

Saksframlegg

Vår ref. 24/6885 - 2
Saksbehandler Britt Alice Oseassen
Dato 17.06.2024

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
025/2024	Utvalg for miljø, plan og teknisk	25.06.2024

1. gangs behandling av forslag til Detaljreguleringsplan for Lensmannsbakken 26 m.fl. planID 202302

Kommunedirektørens anbefaling

Utvalg 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

Sammendrag

Planen legger til rette for bygging av en firemannsbolig med tilhørende gårds plass og uteoppholdsareal/lekeplass, hvor det i dag står en enebolig. Planen inkluderer også en tilgrensende eneboligtomt. Det legges ikke opp til endringer på denne tomte.

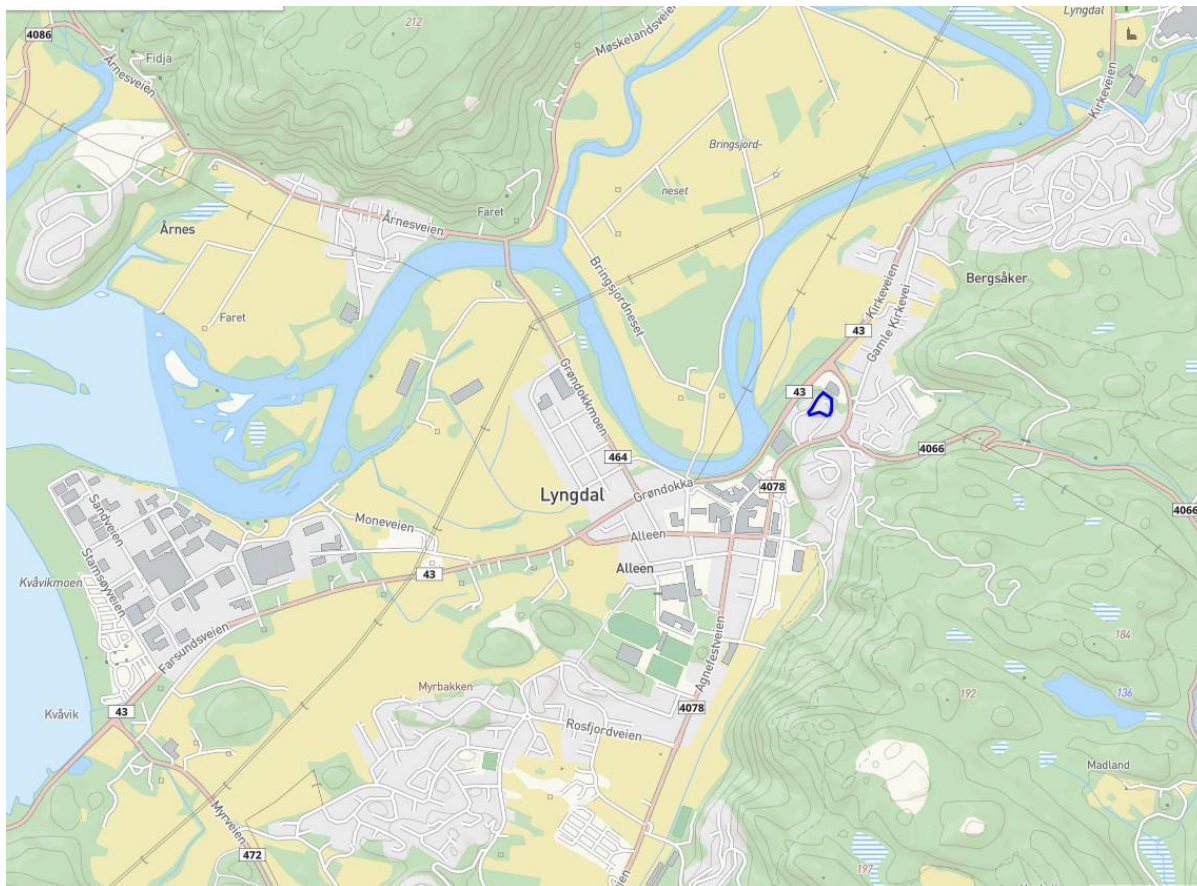
Planområdet er lite og planforslaget vurderes å være lite konfliktylt. Det anbefales at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken

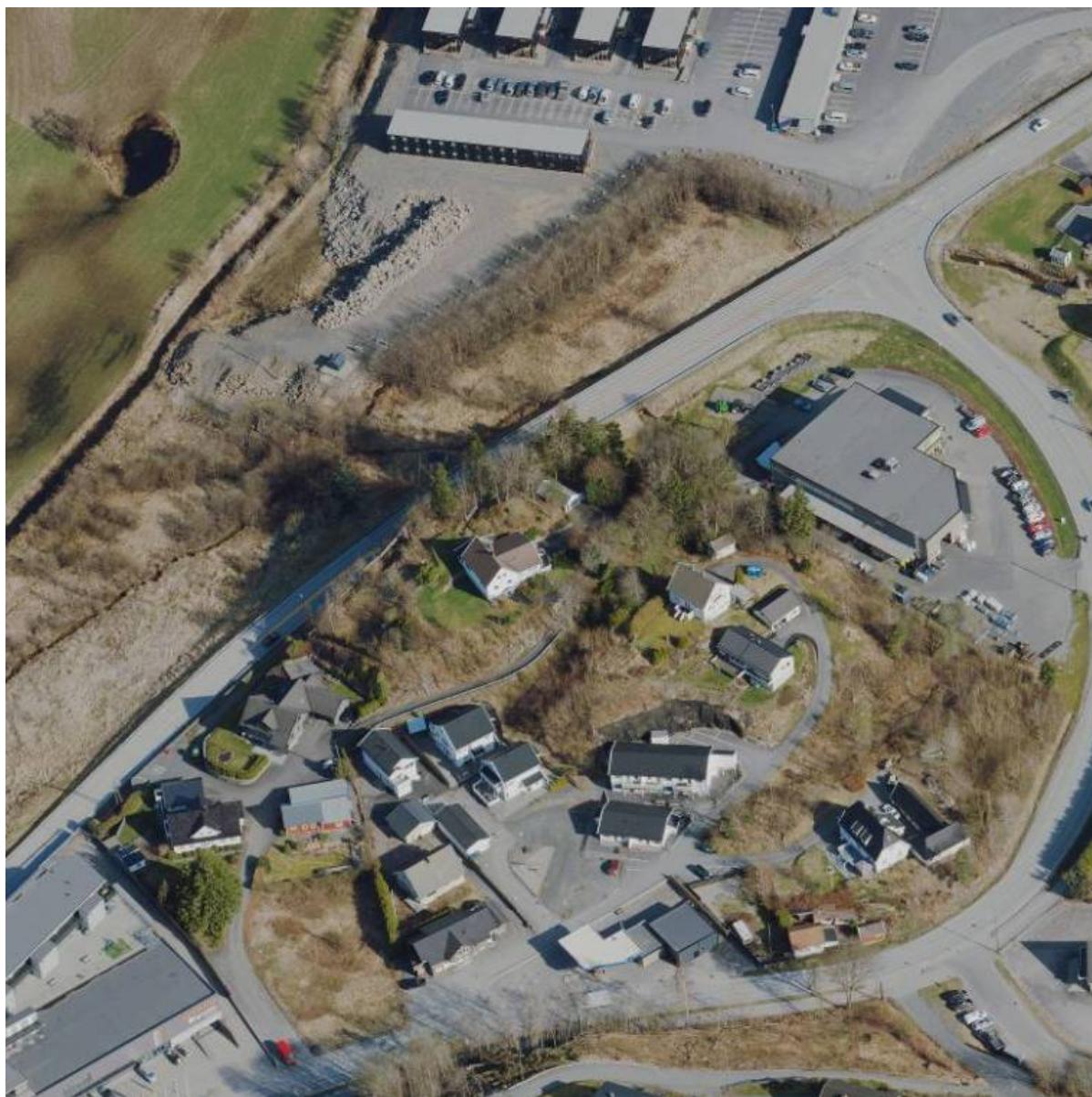
Planområdets beliggenhet og beskrivelse av området

