

Oppdragsgiver: Bygg1 Lyngdal
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Lensmannsbakken 26, gbnr 167-116
Oppdragsnummer: 640495-01
Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland
Dato: 12.06.2023
Tilgjengelighet: Åpent

Planinitiativ- boligfortetting i Lensmannsbakken 26

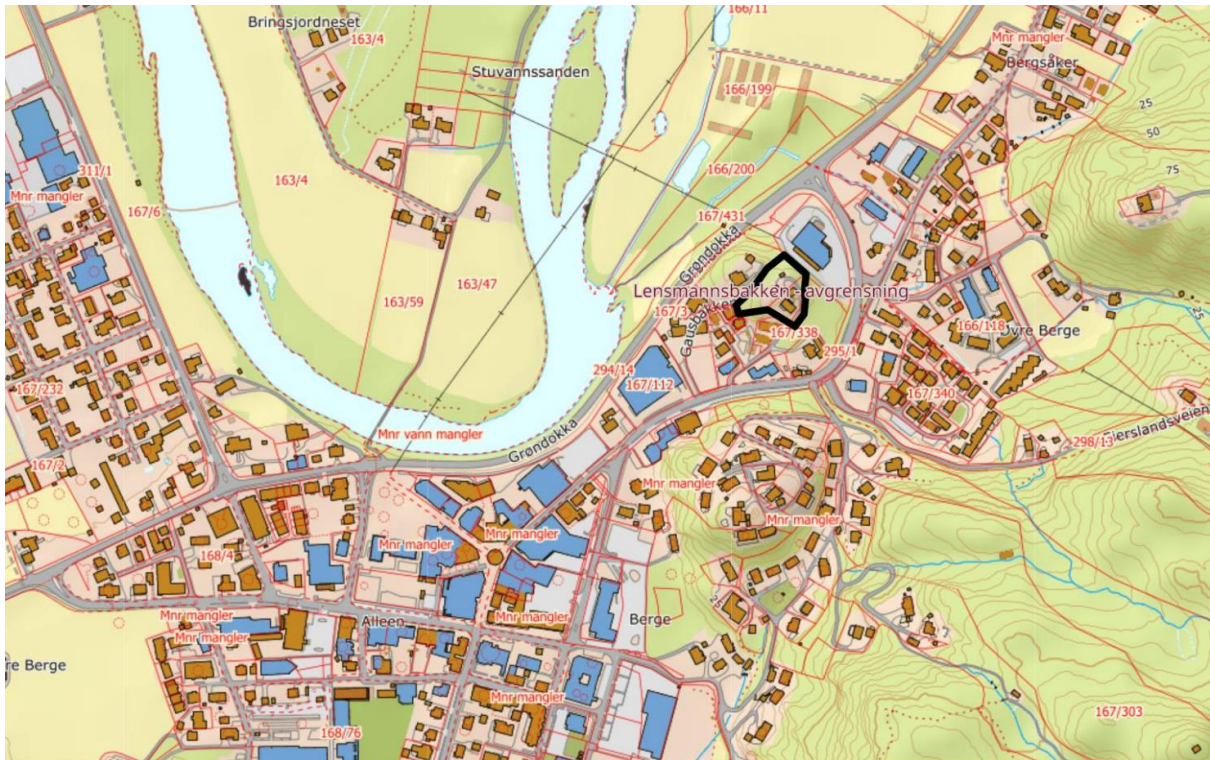
1. Formålet med planen
2. Planområdet og omgivelsene
 - 2.2. Planavgrensning og lokalisering
 - 2.3. Beskrivelse av planområdet
 - 2.4. Analyse av nærområdet og omgivelsene
3. Plansituasjon og føringer
4. Kort presentasjon av prosjektet
 - 4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet
 - 4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder
5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, omgivelser
6. Risiko og sårbarhet
7. Vurdering KU-forskriften
8. Planprosess og medvirkning

1. Formålet med planen

Tomteeier ønsker fortetting med boliger på en eksisterende boligtomt som er 2,25 daa stor.

2. Planområdet og omgivelsene

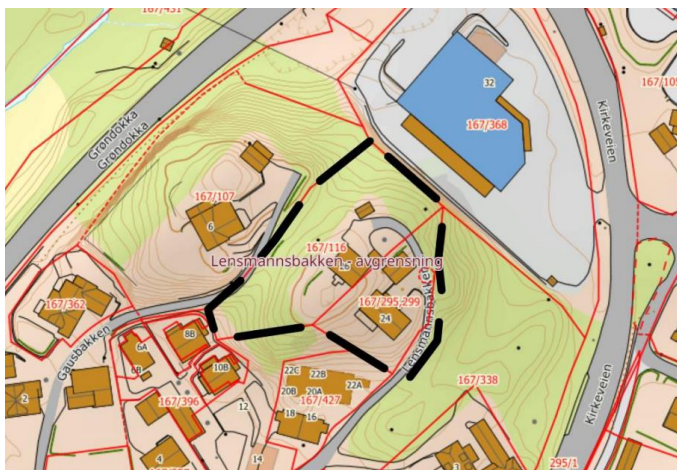
2.2. Planavgrensning og lokalisering



Figur 1: Lokalisering av planområdet, oversiktskart.

