



Figur 1. Ortofoto

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
STRANDS EIENDOM – BOLIGER OG NÆRINGSAREAL
PlanID: 201803
LYNGDAL SENTRUM
PLANBESKRIVELSE

Utgave: 6.

Dato siste revisjon: 28.10.2019

INNHOOLDSLISTE

1	SAMMENDRAG	3
2	BAKGRUNN	4
3	PLANPROSESSEN	5
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	22
7	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	36
8	INNKOMNE MERKNADER	40

1 SAMMENDRAG

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av bolig på tak over eksisterende næringsbygg som bevares. Forretning/kontor planlegges i 1. etasje i eksisterende næringsbygg. Videre planlegges lekeplass og uteoppholdsareal for boliger i samme område som dagens grøntområde. Sørvest for dagens næringsbygg planlegges en større plass (gatetun) der myke trafikanter prioriteres. I tillegg til å fungere som møteplass, torg, forplass ved inngang til forretninger, er hensikten også å legge til rette for en trafikk sikker og tydelig gang- og sykkelforbindelse mellom Kirkeveien og ny lekeplass. Innganger til boliger er planlagt langs nordøstlig fasade og det er her regulert gangareal for å ivareta trafikk sikker gangforbindelse fra Kirkeveien.

Dagens avkjørsel fra Kirkeveien til offentlige parkeringsplass opprettholdes. Parkering for boliger er planlagt i kjeller med nedkjøringsrampe i nord, som i dag. Kjøreadkomst er via offentlig parkeringsplass. Parkering for publikumsrettet virksomhet er planlagt i sørvest. Dagens kjøreadkomst til dette området opprettholdes.

Planforslagets innhold:

- Planbeskrivelse. Utgave 6, 28.10.2019
- Plankart. Sist rev. 28.10.2019
- Planbestemmelser. Sist rev. 28.10.2019
- Illustrasjonsplan. Sist rev. 22.08.19
- Teknisk plan. Sist rev. 04.01.19
- Redegjørelse tilhørende teknisk plan. 04.01.19
- Sjekkliste for ROS-vurderinger. Siste rev. 17.09.19
- Notat 01. PRO Geoteknikk – beskrivelse av grunnforhold, fundamentering og stabilitet. 09.05.19
- Vedlegg til geoteknisk rapport.
- Støyvurdering Kirkeveien 18. 18.09.2018
- Illustrasjonsvedlegg Strands eiendom. (3D-ill., sol/skygge, snitt)
- Kopi av varslingsdokumenter
 - Kopi av kunngjøringsannonse*
 - Kopi av oppstartsbrev m/adresseliste*
 - Innkomne innspill til planarbeidet*
- Innkomne høringsmerknader og oppfølgingsbrev fra NVE

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av bolig, forretning/kontor, gatetun, lekeplass, uteoppholdsareal, kjøreareal, fortau og parkering for bil og sykkel innenfor eiendom GNR/BNR 167/300, og offentlig parkering innenfor eiendom GNR/BNR 167/213. Boliger planlegges på tak over eksisterende næringsbygg som skal bevares. Planområdet omfatter også deler av tilgrensende eiendommer da disse omfattes av gjeldende plan.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller:

Kirkeveien 18 AS

Plankonsulent:

Asplan Viak AS v/ Heidi Johansen

Grunneiere:

GNR/BNR	Grunneier
167/300	Kirkeveien 6 AS
167/213	Lyngdal kommune
Del av 167/169	Lyngdal kommune
Del av 304/14	Vest-Agder fylkeskommune /SVV
Del av 301/1	Vest-Agder fylkeskommune /SVV

Tabell 1. Grunneiere innenfor planområdet.

2.3 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale er under forhandling. Denne vil sikre rekkefølgekrav knyttet til kvartalslekeplass og turstier.

2.4 Krav om konsekvensutredning

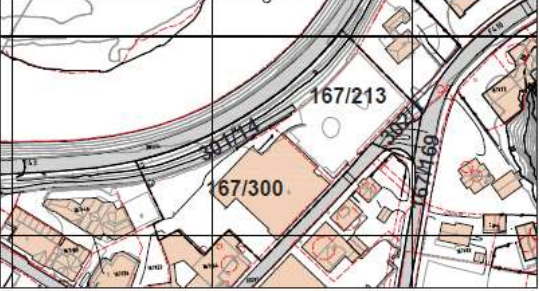
Regulering av forretning/kontor og bolig er i tråd med kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan for Strands eiendom, og tiltaket omfattes dermed ikke av KU-forskriften.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

**asplan viak**

DETALJREGULERING «KIRKEVEIEN 18»
Melding om regulering iht. plan- og bygningslovens § 12-8 og
oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter pbl. § 17-4.



Asplan Viak AS skal utarbeide forslag til detaljregulering for område mellom Kirkeveien og Grøndokka i Lyngdal sentrum. Planområdet omfatter GNR/BNR 167/300, 167/213 og del av 301/14, 302/1 og 167/169. Oppstartsmøte er avholdt med administrasjonen i Lyngdal kommune 24.05.18.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av bolig, forretning/kontor, torg, park, kjøreareal og parkering innenfor eiendom GNR/BNR 167/300, og parkering innenfor eiendom GNR/BNR 167/213. I tillegg tas med arealer mot nord og sørøst som omfattes av gjeldende plan slik at ikke det blir liggende «rester» av gammel plan. Dette gjelder i hovedsak arealer i tilknytning til veg.

Planlagte tiltak er i tråd med kommuneplanens arealdel og Sentrumsplanen, og tiltaket omfattes dermed ikke av KU-forskriften.

Det meldes samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale etter plan- og bygningslovens § 17-4. Søknad om rammetillatelse kjøres parallelt med reguleringsplanen.

Meldingsdokumenter er lagt ut på Lyngdal kommunes hjemmesider: www.lyngdal.kommune.no.

Eventuelle merknader til meldingen sendes Asplan Viak AS innen **25.06.2018**. Merknader/uttalelse kan enten sendes i posten til: Asplan Viak AS, postboks 701 Stoa, 4808 Arendal. Eller i e-post til: heidi.johansen@asplanviak.no.

Merk uttalelsen med: "Kirkeveien 18".

16.03.18.18 Forhåndskonferanse

24.05.18 Oppstartsmøte med Lyngdal kommune (plan og Teknisk drift)

04.06.18 Kunngjøringsannonse i Lister avis

01.06.18 Varsel om oppstart av planarbeid til naboer, myndigheter og berørte.

23.08.18 Dialogmøte med Lyngdal kommune

Figur 2. Kunngjøringsannonse i Lister avis 04.06.18.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel



I kommuneplanens arealdel er planområdet (markert med rød sirkel) regulert til sentrumsformål, grønnstruktur og parkering.

Figur 3.
Kommuneplan for
Lyngdal 2014-2025.

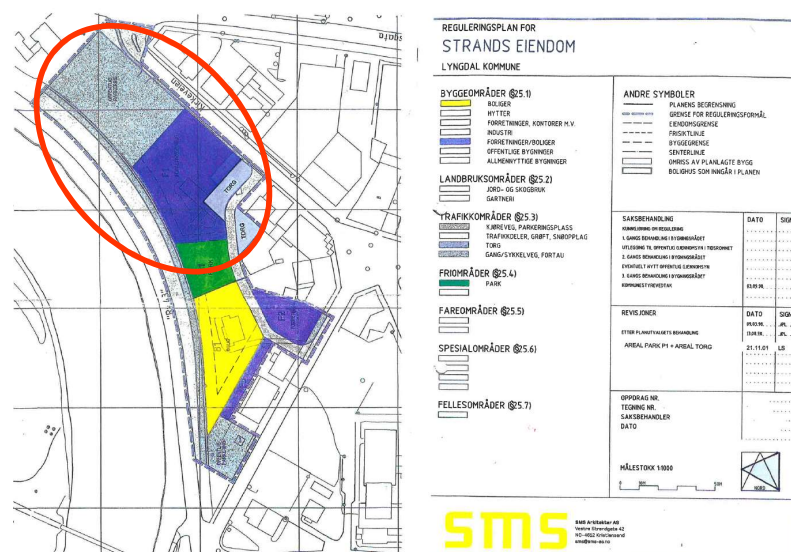
Bestemmelse tilhørende kommuneplanens arealdel:

§ 3.9 Sentrumsformål - sone for handel og kjøpesenter (§ 11-9 nr. 5):

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

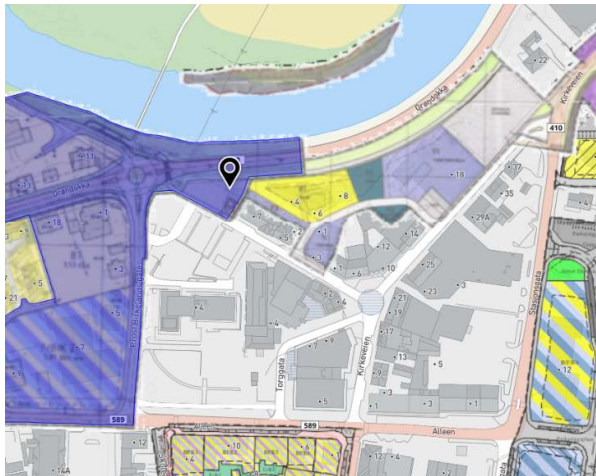
Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsplan for Strands eiendom, vedtatt 11.12.2001



Figur 4. Gjeldende reguleringsplan.

Planområdet er i gjeldende plan avsatt til byggeområde for forretning/bolig F1, park P1, to torg og offentlig parkering, samt fortau og gang/sykkelvei. Grense for bebyggelse er angitt i plan mot nord og vest. Der det ikke er angitt byggegrenser kan bygningen plasseres med vegg i nabogrense. I henhold til § 2.5 i bestemmelsene kan tomte utnyttes opptil 75% BYA. Bebyggelsen kan oppføres i tre etasjer, hvorav første etasje skal benyttes til forretning og kontor.

4.3 Tilgrensende planer



Mørkeblått felt = Tilgrensende plan

Figur 5. Grønndokkaområdet -
reguleringsendring ny trace Rv 43.
Vedtatt 2004.

4.4 Temaplaner

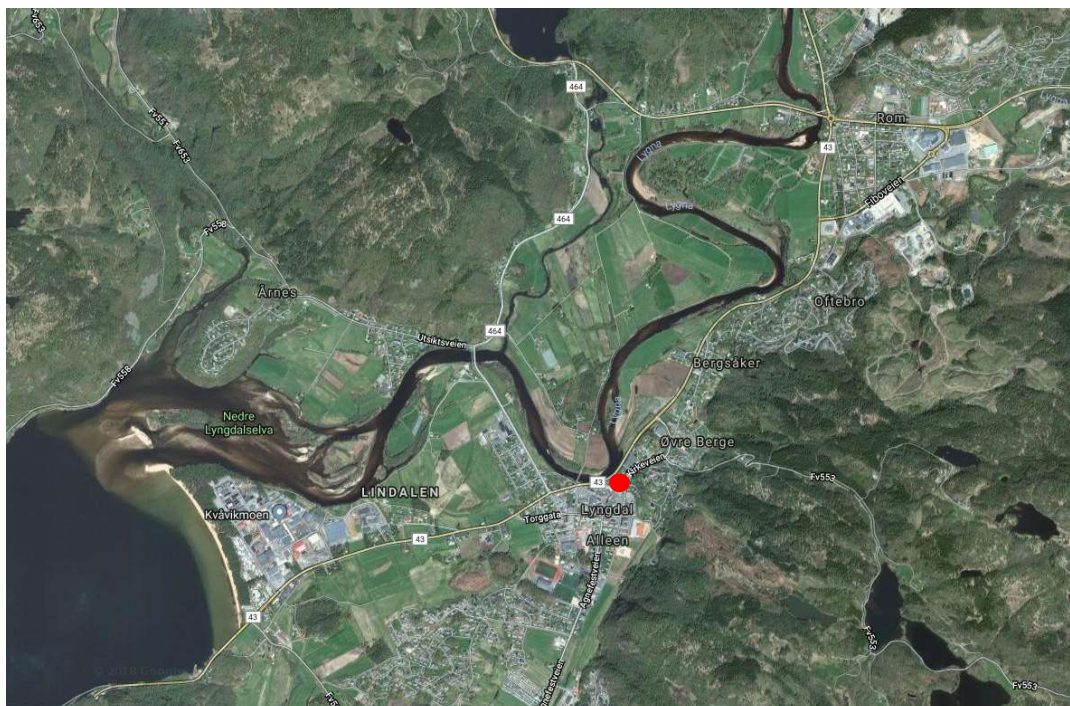
- *Parkeringsbestemmelser for Lyngdal kommune*
- *Norm for utforming av lekearealer*

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

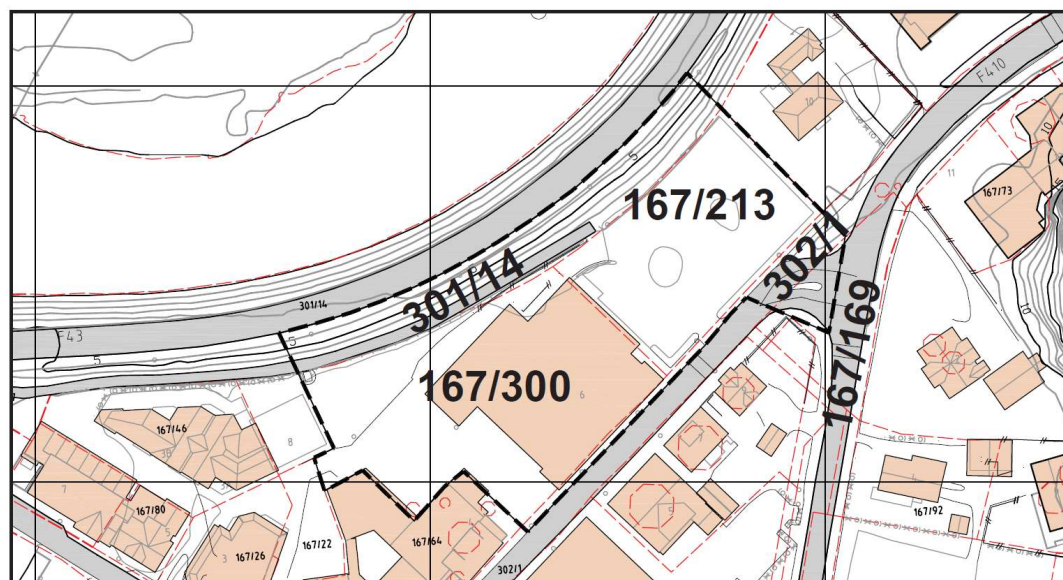
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.*
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse på planområdet



Figur 6. Planområdets beliggenhet er markert med rødt.