Planen skal i utgangspunktet omfatte eksisterende boligtomt 167/116. Nabotomt 167/295,299 er tatt med da adkomst til planområdet vil gå over denne eiendommen. Videre vil, hvis eiendommen ikke tas med i planen, nevnte eiendom bli liggende uregulert, mellom to reguleringsplaner. Tomta videreføres som eneboligtomt.

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



Oversiktskart. Blå strek angir planområdet.



Flyfoto. Området sett fra nord



Flyfoto av området.

Hensikt med regulering

Hensikten med reguleringen er foretting på eksisterende eneboligtomt 167/116.

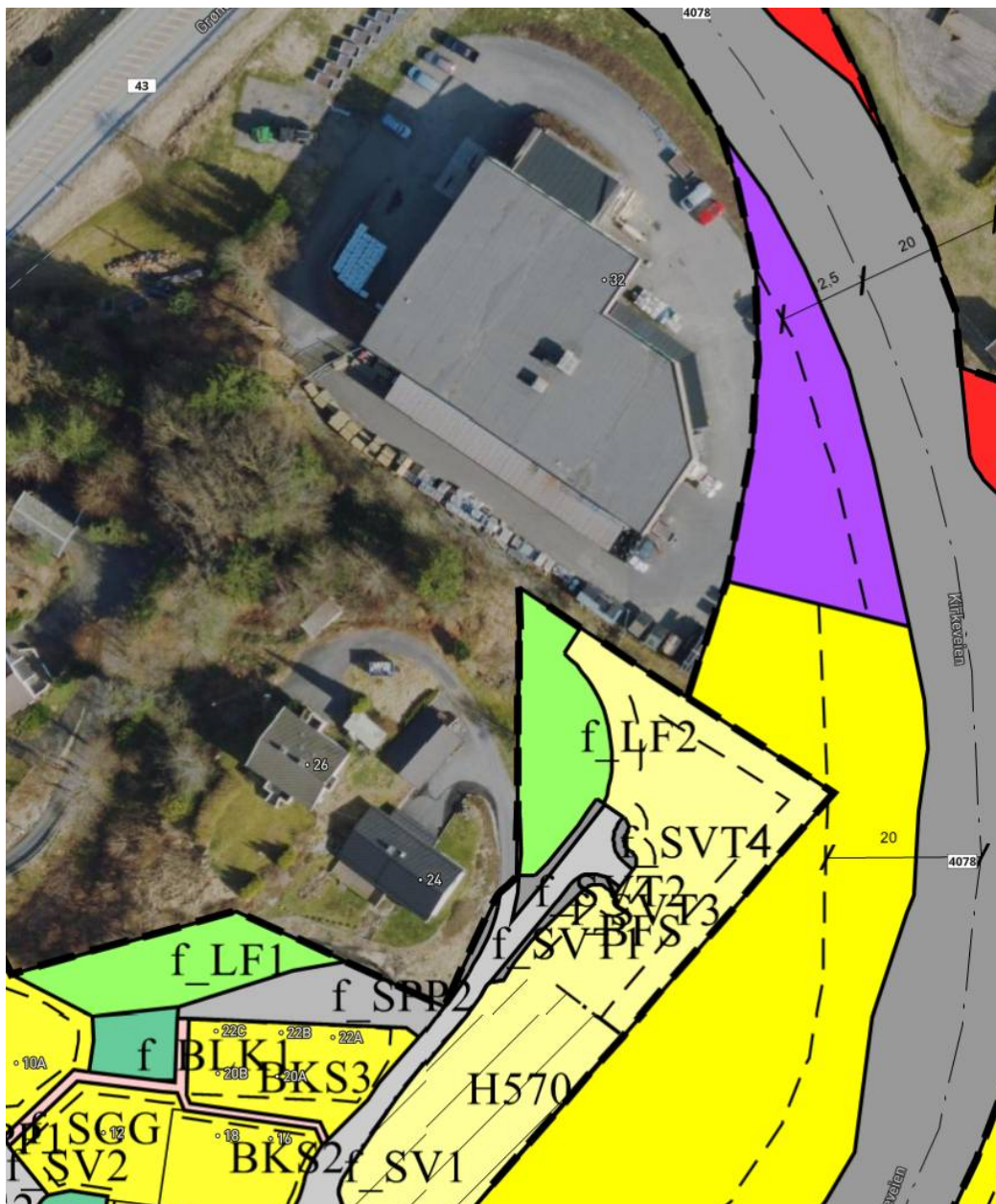
Eiendomsforhold

Øyvind Hægeland eier tomt 167/116. Tomta 167/295,299 er med i planen, og eies av Else Strand Hansen og Per Jørgen Hansen

Arealplanstatus

Planområdet er i dag ikke regulert.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål boligbebyggelse, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.



