



Detaljreguleringsplan for Lensmannsbakken
26 m.fl, Lyngdal. PlanID 202302

Planbeskrivelse

Dato: 24.05.2024

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Bygg1 Lyngdal
Tittel på rapport:	Detaljreguleringsplan for Lensmannsbakken 26 m.fl, Lyngdal. PlanID 202302
Oppdragsnavn:	Reguleringsplan Lensmannsbakken 26, gbnr 167-116
Oppdragsnummer:	640495-01
Utarbeidet av:	Torhild Jannicke Eikeland
Oppdragsleder:	Torhild Jannicke Eikeland
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Planforslaget medfører en fortetting av en boligtomt i Lyngdal sentrum. En eneboligtomt ønskes erstattet med en firemannsbolig. Det vil bli etablert en lekeplass på tomta.

Fortettingen bidrar til mer variasjon i boligtilbudet i Lyngdal sentrum. Tiltaket vil gi en lokal visuell forandring og noe mer mennesker som ferdes i nærområdet, men virkningene anses i hovedsak som positive, og i tråd med retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

02	13.06.2024	Revisjon i hht. innspill fra kommunen	THE	
01	24. mai. 2024	Nytt dokument	THE	MR
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn	4
	1.1. Hensikten med planen	4
	1.2. Forslagsstiller, eierforhold	4
	1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler	4
	1.4. Vurdering KU forskriften	4
	1.5. Planprosess hittil	5
2.	Planstatus	6
3.	Beskrivelse av planområdet	7
	3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter	7
	3.2. Landskap og lokalklima	10
	3.3. Kulturminner og kulturmiljø	13
	3.4. Naturverdier	13
	3.5. Friluftsliv og rekreasjon	14
	3.6. Landbruk	14
	3.7. Trafikkforhold	14
	3.8. Barns interesser -dagens situasjon	14
	3.9. Universell utforming	15
	3.10. Teknisk infrastruktur	16
	3.11. Grunnforhold	16
	3.12. Nedbørsfelt / hydrologi	16
	3.13. Risikofaktorer i dag	17
	3.14. Støyforhold	17
	3.15. Behov for faglige analyser / utredninger	18
4.	Beskrivelse av planforslaget	19
	4.1. Planlagt arealbruk - generelt	19
	4.2. Reguleringsformål	19
	4.3. Volum, plassering og utforming	19
	4.4. Bokkvalitet og folkehelse	22

4.5. Parkering	24
4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter	24
4.7. Planlagte offentlige anlegg	25
4.8. Universell utforming	26
4.9. Uteoppholdsareal, lek	27
4.10. VA, renovasjon, el-anlegg	27
4.11. Overvann	28
5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2)	30
5.1. Landskap /stedets karakter	30
5.2. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II	33
5.3. Vannforskriftens §12	34
5.5. Risiko og sårbarhet	35
5.6. Interessesmotsetninger	36
5.7. Avveining av virkninger	36

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Tomteeier ønsker fortetting med en firemannsbolig på en eksisterende eneboligtomt som er 2,25 daa stor. En fortetting i et eksisterende boligområde anses som positivt, da en får en større variasjon i tilbudte boliger i et område som allerede er bebyggt, i Lyngdal sentrum. På anmodning fra kommunen ble naboeiendom tatt med slik at plangrensen grenser mot eksisterende reguleringsplan i sør.

1.2. Forslagsstiller, eierforhold

Forslagsstiller er Bygg 1 Lyngdal på vegne av tomteeier Øyvind Hægeland som eier tomt 167/116.

Tomta 167/295,299 er med i planen, og eies av Else Strand Hansen og Per Jørgen Hansen.

1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler

Ingen vedtak for området som vi er kjent med. Det er ingen offentlige anlegg i planområdet.

1.4. Vurdering KU forskriften

Vi vurderer at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

Da dette er et område som er avsatt til bolig i kommuneplanen inngår denne ikke i liste over planer som alltid skal utredes jf. § 6 og vedlegg I.

Planen inngår ikke i liste over tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. § 8 og vedlegg II.

Planbeskrivelsen med ROS analyse må redegjøre for alle aktuelle problemstillinger og eventuelle avbøtende tiltak.

1.5. Planprosess hittil

Det er avholdt formelt oppstartsmøte for planarbeidet. Før planforslag sendes inn til behandling ønskes en god dialog med kommunen.

Planarbeidet skjer i samarbeid med nærmeste nabo som er med innenfor plangrensen.

Det er varslet oppstart etter ordinær prosess til naboer og relevante offentlige myndigheter. Innspill til planarbeidet er gjennomgått i eget dokument, se vedlegg.

2. Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Tiltaket er i tråd med kommuneplanen, hvor planområdet er avsatt til boligformål.

Reguleringsplaner

Planområdet er ikke tidligere regulert.

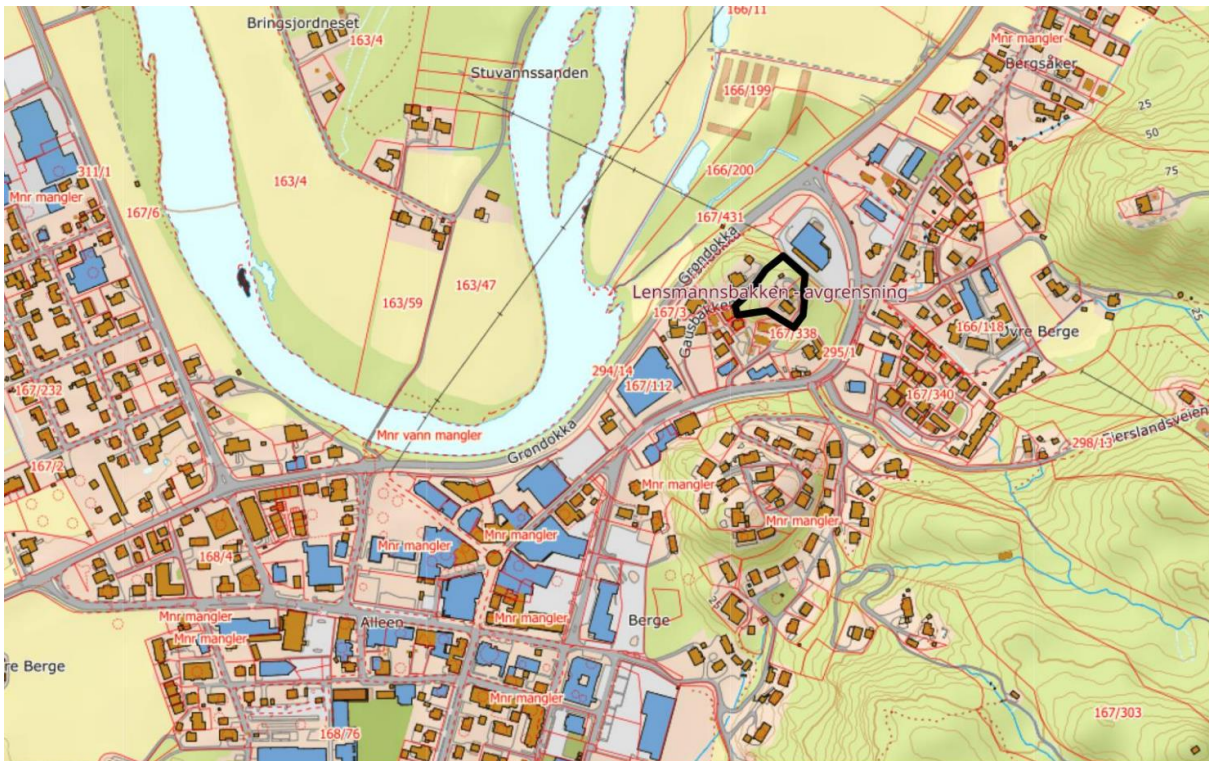
Det finnes en tilgrensende reguleringsplan for «del av Øvre Berge», vedtatt 27.10.05 og revidert gjennom en rekke mindre endringer. Området ligger mot sør og sør-vest.