Planen skal i utgangspunktet omfatte eksisterende boligtomt 167/116. Vi har i tillegg tatt med nabotomt 167/295,299 - denne skal videreføres som den er.

Planområdet ligger på Øvre Berge i Lensmannsbakken.



Figur 2: Kartutsnitt med eiendomsgrenser. Planområdet ligger innenfor gbnr. 167/116.

2.3. Beskrivelse av planområdet

I dag er dette en eneboligtomt på 2,25 daa med lav utnyttelse.



Figur 3: Planområdet er på gbnr. 167/116. Kilde: Norge i bilder, Kartverket



Figur 4: Planområdet ligger på toppen hvor blå pil peker. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 5: Innkjørsel til 167/116 og bygg på tomta. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

2.4. Analyse av nærområdet og omgivelsene

Arealet ligger, sammen med de nærmeste boligtomtene på toppen av en liten ås nær Lyngdal sentrum, Alleen. Nabotomta 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 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.



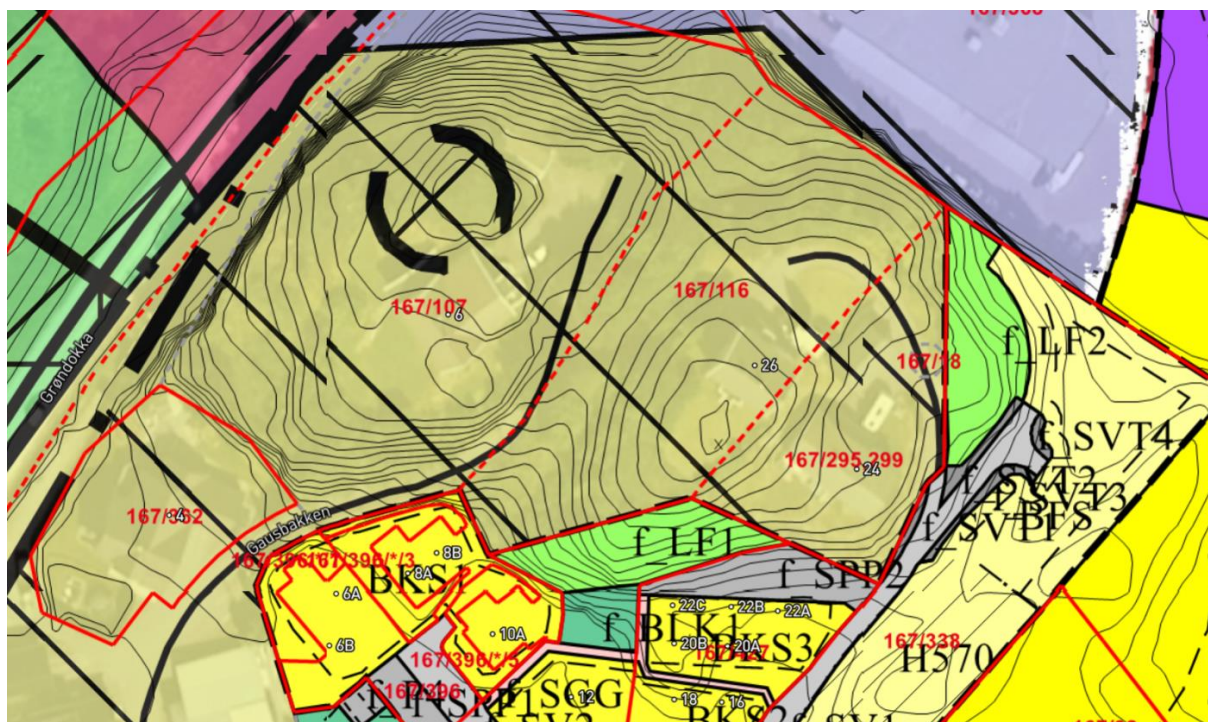
Figur 6: 3D foto som viser område hvor boliger ønskes. Kilde: Norge i bilder, Kartverket

Beliggenheten er gunstig for boligbebyggelse i forhold til nærhet til handel og andre sentrumsfunksjoner.

3. Plansituasjon og føringer

Tiltaket er i tråd med kommuneplanens formål i området, som er Boliger.

Reguleringsplan for «del av Øvre Berge», vedtatt 27.10.05 og revidert gjennom en rekke mindre endringer, ligger i området mot sør og sør-vest.