- Reguleringsplan for boliger, Berge øvre planID 201015
- Sentrumsplanen planID 197303.

Innkommne merknader til planoppstart

Asplan Viak AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 14.06.23 og kunngjorde det i Lister. Det kom inn totalt 5 uttalelser, hvorav 1 er fra nærmeste nabo og resterende fra sektormyndigheter. Disse følger saken som utrykte vedlegg.

Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Agder:

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.

Forventer at det tilrettelegges for, og i planarbeidet har særlig fokus på klima- og miljøvennlige transportformer og bidrar til å styrke sykkel og gange som transportform. Konkret anbefales bestemmelser med et lavt makskrav for bilplasser og bestemmelser som sikrer tilrettelegging for lett tilgjengelige og sikre parkeringsplasser for sykkel.

Minner om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge for ivaretas i planleggingen. Mener det er viktig at t barnas representant kommer tidlig inn i planprosessen for å sikre barn og unges interesser.

Området ligger innenfor gul støysone langs fylkesveien og grenser i nord til etablert butikk, Bondekompaniet. Anbefaler kommunen å se om det er støyende virksomhet ved Bondekompaniet. Mange er i dag utsatt for støy over 55 dBA utenfor huset sitt.

Minner om at retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. 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

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.

Uttalelse fra Agder Fylkeskommune:

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. Vil i tillegg framheve 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 er derfor behov for en befarings tur for å se nærmere på den.

I e-post av 27.08.23 bekrefter arkeolog Ghattas J Sayej at det ikke er funnet spor av oldsaker og at kulturminneavdelingen ikke har merknader til planarbeidet

Uttalelse fra NVE, brev datert 19.06.23:

Ved store nedbørmengder 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.

Uttalelse fra Glitre Nett, e-post 03.07.23

Må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for de å etablere og drifte. Det er etablert høyspent anlegg og lavspent anlegg i området.

Kan se ut som om effektbehov for skissert bebyggelse er langt større enn det som lar seg forsyne fra eksisterende lavspantanlegg. 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.

Uttalelse fra nabo Brit Susen Narvestad, gbnr. 167/107

Muren mot hennes vei må ikke bygges så nærme veikant at store lastebiler vil bli hindret i å kunne komme opp til hennes eiendom. Har hatt dialog med eier av 167/116 Hægeland og blitt enig i at muren ikke bygges 1 meter fra veikanten.

Bygget må plasseres slik at det på hennes eiendom gbnr. 167/107 ikke hindrer bygging 4 meter fra grensen.

Hennes eiendom og eiendom 167/116 har felles vannledning, som ligger i skaret mellom husene på eiendom 167/116. Se kartutklipp under som viser omtrentlig plassering. Mener kloakkledning til eiendom 167/116 også ligger i denne ledningstraseen.



Barnas talsperson ble varslet ved oppstart av planarbeid, men kom ikke med noen uttalelse. I forbindelse med behandling av planforslaget har det vært dialog med nåværende barnas talsperson Mary Ann Skårdal, som har kommet med en uttalelse. I e-post 12.06.24 uttaler hun følgende: *«Jeg kan ikke se at planforslaget for Lensmannsbakken 26 får noen negative konsekvenser for barn og unges interesser. Fint at det legges opp til nærlekeplass»*

Utvalg for miljø, plan og teknisk 25.06.2024

Behandling:

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø, plan og teknisk - 025/2024 vedtak:

Utvalg 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

Faglig vurdering

Om planforslaget

Det planlegges boligbebyggelse. I dag står det en enebolig på tomte. Det ønskes en fortetting i området. Eksisterende bolig rives og det tilrettelegges for bygg med flere leiligheter (4 boenheter). Bygget skal ha flatt tak, være i to etasjer og minst tre boliger

skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan. Lekeplass og grønne uteoppholdsarealer er lokalisert mot sør. I bakkant av bebyggelsen mot nord planlegges parkering og gårdsplass. Det er satt krav til parkering iht. kommunens parkeringsnorm. Det er angitt maks takhøyde for hovedbygning og carporter/garasjer. Utnyttelsesgrad BYA=680 m² som vil si % BYA=30,2. Bebygd areal BYA for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for parkering. Bygningsdeler som ikke ligger høyere enn 0,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå, for eksempel terrasse, utvendig trapp og takutstikk inntil 1,0 meter ut fra fasaden medregnes ikke i bebygd areal (jfr. Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning)

I tillegg til total utnyttelse for tomten er det også satt en begrensning på utnyttelsesgrad for bebyggelsen.



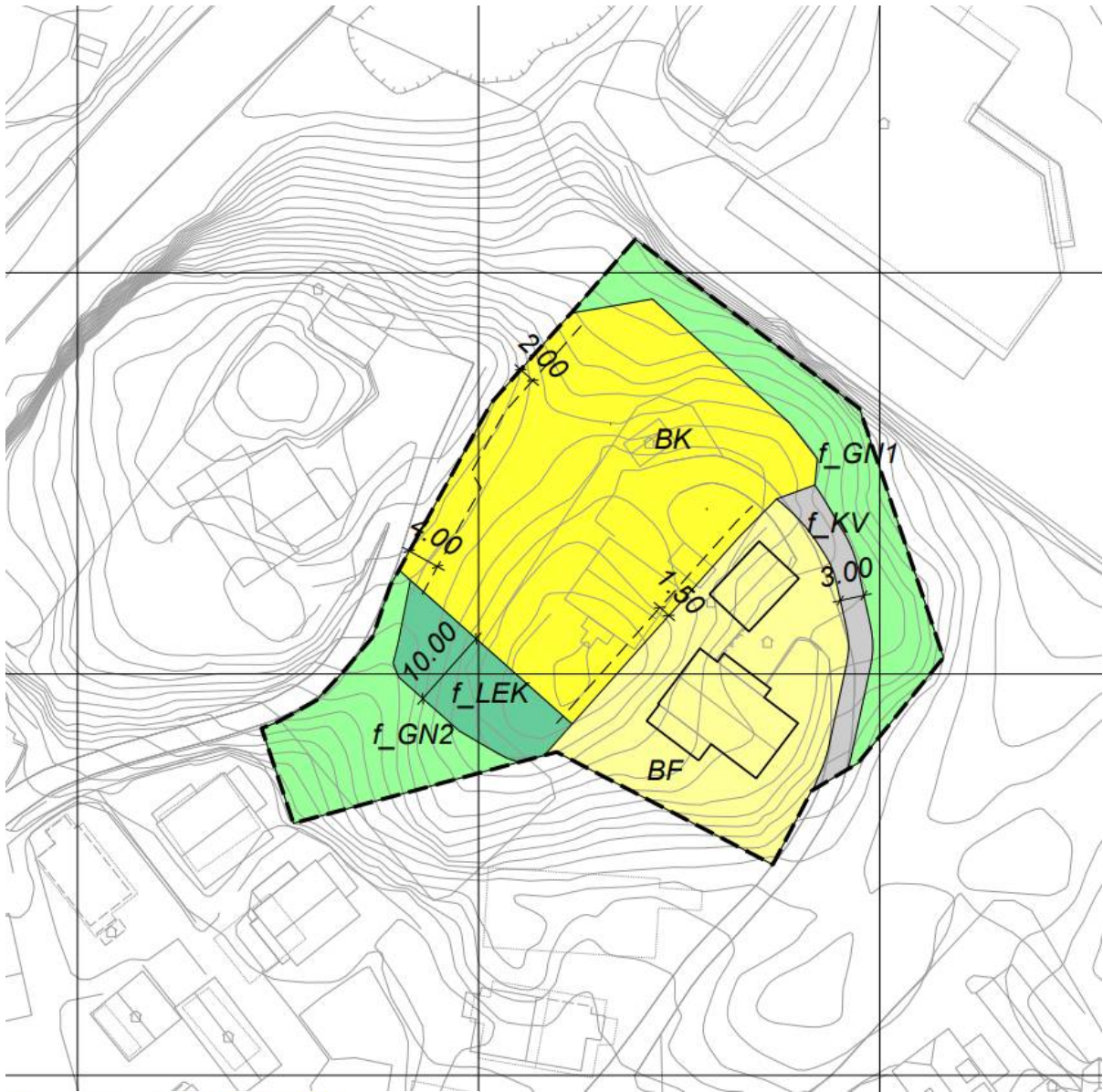
Situasjonsplan som ligger til grunn for planarbeidet. Kilde: Hentet fra planbeskrivelsen