Figur 1: Planområdet (167/116) vist på kommuneplankart, samt tilgrensende reguleringsplaner. Kilde: Kommunekart

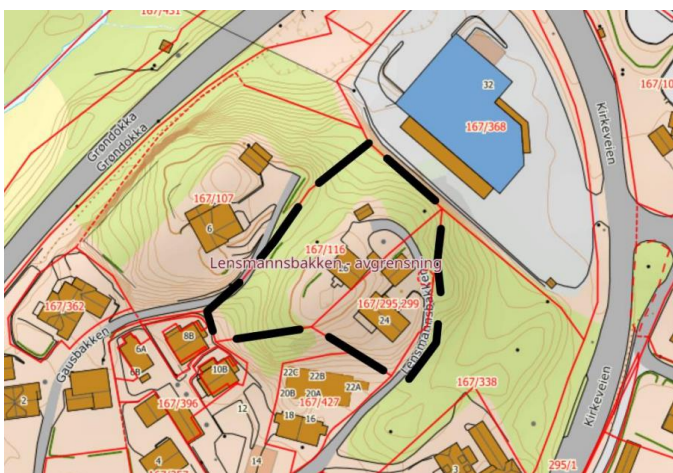
3. Beskrivelse av planområdet

3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter



Figur 2: Lokalisering av planområdet, oversiktskart.

Planen skal i utgangspunktet omfatte eksisterende boligtomt 167/116. Nabetomt 167/295,299 er tatt med for å «tette et hull» mot naboplanen. Denne tomten skal videreføres som eneboligtomt.



Figur 3: Kartutsnitt med eiendomsgrenser. Planområdet ligger innenfor gbnr. 167/116.

Planområdet ligger på Øvre Berge i Lensmannsbakken. I dag er tomta som skal fortettes en eneboligtomt på 2,25 daa med lav utnyttelse. Tomta ligger høyt i terrenget og har gode utsiktsmessige forhold og gode solforhold.



Figur 4: Planområdet er på gbnr. 167/116. Kilde: Norge i bilder, Kartverket



Figur 5: Planområdet ligger på toppen hvor blå pil peker. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 6: Innkjørsel til 167/116 og bygg på tomte. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 7: vest-siden av eneboligen. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 8: Plen på fremsiden av boligen, mot sør-vest. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

Arealet ligger, sammen med de nærmeste boligtomtene på toppen av en liten ås nært Lyngdal sentrum, Alleen. Nabotomt mot nord-vest, er på hele 4 daa. På grunn av den lave utnyttelsen er toppen er i dag relativt grønn, med en god del trær. Lenger nede i terrenget er tomtene godt utnyttet, spesielt området nede på flata, hvor det de senere år har blitt fortettet med boliger etter gjeldende reguleringsplan for «del av Øvre Berge».

Boliger i nærområdet har en mer tradisjonell utforming med saltak. Også nye flermannsboliger har saltak med vid takvinkel.

3.2. Landskap og lokalklima

I det storskala landskapet ligger planområdet som en del av Lyngdalsletta, med elva Lygna som et markant landskapselement mot vest, og kupert heielandskap mot øst.

Bebyggelsen som planlegges ligger i sentrum og blir en fortetting av bebyggelsen i sentrumsområdet. Lokalt ligger tomta på en liten ås. I dag er den bebygd med en enebolig som vist på 3D bilder under. Dette er en relativt høy bygning som gir en lokal silhuettvirkning.

En utnyttelse av området vil i hovedsak ha en lokal virkning.



Figur 9: Landskapet rundt planområdet. Sett fra nord. Kilde: Asplan Viak



Figur 10: Planområdet er sirklet inn. Sett fra øst. Kilde: Asplan Viak



Figur 11: Planområdet er sirklet inn. Sett fra nord-øst. Kilde: Asplan Viak

Klimaforholdene lokalt er innenfor normalen i regionen. Området er ikke berørt av fare for stormflo, elveflom eller skred, og er ikke spesielt vindutsatt. Norsk Klimaservicesenter beskriver klimaet i Agders kyststrøk som følger: En gjennomsnittlig årstemperatur på nest 8 °C og mulighet for sommerdager med over 30°C. Årsnedbøren kan variere, men normalt rundt 1000 mm ytterst ved kysten. På Lindesnes fyr har gjennomsnittsverdiene for temperatur og nedbør i perioden 1900-2014 vært 7,8 °C /1155 mm nedbør.

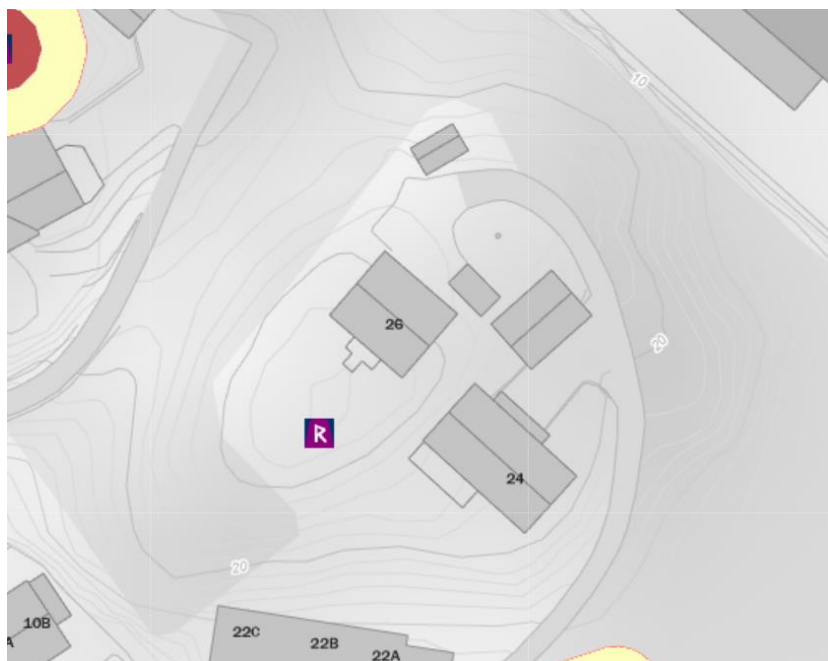
Gjennomsnittlig årstemperatur i Agder er beregnet å øke med cirka 4,0 °C. Den største temperaturøkningen beregnes for vinteren, med litt over 4,0 °C, mens sommertemperaturen er beregnet å øke med cirka 3,5 °C. Vekstsesongen vil øke med 1-3 måneder, og mest i ytre kyststrøk. Vinterstid vil dagene med svært lav temperatur bli sjeldnere, mens det sommerstid blir vesentlig flere dager med middeltemperatur over 20 °C.

Årsnedbøren i Agder er beregnet å øke med cirka 10 %, i hovedsak vinter/vår. Det er forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet i alle årstider. Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med cirka 20 %. For varigheter kortere enn ett døgn, er det indikasjoner på enda større økning. Tette flater som asfalterte veier, parkeringsplasser og store takflater gir raskere avrenning enn naturlige flater, og fører til økt fare for flom i bekker og vassdrag dersom vannet ledes for raskt ut i vassdragene. Klimaendringene krever overvannstiltak som bidrar til at overvann ikke ledes til ledningsnett. Når avrenningen øker, øker også hastigheten på vannet slik at erosjonsfaren blir større.

Det beregnes en betydelig reduksjon i snømengdene og antall dager med snø, med opptil 1-3 måneder kortere snøsesong. Det vil fortsatt være enkelte år med betydelig snøfall selv i lavlandsområder.

3.3. Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert et kulturminne på tomta. Det er en automatisk fredet gravhaug med status «fjernet».



Figur 12: Utsnitt fra kulturminnebasen. Kilde: Naturbase

Fylkeskonservator har undersøkt kulturminnet, og finner ingen spor av dette. Fylkeskonservator har derfor ingen innvendinger mot planene om fortetting.

