassering både ift trafikk, nærhet til bebyggelsen. Solforholdene vurderes å være ok. Det er stilt krav som sikrer at lekeplassen blir utstyr og utformet i tråd med kommunens norm og at den vil være opparbeidet før boligene tas i bruk. Det vil også være mulighet for gode uteoppholdsareal på bakkeplan innenfor boligområdene. Krav til kvartalslekeplass er ikke løst innenfor planområde, men det er i § 3.1 siste kulepunkt stilt krav om at kommuneplanens krav til kvartalslekeplass må være sikret før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter. Det er lekeplass i Hamran, på andre siden av Agnefestveien. Dette er en stor lekeplass som vil kunne fungere som kvartalslekeplass med variert lek for både store og mindre barn. Det skal også være muligheter for å utvide lekeplassen noe. Lekeplassen bærer preg av forfall og trenger en oppgradering.

Trafikksikkerhet

Det er i dag 4 avkjørsler fra eksisterende eneboliger til Agnefestveien. Antall avkjørsler vil bli redusert til en felles avkjørsel for de nye boligene midt i planområdet. Viderer er det regulert inn fortau langs planområdet (Agnefestveien 40-48). Vi kan ikke se at det er stilt noe krav om opparbeidelse av fortauet, og det anbefales at det kreves at fortau o_FO1-2 skal være etablert før ny bebyggelse innenfor BK1-3 kan tas i bruk.

Det er i dag etablert krysningspunkt på Agnefestveien mellom videregående og Kiwi/Pizzabakeren. Statens vegvesen har vedtatt at det kan settes opp 2 skilt merket med gangfelt (vedtak TFS1-089-2021 datert 20.08.21). Det er i tillegg gangfelt i enden av planområdet over til Rosfjordveien/Hamran. Som naboer har bemerket hadde det vært ønskelig med krysningspunkt også i området ved Agnefestveien 40,

men utfra tidligere tilbakemeldinger fra veieier og utfordrende med å få etablert gangfelt ved kiwi/pizzabakeren hvor mange skolebarn krysser anser man at det kan være vanskelig å få til, og dermed ikke naturlig å sette krav i reguleringsplanen. Reduksjon i fartsgrense/utvidelse av 30-sonen vil også være et bra tiltak, og noe som muligens kan være mer realistisk å få til når utbygging innenfor planområdet realiseres. Dette er noe kommunen i forbindelse med arbeid med trafiksikkerhet kan vurdere nærmere.



Blå ring angir gangfelt

Støy

Agnefestveien er trafikkert, og bebyggelsen ligger så nærme veien at støy må vurderes. Ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan i 2016 ble det utarbeidet støyrapport fra Sinus. Undersøkelsen konkluderte med at planlagte bygg og en del uteplasser ligger i gul støysoner, men ved å gjøre noen skjermingstiltak bla støyskjerm på balkongene ved lekeareal og fellesareal samt at leilighetene planlegges som gjennomgående slik at alle leilighetene sikres en «stille side» vil støykravene tilfredstilles. Det planlegges ikke lenger blokkbebyggelse og lekearealet er flyttet og det må derfor gjøres vurderinger ift støy på nytt. Med det antall boenheter som er foreslått vurderes det som gode muligheter for at alle boenhetene får en «stille side» og at forholdet til støy blir ivarettatt. Dette er i bestemmelsene § 3.1 kulepunkt 4 sikret at det utføres nye støyvurderinger og at støygrensa i T-1442 oppfylles.