3D illustrasjon av planlagt bygg og lekeplass sett fra sør.

3D illustrasjon av planlagt bygg med carporter og gårdstun

Nytt bygg/firemannsbolig planlegges innenfor område benevnt BK på plankartet.



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

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje

Forslag til plankart

Planen inkluderer også en tilgrensende eneboligtomt som på plankartet er benevnt BF. Det legges ikke opp til endringer på denne tomte. Eksisterende bebyggelse inngår i planen med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Total utnyttelsesgrad er satt til BYA=296 m² BYA. Det er åpnet for mer utnyttelse (påbygg/tilbygg og frittstående bygg) innenfor angitte utnyttelsesgrad. Utleiedel/sekundærleilighet tillates på inntil 55 m².

På oppstartsmøte ble følgende tema nevnt som viktige i planarbeidet:

- Støy: Planområdet ligger nærme fylkesveien, innenfor gul støysone. Støy må redegjøres for og sikres at kravene i støyveileder kan oppfylles. Eventuelle anbefalte avbøtende tiltak må sikres i juridiske dokumenter.
- God landskapstilpasning. Kreves at det med planforslaget leveres gode og realistiske illustrasjoner som viser både nær og fjernvirkning, og fra flere vinkler.
- Fortetting bør ikke gå på bekostning av uteoppholdsareal med dårlig kvalitet. Må tilrettelegges for gode uteoppholdsareal/grøntområder.
- Konsekvenser for naboer må redegjøres for og folkehelse må vurderes.
- Det er registrert et kulturminne på tomte. Det er en automatisk fredet gravhaug med status «fjernet». Vi antar at forholdet til kulturminne da er avklart og ikke vil legge begrensninger på planarbeidet.
- Trafikksikkerhet – krav om adkomst/kryss fylkesvei må utbedres.
- Overvann

Innkommne merknader

Tiltakshaver og plankonsulent sine kommentarer til innkomne merknader til oppstartsvarelet fremgår av vedlagte notat. Administrasjonens kommentar og vurdering til det som ble signalisert som viktige tema på oppstartsmøte og oppfattet som hovedtema/merknader til oppstartsvarelet er kommentert i vurderingen.

Landskap

Arealet ligger sammen med de nærmeste boligtomtene på toppen av en liten ås nær Lyngdal sentrum. Planområdet har en størrelse på til sammen ca. 3,5 daa og er bebygd med to eneboliger. På grunn av den lave utnyttelsen er toppen i dag relativt grønn, med en del trær og vegetasjon. Nærmere fylkesveien er arealet høyere utnyttet og med lite vegetasjon.

Boligen på eiendom 167/116 som planlegges revet og erstattet med en firemannsbolig ligger/er en relativt høy bygning som gir en lokal silhuettvirkning. Det er viktig at nytt bygg ikke blir for dominerende i landskapet.



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



Bilde tatt av området juni 2024.



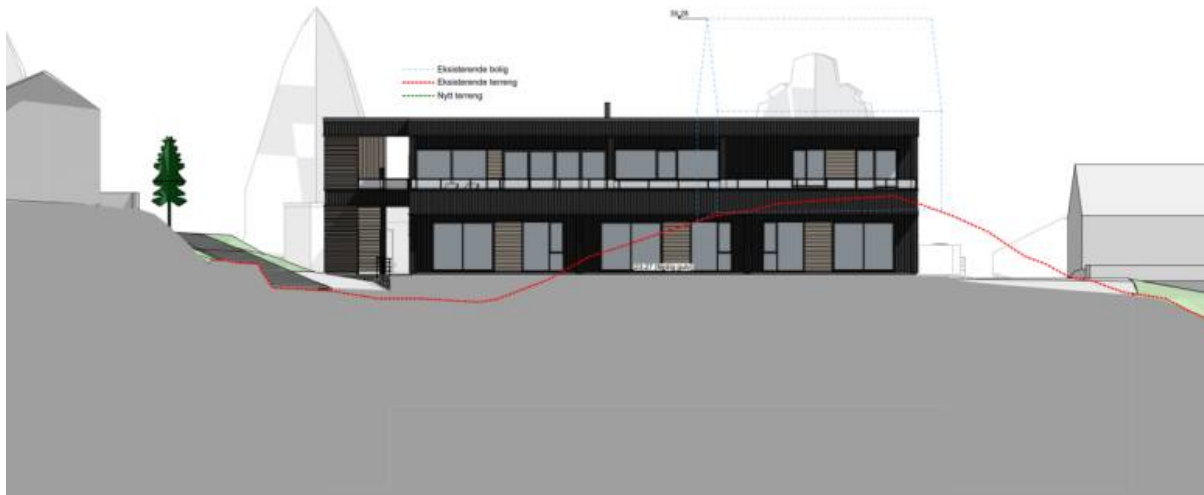
Bilde tatt av område juni 2024. Rød pil viser eneboligen som skal rives og erstattes med en firemannsbolig. Svart pil eneboligen som er inkludert i planen, men hvor det ikke legges opp til endringer.