3.4. Naturverdier

Som det fremgår av bilder – figur 6-8 er det spredte trær og busker på tomta. Vi vurdert at det ikke er behov for biologisk kartlegging da arealet er lite, med kun spredte trær og hagevekster.

3.5. Friluftsliv og rekreasjon

Tomtene som inngår i planen er private tomter som ikke er i bruk i forhold til friluftsliv og rekreasjon for allmennheten.

Det finnes flere turmuligheter i nærområdet, blant annet Bringsjordneset, Eierslandsveien og Skjerpastien, se figur 10.

Temaet inngår ikke i kap. 5 om konsekvenser av planforslaget.

3.6. Landbruk

Det drives ikke landbruk innenfor planområdet. I Nibio sin database er ca. 1/3 av tomte som skal fortettes vurdert å være skog av høy bonitet. Dette er imidlertid små arealer som inneholder lite skog i dag.

Temaet inngår ikke i kap. 5 om konsekvenser av planforslaget.

3.7. Trafikkforhold

Lensmannsbakken er en privat vei som gir adkomst til de to tomtene i planen. Veien er 3 m brei og relativt bratt, men har fungert greit som privat adkomst.

3.8. Barns interesser -dagens situasjon

Dagens tomter har private hagearealer med god plass til lek og rekreasjon. På naboområdet finnes en liten lekeplass. Det er ellers flere lekeplasser i omgivelsene, og Lyngdal stadion er ca. 800 m unna. Det er gode muligheter for familieaktiviteter som turer i landlige omgivelser.

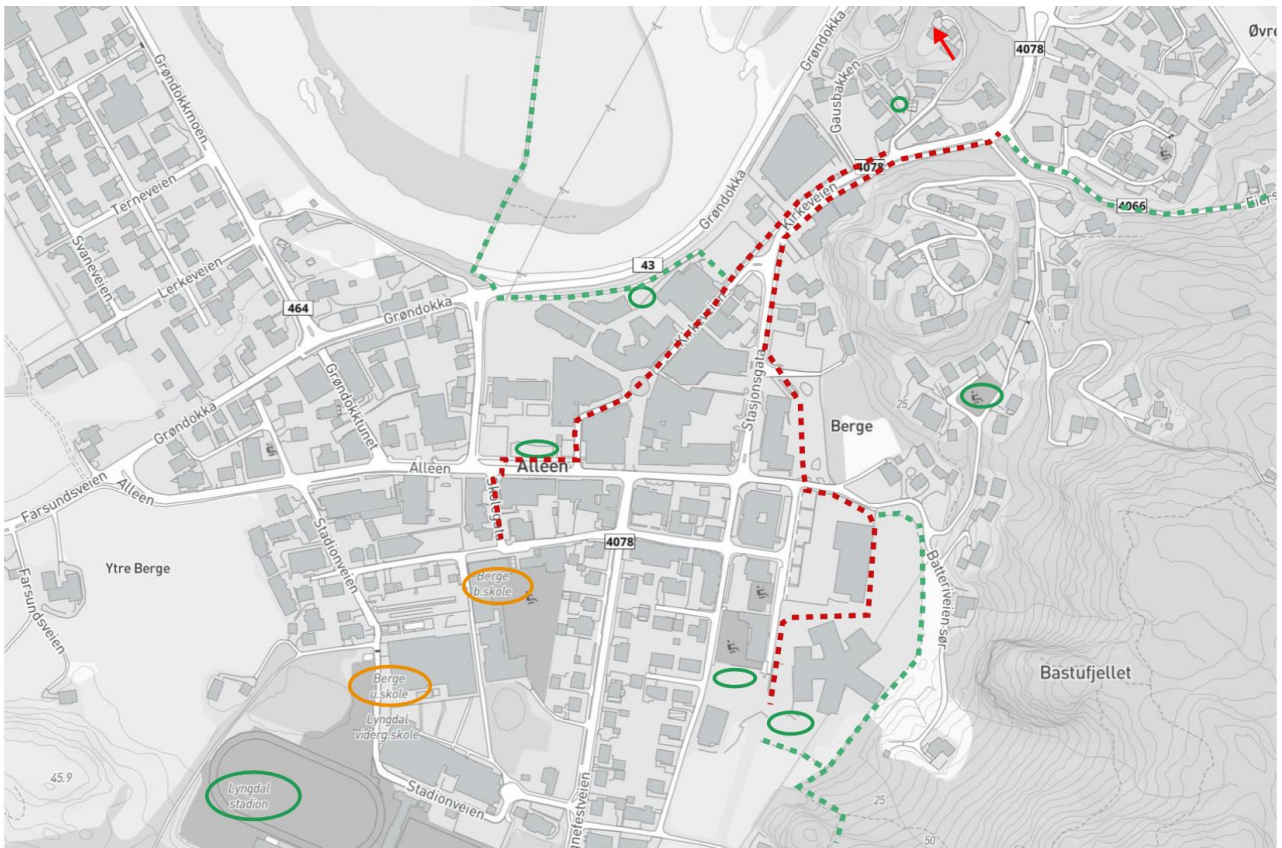
Figur 10 gir en oversikt over trygge gangadkomster til de mest aktuelle områdene i omgivelsene. Rød stiplet linje angir fortau / gate uten trafikk. Dette gjelder til skoleområdet og området rundt helsehuset. De samme rutene gir også adgang til ulike deler av sentrum og turveier til Bringsjordneset og Skjerpastien. Grønne sirkler angir eksisterende lekeplasser og idrettsanlegg, og gule sirkler angir grunnskoler. Rundt skolene er det også anlegg for lek og idrett.

Skoleveg til skoleområdet med Berge Barneskole og Lyngdal ungdomsskole er ca. 750 m.

Det finnes en barnehage i sentrum- Filadelfia barnehage like ved helsehuset.

Barns muligheter til lek og aktiviteter alene og sammen med voksne, må sies å være gode i dette området.

Planen får ingen konsekvenser for barns interesser, og omtales derfor ikke under kap. 5.



Figur 13: Skoleveg og vei til området rundt helsehuset på fortau/ ikke trafikkert område- rød stiptet linje. Turvei-grønn stiptet linje. Lekeplasser- grønne sirkler. Grunnskoler - gule sirkler. Kilde: Asplan Viak

3.9. Universell utforming

Med begrepet universell utforming menes en utforming som gjør området egnet for flest mulig. TEK17 har krav knyttet til dette begrepet som går på stigningsforhold, bredder for å snu/manøvrere med rullestol, type dekke, tilgjengelighet til funksjoner, kontraster mv

I eksisterende boligområde er det relativt store høydeforskjeller, og stigningen opp Lensmannsbakken er brattere enn 1:10.

Planområdet omfatter kun to eksisterende boligtomter. Lensmannsbakken 24 reguleres som den er i dag. Det bygges et nytt leilighetsbygg med fire boenheter i Lensmannsbakken 26. I dag er det høydeforskjeller på tomte som gjør den vanskelig

tilgjengelig. Dette vil bli endret på ved etablering av ny bebyggelse. Kap 4.8 beskriver løsninger i planen.

Da området er lite tilgjengelig i dag omtales ikke temaet under kap. 5 om konsekvenser av planen.

3.10. Teknisk infrastruktur

Det er lagt vann og avløpsledninger til den nye bebyggelsen lenger nede i Lensmannsbakken. Disse er koblet til kommunalt nett langs Kirkevegen.

Det finnes en nettstasjon i nærheten som pr. nå har nok kapasitet for fire nye boenheter.

3.11. Grunnforhold

Norges geologiske undersøkelse (NGU) oppgir at grunnforholdene består av tynt dekke av organisk materiale over berggrunn. Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) sin kartløsning viser at grunnforholdene i planområdet i hovedsak kommer inn under kategorien «bebygd areal», men ca.1/3 er jorddekt skogbunn.