Figur 7. Eiendomskart. Planområdet er markert med sort stiplet linje.

Planområdet omfatter eiendom Gnr/Bnr 167/300 og offentlig parkeringsplass på kommunal eiendom Gnr/Bnr 167/213. I tillegg omfatter planområdet arealer mot nord (langs Grøndokka fv 43) som ligger innenfor gjeldende plan, arealer langs Kirkeveien og deler av krysset Kirkeveien x Stasjonsgata. Dette for å unngå at arealene blir liggende som «rester» av gammel plan.

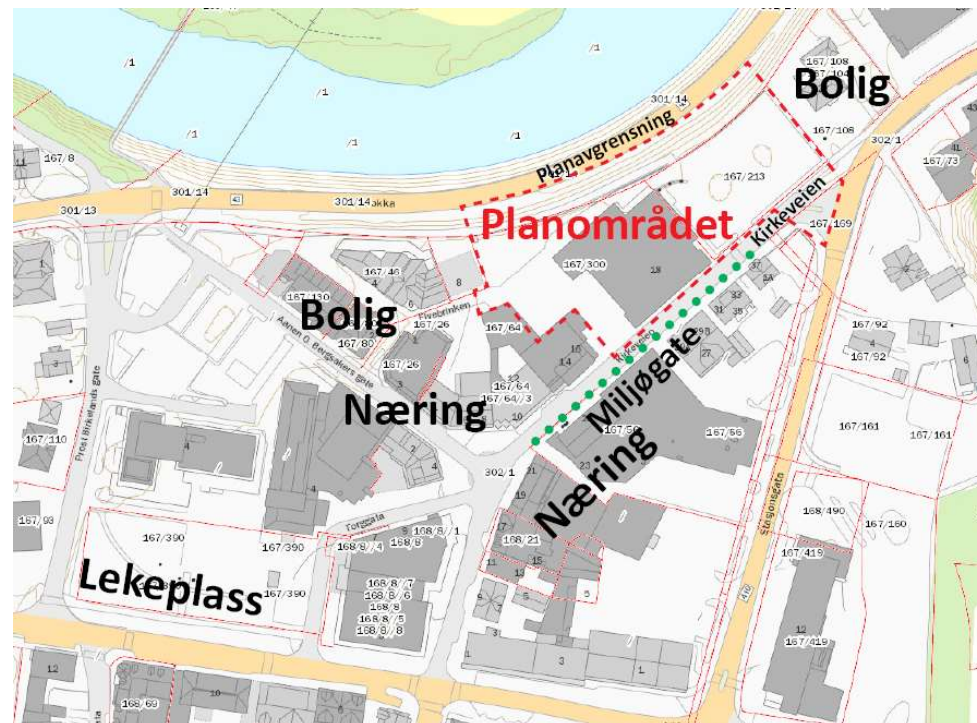
Planområdets størrelse er ca. 7,6 daa.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

GNR/BNR	Grunneier	Dagens arealbruk
167/300	Kirkeveien 6 AS	I dag bebygd med næringsbygg i en etasje. Ubebygde arealer benyttes til parkering og grøntareal.
167/213	Lyngdal kommune	Offentlig parkeringsplass og kjøreadkomst til eiendom GNR/BNR 167/300
Del av 167/169	Lyngdal kommune	Arealene omfatter fortau, del av krysset Kirkeveien x Stasjonsgata.
Del av 304/14	Vest-Agder fylkeskommune /SVV	Gang- og sykkelvei og grøntarealer langs sørsiden av fylkesvei 43.
Del av 301/1	Vest-Agder fylkeskommune /SVV	Arealene omfatter fortau, del av Kirkeveien og grøntareal.

Tabell 2. Eiendomsforhold og dagens arealbruk innenfor planområdet.

Tilgrensende områder omfatter miljøgate (Kirkeveien), bolig, næring og kjøreveier. Se figur 8.



Figur 8. Dagens arealbruk og bystruktur.

5.3 Stedets karakter

Struktur og estetisk verdi

Kartutsnitt (figur 8) viser gatestruktur og funksjoner i området. Planområdet ligger langs Kirkeveien som er etablert som miljøgate. Torget ligger lenger sør i Kirkeveien og fungerer som knutepunkt for denne del av sentrum. Kirkeveien er bymessig opparbeidet med gangbaneheller, hvite portaler, beplantning og benker, og fremstår som en tydelig bygate med visuelle kvaliteter. Eksisterende bebyggelse langs Kirkeveien (inkludert næringsbygg innenfor planområdet) ligger helt inntil fortau. Dette bidrar til å definere Kirkeveien som en tydelig bygate. Bebyggelsen i sentrum er oppført med ulike høyder, form og materialbruk. I de fleste bygninger er det etablert butikk på gateplan.

Overordnet vurderes utsikten til Lygna og Stuvannssanden, eksisterende grønnstruktur innenfor planområdet, den bymessige opparbeidelsen av Kirkeveien og tydelige gateløp (Kirkeveien) som de viktigste estetiske kvalitetene i området.



Figur 9. Foto fra Kirkeveien, rett sør for planområdet. Torget og eksisterende bebyggelse.



Figur 10. Foto fra Kirkeveien med planområdet til venstre i foto.



Figur 11. Foto mot nord. Offentlig parkeringsplass i forgrunnen. Meierigården med oppføring av leiligheter på tak i bakgrunnen.

Eiendom rett nord for planområdet er bebygd med en enebolig. På eiendom lenger nord er det oppført et større kombinert bygg (Meierigården) med næring i de to nederste etasjene. Leiligheter i 3. og 4. etasje på tak over næringsbygg er under oppføring (høst 2018). Ubebygde arealer rundt Meierigården benyttes til parkering.

Eksisterende bebyggelse og ubebygde arealer innenfor planområdet

Planområdet er bebygd med et næringsbygg i 1 etasje. Bygget ligger helt inntil fortau i Kirkeveien og har inngang fra nord og sør. Sørvestlig del av planområdet vender ut mot Lygna og består av grøntareal og harde flater som nyttes til bilparkering.



Figur 12. Foto fra Kirkeveien av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.



Figur 13. Foto fra Kirkeveien av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.



Figur 14. Foto fra Kirkeveien inn mot grøntareal og parkering (sørvestlig del av planområdet). Eksisterende bebyggelse til høyre i foto.



Figur 15. Foto fra nordlig del av planområdet. Til høyre: Lygna, fylkesvei 43 og gang-/sykkelvei.

Nordlig del av planområdet, som eies av Lyngdal kommune, fungerer som offentlig parkeringsplass. Til høyre i foto over vises nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og intern kjørevei. Intern kjørevei fungerer som adkomst til parkeringsarealer i sørvest.

5.4 Landskap

Lyngdal sentrum (og planområdet) ligger i flatt terreng. Bastufjellet og Vågefjellet danner silhuetter i landskapsbildet og definerer landskapsrommet som avgrenser sentrum. Lygna (og fylkesvei 43) avgrenser sentrum mot nordvest. Mot vest ligger store jordbruksarealer.

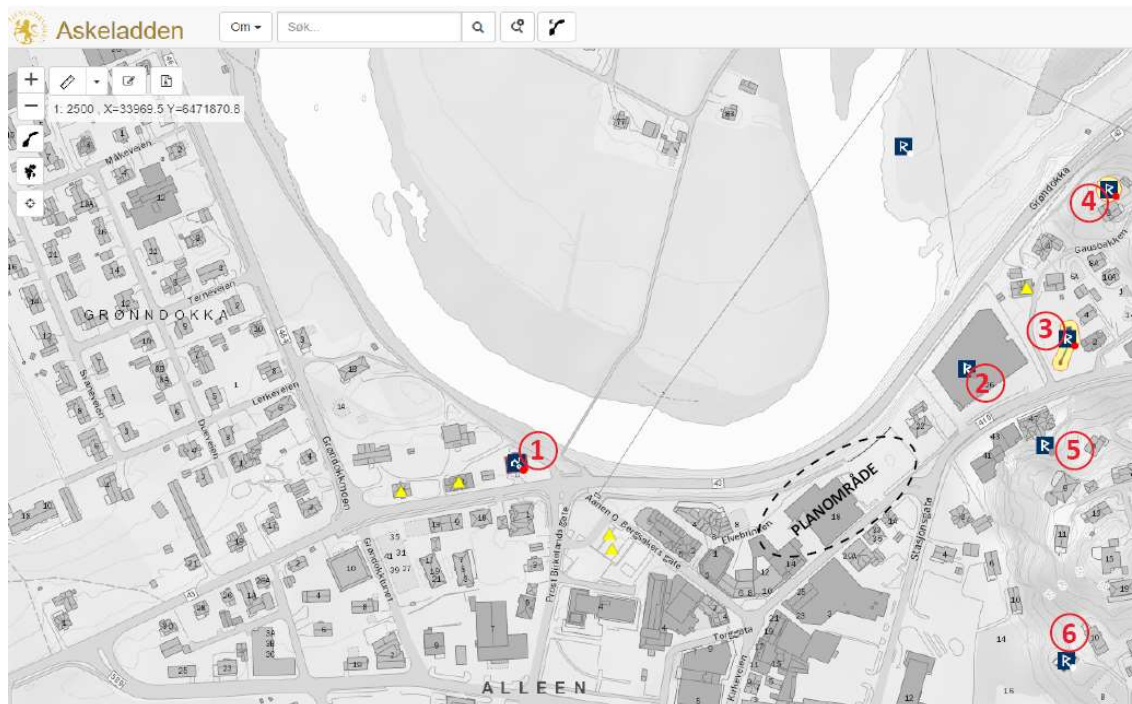


Figur 16. Planområdet sett fra sørvest.

Solforhold

Planområdet ligger med henvendelse mot åpent landskap mot nordvest og har gode solforhold gjennom hele dagen.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Figur 17. Kart fra Askeladden.ra.no.