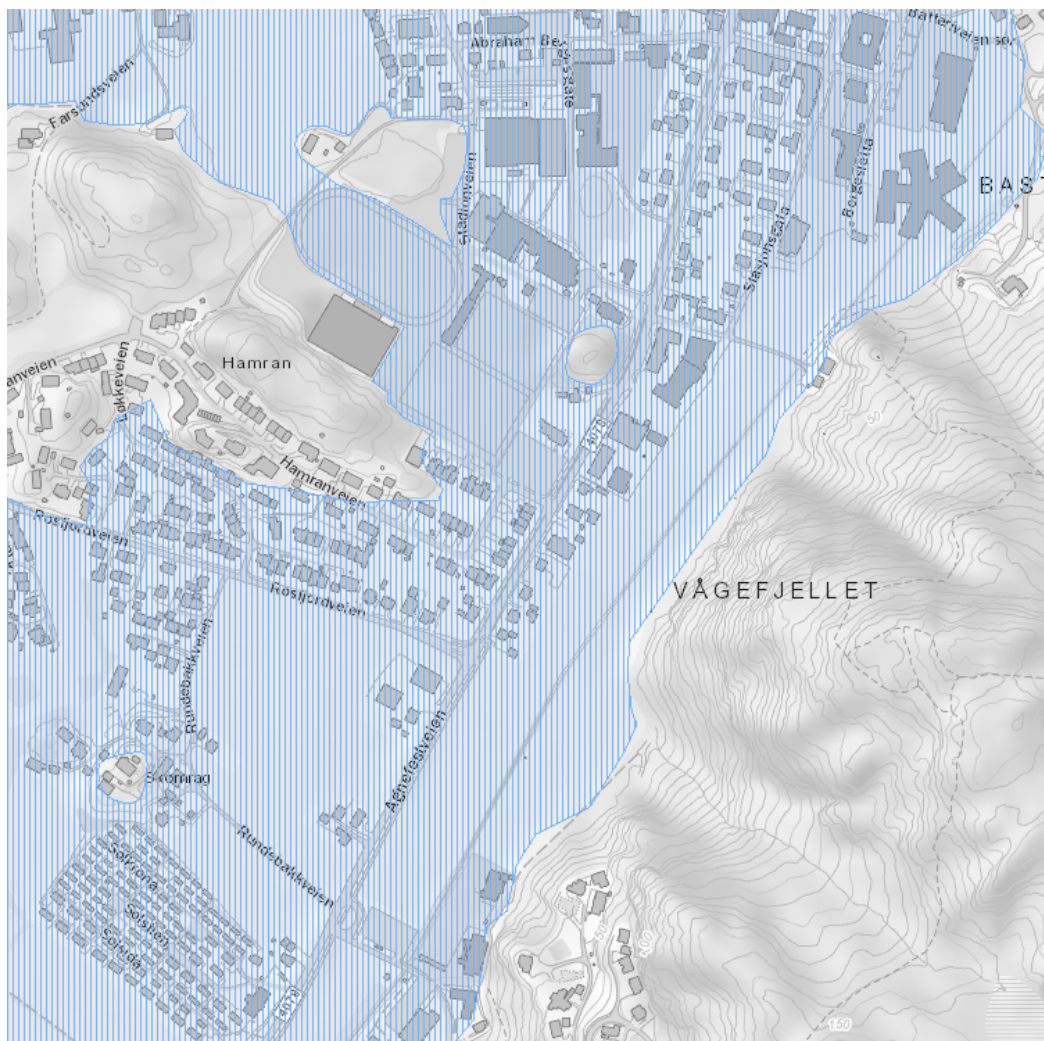
Forhold til naturmangfoldsloven

I henhold til lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 2009, § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ved behandling skal det vurderes om naturmangfoldet berøres og om det er risiko for skade som følge av tiltaket. En påvirkning av økosystemet skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for jfr. § 10. Det skal også legges vekt på at skader på naturmangfoldet unngås eller begrenses jfr. § 12. Prinsippet om å være føre var, skal ligge til grunn jfr. § 9.

Planområdet ligger sentrumsnært og reguleringsområdet er allerede bebygd og består i dag stort sett av tun og plen til eksisterende boligbebyggelse. Det vurderes at planforslaget ikke er i konflikt med noen av interessene i naturmangfoldloven skal ivareta.

Fare områdeskred (kvikkleire)

I følge NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan (se utklipp under) kan det være marin leire i grunnen. Løsmassetypen er breelavsetning og det er på ngu sine nettsider karakterisert at der noen ganger finnes marin leire. Sannsynligheten for det er middels jfr ngu.no



Utklipp NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplaner. Blå skravur angir indikerer områder hvor det kan være marin leire i grunnen

Forslagsstiller har gjort en vurdering av tema hvor det utfra tilgjengelige data på NGU.no og boringene som er gjort for skoleområde nærmere sentrum er konkludert med at grunnen mest sannsynlig består av gode, faste grunnmasser egnet for tiltak. Bortgraving av masser for fundament/ringmur eller kjeller vil fjerne uegnede masser og masseutskifte disse. Ved behov må det foretas sjakting/grunnboringer. Det vurderes at det er sannsynlig at tiltaket kan gjennomføres og forholdet ift planen er tilstrekkelig ivarettatt.

Landskap og antall boenheter

Antall boenheter innenfor planområdet er redusert fra 56 i 2 nye bygg til maks 20 boenheter fordelt på 3 byggeområder med grøntområde mellom. I tillegg kommer eksisterende 6-mannsbolig.

Reduksjon i antall boenhet gjør det lettere å få boenheter med gode uteoppholdsareal og vil som det fremgår av planbeskrivelsen passe bedre inn i området enn blokkbebyggelse med massive volumer.

Eksisterende 6-mannsbolig er ca 9 m høy med saltak. Planlagte blokk kunne være opptil 15,5 m.