Figur 14: Grunnforhold. Kilder: NGU (venstre), NIBIO (høyre)

3.12. Nedbørsfelt / hydrologi

I en overvannsrapport av Asplan Viak, datert 24.05.24 er dagens avrenning fra planområdet beskrevet. Området befinner seg på toppen av en Ås, og tilføres ikke vann fra omgivelsene.



Figur 15: avrenning fra hhv. sør-vestre og nord-østre del av tomta. Kilde: Asplan Viak

Under pkt. 4.11 redegjøres det for hvordan overvann skal håndteres i planen.

3.13. Risikofaktorer i dag

Det er ingen kjente sikkerhetsutfordringer i forhold til bebyggelsen som planlegges.

Trafikksikkerhet må vurderes. Dette vil innebære en utbedring av avkjøring fra Fylkesveg 4078.

3.14. Støyforhold

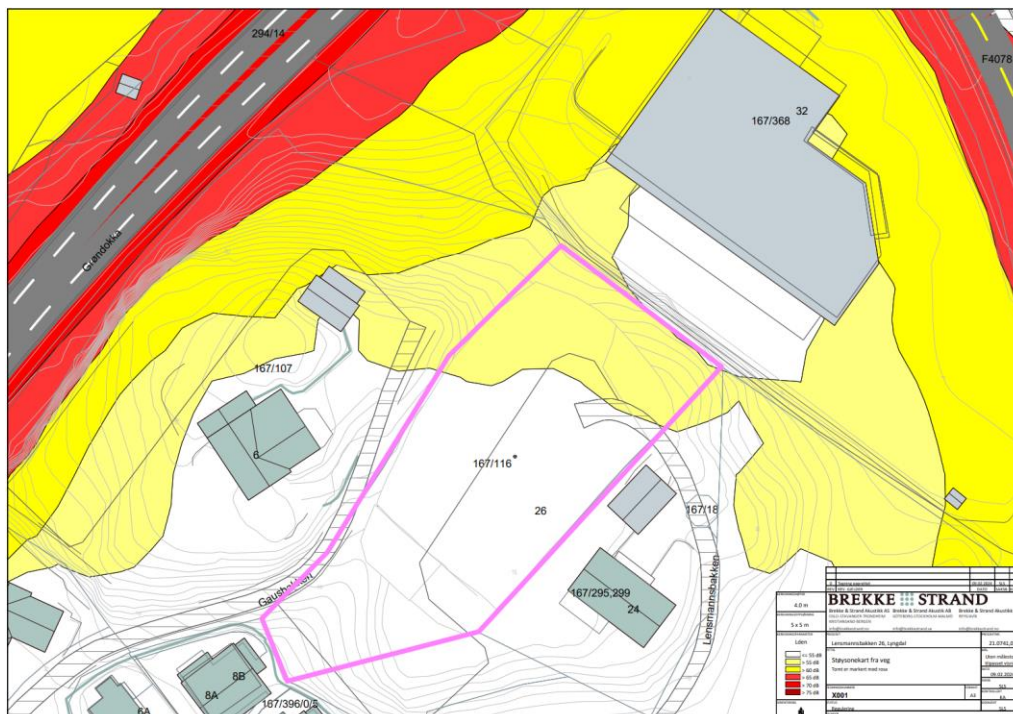
Grenseverdier for boliger er beskrevet i støyveileder T 1442 / 2021.

Tabell 1 – Anbefalte grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, innfallende lydtryknivå. (utklipp fra tabell 2 i T1442/2021)

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	$L_{den} \leq 55 \text{ dB}$	$L_{SAF} \leq 70 \text{ dB}$

Planområdet ligger delvis i gul støysone ved støyberegning i 4 m høyde over bakken. Dette gjelder nordre del av tomta, dagens innkjørsel og gårdsplass.

Støyforhold for planlagt bebyggelse beskrives i kap. 4.4. «Støyfaglig utredning» av Brekke og Strand datert 09.02.24 er vedlagt.



Figur 16: Støynivå beregnet 4 m over bakkenivå. Kilde: Brekke & Strand

3.15. Behov for faglige analyser / utredninger

Støyforhold er beregnet i «støyfaglig utredning» av Brekke og Strand datert 09.02.24

Overvannsrapport er utarbeidet av Asplan Viak, datert 24.05.24

Det er ikke sett behov for andre utredninger ut over de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Planlagt arealbruk – generelt

Det planlegges boligbebyggelse. I dag står det en enebolig på tomta. Det ønskes en fortetning slik at det kan tillates 4 boenheter. Det betinger at eksisterende bolig rives, og at det settes opp en ny firemannsbolig. I tillegg til selve boligbygget planlegges carporter, gårds plass og lekeområde.

Nabotomta Lensmannsbakken 24, hvor det i dag er en enebolig, er tatt med i planområdet.

4.2. Reguleringsformål

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BF Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

LEK Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

KV Kjøreveg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

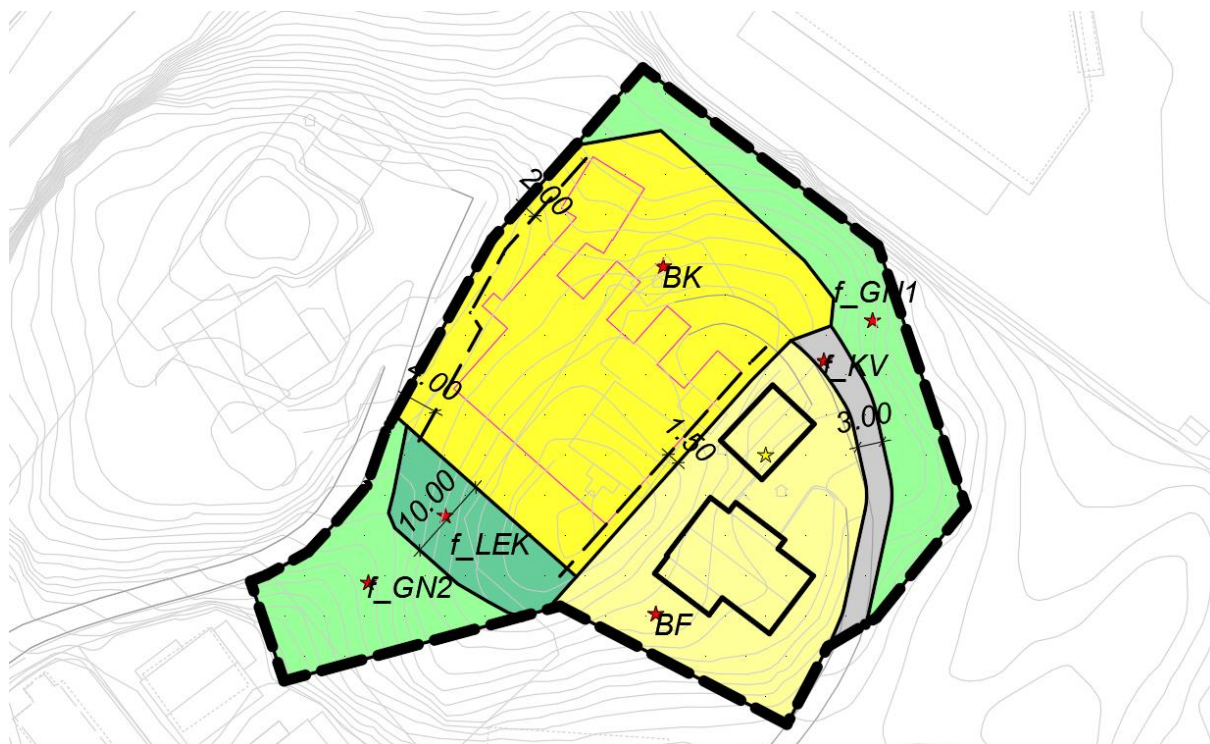
GN Naturområde

4.3. Volum, plassering og utforming

Bygget er i to etasjer med tre leiligheter i nedre etasje, og en leilighet på toppen. Øvre del er noe tilbaketrukket med stor terrasse i forkant for å sikre privat uteopphold.