Det er utarbeidet 3D illustrasjoner som viser hvordan det vil kunne bli med ny bebyggelse og illustrasjoner som viser endringen samt snitt tegninger som viser endringer i terrenget.

Det er interne høydeforskjeller på tomta. For at bygget skal få en bedre terrengtilpasning planlegges det at terrenget jevnes noe ut/ tomta senkes noe i forhold til dagens nivå.

Toppen av terrenget tas ned og terrenget fylles opp og delvis bygges opp vha mur.

Snitt tegningene under viser endringer i terrenget. Rød strek angir dagens terreng. Eksisterende bolig er vist med blå strek.



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



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

Mønehøyde på dagens bolig ligger på kote 35,28. Det er i bestemmelsene satt krav om at takhøyde på nytt boligbygg kan ligge på maks kote 31. Det nye bygget blir lavere enn bygget (eneboligen) som står der i dag, men vil ha et større volum. Mønehøyde på eneboligen i vest (Gausbakken 6) er kote 33,69, mens eneboligen i øst 28,38 (Lensmannsbakken 24). Nytt bygg vil bli synlig og vil også endre landskapet da det er en del vegetasjon/grønt i området i dag. Selv om bygget ligger høyt i terrenget, er vi enig med plankonsulent at de nærliggende boligene vil dempe virkningen av det nye bygget. Boligene i vest vil også ligge høyt. Det er satt krav om at ny bebyggelse skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse med hensyn til farge.



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



Illustrasjon av hvordan nytt bygg kan bli ift omkringliggende bebyggelse.

Støy

Planområdet ligger nærme fylkesveien, og området kan være støyutsatt. Det ble på oppstartsmøte satt krav om at støy måtte redegjøres for og at det måtte sikres at kravene/grenseverdiene i støyveileder kan oppfylles. Eventuelle anbefalte avbøtende tiltak må sikres juridiske i plandokumenter (plankart, bestemmelser).

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse. Retningslinjen angir grenseverdier, kvalitetskriterier og anbefalinger i forbindelse med nye planer og vedtak etter plan- og bygningsloven. Formålet med retningslinjen er å legge til rette for langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, samt forebygger helsekonsekvenser av støy.

Grenseverdier for støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer til oppholdsrom i boliger og annen støyfølsom bebyggelse er gitt i tabell 2 i T1442/2021. For vei er grenseverdien $L_{den} \leq 55$ dB utenfor vinduer i rom med støyfølsom bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal.

Brekke & Strand Akustikk AS har foretatt en beregning av støy fra veitrafikk for Lensmannsbakken 26 hvor eksisterende bolig skal rives og det skal oppføres en 4-mannsbolig. Det er beregnet støysonekart for planområdet i 4 meters høyde over terreng med planlagt terrengjustering uten bygg og Støynivå på utendørs oppholdsareal i 1,5 meters høyde over terreng der planlagt bygg og terreng er lagt inn.

Mindre del av tomta som ønskes fortette ligger i nord i gul støysone ved beregning i 4 meters høyde.

Beregningene viser at alt uteoppholdsareal har støynivå under anbefalte grenseverdier i T-1442 som for vei er $L_{den} \leq 55$ dB utenfor vinduer i rom med støyfølsom bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal.

Det konkluderes i rapporten med at uteoppholdsareal, inkludert lekeplass, og fasader får støynivå under anbefalt grenseverdi. Krav til innendørs støynivå vil tilfredsstilles uten spesielle lydisolerende tiltak i fasader. Det er foreslått følgende reguleringsbestemmelse: Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen..

For mer detaljer vises det til støyutredningen fra Brekke & Strand Akustikk AS med vedlegg og planbeskrivelsen pkt. 4.4.

Når det gjelder støv – luftkvalitet, har vi ikke kjennskap til at det skal være utfordrende i område. Vi kan ikke se at planen vil medføre utfordringer med støv fra veitrafikk.. Støv fra anleggsvirksomhet/opparbeidelse av tomte kan forekomme, men vurderes eventuelt å være kortvarig og må evt. håndteres i forbindelse med anleggsfasen. Området som skal opparbeides er lite og det dreier seg om få boenheter.

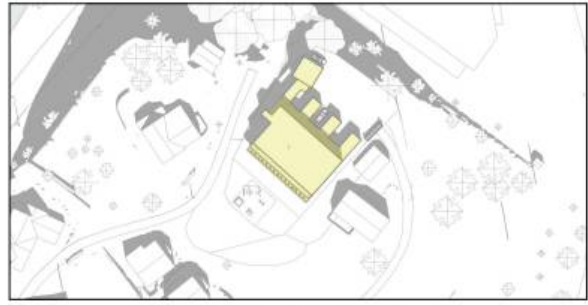
Barnas interesser, uteoppholdsareal

Innenfor planområde er det regulert inn areal for lekeplass. Den ligger sør for nytt bygg og vil adskilles fysisk fra private hager ved å ligge på et noe lavere nivå i terrenget. Det er stilt krav om at lekeplassen skal ha universelt utformet adkomst, Innholdet på lekeplassen skal ivareta barn mellom 0-6 år og det er krav om at kommunens lekeplassnorm skal følges. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Det er gjort en analyse av sol/skygge-forhold. Lekeplassen og de private uteoppholdsarealene har gode solforhold.