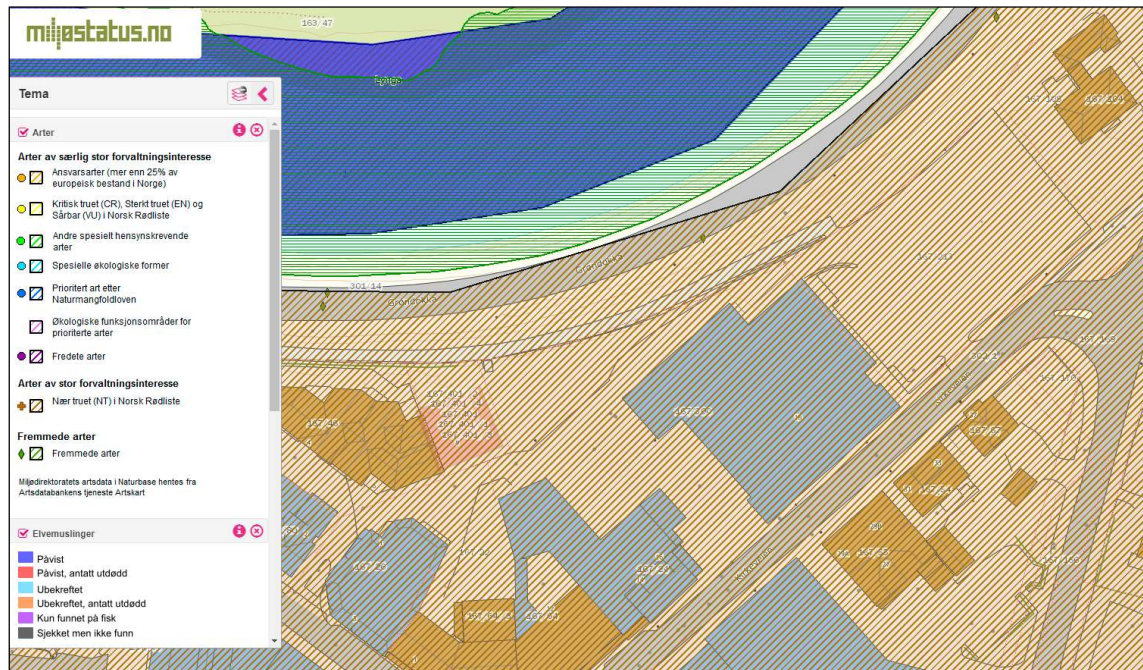
Nr i kart	ID	Navn	Vernestatus	Enkeltminneart
1	87010-1	Grøndokka (Jakob Olsens hus)	Vedtaksfredet	Bolig
2	80651-1	Berge øvre	Uavklart	Løsfunn
3	131156-1	Berge Øvre	Automatisk fredet	Kokegrop
4	80652-1	Gausbakken	Automatisk fredet	Gravhaug
5	102281-1	Tingura	Uavklart	Annet arkeologisk enkeltminne
6	179886-1	Batteriet	Ikke fredet	Skytterstilling

Tabell 3. Data fra Askeladden.ra.no

Kart fra Askeladden.ra.no viser registrerte kulturminner i området. Data oppført i tabell 3 er gjengivelse av data fra Askeladden.ra.no.

Gule trekkanter i kart angir registreringer i SEFRAC (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne).

5.6 Naturverdier/naturmangfold



Figur 18. Temakart fra Miljøstatus.no, naturmangfold.

I temakart for naturmangfold fra Miljøstatus.no er store deler av Lyngdal angitt med skravur for «Arter av stor forvaltningsinteresse». I temakart er det ikke angitt registrering av artene det gjelder (Tyrkerdue og Gulspurv). Planområdet er ikke markert som område for utvalgte eller viktige naturtyper. Lygna (Lyngdalselva) som ligger nord for planområdet er vernet vassdrag, og angitt som viktig naturtype.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Langs nordvestlig del av planområdet går det gang/sykkelvei. Fra denne er det etablert trapp som fører opp til et mindre grøntareal innenfor planområdet. Grøntarealet, som består av gressplen, benyttes av lokalbefolkning som rekreasjonsområde. Herfra er det god utsikt til Lygna, badeplass og Stuvannssanden.

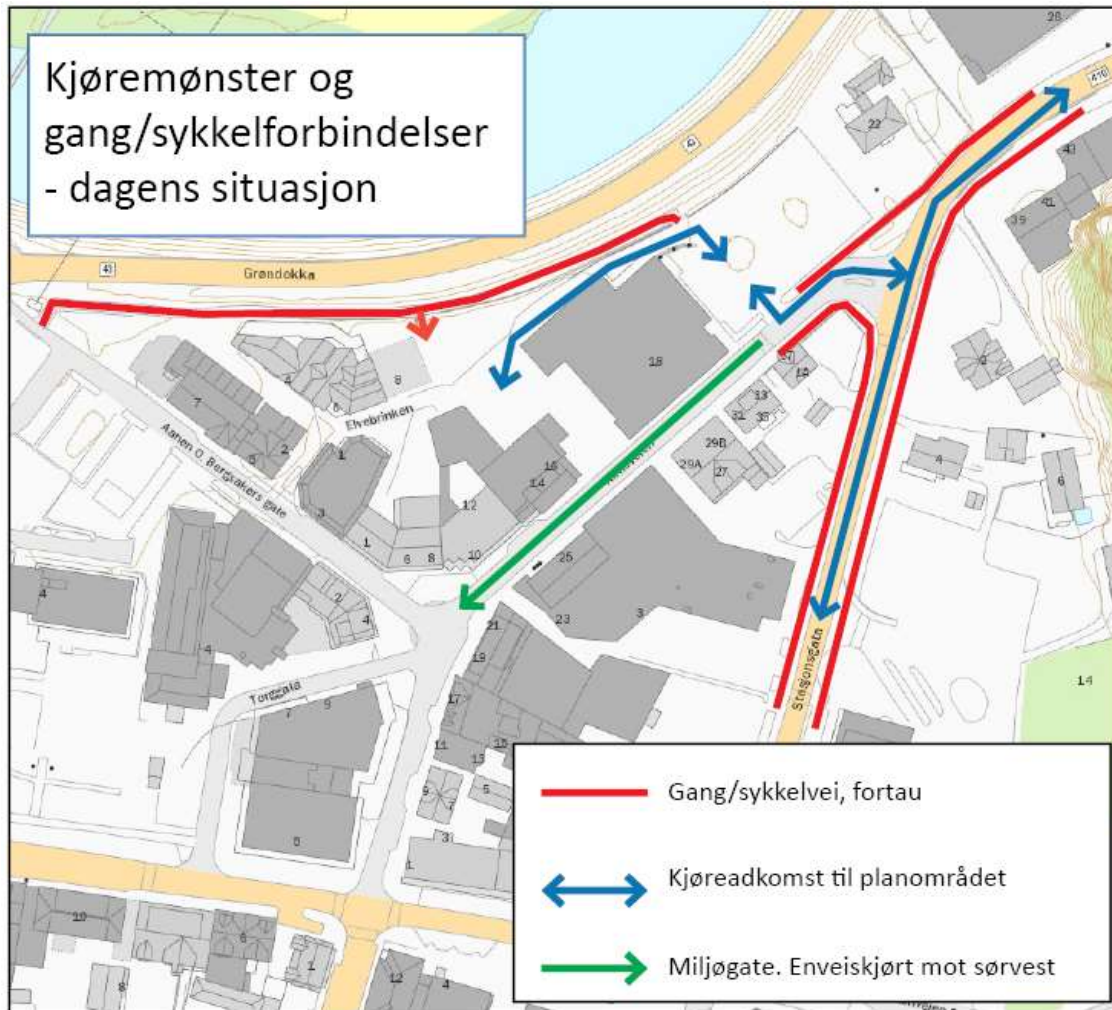


Figur 19. Foto fra gang/sykkelvei og trapp som går opp til grøntareal innenfor planområdet.

5.8 Landbruk

Planområdet omfatter ikke landbruksarealer.

5.9 Trafikkforhold



Figur 20. Kjøremønster og gang/sykkelforbindelser – dagens situasjon.

Planområdet har adkomst fra Kirkeveien. Parkeringsarealer sørvest for eksisterende bebyggelse har adkomst via offentlig parkeringsplass og internvei. Kirkeveien er opparbeidet som miljøgate og regulert til enveiskjøring, med kjøreretning mot sørvest. Gang/sykkelveien, som ligger langs fylkesvei 43 avsluttes rett nord for eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Fortau er etablert i Stasjonsgata og Kirkeveien. Det vurderes at trafiksikkerhet for myke trafikanter er godt ivarettatt i dagens situasjon.

Lyngdal rutebilstasjon ligger i Stasjonsgata, ca. 3 minutters gange fra planområdet.

Trafikkmengder, dagens situasjon 2018. (Kjøreturer/døgn ÅDT)

Tall iht Støyrapport, rev 18.09.18.

- Fylkesvei 42	6350
- Fylkesvei 410	2850
- Kirkeveien	500

Ulykkessituasjon

Tall hentet fra vegvesen.no/vegkart

I Vegkart hentet fra Vegvesen.no/vegkart for tema *Trafikkulykke* er det registrert 3 trafikkulykker i Stasjonsgata ved avkjøring til Kirkeveien.

Uhell kategori/stedsforhold:

- 1 MC-ulykker/ 3-armet kryss (T-kryss, Y-kryss)
- 1 MC-ulykker/ Vegstrekning utenfor kryss/avkjørsel
- 1 sykkelulykke/ Vegstrekning utenfor kryss/avkjørsel

5.10 Barns interesser

Dagens grøntarealer innenfor planområdet er ikke tilrettelagt for barn og unge.

5.11 Sosial infrastruktur

Skoler

Barnehage (Filadelfia barnehage), barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger i sørlig del av sentrum. Sangfuglen barnehage ligger i vest.

Gangtid til de ulike områdene er ca. 5-10 minutter.

- Berge barneskole (1-7 kl.),
- Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)
- Lyngdal videregående skole

Barnehager

- Sangfuglen barnehage
- Filadelfia barnehage

Sykehus og legevakt

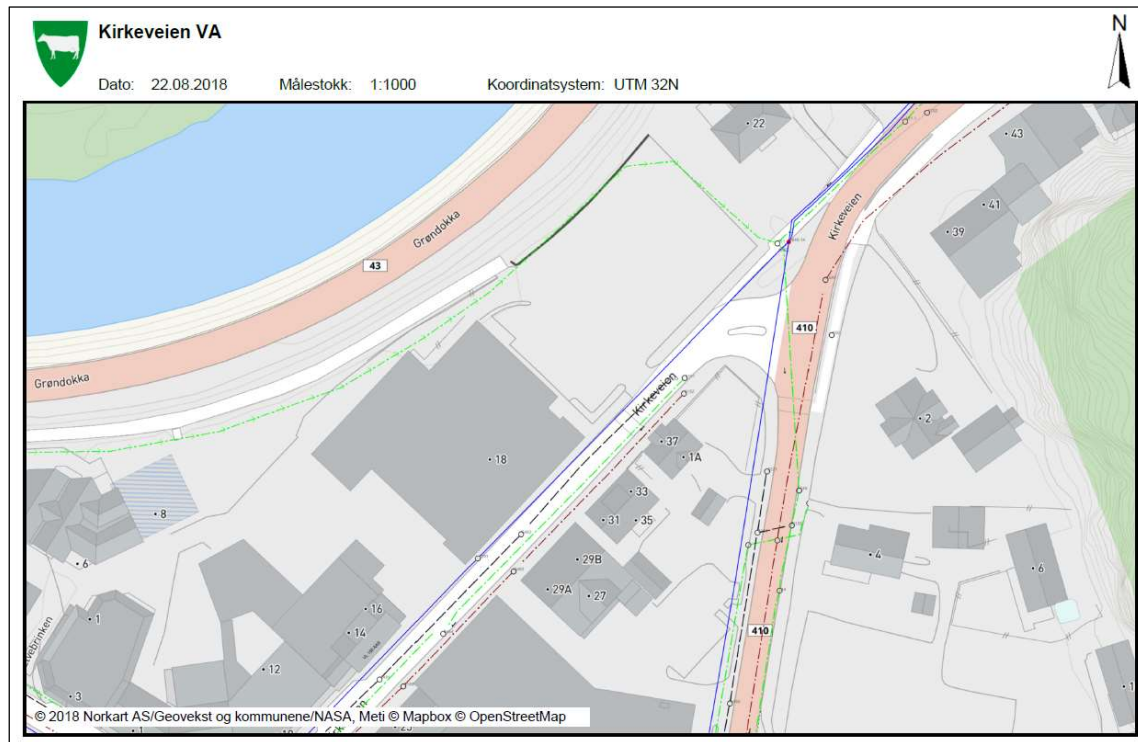
Nærmeste sykehus er Sørlandets sykehus Flekkefjord. Reisetid med bil er ca. 35 min.

Lyngdal deltar i samarbeid om interkommunal legevakttjeneste, lokalisert til Flekkefjord sykehus.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er tilnærmet flatt og har god universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur



Figur 21. VA-Kart fra Lyngdal kommune.

I henhold til VA-kart fra Lyngdal kommune ligger 150mm vannledning i Kirkeveien og 250mm i Stasjonsgata. Til sprinkler anlegg gir kommunen garanti for 50 l/s ved 2,5kg trykk.

Energiforsyning skjer fra nettstasjon som står i eksisterende bygg.

5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og det er registrert kvikkleire i områder nordvest for planområdet.