Tomta er godt utnyttet med byggegrenser som er nærmere naboeiendom enn det som er standard. Boligen som ligger her i dag ligger helt inntil eiendomsgrensa mot nabo i område BF. Nå er avstanden 1,5 m. Da bygget blir liggende så nær, er det innhentet

avstandserklæring fra naboer både i nord-vest og sør-øst (BF). Naboene har ikke innvendinger til plasseringen.



Figur 17: Planforslag med omriss av ny bebyggelse. Kilde: Asplan Viak



Figur 18: Situasjonsplan som ligger til grunn for planarbeidet. Kilde: Bygg1 Lyngdal

Illustrasjoner av planlagt bygg, viser fremtidig situasjon på en god måte.



Figur 19: 3D illustrasjon av planlagt bygg og lekeplass. Kilde: Bygg 1 Lyngdal



Figur 20: 3D illustrasjon av planlagt bygg. Kilde: Bygg1 Lyngdal



Figur 21: 3D illustrasjon av planlagt bygg. Kilde: Bygg 1 Lyngdal

4.4. Bokvalitet og folkehelse

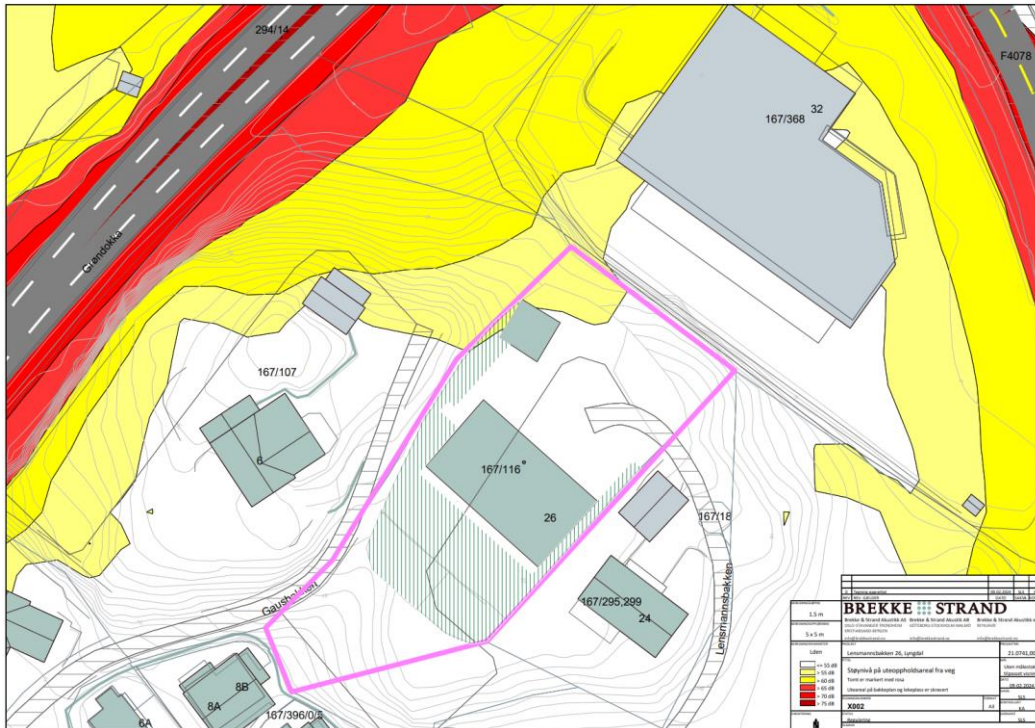
Det nye boligbygget bidrar til en variasjon i boligtyper i området. Det er en blanding av enebolig og flermannsboliger i området. Boligtype sier i seg selv lite om bokvalitet. Ulike faser av livet og ulike størrelser på husholdningen gjør at man har ulike preferanser. Denne flermannsboligen gir mulighet for privat uteoppholdsareal, og felles uteopphold / lekeareal. Boligene kan da passe både for barnefamilier og andre.

Området ligger i Lyngdal sentrum med kort vei til butikker og tjenestetilbud.

Det ligger til rette for at planlagt bebyggelse får en god bokvalitet.

Støy

Støyutredningen av Strand & Brekke (vedlagt) viser at uteoppholdsareal, inkludert lekeplass, og fasader får støynivå under anbefalt grenseverdi. Krav til innendørs støynivå vil tilfredsstilles uten spesielle lydisolerende tiltak i fasader.



Figur 22: Støysoner beregnet i 1,5 m høyde. Nytt bygg er lagt inn. Uteoppholdsarealer er skravert. Kilde: Strand & Brekke

Strand & Brekke anbefaler følgende reguleringsbestemmelse:

«Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen.»

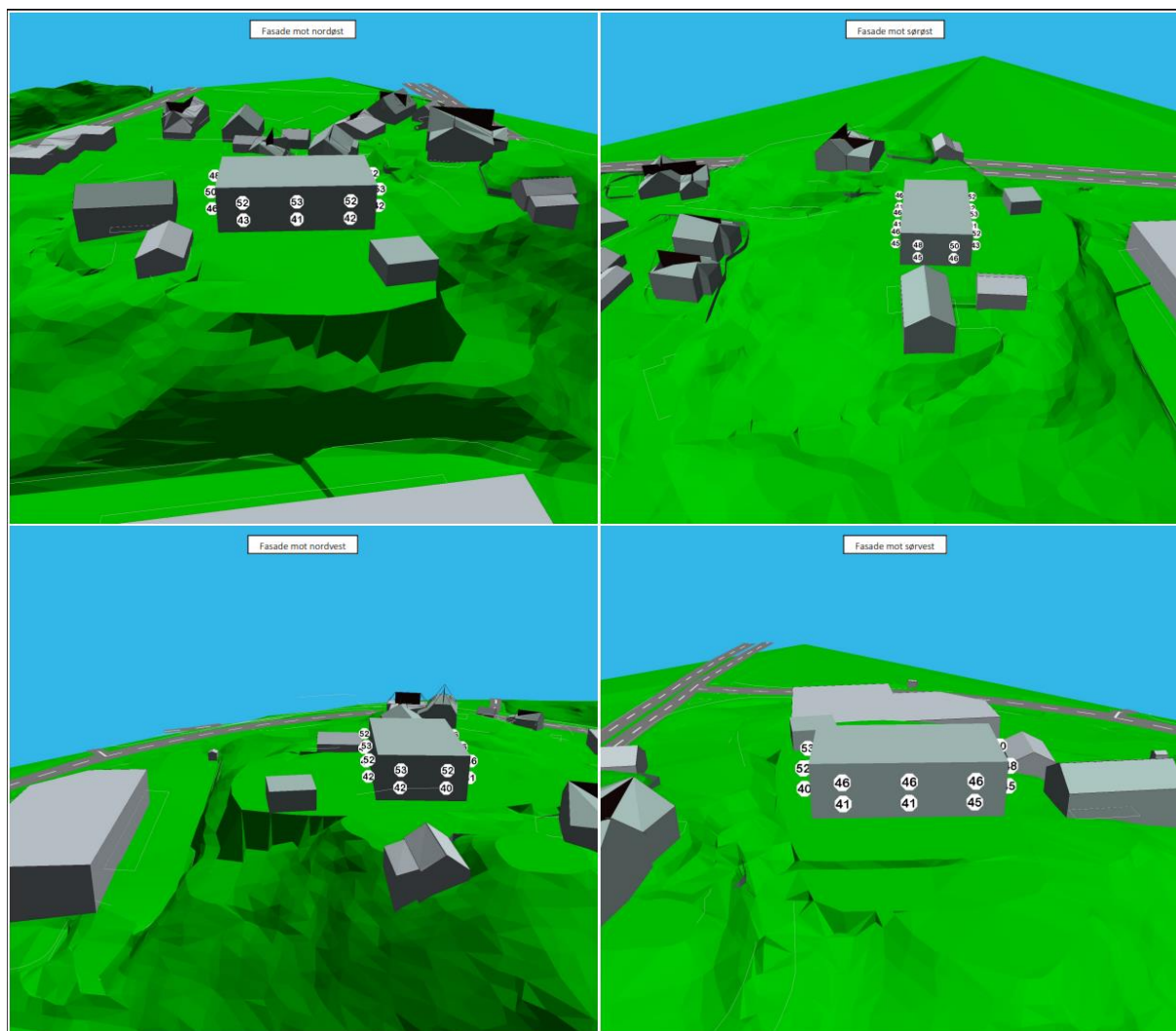
Støyforhold er gode, og ikke til hinder for god bokvalitet.