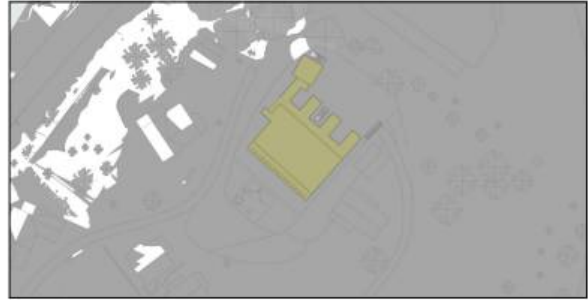
15.04.2024 - kl.08:00



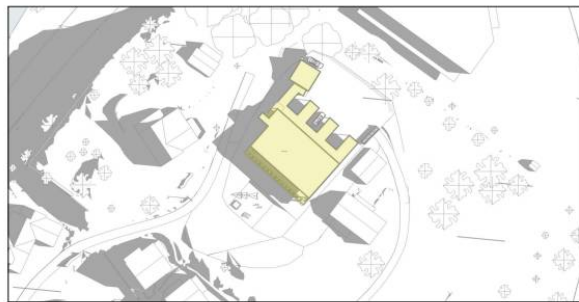
15.04.2024 - kl.12:00



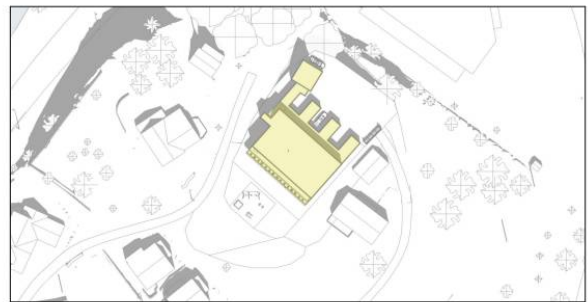
15.04.2024 - kl.16:00



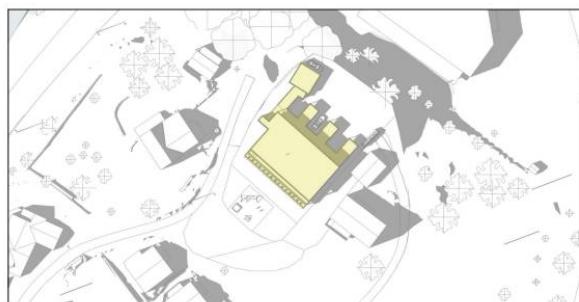
15.04.2024 - kl.20:00



15.06.2024 - kl.08:00



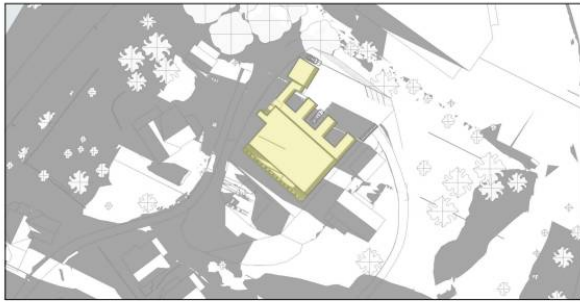
15.06.2024 - kl.12:00



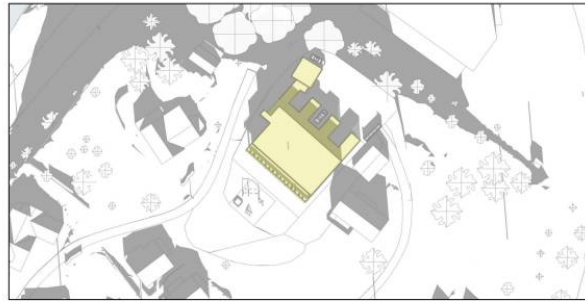
15.06.2024 - kl.16:00



15.06.2024 - kl.20:00



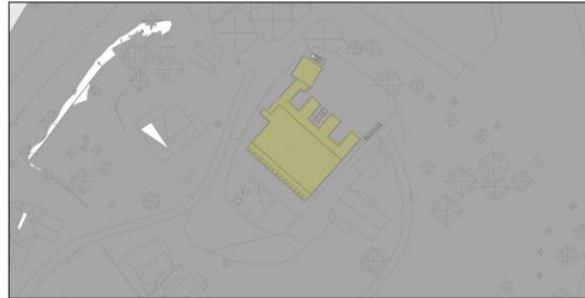
15.10.2024 - kl.08:00



15.10.2024 - kl.12:00



15.10.2024 - kl.16:00



15.10.2024 - kl.20:00

Planområde ligger nærme/i sentrum med kort avstand til skole og barnehage. Det er flere turområder i nærheten bla «Dyreskogen», kongeveien og Bringsjordneset. Det er mulighet for lek innenfor planområde, men også i rådhusparken, skoleområdet og stor opparbeidet lekeplass i boligfeltet Berge terrasse. Det er planlagt ny kvartalslekeplass på Bergsaker, som er kort avstand fra planområde. Denne lekeplassen er imidlertid ikke enda opparbeidet. Det er gang- og sykkelvei/fortau i retning sentrum og også handelsparken på Rom. Det er i planbeskrivelsen pkt. 3.8 (figur 13) vist en oversikt over trygge gangadkomster til de mest aktuelle områdene (skole, lekeplasser samt turområder).

Barn og unges interesser vurderes å være godt ivaretatt jfr. også uttalelse fra barnas talsperson i plansaker.

Konsekvenser for naboeiendommer

Dagens enebolig vil bli erstattet med en firemannsbolig. Det dreier seg således om en økning i 3 boenheter. Det vurderes å medføre lite økning i trafikken.

Tiltaket medfører i seg selv ikke støyende aktivitet, men selve opparbeidelse av tomta og bygging (anleggsfasen) vil kunne medføre ulemper for nærmeste bebyggelse. Dette er ulemper som må påregnes når det bygges i eksisterende boligfelt. Det er ingen grunn til å tro at dette prosjektet medfører større ulemper enn andre steder, og noe som må aksepteres. Det anbefales god dialog med naboer i anleggsfasen.

Det er stilt krav til overvannshåndtering som sikrer at utbyggingen ikke medfører flere ulemper på nærmeste bebyggelse.

Nytt bygg vil bli lavere enn eksisterende enebolig da tomtnivået senkes, men vil ha større volum. Selve utnyttelsesgraden for tomta blir ikke så høy, men regulerte byggegrenser er nærmere naboeiendommene enn 4 meter som er standard minstekrav

jfr. pbl § 29-4. Avstanden til eiendommen i vest er helt nord 2 m ellers 4 m. Eier uttalte til varsel om oppstart at det ikke aksepterte at det ble bygget så nærme eiendomsgrensa at det ville legge begrensninger i fremtiden på eiendommen. Uten branntekniske tiltak vil det gjøre det. Det er i ettertid inngått avtale/gitt avstandserklæring forutsatt at prosjektet utføres med nødvendige branntekniske tiltak.

For eiendommen i øst er det kun 1,5 meter. Eksisterende enebolig som skal rives ligger helt inntil eiendomsgrensa i dag. Avstanden vil således økes. Eier av boligene i område BF har gitt nabosamtykke/avstandserklæring.