Blokkbebyggelse ville blitt dominerende sett fra Agnefestveien/gateplan og i forhold til eksisterende bebyggelse.



illustrasjon av tidligere planlagte blokkbebyggelse med 56 leiligheter

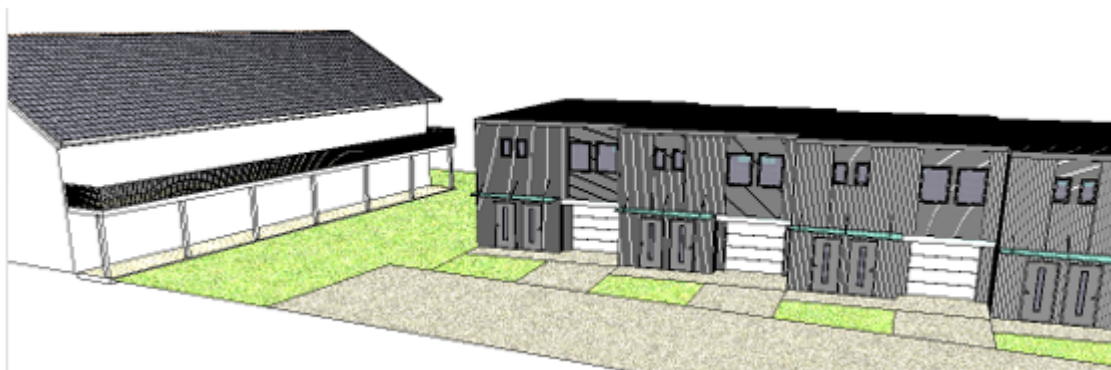


illustrasjon av tidligere planlagte blokkbebyggelse med 56 leiligheter og eksisterende 6-mannsbolig

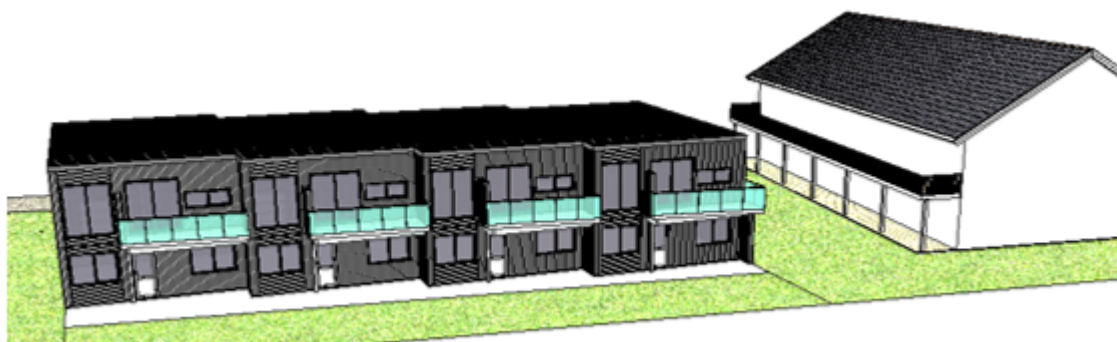


illustrasjon av tidligere planlagte blokkbebyggelse med 56 leiligheter og eksisterende 6-mannsbolig

Planlagt bebyggelse innenfor BK1-3 er inntil 3 etasjer maks 9 m høy. Byggeområde BK3 nærmest eksisterende 6-mannsbolig kan maks ha 2 etasjer og 7,5 m høyde, ca. 1,5 m lavere enn 6-mannsboligen. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser mulig bebyggelse iht planforslaget, sammenstilt med eksisterende bebyggelse i nord (6-manns), 8m mellom byggegrensene (10m mellom bygg).



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



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

I tillegg til at planlagte boliger vil passe bedre med eksisterende omgivelser, anses også at planlagte boliger vil passe bedre kommunens boligbehov og utvikling. Område har en størrelse på 5463 m² og antall boenheter vil være 19-26. Areal avsatt til boligbygging inkl 6-mannsboligen er på i underkant av 2900 m². Resterende areal er regulert til andre formål. Utfra byggeområdets størrelse og boligtype anses antall boenheter ikke å være lavt. Det er som nevnt tidligere boligtyper som passer godt ift det kommunen ser som behov i område.

Konklusjon:

Planforslaget medfører at antall boenheter innenfor dette planområdet reduseres. Endringen vurderes som positiv, da det gir mulighet for boenheter med god kvalitet på uteoppholdsareal og passer bedre med eksisterende omgivelser. Spesielt for eksisterende 6-mannsbolig nord i planområde anses det som positivt at bygningsmassen blir mindre massiv. Det anbefales at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og høring.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse-Agnefestv-16-05-22
- 2 Reguleringsbestemmelser-agnefestv-19-05-22
- 3 Plankart
- 4 marin leire- flomfare
- 5 støyrapport-2016
- 6 1a-mail-AE
- 7 1b-Agnefestveien
- 8 1c-gml-merknad-AE-boligblokk
- 9 2-Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Agnefestveien 40-48 gnr 168 bnr 87
90 97 og 47 i Lyngdal kommune (2)
- 10 3-AFK
- 11 4-råd-funksjonsnedsettelse
- 12 5-eldreråd
- 13 6-renovasjon
- 14 7a-SvarPaaNabovarsel (38)
- 15 7b-svar-linda-aas
- 16 8-SvarPaaNabovarsel (36)
- 17 9-SvarPaaNabovarsel (37)
- 18 10-westmoen