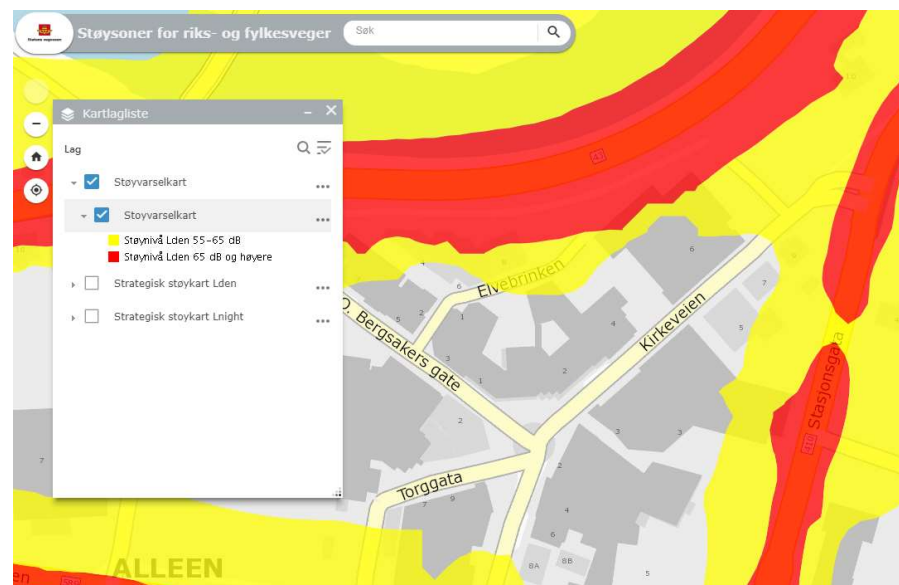
Utdrag fra «Notat 01. PRO Geoteknikk – beskrivelse av grunnforhold, fundamentering og stabilitet. 09.05.19», avsnitt 2D. Konklusjon grunnforhold:

D. Konklusjon grunnforhold

Ut fra registreringer på NGU kartblad og ut fra utførte grunnundersøkelser vil vi beskrive at grunnforholdene på eiendommen består av et tykt dekke bestående av finkornede breelvasetninger som er minst 20,0 meter dypt. Dybde til fjell er moderat til stor, > 30 meter fra terreng på den konkrete eiendommen der leilighetsbygget skal bygges. Grunnforholdene vurderes som tilstrekkelig gode på eiendommen i relasjon til den planlagte utbyggingen. Grunnvannsnivået eller nivå høyt vanninnhold er vurdert til å ligge betydelig dypere enn uk fundamenter, og i nivå med elven like nord for eiendommen. Tiltaket vil ikke komme i kontakt med hverken fjell eller grunnvann ved utgraving for nye fundamenter. Vi anser ut fra utført grunnundersøkelse og tidligere undersøkelser at det ikke er kvikkleire eller sprøbruddmateriale på eiendommen. Tiltaket skal således ikke vurderes i hht. NVE veileder 7/2014 – sikkerhet mot kvikkleireskred.

Vi anser ytterligere stabiliserende tiltak som unødvendig, men det må gjøres en vurdering ved utgraving av fundamentgroper i hvor stor grad komprimering skal foretas og om grunnforholdene er som beskrevet.

5.15 Støyforhold



Figur 22. Støyvarselkart fra Statens vegvesen

Støyvarselkart fra Statens vegvesen viser nordvestlig del av planområdet med støyinnivå Lden over 55 dB og 65 dB.

5.16 Luftforurensing

Planområdet ligger med henvendelse mot åpne områder i nordvest. Det antas at området har tilfredsstillende luftkvalitet.

5.17 Risiko- og sårbarhet

Det vises til Sjekkliste for ROS-vurderinger.

Rasfare og områdestabilitet

Planområdet ligger under marin grense og det er registrert kvikkleire i områder nordvest for planområdet.

Ved høring av planforslaget ble det vedlagt rapport fra Stokkebø Competanse AS, *Notat 01. PRO Geoteknikk – beskrivelse av grunnforhold, fundamentering og stabilitet. 13.12.18*, med følgende konklusjon.

Utdrag fra notat datert 13.12.18, kap 9 KONKLUSJON:

Beregninger og vurderinger foretatt i dette Notat 01 dokumenterer at det planlagte tiltaket kan bygges som planlagt og beskrevet ved bruk av direktefundamentering ned på stedlig sand. Stabiliteten til eiendommen og til bygningen er vurdert som tilfredsstillende og meget god dersom de her beskrevne løsninger og detaljer benyttes, og dersom undergrunnens bæreevne ikke overskrides. Det er en forutsetning og krav at undertegnede som PRO – geoteknikk ansvarlig skal foreta en kontroll og ny vurdering av grunnforholdene og krav til detaljer i fundamenteringsløsningene ved utgravingen av fundamentgropene. Kontroll og godkjenning av konkrete last- og fundamentplaner vil endelig bestemme krav til fundamenteringsdetaljer og krav til fundamentdimensjoner.

NVE fremmet innsigelse i brev datert 15.02.19 på bakgrunn av mangelfullt vurderingsgrunnlag knyttet til hvorvidt tiltaket kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot skred. For oppfølging av innsigelse fra NVE ble det foretatt 2 nye grunnundersøkelser, og geoteknisk notat ble revidert (09.05.19) og oversendt NVE 14.06.19 med anmodning til NVE om å trekke innsigelsen.

I revidert notat datert 09.05.19 som ble oversendt NVE er konklusjon uendret.

I brev datert 22.08.19 trekker NVE sin innsigelse, men med følgende kommentarer:
«NVE mener oversendt dokumentasjon knyttet til sikkerhet mot kvikkleireskred har faglige mangler og feil. Ut fra en helhetsvurdering trekker NVE likevel innsigelsen av 15.02.19. Lyngdal kommune må selv vurdere om dokumentasjonen skal legges til grunn for fremtidige tiltak.»

Det vises til vedlagt revisjon av notatet: «*Notat 01. PRO Geoteknikk – beskrivelse av grunnforhold, fundamentering og stabilitet. 09.05.19*», og brev fra NVE datert 22.08.19 der innsigelse trekkes.

Det vises til krav i bestemmelsene.

Flomfare

Deler av planområdet omfattes av aktsomhetsområde for flom. Maksimal vannstandsstigning er satt til 8m for Lygna. Planområdet ligger på kote +8, med unntak av nordlig hjørne av eksisterende bygg. Ny bebyggelse skal oppføres på minimum kote +8.

Forurensing i grunnen

Det er ikke kjent at arealer innenfor planområdet har vært brukt til forurensende virksomhet.

Beredskap og ulykkesrisiko

Adkomst for utrykningskjøretøy er ivaretatt innenfor planområde i dagens situasjon.

5.18 Næring

Planområdet grenser til og har adkomst fra Kirkeveien som er en etablert handlegate. Eksisterende næringsbygg innenfor planområdet står i dag tomt.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Nedskalert plankart



Figur 23. Nedskalert

6.2 Nedskalert illustrasjonsplan



Figur 24. Nedskalert illustrasjonsplan.

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG:

Renovasjonsanlegg, f_R

Renovasjon for boliger er planlagt som fullstendig nedgravde avfallsanlegg, og er plassert ved inngangsparti til boliger. Det stilles krav om 5 fullstendig nedgravde containere. Innenfor f_R er det avsatt areal til totalt 6 containere. Etter ønske fra Lyngdal kommune er det innenfor samme område avsatt areal til en ekstra avfallscontainer for glass og metall som skal være åpne for publikum. I høringsmerknad fra renovasjonsselskapet påpekes at det i fremtiden kanskje ikke vil være behov for den 6. containeren, da alle boliger vil få egen beholder til glass/metall. Ekstra container beholdes allikevel i planforslaget, og kan evt benyttes av private dersom behov for økt kapasitet.

Energianlegg, nettstasjon, f_T

Dagens nettstasjon ligger i kjeller under eksisterende næringsbygg. Nettstasjon opprettholdes og er regulert i plankart. Formålet omfattes av hensynssone H370 – faresone høyspenningsanlegg.

Uteoppholdsareal f_LEK og lekeplass f_U

Uteoppholdsareal og lekeplass for boliger er planlagt med samme plassering som dagens grøntareal. I bestemmelser stilles det krav om at lekeplass skal utformes i tråd med «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune». Området er påvirket av støy fra fylkesvei 43 og det stilles derfor krav om etablering av støyskjerm. Videre stilles det krav om at lekeplass skal gjerdes inn. Eksisterende trapp innenfor f_LEK skal rives og erstattes med ny trapp innenfor #3.

Utbygging av 27 boenheter utløser krav om minimum 405 m2 felles uteoppholdsareal inkl nærlekeplass. I plankart er det avsatt til sammen 439 m2 uteoppholdsareal.

Bolig/forretning/kontor, BFK

Arealer avsatt til bolig/forretning/kontor BFK omfatter dagens næringsbygg (med utbedring av fasader), takutstikk over inngangsparti, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og nytt trappeanlegg til uteoppholdsareal på tak. Det planlegges for publikumsrettet virksomhet i 1. etasje i dagens næringsbygg som bevares og utbygging av leiligheter i 2.-5. etasje på tak. Av hensyn til flom (maksimal vannstandsstigning=8m) stiller det krav om at laveste gulvnivå for ny bygningsmasse skal ligge over kote +8. Unntak gjelder for overgangssoner til eksisterende bebyggelse og parkeringsanlegg mot at disse bygges med vannbestandige materialer

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjørevei, o_V1 og f_V2

Kjørevei o_V1 tilsvarer dagens situasjon og omfatter nordlig del av Kirkeveien.

Areal avsatt til kjørevei f_V2 tilsvarer dagens situasjon med noen justeringer. Kjørevei f_V2 er planlagt for inn-/utkjøring til parkering tilhørende publikumsrettet virksomhet (P1-3), varelevering med mindre biler og oppstillingsplass for brannbil og stigebil. Regulert veibredde langs BFK er 6m.

Fortau, o_F

Fortau o_F langs Kirkeveien tilsvarer dagens situasjon.

Gatetun, f_GT

Arealer innenfor gatetun f_GT planlegges som en større plass der myke trafikanter prioriteres. Arealene berøres ikke av inn-/utkjøring til parkeringsplasser for publikum, med unntak av inn-/utkjøring til parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Kjøring/oppstilling av kjøretøy innenfor gatetun f_GT tillates i forbindelse med varelevering.

Det stilles krav om at arealene opparbeides med enhetlig dekke og offentlig karakter. Det stilles videre krav om at arealene skal beplantes, og at det skal etableres møteplass med sittebenker og parkeringsplasser for sykkel. Arealene skal fungere som en trafiksikker og tydelig gang- og sykkelforbindelse mellom Kirkeveien og ny lekeplass.

Gang/sykkelvei, o_G/T

Gang/sykkelvei f_G/S tilsvarer dagens situasjon.

Annen veigrunn- Grøntanlegg, AVG

Annen veigrunn – grøntanlegg skal opparbeides som angitt i plankart og skal fungere som buffer mellom tilgrensende arealer.

Parkering, P1, P2, P3

Parkeringsplasser for bil:

Planforslaget omfatter regulering av 3 områder for parkering på bakkeplan. Innenfor P1 videreføres dagens offentlige parkering. P1 omfatter ca. 56 parkeringsplasser for bil, hvorav 8 parkeringsplasser skal etableres med ladestasjon for el-bil.

Innenfor P2 og P3 skal det etableres til sammen 16 parkeringsplasser for publikumsrettet virksomhet. Parkeringsplasser innenfor P3 er forbeholdt forflytningshemmede.

Parkeringsanlegg, f_P4

Innenfor f_P4, som ligger i kjeller, skal det etableres parkeringsplasser for bil og sykkel for boliger innenfor BFK. Det stilles krav om at minst 1/10 parkeringsplasser skal tilrettelegges med ladestasjon for el-bil og at det etableres minimum 2 ladepunkter for elektrisk rullestol. Minst 1 plass skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 omfatter gatetun f_GT, del av kjørevei f_V2 og deler av uteoppholdsareal f_U og nærlekeplass f_LEK. Det stilles krav om at arealer innfor bestemmelsesområde #1 skal etableres med enhetlig dekke og opparbeides som en tydelig visuell forbindelse mellom Kirkeveien og ny lekeplass f_LEK.

Bestemmelsesområdet #2 omfatter uteoppholdsareal på tak.

Bestemmelsesområde #3 omfatter område for etablering av ny trapp. Ny trapp skal erstatte eksisterende trapp innenfor f_LEK som skal rives.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming



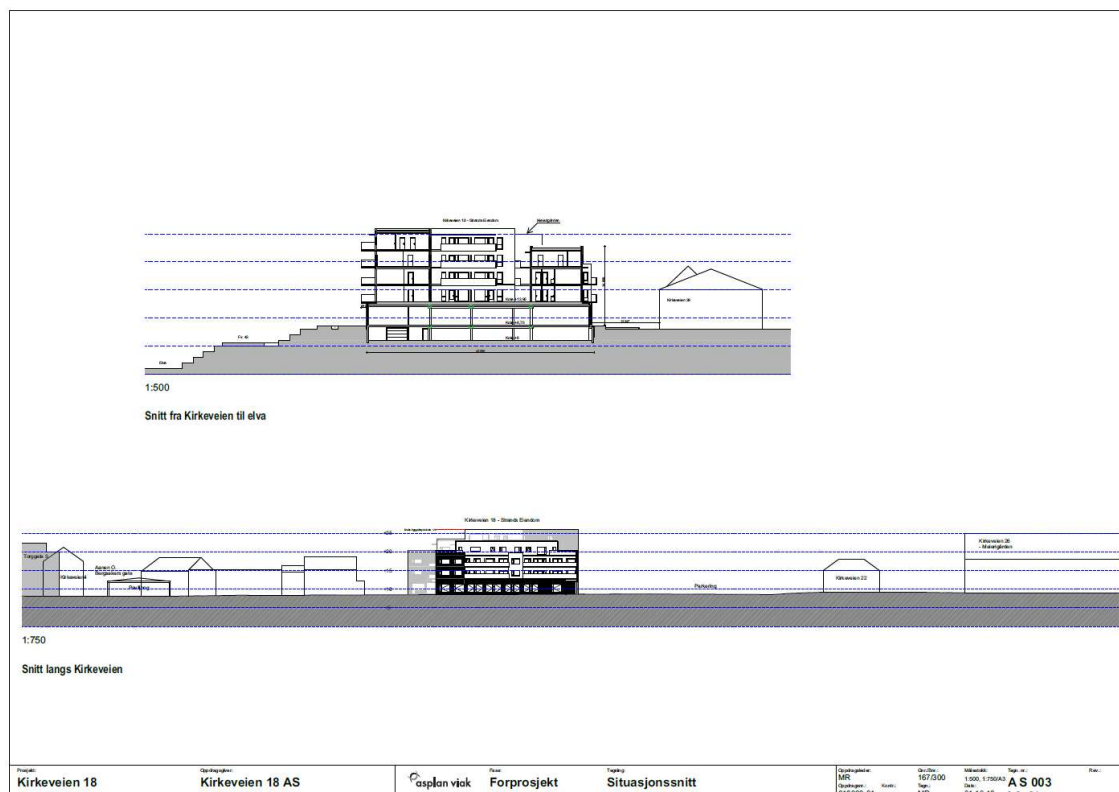
Figur 25. 3D-skisse. Planlagt bebyggelse. Fasade mot sørvest.



