

Oppdragsgiver: Bygg1 Lyngdal
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Lensmannsbakken 26, gbnr 167-116
Oppdragsnummer: 640495-01
Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland
Dato: 24.05.2024
Tilgjengelighet: Velg et element.

Lensmannsbakken 26 mm. PlanID 202302

Oppsummering av uttalelser til oppstart

Agder Fylkeskommune, brev datert 30.06.23

De skriver følgende:

«Fylkeskommunedirektøren er i utgangspunktet positiv til fortetting av boliger i sentrumsnære områder. Det er imidlertid viktig at fortetting skjer med kvalitet og særlig ivaretar sosiale hensyn.

Fylkeskommunedirektøren deler kommunens vurdering av viktige hensyn som de er beskrevet i referatet fra oppstartsmøtet blant annet for lekeareal/uteoppholdsrom, støypåvirkning og solforhold.

I tillegg vil fylkeskommunedirektøren fremheve følgende: Trafikksikkerhet og fylkesvei. I planinitiativ og referat fra oppstartsmøte omtales behov for justeringer på avkjørsel fra fv. 4078. Endringer for avkjørselen må fremgå av planen. Antall boenheter tilsier utforming som kryss kan være beste løsning.

Innenfor tiltaksområde er det registrert en fjernet gravhaug med ID 116213. Det finnes ikke opplysning om når den ble fjernet, og evt. hva ble funnet i graven. Det kan hende at det fremdeles finnes spor av gravhaugen. Det er derfor behov for en befaring for å se nærmere på den. Tiltakshaver må ta kontakt med arkeolog Ghattas Sayej på tlf. 47055907 eller epost: Ghattas.J.Sayej@agdefk.no for å avtale tidspunkt til befaringsen.»

[Le-post av 27.08.23](#) bekrefter Ghattas J Sayej at det ikke er funnet spor av oldsaker og at kulturminneavdelingen ikke har merknader til planarbeidet.

AV kommentar:

Det vil bli stilt rekkefølgekrav ang. utbedring av kryss. Avtale ang. dette skrives med kommunen.

Statsforvalteren i AgderFortetting

Statsforvalteren er i utgangspunktet positiv til fortetting av eksisterende boligområder. I slike saker er det viktig med et særlig fokus på nærmiljøet og bokvalitet; både å bevare kvaliteter, men også å tilføre nye kvaliteter til nærmiljøet. For å oppnå vellykket fortetting i allerede etablerte boligområder må blant annet området landskapsmessige og trafikale tåleevne i tillegg til hensynet til grønnstruktur, barn og unges interesser og tilgjengelighet for klimavennlige transportformer legges til grunn for dimensjonering og detaljert arealbruk.

De forventer at planarbeidet tilrettelegger for, og har særlig fokus på klima- og miljøvennlige transportformer og bidrar til å styrke sykkel og gange som transportform. De vil anbefale konkrete bestemmelser med et lavt makskrav for bilplasser, og bestemmelser som sikrer tilrettelegging for lett tilgjengelige og sikre parkeringsplasser for sykkel.

Barn og unge

De minner om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår ivaretas i planleggingen. Det vises rundskriv, rikspolitiske retningslinjer og FNs barnekonvensjon. Det er derfor viktig at planprosessen organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge gis anledning til å delta. De mener det er viktig at barnas representant kommer tidlig inn i planprosessen for å sikre barn og unges interesser.

I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og ungdom kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold og være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. De må settes av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet

Støy

Store deler av det aktuelle arealet ligger innenfor gul støyzone langs fylkesveien og eiendommen grenser til et næringsområde med etablert butikk, Bondekompaniet, i nord.

De ber kommunen se om det er støyende virksomhet ved Bondekompaniet. De skriver at nesten 2,1 millioner mennesker i Norge er utsatt for støy over 55 dBA utenfor huset sitt. Det er utarbeidet retningslinjer som kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater skal legge til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven T-1442/2021

Statsforvalteren forventer at støypåvirkningen i området utredes for både dagens situasjon, anleggsfase og ved realisering av planforslaget. Reguleringsplanen må ha bestemmelser om hvilke støygrenser som skal overholdes i alle fasene. Det må vises til konkrete grenseverdier som skal overholdes. Eventuelle nødvendige støyreducerende eller avbøtende tiltak må sikres i planens rekkefølgebestemmelser.