Figur 7: Planområdet (167/116) vist på kommueplankart, samt tilgrensende reguleringsplaner. Kilde: Kommune kart

4. Kort presentasjon av prosjektet

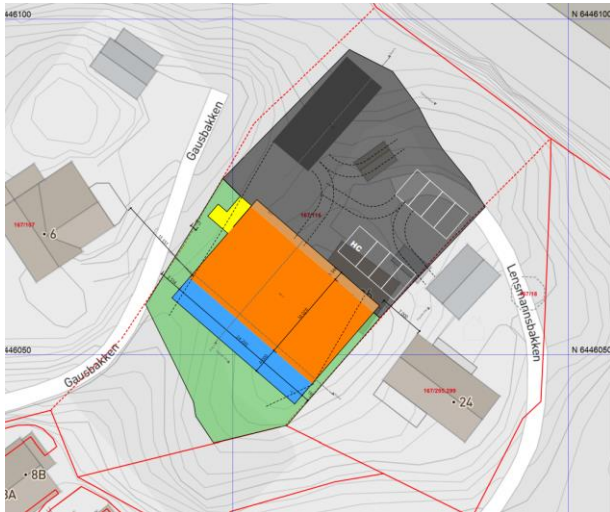
4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det ønskes en funksjonell og god utnyttelse av tomta, hvor grønne uteoppholdsarealer lokaliseres mot sør. I bakkant av bebyggelsen mot nord utnyttes plassen til parkering og gårds plass.

4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder

Det er utarbeidet skisser for en flermannsbolig på denne eneboligtomta. Det er laget en situasjonsplan og byggskisser. Planarbeidet vil vise om dette bør justeres, men det er et greit utgangspunkt.

I skisseprosjektet er det benyttet en funksjonalistisk stil med flatt tak.



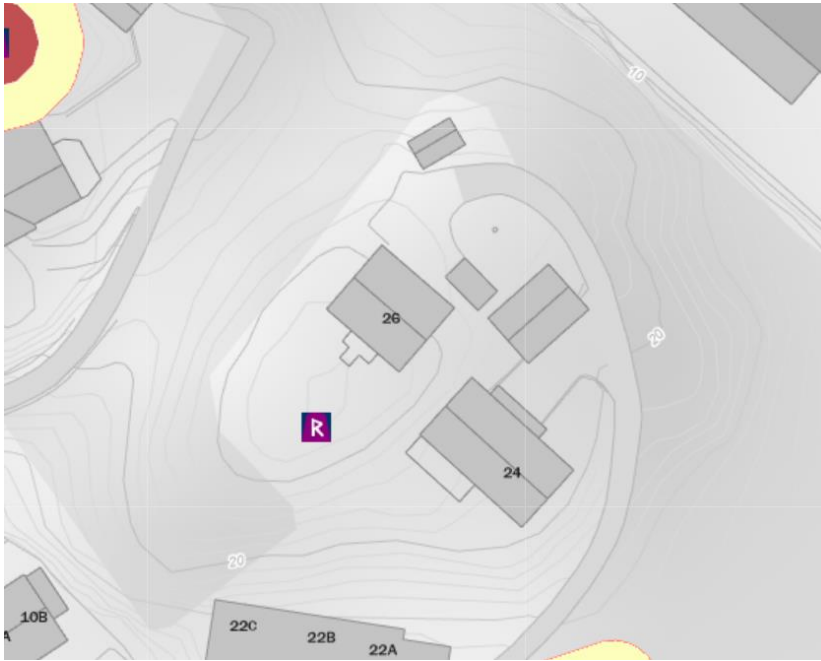
Figur 8: Skisseprosjekt som er jobbet med på den aktuelle tomta. Kilde: PreKon

5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, omgivelser

Tilpasning til omgivelser vil være del av planarbeidet. Det vil medfølge en 3D-illustrasjon av planlagt bebyggelse i omgivelser, som vil illustrere nye tiltak på en lettfattelig måte.

Dette er en utbygging på en eksisterende tomt, og vi antar derfor at det ikke er behov for fagutredninger. Det er foretatt en NiN-kartlegging av biologisk mangfold i et større område hvor denne tomta inngår i 2020, og det er ikke registrert noe innenfor planområdet.

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



Figur 9: Utsnitt fra kulturminnebasen. Kilde: Naturbase

6. Risiko og sårbarhet

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

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

Støyforhold må undersøkes.

7. 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.

8. Planprosess og medvirkning

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 tas direkte kontakt med de øvrige nærmeste naboene før det varsles oppstart.

Ungdomsrådet vil få anledning til å uttale seg i saken.

Det varsles oppstart etter ordinær prosess til naboer og relevante offentlige myndigheter.