Sol/skygge analysene viser at det nye bygget vil ha minimal innvirkning på nabo mot nord-vest.

For nabo i Lensmannsbakken 24 (BF) er det ikke noe skygge fra det nye bygget. Siden tomte skal senkes noe og vegetasjon fjernes vil det kunne være positivt for denne eiendommen med tanke på utsikt i sør mot vest og også i forhold til sol.

På den bakgrunn vurderes at planforslaget vil ha lite konsekvenser for naboeiendommene.

Tilgjengelighet/universell utforming

Med begrepet universell utforming menes en utforming som gjør området egnet for flest mulig.

Interne høydeforskjeller på tomte gjør den i dag lite tilgjengelig.

Planen medfører at tomte blir mer tilgjengelig for alle. Det er satt krav om at minst 3 av boligene skal ha alle hovedfunksjonene på inngangsplan. Lekeplassen adskilles fysisk fra private hager ved å ligge på et noe lavere nivå i terrenget, men det er krav om at adkomsten skal være universell utformet.

Infrastruktur (VA, renovasjon, el-anlegg) og trafikksikkerhet

Privat vann- og avløpsledninger i området som er tilkoblet kommunalt ledningsnett langs Kirkevegen. Nye boenheter planlegges tilkoblet eksisterende anlegg. Mer detaljer kommer i forbindelse med prosjektering. Det er som signalisert på oppstartsmøte stilt krav om utarbeidelse av teknisk plan/plan for vann, avløp og overvann. Kommunen skal godkjenne tilkoblingspunkt. På bakgrunn av nabomerknad er det også stilt krav om at planen må vise eksisterende VA ledninger over eiendommen og eventuell omlegging av disse.

Nettselskapet har anbefalt at det settes av areal til ny nettstasjon da det kan se ut som effektbehovet for skissert bebyggelse er langt større enn det som lar seg forsyne fra eksisterende lavspenning. Dette er ikke fulgt opp i planforslaget. Ut fra planbeskrivelsen skal det ha vært kontakt med Tratec Teknikken i april i år hvor det er avklart at det pr dags dato er kapasitet på trafo, men det er ikke mulig å «reservere» kapasitet uten å søke tilknytning, så det vil ikke være noen garanti for at det er kapasitet tilgjengelig på byggetidspunktet. Med bakgrunn i at det ikke er regulert inn areal til ny nettstasjon, legges det til grunn at man satser på at det er ledig kapasitet når bygging starter. Det er ikke satt inn noen rekkefølgekrav, men vi anser det som lite sannsynlig at man ønsker å bygge bolig uten mulighet for tilkobling. Hvis det skulle vise seg at det blir

behov for ny nettstasjon i området må enten planen endres eller det søkes dispensasjon. Det legges til grunn at det ikke vil være noen utfordringer her.

Det er ikke satt av noe areal for renovasjon, men det er stilt krav om felles anlegg. Pga framkommelighet til området er det ikke ønskelig å plassere renovasjonsanlegg på tomta. Dette etter dialog med renovasjonselskapet RFL.



Flyfoto av området. Innenfor blå ring står avfallsdunkene i dag.

I dag har disse eneboligene dunkene stående i bunnen av Lensmannsbakken ved adkomstvei til Lensmannsbakken nr. 3, eiendom gbnr. 167/32. Etter det vi forstår er plasseringen ikke helt avklart, men det er avtale med Helvik Hus som eier område langs Lensmannsbakken om at avfallsdunker kan plasseres. Renovasjonsselskapet må godkjenne plasseringen av avfallsdunkene, og det er satt inn rekkefølgekrav som ivaretar dette, og at anlegg skal være felles og opparbeidet før brukstillatelse.

I sentrumsområder er det ved fortetting flere steder krevd nedgravd – helt eller delvis – renovasjonsløsning. Det ble signalisert på oppstartsmøte at dette kunne bli krevd. I planen legges det ikke opp til nedgravd løsning, men utvidelse av avfallsdunkene. Argumentet for å ikke ha nedgravd løsning er at det dreier seg om 3 ekstra boenheter og de synes det er voldsomt om de 3 enhetene utløser krav om nedgravd løsning. Dunkene må utvides lite for å tilpasse de ekstra boenhetene, en utvidelse på ca. 2 m i lengden. Avfallsdunken for nye boenheter/firemannsboligen vil plasseres i sammen med andre dunker. Tiltakshaver og plankonsulent skal ha hatt kontakt og utført befarings med

renovasjonselskapet ift renovasjon for nye boenheter. Ifølge plankonsulents tilbakemelding har ikke renovasjonselskapet nevnt krav om nedgravd avfallsløsning da og heller ikke i forbindelse med spørsmål om hvor mye avfallsdunkene måtte utvides for å romme nye boenheter.

Bakgrunnen for krav om nedgravd avfallsdunker i sentrumsområder har ikke vært bare av hensyn til plass/arealbesparelse, men like mye av hensyn til lukt.

Som tiltakshaver og forslagsstiller har argumentert med dreier det seg om en liten økning i antall nye boenheter og andre boliger i området vil ha avfallsdunk. Et eventuelt problem/utfordring med lukt vil fremdeles kunne være tilstede. Der avfallsdunkene er plassert i dag er det ingen bebyggelse tett på. Om plasseringen endres, vil det fremdeles kunne være avstand til annen bebyggelse. Utfra en totalvurdering av kostnad og situasjon velger administrasjonen å ikke kreve nedgravd avfallsløsning nå, men vil vurdere det igjen om det kommer krav/merknad i høringsperioden.

Adkomsten til området er en privat vei som er 3-4 m bred og relativ bratt. Det vil kunne være utfordringer mht framkommelighet i perioder på vinteren.

Det planlegges å senke aktuelle tomt noe i forhold til dagens bakkenivå slik at veien blir mindre bratt på toppen. Veien legges også om slik at svingen ved naboeiendom Lensmannsbakken 24 blir bedre.

Det legges ikke opp til fortau. Det er i planbeskrivelsen vurdert at blandet trafikk er akseptabelt med tanke på at det er lite trafikk i området.

Avkjørsel fra fylkesvei tåler ikke trafikkøkningen og det er satt inn rekkefølgekrav om at krysset må utbedres før det gis brukstillatelse til nye boliger.