Overvann

Fortetting i et boligfelt øker andelen av tette flater i nedbørsfeltet, hvilket gjør det viktig å planlegge med tanke på overvann. I den forbindelse viser de til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Her fremgår det at bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger, som naturlige bekker, nye grønne tak og vegger eller kunstige bekker bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Planting av trær og tilrettelegging for vegeterte områder på bakkeplan er viktige tiltak for lokal overvannshåndtering.

Planbeskrivelsen må redegjøre for håndtering av overvann og sikre gjennomføring av tiltak som begrenser partikkelflukt til vernet vassdrag (Lygna) og unngå skader fra overvann på eiendommene nedstrøms. De ønsker en vurdering knyttet til tiltakets konsekvenser opp mot verneinteressene og de rødlistede artene laks og ål.

Utover dette ber de om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging
- Folkehelse
- Støy
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Estetisk utforming/landskapsestetikk
- Universell utforming
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen

- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

AV kommentar:

Det vises til planbeskrivelse, overvannsnotat, støyanalyse og ROS-analyse.

NVE, brev datert 19.06.23

De påpeker at ved store nedbørsmengder vil overskytende vann renne fritt på terrenget. De anbefaler å sette av egnede arealer for å håndtere overvann slik at dette ikke blir til skade eller ulempe for naboeiendommer. De ber også om at konsekvenser vurderes opp mot verneinteressene i Lygna.

AV kommentar:

Det vises til overvannsnotat. Det er lagt inn krav i bestemmelsene om at overvann må fordrøyes før det ledes videre til resipient, slik at totalbelastningen, inkludert klimapåslag, ikke overskrider dagens situasjon. Videre er det lagt inn rekkefølgekrav som sier at plan for vann, avløp og overvann (VAO-plan) skal være utarbeidet innen bebyggels tas i bruk.

Glitre Nett, e-poster datert 3.7.23

Glitre Nett har områdekonsesjon i Lyngdal, og gjør oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. GN har etablert høyspent anlegg og lavspent anlegg i området. Linjekart er unntatt offentlighet.

De mener det kan se ut som om effektbehov for skissert bebyggelse er langt større enn det som lar seg forsynes fra eksisterende lavspentanlegg. Det må dermed påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet.

Det bes derfor at det blir innregulert plass til ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen kan være frittstående eller en del av bygningsmassen. Ønskes nettstasjonen plassert i bygning må dette være på yttervegg og i bakkeplan. Det stilles brannkrav til fasade over nettstasjonsdør. Det stilles krav til at tilstøtende rom ikke skal være varig oppholdsrom. For frittstående nettstasjon er det ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.

Tratec Teknikken- e-post av 26.04.24 Her skriver serviceleder Elektro at det etter en avklaring med Glitre Nett er klart at det pr. dags dato er kapasitet på trafo for etablering av planlagte boliger i Lensmannsbakken. Det er ikke mulig å «reservere» kapasiteten uten at det søkes om tilknytning, så det er ingen garanti for at kapasiteten er tilgjengelig på byggetidspunkt.

AV kommentar

På grunnlag av siste tilbakemelding er det ikke regulert inn ny trafo i området.

Brit Susen Narvestad gnbr. 167/107

Merknader til reguleringsplan:

Har også sett skissene til utbygging og ble da i samråd med Øyvind Hægeland enig om at muren mot vår vei skulle bygges 1 meter fra veikanten så ikke store lastebiler vil bli hindret i å kunne komme opp til min eiendom. På skissene er bygget nærmere grensen en 4 meter og det vil kun bli godtatt om det blir bygget så det på min eiendom gnbr. 167/107 ikke hindrer bygging 4 meter fra grensen. Vi har felles vannledning i skaret mellom husene våre på Øyvinds eiendom. Mener på at hans kloakkledning også ligger der. Legger ved kart, men jeg vet ikke nøyaktig hvor de ligger.



AV kommentar:

Eksisterende anlegg vil bli ivaretatt i planen. Dette legges inn som rekkeføllekrav i bestemmelsene.