Figur 26. 3D-skisse. Planlagt bebyggelse. Fasade mot nordvest



Figur 27. 3D-skisse. Planlagt bebyggelse. Fasade mot nordøst.
NB! Renovasjon er flyttet. Se illustrasjonsplan.



Figur 28. Oppriss langs Kirkeveien. Planlagt bebyggelse og tilgrensende bygninger. Meierigården til høyre.

Bebyggelsens høyde

Det planlegges påbygg av 2-4 boligetasjer på tak over eksisterende næringsbygg som bevares. Bebyggelsen er organisert i en U-form rundt felles uteoppholdsareal på tak over 1. etasje. Høyeste del av bebyggelsen er planlagt i nord mot offentlig parkingsplass/kjøreareal med nedtrapping til 4 og 3 etasjer mot Kirkeveien, nytt gatetun og lekeplass. Laveste del av bygget vil ligge mot gatetun der byggehøyden er i underkant av 4,5 m. Byggehøyder innenfor planområdet og for Meierigården er sammenlignbare.

Byggegrenser

I ytterkant av byggeformålet BFK er byggegrenser sammenfallende med formålsgrenser. Eksisterende fasader i 1. etasje skal oppgraderes og formålsgrenser er derfor lagt ca. 20-30 cm utenfor eksisterende fasadeliv. Nedtrapping av byggehøyder er sikret med byggegrenser i plankart.

Dagens takutstikk krager ut 1m målt fra fasadeliv. I reguleringsbestemmelser for BFK tillates utkraging av balkonger maksimalt 1m utover byggegrense, med unntak av balkonger med henvendelse mot nytt gatetun som tillates med utkraging maksimalt 2,0 m ut over byggegrense. Det stilles krav om at etablering av utkragede balkonger ikke være til hinder for fremkommelighet for brannvesenets kjøretøy.

Grad av utnytting

Innenfor område avsatt til bolig/forretning/kontor tillates 100% BYA.

6.5 Antall arbeidsplasser

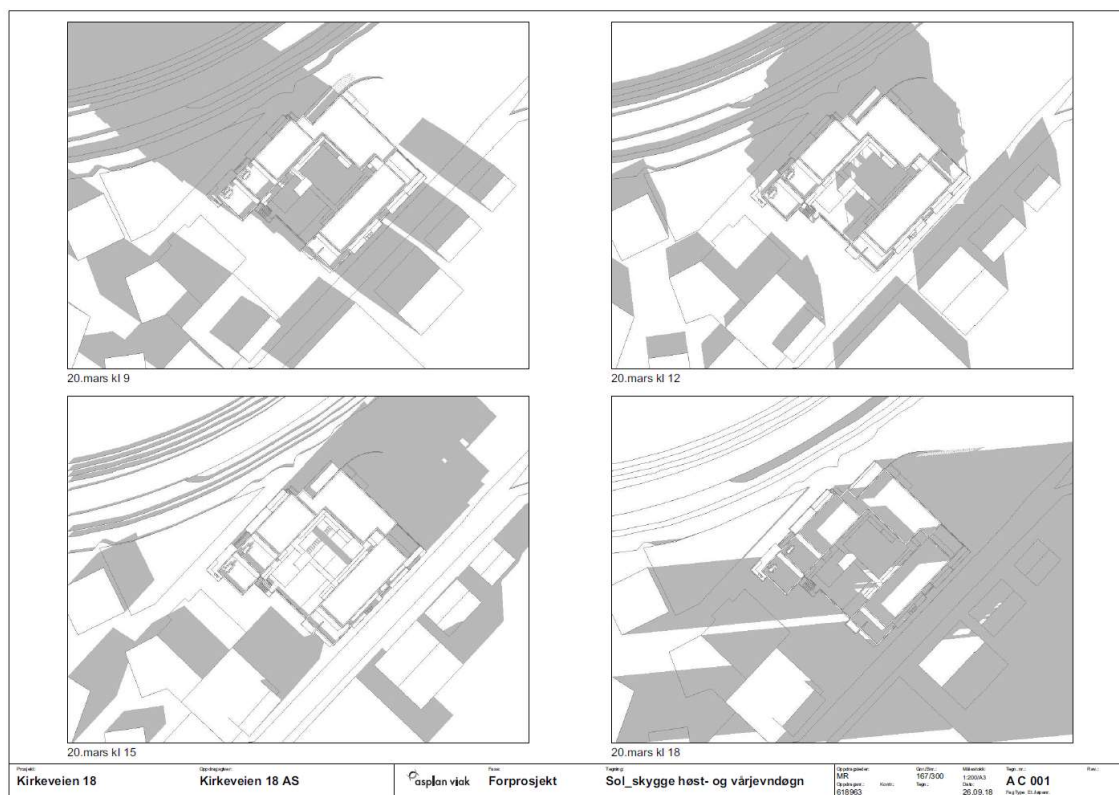
Det antas at fremtidig næringsvirksomhet i 1. etasje vil omfatte 4-8 arbeidsplasser.

6.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

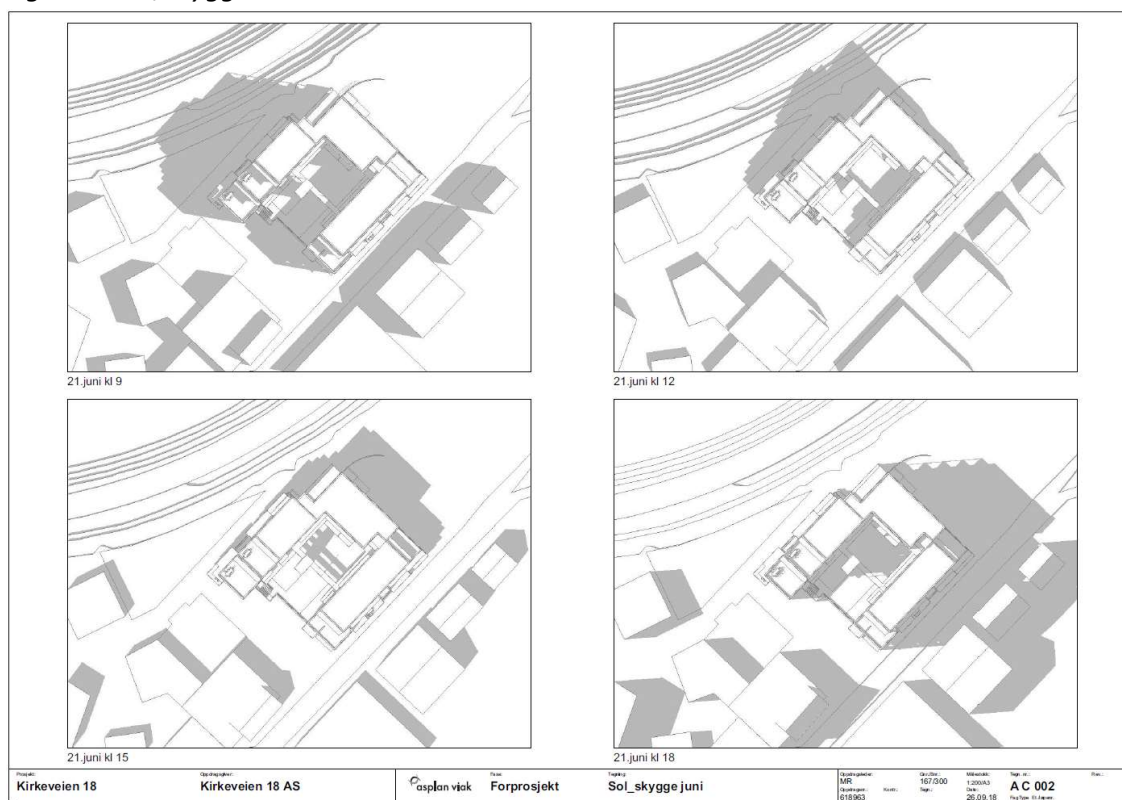
Planforslaget omfatter 27 leiligheter med følgende fordeling: 5 2-roms, 11 3-roms og 11 4-roms.

6.7 Boligmiljø/ bokvalitet

Nye boliger innenfor planområdet vil ha tilgang til flere trafikk sikre og solrike uteoppholdsarealer på bakkeplan, og felles uteoppholdsarealer på tak. Fra uteoppholdsareal er det utsikt mot Lygna og åpent naturlandskap. Planområdet ligger midt i sentrum med direkte forbindelse til Kirkeveien. Alle leiligheter er planlagt med privat balkong/takterrasse. Oppstillingsplasser for sykkel er planlagt i kjeller og på bakkeplan i nærheten av inngangspartier. Parkeringsplasser for bil er planlagt i kjeller med kjøreadkomst som ikke vil være i konflikt med oppholdsarealer på bakkeplan. De ulike fellesarealene legger til rette for uformelle møter mellom beboere, besøkende og lokalbefolkning, og vurderes å kunne bidra til godt naboskap og trygge omgivelser. Planforslaget vurderes å tilrettelegge for godt bomiljø og bokvalitet.



Figur 29. Sol/skygge – mars.



Figur 30. Sol/skygge – juni.

Sol/skygge-illustrasjoner viser solforhold ved vår- og høstjevndøgn. Illustrasjoner viser at torg, lekeplass, private balkonger/takterrasser og uteoppholdsareal på tak har tilgang på sol i mars og juni. I likhet med øvrig bebyggelse i sentrum vil ettermiddagssol i mars være begrenset til de områder som ikke skyggelegges av vestliggende bebyggelse.

6.8 Parkering

Ved beregning av parkering for bil og sykkel legges det til grunn en utbygging av 27 leiligheter i 2.-5. etasje og ca. 1340 m² næringsareal i 1. etasje.

Planforslaget omfatter følgende krav til parkering for bil og sykkel:

TILTAK	ENHET	BIL Antall/enhet (antall)	SYKKEL Antall/enhet (antall)
BOLIG - leiligheter			
Krav i planforslaget	Boenhet	1,5 (41 pl.)	1,5 (41 pl.)
<i>Krav jf. kommunens parkeringsnorm</i>	Boenhet	1,5 (41 pl.)	1,5 (41 pl.)
<i>Krav jf. gjeldende plan</i>	Boenhet	1,5 (41 pl.)	-
NÆRING - publikumsrettet virksomhet			
Krav i planforslaget	100 m ²	1,5 (20 pl.)	1,5 (20 pl.)
<i>Krav jf. kommunens parkeringsnorm</i>	100 m ²	1,5 (20 pl.)	4 (54 pl.)
<i>Krav jf. gjeldende plan</i>	100 m ²	1,0 (13 pl.)	-

Tabell 4. Krav til parkeringsdekning i planforslaget

Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Parkeringsplasser for bil tilhørende leiligheter skal etableres i kjeller innenfor f_P4.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres i kjeller innenfor f_P4 og på bakkeplan.

Parkeringsplasser for bil tilhørende publikumsrettet virksomhet (1. etasje) skal etableres i sørvest med adkomst fra Kirkeveien via offentlig parkeringsplass og internvei (f_V2). Adkomstløsning tilsvarer dagens situasjon. Planforslaget omfatter en opprydding av dagens parkering og kjøreadkomst.

20 sykkeloppstillingsplasser tilhørende publikumsrettet virksomhet planlegges som del av nytt gatetun. I nordøst foreslås 11 sykkeloppstillingsplasser for bolig. Disse vil stå under tak i umiddelbar nærhet til inngangsparti.