Overvann

Ny bebyggelse vil gi betydelig større andel tette flater. Flere tette flater fører til mer overvann som følger flomveier ut i omgivelsene. Som tidligere nevnt ligger området på en topp og med flere boliger rundt. Store deler av tomte som skal fortettes ligger mest sannsynlig på fjell og liten naturlig dreneringskapasitet. Det er viktig at overvann håndteres slik at det ikke gir ulemper for tilgrensede bebyggelse. Alt overvann fra området ledes i dag til Lygna som er et vernet og lakseførende vassdrag.

NVE har anbefalt at det settes av egnede arealer for å håndtere overvann og ber også om at konsekvensene vurderes opp mot verneinteressene i Lygna. Statsforvalteren har uttalt at det i planen er viktig å 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.

Asplan Viak har utarbeidet en overvannsrapport datert 24.05.24 der dagens avrenning fra planområdet og fremtidig situasjon er beskrevet samt vurdering av påvirkning på resipient Lygna.

Avrenning fra tomten er i dag todelt, hvor en del har avrenning mot sørvest og en del mot nordvest. Resipienten for de to delene er den samme.

Med økt andel tette flater anbefales det at planforslaget tar høyde for at overvann fordrøyes før det ledes videre til resipient på forsvarlig vis, slik at totalbelastningen inkl. klimapåslag ikke overskrider dagens situasjon.

Det er i bestemmelsene satt krav om fordrøyning av overvannsmengder som skal sikre at overvannsmengdene ikke vil overstige dagens mengder. Det er ikke sikkert at det er behov for fordrøyningsmagasin på sørvestsiden av tomte, men for avrenning mot nordøst vil det være det. Her vil de tette flatene økes fra 420 m² til 1267 m².

Overvannet fra nordøstlig del av tomte ledes i dag gjennom utelager tilhørende Bondekompaniet. Flomveien mot sørvest går tett opptil eksisterende bygg. Det kreves tiltak for å sikre trygge flomveier. Videre prosjektering vil avgjøre dette. Det er krav om å utarbeide teknisk plan, som også skal inkludere overvannshåndtering

Det er viktig med drift og vedlikehold av anleggene/overvannsløsninger for å sikre at de fungerer som de skal.

Det er i overvannsnotatet av Asplan Viak vurdert at vannforekomsten ikke vil bli forringet av tiltak som planen legger til rette for da biltrafikk til 4 boliger vil utgjøre minimal forurensing til en stor resipient. Utbyggingen vil heller ikke forhindre at miljømålene for vannforekomsten nås. Vi legger til grunn at den faglige vurderingen som er gjort i notatet stemmer.

Vannforskriften §12

Det er i planbeskrivelsen vurdert at vannforskriften § 12 ikke kommer til anvendelse. Planen legger til rette for bygging av boliger. Tiltaket/utbyggingen utgjør ingen forurensningsrisiko og vurderes ikke å forhindre at miljømålene for vannforekomsten nås.

Klima og energi

Planområdet ligger i sentrum, og med gode forbindelser – gang- og sykkelveier og fortau samt noe kollektivtilbud og således bra med tanke på samlet areal og transportplanlegging.

Klimaendringer er tatt hensyn til i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Når det gjelder materialvalg for bygg, energiløsning for boenhetene/egenproduksjon av strøm vises det omtale i planbeskrivelsen pkt. 5.4.

Naturfare og risiko

Området er ikke berørt av fare for stormflo, elveflom eller skred.

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse med utgangspunktet i reguleringsplanforslaget.

Det er identifisert 2 mulig uønskede hendelser

- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy
- Overvann

Deler av hovedadkomstveien har stigning over 10%. Det kan oppstå hendelser som begrenser fremkommeligheten spesielt på vinterføre. Det er vurdert at det er lite sannsynlig at hendelser som begrenser framkommelighet og behov for utrykning inntreffer samtidig. Det finnes alternativ adkomst og dermed ikke sett behov for tiltak.

Når det gjelder håndtering av overvann foreslås det avbøtende tiltak. Se eget punkt.

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

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Området er avsatt til bolig i kommuneplanen og inngår ikke i liste over tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

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.

Det er i planbeskrivelsen pkt. 5.2 gjort en vurdering av Naturmangfoldlovens § 8-12. Det er konkludert med at det ikke foreligger registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfold og at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig. Planen innebærer små naturinngrep i områder uten spesiell naturverdi og anses ikke som en belastning på biologisk mangfold. Det er foreslått 2 avbøtende tiltak som er sikret i bestemmelsen-skråninger og fyllinger skal jordslås etter opparbeidelse og masser som tilføres skal være rene med hensyn til frø og plantedeler fra uønskede fremmedarter. Vi støtter plankonsulentens vurdering og har ikke noe å tilføye.

Konsekvenser for levekår

Økonomiske konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø

Samlet vurdering/oppsummering:

Dette er et sentrumsnært område og i slike områder er det ønskelig med høy utnyttelse, gjerne noen mindre boenheter samt at regulerte tomter/områder bygges ut.

Planforslaget legger til rette for at eksisterende enebolig erstattes av en firemannsbolig. Dette er i tråd med de prinsipper for fortetting som foreligger i kommunen og nasjonale retningslinjer.

Å fortette er positivt, forutsatt at det blir tilstrekkelig uteareal/uteoppholdsareal av god kvalitet for boenhetene og at det ikke påvirker nærliggende boenheter negativt. Det er vurdert at planforslaget ikke vil påvirke nærliggende eiendommer negativt. Lekeplass vil bli opparbeidet og det er krav om at overvann må fordrøyes. Boenhetene vil få mye sol, ha god utsikt og flere av boenhetene vil være tilgjengelige. Det anbefales at planforslaget legges ut på høring.

Vedlegg:

Planbeskrivelse Lensmannsbakken 26 Lyngdal 13.06.24

Plankart Lensmannsbakken-A2-L 13.06.24

Reguleringsbestemmelser Lensmannsbakken

ROS-analyse Lensmannsbakken 26

OV-notat

F8 Solstudie - 15.04.24 (hvit)

F10 Solstudie - 15.06.24 (hvit)

F12 Solstudie - 15.10.24 (hvit)

Plankonsulent sin kommentar til innkomne merknader

Støyfaglig utredning - Lensmannsbakken 26, Lyngdal

Uttalelse fra NVE

Gjenpart av Agder fylkeskommunes uttalelse til melding om oppstart av planarbeid- detaljreguleringsplan for Lensmannsbakken Lyngdal – PlanID 202302 - gbnr. 167116, 295, 299

Melding om utført arkeologisk registrering på Lensmannsbakken 26, fjernet gravhaug ID 116213