Sol/ Skygge

Det er gjort en analyse av sol/ skygge- forhold for de nye boligene og for eksisterende boliger. Kart som viser forholdene er vedlagt.

Lekeplassen og de private uteoppholdsarealene for nybygget ligger i sol hele dagen. For nabo i Lensmannsbakken 24 (BF) er det ikke noe skygge fra bygget, men i og med at tomt nivået senkes og vegetasjon fjernes mot sør, vil dette bedre skygge-forholdene betraktelig til det bedre for nabo. Utsikt fra stue og terrasse i sør mot vest bedres betraktelig for dem.

Det nye bygget vil ha minimal innvirkning på nabo mot nord-vest.



Figur 23: Støynivå på fasader i nytt bygg. Kilde: Strand & Brekke

4.5. Parkering

Det er krav om to parkeringsplasser pr. boenhet, totalt 8 parkeringsplasser. Dette er i tråd med kommunal parkeringsnorm.

4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter

Boligene benytter eksisterende privat veg. Tomta senkes noe i forhold til dagens bakkenivå slik at veien blir mindre bratt på toppen. Veien legges også ut fra naboeiendommen slik at det blir en bedre sving og mer avstand til naboens garasje og tun.



Figur 24: Blå strek viser omtrentlig forskyvning av kjøreveg til tomta som skal fortettes. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

Det er lite trafikk opp Lensmannsbakken, og en kan dermed forsvare blandet trafikk med gående/trillende og kjørende. Selve bakken er i dag 3 m bred, mens veien er ca. 4 m bred forbi bebyggelsen nede på sletta.

Det er god plass til sykkelparkering under tak ved boligenes inngangsparti. Det er derfor ikke behov for å sette av plass til sykkelparkering utendørs.

Krysset mellom Lensmannsbakken og FV 4078 Kirkevegen er trangt og planlegges utbedret. Slik krysset ligger i dag, tåler det ikke trafikkøkning. En utbedring av dette krysset har derfor ligget som et rekkefølgekrav i lang tid i plan «boliger Berge Øvre» som gjelder området langs Lensmannsbakken nede på sletta. Rekkfølgekravet legges inn også i denne planen. En utbedring er fullt ut gjennomførbar, og det foregår en dialog med kommunen knyttet til dette. Krysset er del av reguleringsplan for Boliger Kirkevegen gbnr. 167/357 og 409.

4.7. Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges kun private anlegg innenfor, og i tilknytning til, planområdet.

4.8. Universell utforming

Med universell utforming menes at arealer er egnet for flest mulig dvs. fokus på stigning, bredde på adkomst, snusirkler/ plasser for rullestol, type dekke og kontraster.

I veileder til TEK17 står det: «Utearealer er egent for flest mulig når de er universelt utformet»

TEK krav for uteoppholdsarealer med universell utforming skal oppfylle følgende:

- Opparbeidet areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha et horisontalt felt med fast dekke på minimum 1,6 m x 1,6 m som muliggjør deltakelse og likestilt bruk
- Opparbeidet utendørs nivåforskjell skal være merket visuelt og taktilt.
- Stolper, rekkverk og lignende skal ha synlig kontrast til omgivelsene.
- Det skal være plass for rullestol der det anlegges sitteplasser.

Krav i TEK 17 §8- gangadkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming er at det ikke skal være stigning som er brattere enn 1:15, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12. For hver 1,0 m høydeforskjell skal det være hvileplan (1,6 x 1,6 m). Der terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås skal stigningen være maks 1:10. Fri bredde skal være minimum 1,8 m, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha fri bredde min. 1,4 m. Videre skal dekket være fast og sklisikkert og ha en visuell og taktill avgrensing. Trapper i universelt utformede uteområder har visse tilleggskrav.

Kravet om universell utforming gjelder opparbeidet uteareal og slår ikke inn der hvor naturlig terreng / natur inngår i fellesareal, og vil derfor ikke gjelde hele arealet avsatt i planen.

Planområdet omfatter kun to eksisterende boligtomter. Tomta i Lensmannsbakken 24 reguleres som den er i dag. Det bygges et nytt leilighetsbygg med fire boenheter i Lensmannsbakken 26. I dag er det høydeforskjeller på tomta som gjør den vanskelig tilgjengelig. Dette vil bli endret på ved etablering av ny bebyggelse, da gårds plass og boliger i første etasje vil bli liggende på samme nivå. En lekeplass blir liggende på et noe lavere nivå, men adkomst til denne vil få universell utforming.

Det er satt krav om at minst 3 av av boligene skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Det vil medføre at disse får krav om tilgjengelighet jf. TEK17 kap 12.

4.9. Uteoppholdsareal, lek

Planen inneholder en nærlekeplass på 100 m². Dette er i tråd med kommunens krav om minimum 100 m² når antall boliger er mer enn 3 stk. Som nevnt i pkt. 4.8 skal lekeplassen skal ha universelt utformet adkomst.

Se figur 17 for 3D illustrasjon av beliggenhet og adkomst til lekeplassen. Den adskilles fysisk fra private hager ved å ligge på et noe lavere nivå i terrenget. Lekeplassen er over 100 m² og har en bredde på 10 m.



Figur 25: Utsnitt av situasjonsplan som viser lekeplass. Kilde: Bygg1 Lyngdal

Det legges inn et rekkefølgekrav om etablering av denne før første bolig tas i bruk, og at den må følge kommunens lekeplassnorm for utforming.

4.10. VA, renovasjon, el-anlegg

Det ligger private vann- og kloakkledninger i Lensmannsbakken, frem til flermannsbolig i Lensmannsbakken 20/ 22. Det legges til grunn i planen at nytt bygg i Lensmannsbakken 26 kan kobles på disse ledningene. Rekkefølgebestemmelsene har krav om vann, avløps- og overvannsplan (VAO) før det gis rammetillatelse / ett-trinns tillatelse.

Det bekreftes i dialog mellom Tratec Teknikken og Glitre Nett at eksisterende trafo vil ha kapasitet til å koble på det nye bygget til strømmettet.

Renovasjonsanlegg kan ikke plasseres på tomta i Lensmannsbakken 26 grunnet veistandard. I dag har eneboligen på tomta dunker stående i bunnen av Lensmannsbakken. Det er avklart med Hellvik Hus at dunkene kan stå der de står i dag, og at dunkene byttes ut slik at de har kapasitet for 3 nye enheter. I dialog med renovasjonsselskapet er det kommet frem til at behovet vil være 3 store dunker og 2 små, noe som vil bety at en beslaglegger 2 m mer langs veien enn i dag, totalt 5,5 m.

Det må legges inn følgende rekkefølgekrav:

- teknisk plan som viser løsning for vann, avløp og overvann må følge med rammesøknad / ett- trinns søknad.
- Felles anlegg for renovasjon skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Plassering av renovasjon må være godkjent av renovasjonsselskapet. Det tillates ikke etablert renovasjonsanlegg på tomta.



Figur 26: Avfallsbeholdere i bunnen av Lensmannsbakken, som benyttes av nærliggende eneboliger. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

4.11. Overvann

Det er utarbeidet et overvannsnotat av Asplan Viak, datert 24.05.24.