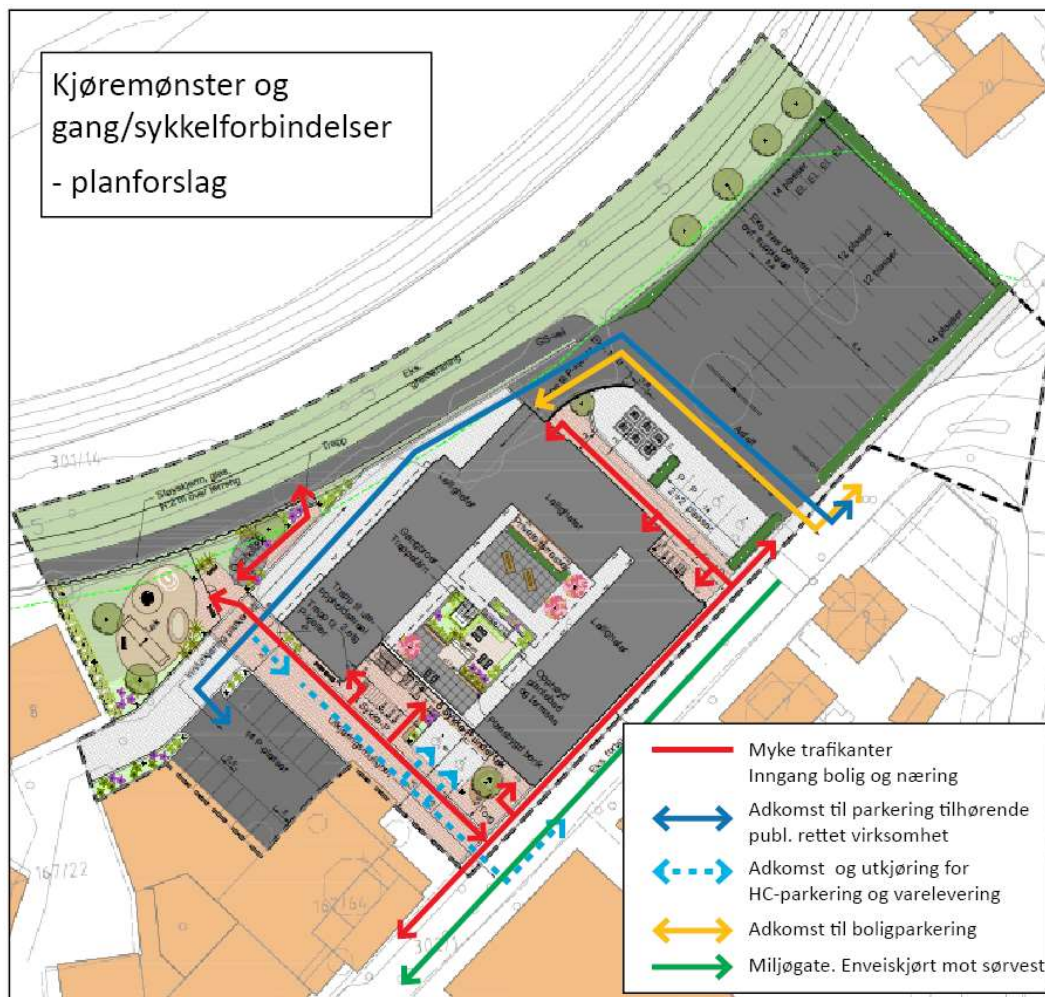
Begrunnelse for delvis avvik fra normen for parkeringsdekning

I parkeringsbestemmelser tilhørende kommuneplanens arealdel stilles det krav om 20 parkeringsplasser for bil og 54 oppstillingsplasser for sykkel for publikumsrettet virksomhet. I gjeldende reguleringsplan (*Reguleringsplan for Strands eiendom*) er kravet 14 parkeringsplasser for bil. Planen omfatter ikke krav til sykkelparkering. Planforslaget viderefører kommuneplanens krav til 1,5 plasser per 100 m² næringsareal, mens krav til sykkelparkering er redusert fra 4 til 1,5 plasser per 100 m² næringsareal. Se tabell 4.

Bilparkering for publikumsrettet virksomhet er delvis løst innenfor P2 og P3, som til sammen utgjør 16 plasser. Utbyggingsavtale omfatter frikjøp av parkeringsplasser slik at krav om 20 parkeringsplasser for publikumsrettet virksomhet kan ivaretas. Sykkelparkering er løst på bakkeplan ved inngangspartier på bakkeplan.

Avviket fra parkeringsbestemmelsene er resultatet av arealdisponeringen i området der hovedfokus er hensynet til myke trafikanter. En viktig målsetningen har vært å rydde opp i dagens parkeringssituasjon for med dette å kunne legge til rette for et trafiksikkert gatetun som både fungerer som forplass, torg, møteplass og gang/sykkelforbindelse mellom Kirkeveien og ny lekeplass. Krav til sykkelparkering i parkeringsbestemmelsene vurderes som uhensiktsmessig høye og det antas at en stor andel ville blitt stående ubrukt. Med bakgrunn i ovenstående og at det ligger en stor offentlig parkeringsplass i nordøst så vurderes behov for parkering for bil og sykkel å være ivarettatt.

6.9 Trafikkløsning og tilgjengelighet for gående og syklende



Figur 31. Kjøremønster og gang/sykkelforbindelser

Det vises til figur 31 som illustrerer kjøremønster og gang/sykkelforbindelser. Kjøreadkomst til parkering tilhørende bolig og publikumsrettet virksomhet er vist med mørkeblå og gule linjer og tilsvarer dagens situasjon der inn- og utkjøring skjer i nord via offentlig parkeringsplass. Planforslaget legger videre opp til bilfri sone innenfor nytt gatetun og her tillates kun kjøring til HC parkering og gjennomkjøring ved varelevering (med mindre biler) som vist med lyseblå stiplet linje. Røde linjer illustrerer gang- og sykkelforbindelser og adkomst til bolig, næringsarealer og lekeplass. Personbiltrafikk til/fra parkering (mørkeblå linje) krysser gang/sykkelforbindelse mellom Kirkeveien og ny lekeplass.

Kjøreadkomst ved varelevering, brannvesenets kjøretøy og til parkering for boliger og publikumsrettet virksomhet forutsetter kjøring via offentlig parkeringsplass som eies av Lyngdal kommune.

Kjøreadkomst fra planområdet til E39 er mot nord via Kirkeveien og Fylkesvei 43.

6.10 Utforming av veger

Kjørevei o_V1 reguleres tilsvarende dagens situasjon. Kjørevei f_V2 er omfatter kjørevei langs nordvestlig fasade og skal nyttes som adkomst til parkering innenfor P2 og P3, varelevering med mindre biler og for brannvesenets kjøretøy. Regulert veibredde er 6 m med unntak av nordlig del der minste veibredde er 3,3 m.

6.11 Varelevering

Planforslaget legger opp til oppstilling av varebil i Kirkeveien, offentlig parkeringsplass, innenfor arealer avsatt til gatetun og langs kjørevei f_V2. Det er ikke tilrettelagt for kjøreadkomst med lastebil rundt BFK.

6.12 Planlagte offentlige anlegg

Renovasjon

Planforslaget omfatter regulering av renovasjonsanlegg der 1 nedgravd avfallscontainer for glass/metall skal være åpen for publikum.

Overvann

I teknisk plan tilhørende planforslaget så foreslås videreføring av dagens system der overvann ledes til ledningsnett i Kirkeveien.

6.13 Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt og det ligger derfor naturlig til rette for universell utforming av inngangspartier til bolig og næringsarealer, gatetun, lekeplass og tilkobling til fortau i Kirkeveien. Det stilles krav til at minst 30% av nye boenheter skal være universelt utformet.

6.14 Uteoppholdsareal

Planforslaget omfatter utbygging av 27 leiligheter. Utbygging utløser krav om minimum 405 m² felles uteoppholdsareal inkludert nærlekeplass. I plankart er det avsatt 308 m² til nærlekeplass og 131 m² uteoppholdsareal. I tillegg planlegges ca. 400 m² felles uteoppholdsareal for boliger i 2. etasje (på tak).

Uteoppholdsareal og lekeplass for boliger er planlagt med samme plassering som dagens grøntareal. Området er påvirket av støy fra fylkesvei 43 og det stilles derfor krav om etablering av støyskjerm. Videre stilles det krav om at lekeplass skal gjerdes inn.

Alle leiligheter planlegges med privat uteplass på balkong eller takterrasse. I bestemmelser stilles det krav om at lekeplassen skal utformes i tråd med «Norm for utforming av lekearealer i Lyngdal kommune».

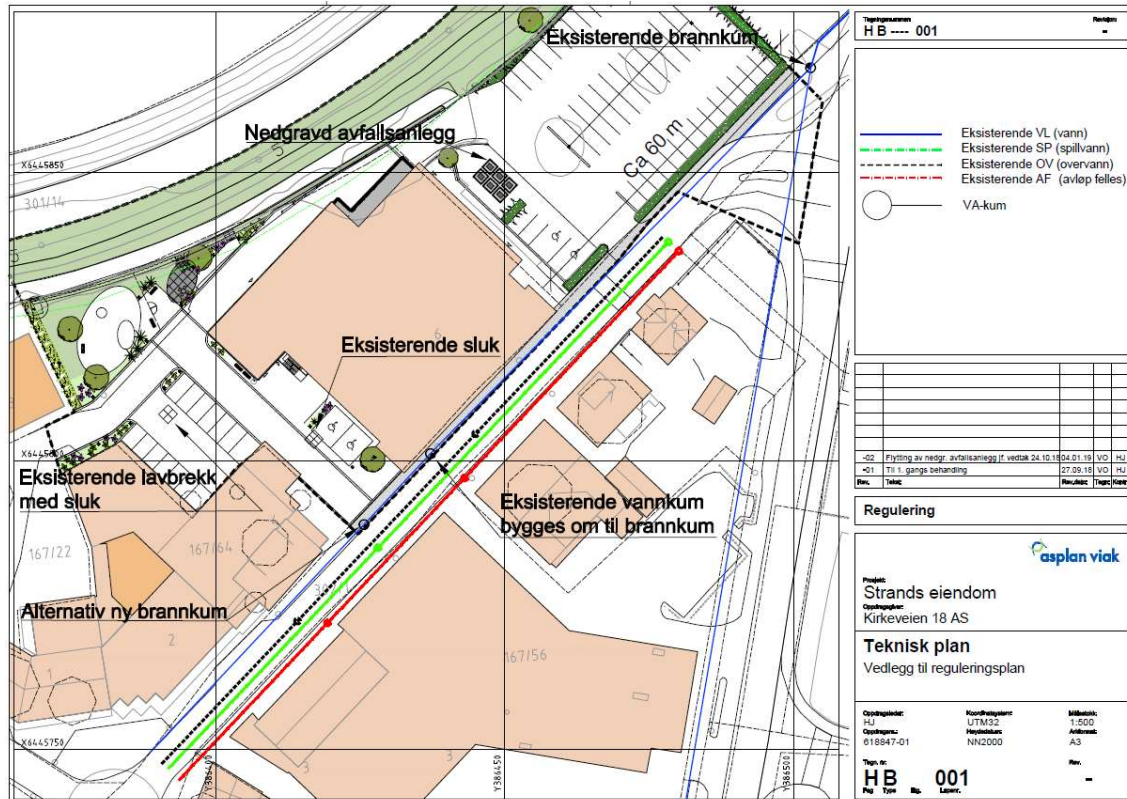
6.15 Kulturminner

Registrerte kulturminner i nærliggende områder berøres ikke av tiltak innenfor planområdet.

6.16 Naturverdier/naturmangfold

Med bakgrunn i at planforslaget ikke omfatter utbygging av ubebygde arealer og at dagens arealbruk i stor grad videreføres så vurderes det at regulerte tiltak ikke vil medføre negativ virkning for naturverdier/naturmangfold.

6.17 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett



Figur 32. Nedskalert teknisk plan.

Det vises til vedlagt teknisk plan datert 04.01.19 og redegjørelse tilhørende teknisk plan datert 04.01.19. Notatet er ment å redegjøre enkelt for hvordan reguleringen påvirker det eksisterende kommunale ledningsnett i området og gi føringer for den senere prosjekteringen av tekniske planer for igangsette stillatelse og bygging.

Brannvann

I følge kommunen har eksisterende vannledningsnett i Kirkegata og Stasjonsveien tilstrekkelig kapasitet til å tilfredsstille det preaksepterte ytelseskravet for slukke vann, 50 l/s fordelt på to uttak. Ledningskartet viser at nærmeste vannkum for uttak av brannvann er i krysset mellom Kirkeveien og Stasjonsgata, ca. 60m øst for byggets hovedinngang som er antatt hovedangrepsvei for branninnsats. Det bør i tillegg anlegges uttak for brannvann vest for bygget for å kunne dekke alle byggets fasader uten lange slangeutlegg. En mulighet er å bygge om eksisterende vannkum i Kirkeveien ca. ved byggets sørvestre hjørne, selv om den ligger litt for nær bygget i forhold til strålevarme ved brann. En annen mulighet er å etablere en ny brannvannskum litt lenger vest for bygningen, men det innebærer oppgraving av den nylagte miljøgata.