Avrenningen fra tomta er i dag todelt, hvor en del har avrenning mot sørvest og en del mot nordvest. Resipienten for de to delene er den samme. Det anbefales at avrenningen mot sør blir tilsvarende som i dag, etter klimapåslag, mens avrenningen mot nordøst, som økes grunnet betydelig økning av tette flater, fordrøyes før den ledes videre til resipient på

forsvarlig vis. Det må også etableres en trygg flomvei til resipient for nedbørshendelser som overskrider klimajustert 25 års gjentaksintervall.

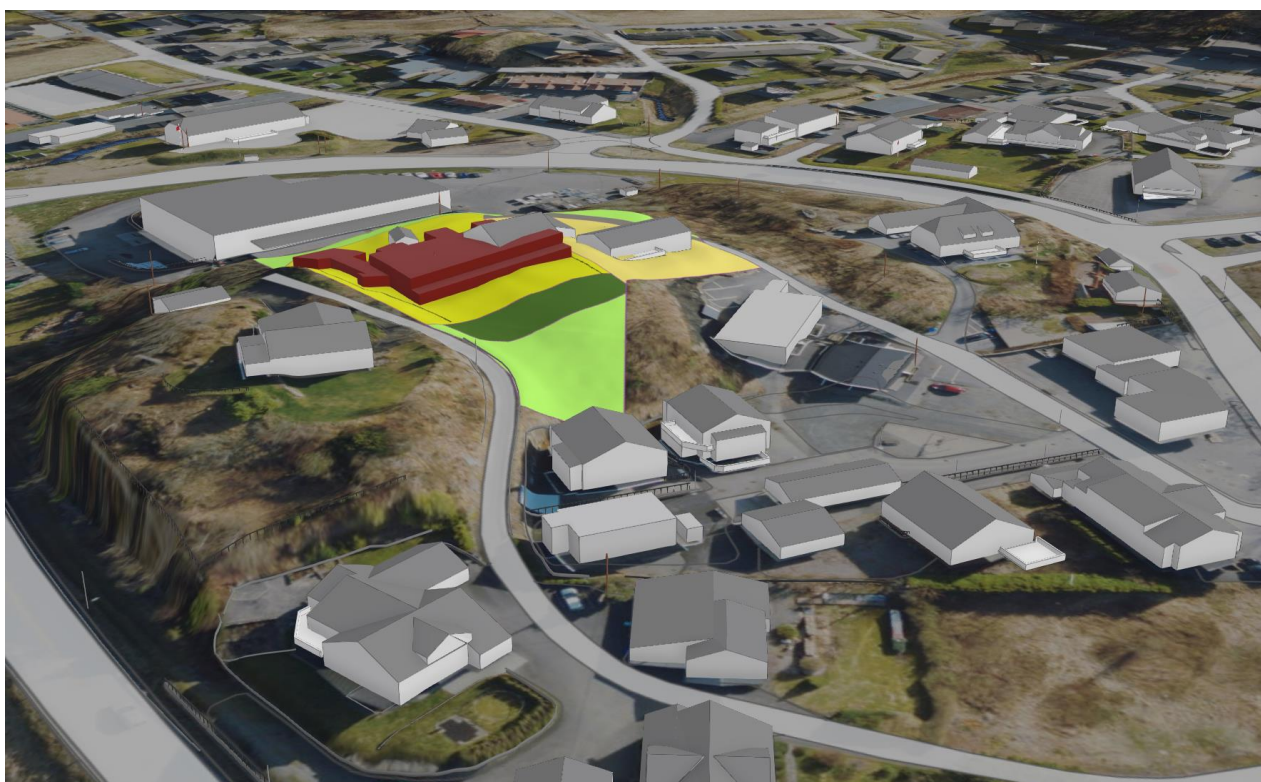
Rekkefølgebestemmelsene inneholder krav om utarbeidelse av vann, avløps og overvannsplan (VAO) før det gis rammetillatelse / ett-trinns tillatelse for bebyggelsen.

Generelle bestemmelser: Overvann må fordrøyes før det ledes videre til resipient, slik at totalbelastningen, inkludert klimapåslag, ikke overskrider dagens situasjon.

5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2)

5.1. Landskap /stedets karakter

Planområdet består av to bebygde tomter. Planendringen vil medføre at en av tomtene fortettes med et leilighetsbygg med 4 boenheter. På denne tomte er det i dag en enebolig som ligger høyt i terrenget. Som vist på figurer nedenfor vil det nye bygget bli noe lavere i høyde, men med større volum. Eneboligen mot vest vil fortsatt rage høyere i terrenget, og eneboligen mot øst vil ligge tett på, med mønehøyde ca. 2 m lavere enn takhøyden på det nye bygget. De nærliggende boligene demper virkningen av det nye boligbygget. Endringen anses å være av lokal betydning.



Figur 27: 3D visning av eksisterende omgivelser og planforslag, med bokser som viser nytt bygg. Kilde: Asplan Viak



Figur 28: 3D visning av dagens omgivelser med boks som viser nytt bygg. Kilde: Asplan Viak

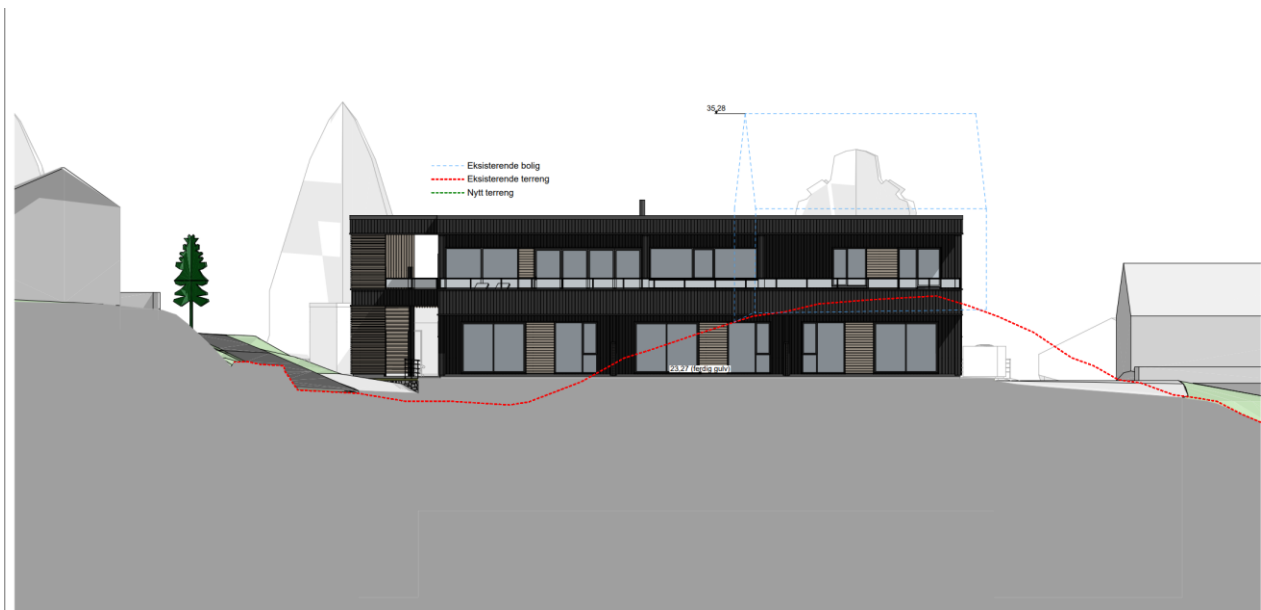


Figur 29: 3D illustrasjon av nytt bygg. Bygget ligger til grunn for plankart og bestemmelser. Kilde: Øyvind Hægeland

Det er i dag betydelige interne høydeforskjeller på tomta. Det er behov for å jevne ut terrenget som vist på figurer under, hvor dagens terreng er markert med rød strek. Dette medfører at toppen av terrenget tas ned og at deler av terrenget fylles opp og delvis bygges opp ved hjelp av mur. Dette gjør at bygget kommer litt ned i terrenget i forhold til

dagens bygg og gir en bedre landskapstilpasning. Terrenginngrepene vil være lokale og ikke være synlige i særlig grad fra omgivelsene når området er bebyggt.

Takhøyden på det nye bygget som vises i figur under er 4,7 m lavere enn mønehøyden på bygget som står der i dag. Takhøyden på dagens bygg er vist på figurer under med blå strek. Maksimal kotehøyde for det nye bygget er lagt en halv meter over illustrert bygg i bestemmelsene.



Figur 30: Snitt som viser bygg med dagens terreng og bebyggelse. Sett fra sør-vest. Kilde: Øyvind Hægeland



Figur 31: Snitt som viser bygg med dagens terreng og bebyggelse. Sett fra nord-øst. Kilde: Øyvind Hægeland

5.2. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II

Naturmangfoldlovens § 8-12

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Det foreligger ikke registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfold. Området er innenfor dekningsområdet for Nin-kartlegging utført i 2020. Det er ikke funnet naturverdier her. Arealressurskart og løsmassekart definerer området hhv. i hovedsak som «bebygd» eller «tynt dekke av organisk materiale over berggrunn». Ut fra dette er det mulig å definere at naturverdien i området er begrensede og at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Det vurderes at det er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å vedta planen med de foreslåtte avbøtende tiltak. Med dette unngås mulig skade på naturmangfoldet. Føre-var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planen innebærer små naturinngrep i områder uten spesiell naturverdi og anses ikke som en belastning på biologisk mangfold.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren må innrette seg etter planbestemmelser som angir avbøende tiltak. Dette kan føre til merkostnad i prosjektet.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Begrensninger i bestemmelser er beskrevet som avbøtende tiltak.

Avbøtende tiltak:

1. Skråninger og fyllinger skal jordslås med stede egne masser etter opparbeidelse
2. Masser som eventuelt tilføres området skal være rene med hensyn til innhold av frø eller plantedeler fra uønskede fremmedarter.

Avbøtende tiltak^{1,2} Legges inn i bestemmelsene.

5.3. Vannforskriftens §12

Feltet kobles til kommunalt vann og avløps system. Overvann samles og håndteres for tomta som skal fortettes. Da dette er boligtomter med lite forurensningspotensiale vurderes at overvann kan føres direkte til Lygna via flomvei, men krav om fordrøyning sikrer at overvannsmengdene ikke overstiger dagens mengder.

Resipienten er elva Lygna. Den delen av elva vannet dreneres til er vannforekomst «Lygna-Rom til utløp». Den økologiske tilstanden her er nå «moderat», og miljømålet er «god». Tilstanden tar utgangspunkt i «kvalitetsnorm for Laks» hvor Lygna har moderat kvalitet (2018). Den kjemiske tilstanden er «god» og miljømålet er «god». Det er beskrevet noen tiltak for å nå miljømålene. Dette dreier seg om kalkingstiltak og informasjonstiltak om pukkel-laks.

Tilstanden i vannforekomsten vurderes ikke å bli forringet av tiltak som planen legger til rette for, da boligene ikke utgjør en forurensningsrisiko. Utbyggingen vurderes ikke å forhindre at miljømålene for vannforekomsten nås, og vannforskriftens §12 vil ikke komme til anvendelse. Vurderingen er kvalitetssikret av fagpersoner innen vann- og miljø hos Asplan Viak.

5.4. Klima og energi

I Risiko- og sårbarhetsanalysen er negative konsekvenser av klimaendringer med i vurderingen. Lokalklimatiske forhold er kort beskrevet i planbeskrivelsen. Området ligger ikke spesielt utsatt til, i et lite nedbørsfelt innenfor et område med kystklima.

Ut over dette handler klima og energiplanlegging mer om strategiske valg i forhold til areal og transport eller vurdering av alternative energikilder som biogassanlegg eller fjernvarmeanlegg for større områder. Dette gjøres best på et mer overordnet plannivå. Denne boligfortettingen i sentrum, vil gi god tilgjengelighet til sentrumsfunksjoner, og er en bra plassering med tanke på areal- og transportplanlegging.

I et område som dette vil det kunne være aktuelt å se på egenproduksjon av strøm eller varme i form av solcelleanlegg, solfangere, jordvarme el.l. Det er imidlertid ikke nødvendig å legge dette inn i planbestemmelsene, med mindre en ønsker at det blir satt krav om det.

Man kan sette krav til materialvalg for bygg, for å bedre holdbarhet og bærekraft. Det er også mulig å legge inn krav til energibruk i bygg og klimagassanalyser (CO₂ fotavtrykk).

Det blir mer og mer aktuelt med BREEM sertifisering eller svanemerking av bygg. BREEM-NOR en norsk miljøsertifisering som sertifiserer bærekraftige bygg. Men dette er frivillige ordninger som benyttes på prosjekter med gode økonomiske rammebetingelser.

Nasjonale krav til konstruksjon, energi mv. fremgår av Teknisk forskrift. Disse kravene gjenspeiler nasjonal politikk, og er en avveining mellom økonomiske forhold, en god standard/ holdbarhet og miljømessige forhold. Nye boliger har strenge energikrav.

Det mest vanlige for eneboliger og flermannsboliger i Norge er en trekonstruksjon. Tre er regnet som gunstig i et klimaregnskap hvor kortreiste materialer med lite foredlingsbehov vil virke positivt inn, samt at tre i seg selv er et karbonlager og en fornybar ressurs. Vi tror ikke det er riktig å kreve et klimaregnskap for en firemannsbolig. Et slikt krav vil gi større byggekostnader og mer byråkrati, og vil neppe ha innvirkning på klimagassutslipp. Det kan være mer aktuelt å sette krav til materialbruk og konstruksjon for å optimalisere miljømessige forhold og bærekraft. Nasjonale myndigheter har imidlertid satt en standard gjennom krav i TEK 17, og forskriften endres stadig i takt med ny politikk og nye behov. Et klimaregnskap er mer aktuelt for større bygg som boligblokker og kontor/forretningsbygg. Bygg med gode score på klima kan så sertifiseres, noe som kan være en motivasjon for en byggherre grunnet konkurransefortrinn ved salg av enheter eller mulighet for grønne lån.

Dette er en eksisterende tomt som ikke krever mye grunnarbeider. Det er mulig å benytte alternative energikilder. Vi har valgt å ikke sette krav til materialbruk, da en slik bebyggelse normalt består hovedsakelig av tre, og strenge krav kan være til hinder for litt variasjon som f.eks innslag av mur i fasaden.

5.5. Risiko og sårbarhet

Det vises til ROS-analyse datert 24.05.2024. ROS-analysen er basert på gjennomgang av sjekklister (vedlegg 1 i ROS-analysen) og overvannsnottat av Asplan Viak, datert 24.05.2024.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Overvann

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analysekjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i

røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy				Det er ikke sett behov for tiltak, da det allerede finnes alternativ adkomst
Overvann				Overvann ledes mot nord-vest Overvann fordrøyes slik at totalbelastningen, inkludert klimapåslag, ikke overskrider dagens situasjon. Jf. Overvannsnotat av Asplan Viak

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

5.6. Interessemotsetninger

Dette er fortetting av en bebygd boligtomt. Det er ikke registrert interessemotsetninger ved oppstart av planarbeidet.

5.7. Avveining av virkninger

Fortettingen bidrar til mer variasjon i boligtilbudet i Lyngdal sentrum. Tiltaket vil gi en lokal visuell forandring og noe mer mennesker som ferdes i nærområdet. Dette kan muligens

oppleves negativt for noen, men det kan også gi nye muligheter for bekjenskaper og lekekamerater. Virkningene anses i hovedsak som positive. En god utnyttelse av byggeområder i sentrum anses å være i tråd med retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Vedlegg

- Overvannsrapport av Asplan Viak, datert 24.05.24
- Støyutredning av Strand & Brekke, datert 09.02.2024
- ROS-analyse datert 24.05.2024
- Merknadsoppsummering datert 24.05.24



asplan viak