Spillvann

Det antas at det er mest hensiktsmessig å benytte eksisterende stikkledning for spillvann ut av bygningen. En normal stikkledningsdimensjon DN100 vil ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den dimensjonerende avløpsmengden fra 25-30 nye leiligheter.

Overvann

Hele området som skal bygges om består av tette flater, med taktekkning, belegningsstein eller asfalt. Ombyggingen vil derfor ikke endre den totale avrenningen og det bør derfor være mulig å benytte de eksisterende bortledningssystemene for takvann og gatesluk.

6.18 Plan for avfallshenting

I planforslaget stilles det krav om etablering av nedgravd avfallsanlegg. Plassering er angitt i plankart og illustrert i illustrasjonsplan. Plassering fremkommer også i teknisk plan.

6.19 Støy

Beregningene viser at boligfasade mot Fv. 43 har støynivå over grenseverdi for rød støysone, og flere av fasadene har også støynivå over grenseverdi for gul støysone. Utearealer vendt mot Fv. 43 har støynivå over grenseverdien for gul og rød støysone ved beregningshøyde 1,5 meter over terreng. Det er derfor foreslått en skjerm som angitt med blått i figur 33. Høyde for skjerm er 2,1 meter relativt til terrenget på uteoppholdsareal. Grunnet refleksjoner fra nytt bygg, er det foreslått å trekke støyskjermen et stykke forbi parken. Felles uteoppholdsarealer over næringsbygget i bakgården har støynivåer under grenseverdier, og tiltak er følgelig ikke nødvendig.

Det er her ikke gitt egne støybestemmelser til boliger innenfor sentrumsområdene i kommuneplanens arealdel. Forslaget til bestemmelser har dermed tatt utgangspunkt i eksempel på avviksbestemmelser for sentrumsområder i retningslinje T-1442/2016, samt veileder M-128/2014. Planforslaget tillater bygging av boliger i gul og rød støysone forutsatt at følgende bestemmelser oppfylles:

- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha minst ett åpningsbart vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha minst ett åpningsbart vindu mot stille side. Med stille side menes at man kan åpne vinduet mot et støynivå LDEN < 55 dB og L5AF < 70 dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnet uteplass der stille del av uteoppholdsarealet har støynivå LDEN < 55 dB. Stille del av uteoppholdsareal skal være minst 15 m2 per boenhet, fordelt på felles, privat eller som en kombinasjon av disse.

Oppføring av støyskjerm som beskrevet over er sikret med egen bestemmelse.



Figur 4-1: Beregnet støysonekart 1,5 meter over terreng. Støyskjerm mot Fv. 43 er markert med blått og har en høyde 2,1 meter over terrenget på uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal/park er markert med grønn skravur.

Figur 33. Beregnet støysonekart 1,5 meter vist med støyskjerm 2,1 m over terreng.

6.20 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Flom

Maksimal vannstandsstigning er satt til 8m for Lygna. Kotehøyde for overkant innvendig gulv i 1. etasje er k+8,6. Kotehøyde for overkant innvendig gulv i 1. etasje er k+8,6.

Områdestabilitet

Det vises til avsnitt 5.14 og 5.17 i planbeskrivelse vedrørende grunnforhold og områdestabilitet.

For oppfølging av brev fra NVE datert 22.08.19 er bestemmelser supplert av Lyngdal kommune.

6.21 Rekkefølgebestemmelser

I planforslaget stilles krav om opparbeidelse/etablering/sikring av følgende tiltak før brukstillatelse til boliger innenfor BFK kan gis:

- renovasjonsanlegg
- kvartalslekeplass
- uteoppholdsareal
- gatetun
- parkering
- annen veggrunn – grønt areal
- støyskjerm
- lyspunkter
- ny trapp
- turstier på Bringsjord, mellom Alleen og Rom og nærområdene

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor BFK skal følgende være sikret:

- adkomst og oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøy
- adkomst for personbiler via offentlig parkeringsplass og internvei til parkeringskjeller og publikumparkering i sørvest.

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor BFK skal det settes opp skilt som begrenser kjøring med større kjøretøy rundt felt BFK.

Før det kan gis brukstillatelse til boliger innenfor BFK skal det foreligge teknisk plan som angir og redegjør for plassering av ledninger under bakken, overvannshåndtering og plassering av renovasjon.

I forbindelse med oppfølging av innsigelse fra NVE er bestemmelser knyttet til geotekniske forhold supplert av Lyngdal kommune.

7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

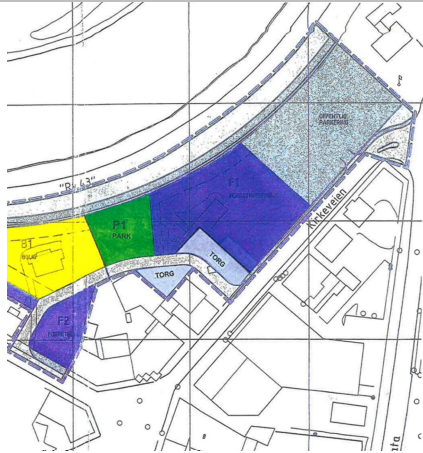
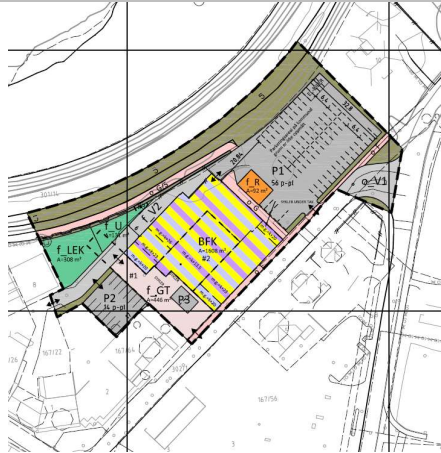
7.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med arealformål regulert i Kommuneplanens arealdel for Lyngdal, vedtatt sep. 2015, der planområdet er avsatt til forretning/bolig, grønstruktur, torg og offentlig parkering.

Reguleringsplan for Strands eiendom (Gjeldende reguleringsplan)

Planforslaget omfatter endring av størrelse og plassering av formål regulert i gjeldende plan.

Reguleringsendring Strands eiendom.	Nytt planforslag.
	
Forretning kontor F1 Formålsflate: ca. 2097 m2 Utnyttelse: 75 % BYA <i>Krav til parkering:</i> Parkering skal løses på egen tomt, fellesarealer eller på annen måte som kommunen kan godkjenne.	Bolig/forretning/kontor BFK Formålsflate: ca. 1600 m2 Utnyttelse: 100 % BYA Formålsgrenser er redusert og byggegrenser justert sammenlignet med gjeldende plan. Parkering og uteoppholdsareal løses på egen tomt.

Figur 34. Sammenstilling som illustrerer/beskriver endringer i nytt planforslag sammenlignet med gjeldende plan.

Virkninger/konsekvenser

Torg (sør for park) i gjeldende plan er ikke videreført i nytt planforslag. Torg (ved Kirkeveien) er videreført og utvidet. Nytt gatetun er foreslått med utstrekning fra Kirkeveien til nytt lekeareal. Justering innebærer endring av grøntarealer (lekeplass og uteoppholdsareal), torg, intern kjørevei og parkering.

Det vurderes som positivt at nytt planforslag, i motsetning til gjeldende plan, omfatter en mer detaljert regulering av arealbruken innenfor planområdet. Videre vurderes det at forslag til omorganisering av arealbruk (større torg) ivaretar intensjonen i gjeldende plan.

7.2 Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Planforslaget vurderes å ikke ha negativ virkning på opplevelsen av det overordnede landskapsbildet i Lyngdal sentrum.

Planforslaget vurderes å ivareta stedets bymessige karakter. Det legges opp til bevaring av dagens næringsbygg som bidrar til å definere Kirkeveien som et tydelig og urbant gateløp. Videre vurderes det at nytt utvidet gatetun, med opprydding av gateparkering, vil bidra positivt til en bymessig opplevelse av sentrum der myke trafikanter prioriteres.

Dagens bebyggelse i Lyngdal sentrum omfatter både mindre trehus med saltak og større næringsbygg med flatt tak. Planforslaget omfatter utbygging av leiligheter på tak over eksisterende næringsbygg, og ny bebyggelse planlegges med nedtrapping fra 5 til 1 etasje. Dette vurderes som et hensiktsmessig grep for tilpasning til stedets skala. Meierigården, som ligger nord for planområdet, bygges nå med leiligheter på tak med tilsvarende byggehøyder som i dette planforslaget.

Utbygging innenfor planområdet vil medføre endring i bybildet, både sett fra Kirkeveien og fra fylkesveien, men med bakgrunn i utbygging av Meierigården og dagens varierte bebyggelse i sentrum så vurderes det at planlagte tiltak ikke representerer en ny og fremmed typologi i Lyngdal sentrum.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Utbygging innenfor planområdet vurderes å ikke medføre negativ virkning når det gjelder hensyn til kulturminner/kulturmiljø i Lyngdal sentrum

7.4 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

NML §8.(kunnskapsgrunnlaget)

Det vises til beskrivelse av eksisterende forhold innenfor planområdet kapittel 6.

NML § 9.(føre-var-prinsippet) / § 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Med bakgrunn i at planforslaget ikke omfatter utbygging av ubebygde arealer og at dagens arealbruk i stor grad videreføres så vurderes det at regulerte tiltak ikke vil medføre negativ virkning for naturverdier/naturmangfold.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver), § 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Ikke aktuelt da planlagte tiltak vurderes å ikke medføre skade på naturmangfoldet.

7.5 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk og folkehelse

Planforslaget vurderes å ivareta rekreasjonsinteresser og fremme folkehelse gjennom krav til opparbeidelse av allmenn tilgjengelige og trafikksikre uteoppholdsarealer.

7.6 Uteområder

Planforslaget ivaretar kommuneplanens krav til uteoppholdsareal gjennom krav til opparbeidelse av lekeplass og uteoppholdsareal på bakkeplan og på tak. I tillegg til å oppfylle kommunens krav så omfatter planforslaget også etablering av et større gatetun som vurderes som et viktig og positivt uteområde i sentrum.

7.7 Trafikkforhold

Planforslaget omfatter ikke endringer i dagens vegforhold. Utbygging av boliger vil medføre økt trafikk til/fra parkeringskjeller. Økt trafikkmengde vil ikke berøre den del av Kirkeveien som fungerer som miljøgate og vil ikke ha negativ virkning når det gjelder fremkommelighet for kollektivtrafikk.

7.8 Barns interesser

Planforslaget vurderes å ivareta barn- og unges interesser på en god måte gjennom etablering av lekeplass. Videre vurderes det som positivt for barn- og unges bruk av sentrum at gatetun er planlagt med hensyn til myke trafikanter.

7.9 Sosial infrastruktur

Det antas på nåværende tidspunkt at planforslaget ikke vil utløse behov for økt kapasitet ved skoler og/eller barnehager.

7.10 Universell tilgjengelighet

Planforslaget vurderes å ivareta universell tilgjengelighet gjennom etablering av lekeplass, gangforbindelser og inngangspartier til bolig og publikumsrettet virksomhet i tilnærmet flatt terreng.

7.11 Energibehov – energiforbruk

Det antas at eksisterende nettstasjon, som står i kjeller under eksisterende næringsbygg, har tilstrekkelig kapasitet når det gjelder energiforsyning til nye leiligheter. Etter opplysninger fra Agder Energi Nett (per mail 30.07.18) kan kapasitet ved eksisterende nettstasjon økes til maks 650A dersom behov, evt kan eksisterende nettstasjon skiftes ut dersom behov over 650A.

7.12 ROS

Det vises til Sjekkliste for ROS-vurderinger, 04.01.19.

Områdestabilitet

Det vises til punkt 5.17 i planbeskrivelsen.

Brannvannstilgang

Nærmeste brannvannskum ligger i nordlig hjørne av planområdet. Det vises til teknisk plan som foreslår plassering av ny brannvannskum ved sørøstlig hjørne av eksisterende bygg eller lenger sør.

7.13 Jordressurser/landbruk

Planforslaget medfører ikke utbygging av jordbruksareal eller dyrkbar jord.

7.14 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp, overvann

Planforslaget medfører ikke behov for økt kapasitet når det gjelder vann og avløp, og overvann.

Energiforsyning

Det antas at utbygging innenfor planområdet ikke vil medføre behov for økt kapasitet ved eksisterende nettstasjon.

7.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Planlagte tiltak vurderes å ivaretar næringsinteressene i sentrum på en god måte. Flere boliger i sentrum vil bidra til et større kundegrunnlag og etablering av lekeplass og trafiksikre oppholdsarealer vurderes å bidra til at sentrum oppleves som et hyggelig og trygt sted for beboere og besøkende.

7.16 Avveining av virkninger

Ved avveining av virkninger så vurderes fordelene ved utvikling av sentrumsnære boliger og tilrettelegging av allmenn tilgjengelige uteoppholdsområder som større enn ulempene som følger av økte byggehøyder.

8 INNKOMNE MERKNADER

I forbindelse med varsling av oppstart av planarbeid ble det mottatt 8 merknader.

8.1 VEST-AGDER FYLKESKOMMUNE

Oppsummering:

Fylkeskommunens interesser i planarbeidet er hovedsakelig knyttet til grønnstruktur/park, bokvalitet inkludert uteområder samt trafiksikkerhet.

Grønnstruktur/park: Det påpekes at store deler av det som er regulert til park og friområde/park i bruk som parkeringsområde. Også i forhold til avsatte grønnstruktur i kommuneplanen er det avvik. Planarbeidet bør ta sikte på å rette opp dette, jfr. også kommuneplanens bestemmelser knyttet til grønnstruktur. Felles uteoppholdsarealer bør planlegges slik at de kan brukes på tvers av generasjoner og ha plassering som sikrer sol samtidig som det er skjermet for vind og støy.

Bokvalitet: Nye boliger på toppen av dagens bebyggelse bør utformes slik at alle leilighetene sikres gode solforhold og tilstrekkelig skjerming mot støy.

Trafiksikkerhet: Planarbeidet må sikre gode og trygge løsninger for myke trafikanter. Dersom det skal gjøres endringer i krysset ut mot fv. 410 forutsetter vi at dette gjøres i samråd med Statens Vegvesen.

Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader fra fylkeskonservatoren.

Kommentar:

Grønnstruktur/park: I KP er det avsatt areal til grønnstruktur innenfor sørvestlig del av planområdet. I gjeldende reguleringsplan er det avsatt til park (P1). Deler av P1 benyttes i dag til parkering.

I planforslaget videreføres P1, men med justert plassering. Området tilrettelegges for uteopphold og nærlekeplass og det er stilt rekkefølge krav om oppføring av støyskjerm. Areal avsatt til torg ligger i skyggen av tilgrensende bygninger og vurderes som et mindre attraktivt uteoppholdsareal, og foreslås som parkering. Opparbeidelse av trafiksikkert og utvidet gatetun vurderes som mer egnet for uteopphold da områdene er lett tilgjengelige, solfylt og i umiddelbar nærhet til Kirkeveien og inngang til forretninger.

Bokvalitet: Alle leiligheter er planlagt med balkong/takterrasse. Alle balkonger har sol og reguleringsbestemmelser stiller krav til skjerming mot støy. Det vises til sol/skygge-studier som er vedlagt planforslaget.

Trafiksikkerhet: Det vurderes at planforslaget legger til rette for trafiksikre og trygge uteoppholdsarealer og gangforbindelser.

Det gjøres ikke endringer i krysset Kirkeveien x Stasjonsgata (fv.410).

8.2 FYLKESMANNEN FOR AUST- OG VEST-AGDER

Oppsummering:

Fylkesmannen kan i utgangspunktet ikke se at planlagte tiltak vil komme i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Det påpekes at det kan være ei utfordring å få til store nok og gode nok utearealer i et slikt område og Fylkesmannen vil legge vekt på at dette løses på en god måte.

Kommentar:

Det vises til planbeskrivelsen og kommentar til innspill fra Vest-Agder Fylkeskommune.

8.3 AGDER ENERGI NETT AS (AEN)

Oppsummering:

AEN opplyser om at de har områdekonsesjon i Lyngdal kommune. AEN opplyser om at det må tas hensyn til bestående anlegg og de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. AEN har etablert høyspentanlegg og lavspennet anlegg i området. Det er en byggeforbudssone på 4 meter dvs 2 meter fra senter av 22 kV kabel til nærmeste bygningsdel.

Nettstasjonen i eksisterende bygg gir begrensinger/restriksjoner på utnyttelsen av tilstøtende rom på grunn av magnetfelt samt begrensinger i fasadene i forbindelse med brannkrav. AEN må kontaktes i forbindelse med tegning av tilbygg.

Det informeres om tegnetekniske krav ifm utarbeidelse av plankart. AEN gjør oppmerksom på at bebyggelse eller andre installasjoner langs traseen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka.

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter.

Kommentar:

Hensyn til nettstasjon i eksisterende bygg er ivaretatt i plankart og med bestemmelser.

Planforslaget omfatter ikke nye tiltak på bakkeplan, med vil innebære gravearbeid ifm opparbeidelse av uteomhusarealer. Egen bestemmelse stiller krav om at det ved eventuelle gravearbeider skal gjennomføres målinger i marka for kartlegging av ledningstraseer under bakken.

8.4 STATENS VEGVESEN

Oppsummering:

Det forutsettes at kjøreatkomst til planområdet vil være fra kommunal veg og at byggegrensa mot fv. 43 i gjeldende plan videreføres. I det videre planarbeidet vil SVV også vektlegge trafikksikkerhet for alle trafikanter og skjerming mot vegtrafikkstøy.

Kommentar:

Planforslaget omfatter utbygging av leiligheter på tak over eksisterende næringsbygg som bevares. Det tillates utkraging av balkonger 1m ut over byggegrense målt fra ferdig oppgradert fasade. Byggegrense i gjeldende plan er justert og nærmest avstand til midtlinje vei (fv. 43) er 18,4m.

Det vurderes at planforslaget ivaretar trafikksikkerhet. Det vises til planbeskrivelsen. Skjerming mot støy er sikret i plankart og med egen bestemmelse.

8.5 NVE

Oppsummering:

Sikkerhet mot flom

NVE påpeker at aktsomhetskart for flomfare angir at planområdet er potensielt flomutsatt og at det derfor må dokumenteres at man i planen forholder seg til byggehøyde beregnet på grunnlag av fremgangsmåte beskrevet i NVEs veileder 3/2015 Flaumfare langs bekker. I det aktuelle planområdet innebærer det at byggegrunnen ligger minimum 8 meter høyere enn vannoverflaten ved normalvannstand.

Sikkerhet mot kvikkleireskred

Det påpekes at planområdet ligger under marin grense og at Statens vegvesen har registrert forekomst av kvikkleire nord for planområdet. NVE påpeker at før planen legges ut til offentlig ettersyn må det være dokumentert hvorvidt områdestabilitet kan være en utfordring for realisering av planen. Planforslaget må ivareta tilstrekkelig områdestabilitet, jmfør TEK17 §7-3 og NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Kommentar:

Sikkerhet mot flom

I planforslaget stilles det følgende krav til formålet Bolig/forretning/kontor, BFK: «Laveste gulvnivå for ny bygningsmasse skal ligge over kote +8. Unntak gjelder for overgangssoner til eksisterende bebyggelse og parkeringsanlegg mot at disse bygges med vannbestandige materialer.»

Sikkerhet mot kvikkleireskred

Det vises til avsnitt 5.14, 5.17 og 6.20 i denne planbeskrivelsen.

8.6 BEBOERE ELVEBRINKEN 4, 6 OG 8

Oppsummering:

Det anmodes om at dagens grønne areal innenfor planområdet bevares, og kanskje utvides til park, og at området møbleres med benker og bord. Det er også ønskelig at trapp fra gang/sykkelvei flyttes lenger mot nord.

Kommentar:

Dagens grøntareal videreføres og opparbeides som nærlekeplass og uteoppholdsareal med sittebenker og støyskjerming. I tillegg planlegges bilfritt gatetun (med unntak av 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede). Det stilles krav om oppføring av støyskjerm i glass slik at utsikt mot Lygna opprettholdes. Trapp er flyttet lenger mot nord.

8.7 GRØNDOKKA EIENDOM AS/KIRKEVEIEN 2 AS

Oppsummering:

Det informeres om at det i lang tid har vært jobbet med utbyggingsplaner for deres eiendommer (Sør for Elvebrinken), og at det har vært noen uklare forhold i område. På bakgrunn av dette så ser de det som hensiktsmessig at et større areal, inkludert våre eiendommer, tas opp til regulering for å få en helhetlig utnyttelse på område. Kirkeveien 2 AS og Grøndokka Eiendom AS er positive til å gå videre med en felles reguleringsplan, men ber om at videre behandling av reguleringsplanen for Kirkeveien 18 settes i bero inntil videre avklaringer er gjort, og ber i den forbindelse om et felles møte.

Kommentar:

På bakgrunn av fremdrift og at planlagte tiltak ikke legger opp til sambruk av arealer så er det ikke ønskelig med felles plan. Forslagstiller har orientert Grøndokka eiendom AS/ Kirkeveien 2 AS om saken per mail 06.07.18 og samtidig stilt seg positiv til dialog.

8.8 OLE B. VIK (ANNA UBOSTAD, VERGE). ELVEBRINKEN 3, 3 ETG

Oppsummering:

1. *Tilrettelegging for funksjonshemmede/livsløpsstandard:* Det stilles spørsmål ved hvorfor ikke tilrettelegging *funksjonshemmede/livsløpsstandard* er nevnt i oppstartsmelding. Hvilke tiltak tenkes for å følge opp offentlige krav til dette, både i uteområdene og i endringer av bygg /nybygging?
2. *Fortetting:* I innspillet påpekes at Lyngdal sentrum er trivelig pga luft mellom bygninger og skepsis til fortetting av Lyngdal sentrum. Det er små avstander i Lyngdal og som gjør at folk ikke trenger å bo nært innpå butikker/andre boliger. Behovet for kollektivtransport til sentrumsfunksjonene er minimal.
3. *Boligtype:* Det stilles spørsmål ved om det er undersøkt hvordan, eventuelt hvor, Lyngdals befolkning ønsker å bo? Eneboliger, rekkehus, leiligheter? Er det et ønske fra kommunen å kunne tilby leiligheter i en form for blokkbygg helt i sentrum?
4. *Bygningshøyde:* Næringsbygg innenfor planområdet er ca. 4 ½ m høyt og det tillates 3 etg bygget opp på taket. Hvor høyt vil bygget da totalt bli, og hvor stor del av takflaten, eventuelt hvor på deler av takflaten, vil leilighetene bli bygget? Det vises til informasjon om at det er ønskelig å kunne bygge mer enn 3 etg. Det forutsettes at naboer blir orientert straks slik plan måtte foreligge.
5. *Leilighetene:* Det stilles spørsmål ved hvilke leilighetsstørrelser som planlegges, og blir vinduer og verandaer plassert slik at nye leiligheter og eksisterende boliger i området får minst mulig "gjensidig" innsyn?
6. *Sol/ skygge:* Foreløpige antakelser fra konsulent er at nybygget ikke vil endre sol/skygge mer enn heiene i området (da med tanke på morgensol), men at det vil gi skygge på den offentlige parkeringsplassen om ettermiddagen. Det forutsettes sol- og skyggestudier som blir laget vil være for hele dagen, for de forskjellige bygningshøydene det vil bli søkt om, samt at nabovarsel kommer i samsvar

med dette. Det påpekes at det for Viks leilighet kan se ut som morgensol på en av hans verandaer kan bli endret ut fra slik nybygget nå tenkes.

7. *Støy:* Det er gitt informasjon om at det ikke vil bli gjennomgangstrafikk via Elvebrinken. Gjelder det både næringstrafikk og for leiligheter/aktiviteter som planlegges ut mot området merket 0 (det antas at det her menes ubebygde områder sørvest for eksisterende næringsbygg)?
8. *Parkering:* Vil all boligparkering, inklusive gjesteparkering, bli i kjeller under bygg merket 6, og med innkjøring fra den offentlige parkeringsplassen?

Kommentar:

1. Uteoppholdsarealer vil ligge i flatt terreng og det ligger derfor naturlig til rette for universell utforming. Opparbeidelse av uteområder vil iht. TEK 17 bli utformet med detaljering og løsninger som ivaretar universell utforming. Da krav til slik opparbeidelse er sikret med Byggteknisk forskrift (TEK 17) så utdypes ikke slike tiltak i planarbeidet. I kommuneplanens arealdel i Lyngdal kommune stilles det krav om at minst 30% av nye boenheter skal være universelt utformet. Dette innebærer at alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) skal ligge på inngangsplanet.
2. Planforslaget omfatter ikke utbygging/fortetting av ubebygde arealer innenfor planområdet. Det vurderes at planforslaget vil bidra positivt til opplevelsen av sentrum gjennom oppgradering til lekeplass, gatetun og uteoppholdsområder.
3. Forslagsstiller (utbygger) ønsker å utvikle et sentrumsnært boligprosjekt med bymessige kvaliteter og mener planlagte leiligheter vil være attraktive i markedet.
4. Vedrørende byggehøyder for boliger så planlegges nedtrapping fra 5 til 3 etasjer. Høyeste del av bygge vil ligge mot nord. Det vises det til illustrasjoner i planbeskrivelsen.
5. Planforslaget omfatter 27 leiligheter med følgende fordeling: 5 2-roms, 11 3-roms og 11 4-roms. Planlagte leiligheter vurderes å ikke medføre ulemper ifm gjensidig innsyn.
6. Vedrørende sol/skygge så vises det til sol skygge diagram som er vedlagt planforslaget.
7. Det planlegges ikke for gjennomkjøring via Elvebrinken.
8. Parkering for boliger planlegges i kjeller med nedkjøring tilsvarende dagens situasjon. Parkering for publikum planlegges innenfor området markert med P2 i plankart.